

**GEMEENTE LEEUWARDEN**  
**BESTEMMINGSPLAN CAMMINGHABUREN**

Vastgesteld d.d. 27 juni 2011



**Gemeente Leeuwarden  
Bestemmingsplan Camminghaburen**

**Code 05-37-09.01 / 27-06-11**



**GEMEENTE LEEUWARDEN 05-37-09.01 / 27-06-11**  
**BESTEMMINGSPLAN CAMMINGHABUREN**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Inleiding	1
1. 2. Begrenzing plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Rijksbeleid	3
2. 3. Provinciaal beleid	3
2. 4. Gemeentelijk beleid	5
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
3. 1. Algemeen	12
3. 2. Geluidhinder	12
3. 3. Luchtkwaliteit	13
3. 4. Bedrijven en milieuzonering	14
3. 5. Bodem	15
3. 6. Externe veiligheid	15
3. 7. Waterparagraaf	16
3. 8. Ecologie	18
3. 9. Archeologie	19
<b>4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>21</b>
4. 1. Inleiding	21
4. 2. Ruimtelijke structuur	21
4. 3. Wonen	22
4. 4. Bedrijvigheid	23
4. 5. Detailhandel, voorzieningen en instellingen	23
<b>5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>	<b>25</b>
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	25
5. 2. Regels	25
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	26
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>31</b>
6. 1. Algemeen	31
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6. 3. Grondexploitatie	32
6. 4. Economische uitvoerbaarheid	32
<b>7. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>33</b>

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1 Berekeningen wegverkeers- en railverkeerslawaai
- Bijlage 2 Berekeningen luchtkwaliteit
- Bijlage 3 Raadsbesluit, raadsvoorstel en de Reactienota op zienswijzen
- Bijlage 4 Publicatieteksten vastgesteld bestemmingsplan

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Inleiding**

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor de Leeuwarder wijk Camminghaburen. De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat het bestaande plan voor een deel is verouderd. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan hangt samen met het beleid van de gemeente Leeuwarden om een aantal verouderde bestemmingsplannen zo spoedig mogelijk te herzien. Dit beleid is gebaseerd op de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar te herzien. Het is van belang dat de bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden worden geactualiseerd om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader binnen de gemeente te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor kunnen ontwikkelingen beter worden gestuurd.

Het op te stellen 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. In Camminghaburen is een aantal relatief kleine en perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk, maar in principe heeft het plan een beheersmatige opzet.

Het bestemmingsplan is conform de regels van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) opgezet volgens de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding, hierna plankaart genoemd, zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

### **1. 2. Begrenzing plangebied**

De ruimtelijke begrenzing van de herziening van het bestemmingsplan Camminghaburen is in hoofdlijnen gelijk aan die van het vastgestelde bestemmingsplan uit 1989. Het zuidelijk deel van de Groningerstraatweg was in het bestemmingsplan van 1989 opgenomen. Dit is ondertussen opgenomen in het bestemmingsplan Tusken Moark en Ie.

Camminghaburen ligt aan de oostkant van Leeuwarden. De wijk is gelegen tussen de Groningerstraatweg (provinciale weg) en de spoorlijn Leeuwarden - Groningen. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de Anne Vondelingweg en de oostgrens door de vaarweg het Ouddeel. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Zoals reeds hiervoor aangegeven geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Camminghaburen uit 1989. Dit plan is verouderd en wordt daarom met dit bestemmingsplan herzien.

### 1. 4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 3: gaat in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten: geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie;
- Hoofdstuk 4: beschrijft de kenmerken van het plangebied en omgeving en de uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: geeft een toelichting op het juridisch systeem;
- Hoofdstuk 6: geeft inzicht in de zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 7: geeft een overzicht van de vooroverleg- en de ontwerpfase tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan.



## 2. BELEIDSKADER

### 2. 1. Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van onder andere ecologie, water en milieu komen in hoofdstuk 3 aan bod.

### 2. 2. Rijksbeleid

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). Deze *Nota Ruimte - Ruimte voor ontwikkeling* van de Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ bevat een strategische visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de Nota Ruimte zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

De Nota Ruimte geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

### 2. 3. Provinciaal beleid

#### ***Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”***

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

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. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

#### *Wonen*

De provincie zet in op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra waaronder Leeuwarden.

Daarnaast streeft zij ernaar de woonkwaliteiten van Fryslân, zoals rust en ruimte, landschappelijke en natuurlijke waarden, en veiligheid en woon-/zorgcombinaties te benutten als sociaal-economische impuls voor Fryslân.

#### *Leefbaarheid en sociale samenhang*

De provincie streeft naar verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in stedelijke centra, in het belang van alle inwoners van Fryslân. Dit komt onder andere tot uitdrukking in:

- het bijdragen aan een structureel lagere werkloosheid en een hoog stedelijk voorzieningenniveau in de stedelijke centra door ruimtelijke concentratie van gevarieerde werkfuncties en voorzieningen;
- het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorgtaken in de steden.

Met meer functiemenging kan de veelzijdigheid, de werkgelegenheid en de leefbaarheid op wijkniveau worden bevorderd, waardoor ook de combinatie van arbeid en zorgtaken wordt vergemakkelijkt. Het gaat hierbij om detailhandel, horeca, onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, zorgvoorzieningen en kleinschalige en milieuvriendelijke vormen van bedrijvigheid en dienstverlening. De sociale samenhang in stedelijke wijken wordt daarnaast bevorderd door de aanwezigheid van wijkcentra en buurthuizen, waar diverse wijkactiviteiten en wijkfuncties bij elkaar komen.

#### *Werken*

De provincie vindt het van belang dat werkfuncties en voorzieningen ook op het niveau van een kern op de goede plekken terecht komen. Hiervoor zijn gemeenten primair verantwoordelijk. De provincie hanteert verschillende werkmilieus. Voor Camminghaburen geldt het "verspreide milieu". Het gaat om één of enkele werkfuncties met een overwegend lokale oriëntatie. Er kan sprake zijn van verspreide vestigingen binnen een kern, bijvoorbeeld een wijkwinkelcentrum. Er wordt ingezet op menging van wonen en werken ter bevordering van de levendigheid en werkgelegenheid op wijkniveau, zoals aangegeven in de vorige alinea. Voorwaarde is een goede afbakening van de inpasbare bedrijfstypen om (toekomstige) milieuhinder te voorkomen.

#### ***Wenjen 2000+: Fan Mear nei better***

Het provinciaal woonbeleid voor de periode 2002-2010 is verwoord in de notitie "*Wenjen 2000+: Fan Mear nei better*". Dit woonbeleid is een uitwerking van het Streekplan 1994. De doorwerking van het Streekplan 2007 in het woonbeleid moet nog verder vorm krijgen.

Het kwaliteitsbeleid uit de voorloper van de notitie (*Wenjen yn Fryslân*) wordt hierin versterkt voortgezet. Aandacht en maatregelen voor kwaliteit van de bestaande voorraad blijven voorop staan. Ook de afstemming tussen herstructurering en nieuwbouw blijft een belangrijk uitgangspunt.

Er wordt sterker dan voorheen ingezet op punten als particulier opdrachtgeverschap, de verhouding tussen huur- en koopwoningen en de huisvesting van de doelgroepen starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers en/of statushouders.

Aan alle Friese gemeenten zijn voor de jaren 1996 tot 2010 en later opnieuw voor de periode van 1998 tot 2010, richtgetallen toegekend. Ten opzichte van 1996 zijn de richtgetallen, afgezien van bestuurlijke correcties, nauwelijks veranderd. Wenjen 2000+ geeft aan dat de gemeente Leeuwarden op basis van het richtgetal in de periode van 2001 tot 2010 6018 woningen mag bouwen.

Het voorliggende bestemmingsplan is echter een conserverend plan en voorziet in het plangebied niet in nieuwbouw, behalve de realisatie van zorgwoningen in het nieuwe multifunctionele centrum (zie paragraaf 4.5). Eventueel vervangende nieuwbouw, of een nieuwbouwplan voor een invulplek of in het kader van een functieverandering, zou binnen de kaders van het provinciaal beleid passen.

## **2. 4. Gemeentelijk beleid**

### **Stadsvisie**

De stadsvisie '*Varen onder eigen Vlag*' (2002) beschrijft de koers voor Leeuwarden voor de toekomst. Periodiek wordt bekeken of nieuwe ontwikkelingen een actualisering nodig maken. Dit heeft geresulteerd in de 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 telt ruim 92.000 inwoners, bijna 27.000 hbo- en mbo-studenten en biedt werkgelegenheid aan 55.000 mensen. Dagelijks stromen 28.000 forenzen de stad binnen om naar hun werk te gaan. 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. De stadsvisie rust op een stevig fundament van vijf pijlers. Voor Camminghaburen is de pijler *Cure en Care* relevant. Het concept heeft tot doel Leeuwarden voor te bereiden op de toenemende maatschappelijke behoefte aan Cure en Care op maat. Hierbij wordt gedacht aan het in de wijken realiseren van multifunctionele centra met woonservicezones, van waaruit ambulante zorg geboden kan worden.

Voorwaarde voor verdere ontwikkeling is dat de bereikbaarheid op orde is en dat er voldoende woningen zijn voor verschillende doelgroepen. Van belang is het ontwikkelen van een gevarieerd en kwalitatief goed woonklimaat, met aandacht voor energiezuinige woningen en kwaliteit van de openbare ruimte.

### **Wonen**

Het woonplan '*Eltsenien syn hûs*' geeft de beleidslijn ten aanzien van wonen voor de periode 2008-2013 weer. De Leeuwarder woningmarkt heeft zich sinds 2003 positief ontwikkeld: het aanbod van woningen is omvangrijker en diverser 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 basis van het huidige woonbeleid komt uit het Woonplan 2004. Deze basis is goed, maar voorziet niet in alle nieuwe ontwikkelingen. Met een herijking van het beleid wil de gemeente knelpunten oplossen, en belangrijker nog: kansen creëren.

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. Deze doelstelling is uitgewerkt aan de hand van drie thema's:

1. bestaande stad;
2. nieuwbouw;
3. wonen + meer.

Daarnaast wordt apart aandacht besteed aan de huisvesting van de lagere inkomens.

Vooraf de thema's *bestaande stad* en *wonen + meer* zijn relevant voor Camminghaburen. De wijk biedt geen tot weinig ruimte voor nieuwbouw en de wijk kent relatief weinig sociale huurwoningen.

#### *Bestaande stad*

De komende jaren wil de gemeente de potentie van de bestaande stad beter benutten, omdat het woningaanbod hier het grootst en meest divers is. Met de bestaande stad kan Leeuwarden haar stedelijkheid profileren en zich onderscheiden op de woningmarkt. Hiervoor is het nodig dat de bestaande stad toekomstbestendig is waar het gaat om de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Aspecten als energieverbruik, duurzaamheid, architectuur, economische kwaliteit en innovatie spelen hierbij een rol. De stadsbrede uitgangspunten voor de bestaande stad worden naar wijkniveau vertaald in de vorm van een wijkperspectief of wijkplan. Op termijn moet voor alle wijken in de stad een dergelijk plan zijn opgesteld.

#### *Wonen + meer*

De gemeente streeft naar een optimaal woonklimaat. De invloed van de woonomgeving op de beleving én de economische waarde van woningen wordt prominenter. Een goed woonklimaat wordt bereikt door woningen én woonomgeving van voldoende kwaliteit te laten zijn en op elkaar af te stemmen. Bepalende elementen in de woonomgeving zijn: levendig, schoon & veilig, parkeergelegenheid en (zorg)voorzieningen. Per doelgroep verschilt de behoefte sterk. Daarom streeft de gemeente er niet naar om in elke wijk hetzelfde aanbod en woonklimaat te creëren, maar kiest juist voor differentiatie tussen wijken, afgestemd op de precieze vraag vanuit die wijk.

Door ruimte te bieden aan functiemenging ontstaan levendiger wijken. Wijken moeten ruimte bieden aan zorg, dienstverlening en kleinschalige detailhandel. Dat maakt de wijk aantrekkelijker en veerkrachtiger.

Een groeiende opgave en kans ligt op het snijvlak tussen zorg en wonen. Het aandeel ouderen neemt de komende jaren (sterk) toe, waarbij de gemeente verwacht dat veel ouderen bewust voor het leven in de stad kiezen. Ouderen blijven steeds langer in hun eigen woning wonen. Dit vraagt om aanpassingen in de woningvoorraad en in de woonomgeving. Het *Masterplan Woonservicezones* (2004) heeft hiervoor een stevige basis gelegd. Samen met woningcorporaties en zorgaanbieders werkt de gemeente aan het aanpassen van de woonvoorraad aan de wensen en eisen van ouderen, onder meer via de introductie van domotica. De gemeente zal haar inspanningen de komende jaren verder vergroten. Omdat de wijk in hoofdzaak is opgebouwd uit particuliere woningen, is het realiseren van deze opgave complex. Bij ruimte voor toevoegingen zal het woonprogramma dan ook voor een belangrijk deel op de woonzorgopgave gericht moeten zijn. Een deel van de opgave ligt in de transformatie van de bestaande voorraad, onder andere het bezit van corporaties. Een ander deel van de opgave ligt in nieuwbouw. Een deel van de nieuwbouw in de uitleg en in de bestaande stad moet in dit segment gebouwd worden. Welk deel precies, is (mede) afhankelijk van de locatie en de specifieke opgave van de betreffende woonservicezone.

#### *Andere functies in woningen*

De hoofdfunctie van het grootste deel van het plangebied is wonen. De gemeente Leeuwarden ontvangt echter ook verzoeken om een deel van de woning voor een andere functie dan het wonen te mogen gebruiken. Ten behoeve hiervan is in september 1999 de nota *De beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht* opgesteld en vastgesteld door de raad op 20 december 1999.

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 verwoordt, worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

Het woonplan geeft aan dat een verdere functiemenging in de meeste wijken gewenst is, zodat voorkómen wordt dat wijken alleen maar voor wonen worden benut. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat door het toevoegen van bedrijfsmatige activiteiten de woonkwaliteit van een wijk aangetast wordt.

#### **Detailhandel**

Voor de detailhandel in het plangebied vormen de integrale detailhandelsvisie *Hoofdlijnen van het Detailhandelsbeleid voor Leeuwarden* (2007) en de nota *De reclame geordend* (1999) het beleidskader. De gemeente streeft naar een detailhandelsstructuur waarin de dagelijkse goederen op korte afstand van huis zijn te krijgen. Hiervoor is een fijnmazige verzorgingsstructuur door middel van goed verzorgde en aantrekkelijke wijk- en buurtwinkelcentra noodzakelijk. Het beleid is daarom gericht op de instandhouding van de buurt- en wijkwinkels. Voor detailhandel buiten dergelijke centra is in principe geen ruimte, maar zoals gezegd wordt hier, mits beperkt, in bepaalde gevallen medewerking aan verleend.

Een full servicesupermarkt met een wijkverzorgende functie mag onder voorwaarden tussen de 800 en 2.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo) omvatten, afhankelijk van de bestaande situatie. Voor bestaande supermarkten die willen uitbreiden, geldt een maximumnorm van 1.500 m<sup>2</sup>. Hierbij is geen distributieplanologische onderbouwing nodig. Als de supermarkt al groter is dan 1.500 m<sup>2</sup> dan wordt normatief een uitbreidingspercentage van 10% toegestaan voor zover het maximum van 2.500 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden. Gelet op de omvang van de wijk Camminghaburen geldt daar een maximum van 3.000 m<sup>2</sup> voor het totale volume in de levensmiddelenbranche in het wijkwinkelcentrum.

Mét het detailhandelsbeleid hangt het reclamebeleid samen. In het reclamebeleid worden woongebieden beschouwd als kwetsbare gebieden, waar reclame in principe tot een minimum beperkt moet worden. In de nota worden maximale maatvoeringen voor reclame in dergelijke gebieden gegeven. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om het reclamebeleid te reguleren. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke *Algemene Plaatselijke Verordening*.

### **Horeca**

De *Horecanota gemeente Leeuwarden* (december 2002) geeft aan dat de gemeente streeft naar een gebiedsdifferentiatie in de binnenstad voor wat betreft de horecafunctie. Zo zijn gebieden aangewezen als concentratiegebied, als consolidatiegebied (geen verdere groei) als deconcentratiegebied, als ontwikkelingsgebied en als winkelgebied.

De gemeente ziet de binnenstad duidelijk als het zwaartepunt voor de horeca. Buiten de binnenstad dient horeca niet te groeien. De horeca moet daar worden gesitueerd binnen een buurt- of wijkwinkelcentrum. Eventuele uitbreidingsruimte moet ook binnen dergelijke centra gevonden worden.

Nieuwvestiging van horeca buiten deze centra wordt in principe tegengegaan, uitgezonderd:

- nieuwe verzorgingsgebieden; hier zal worden aangegeven of en waar ruimte voor (met name eet)horeca is;
- de stedelijke hoofdinfrastructuur; onder voorwaarden (ontsluiting, parkeergelegenheid, geen overlast naar woongebieden) is vestiging van eethoreca mogelijk.

Er is ten aanzien van de toegestane sluitingstijden onder bepaalde voorwaarden een verruiming mogelijk. Dit geldt echter niet voor horeca die in woongebieden (zoals het plangebied) is gelegen.

### **Bedrijven**

Het beleid ten aanzien van het plangebied is erop gericht om geen nieuwe bedrijvigheid aan te trekken, omdat dit teveel overlast voor de woonfunctie kan opleveren.

**Verkeer**

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan* (GVVP) vastgesteld (10 februari 2003). Ook voert de gemeente een Duurzaam Veilig Verkeersbeleid om het verkeer in en om de stad structureel veiliger te maken. Het doel is om meer duidelijkheid en uniformiteit in de inrichting van het wegennet te creëren. Ten behoeve hiervan is een onderverdeling van wegen in verkeersaders en verkeersluwe gebieden gemaakt.

Nabij het plangebied zijn enkele grotere wegen aanwezig, die een belangrijke functie hebben voor de ontsluiting van de wijk én de stad. De Anne Vondelingweg en de Groningerstraatweg zijn aangewezen als *verkeersader/gebiedsontsluitingsweg*.

De Camminghaburg, Schierstins, Grovestins en de Saturnusweg zijn aangewezen als verzamelwegen.

Alle overige wegen in het plangebied zijn aangemerkt als *verblijfsgebied*. Dit omdat in de woonwijken de kwaliteit van het woon- en leefmilieu centraal staat. Dit betekent dat er veel aandacht is voor de verkeersveiligheid en de beperking van verkeershinder, onder meer via de realisatie van verblijfsgebieden in de vorm van 30-km-zones. Een goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer is belangrijk.

De inrichting en de toegestane maximale snelheid op de verschillende wegen is of moet worden afgestemd op de specifieke functie. Op *verkeersaders/gebiedsontsluitingswegen* geldt in dit kader een maximumsnelheid van 70 km/uur, op de verzamelwegen 50 km/uur en de *verblijfsgebieden* gelden als 30 km/uur-gebied.

In het GVVP zijn ook de belangrijke recreatieve vaarroutes in en rondom Leeuwarden aangegeven. Eén daarvan is de motorbootroute Van Harinxmakanaal - Ouddeel - Bonkevaart - Dokkumer Ee of Grote Wielen. De route is geclassificeerd als Cm. Dit betekent onder meer dat de bruggen minimaal 3,00 m hoog moeten zijn.

In het *Parkeerbeleidsplan* van april 2005 is het beleid ten aanzien van het parkeren opgenomen. Het parkeerbeleid is gebiedsgewijs ingevuld. Voor het gebiedsgewijze parkeerbeleid is de stad ingedeeld in gebieden, om vervolgens per gebied een gedifferentieerd beleid te kunnen voeren. Dit gebiedsgedifferentieerde beleid wordt manifest in parkeernormen, parkeertarieven, parkeerduurbepalingen en andere regulerende maatregelen. Camminghaburen valt onder 'rest van de bebouwde kom'. Ten aanzien van de rest van de bebouwde kom worden er geen eisen gesteld aan de kwaliteit van de parkeervoorzieningen. Wél zijn de nieuwe parkeernormen van toepassing. In de woonwijken en op de bedrijventerreinen is namelijk over het algemeen voldoende ruimte beschikbaar, terwijl geen bijzondere eisen worden gesteld als het gaat om de aanwezigheid van geparkeerde auto's in het wegbeeld.

### **Groen**

Februari 2009 is de “*Groenkaart Leeuwarden, over de groene openbare ruimte van de stad*” vastgesteld. De Groenkaart is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met het bestaande groen. Maar het gaat niet alleen om behoud.

Het streven is het beter benutten van het bestaande areaal, het beter bereikbaar maken van het groen en het uitbreiden van het areaal groen waar dit wenselijk en mogelijk is.

Voor Camminghaburen zijn de volgende elementen van belang:

- de parken: het Kalverdijkje, het Wielengebied/Groene Ster en het eigen park en de verbinding daartussen;
- de verbindingen: de historische radiaal Groningerstraatweg en de historische waterloop het Vliet.

Het *Groenbeleidsplan Leeuwarden* is in 1993 vastgesteld. Hierin is een lange-termijnvisie op de (openbare) groenvoorzieningen in de stad en de omliggende dorpen opgenomen. Het hoofddoel is om een duurzame structuur te realiseren die is afgestemd op onder andere de verkeersstructuur. Het is de bedoeling de hoofdstructuur van wegen te benadrukken.

### **Duurzaamheid**

Het ‘*Duurzaamheidsplan, een sprong verder*’ beschrijft de speerpunten van de gemeente voor de jaren 2006-2009. Het duurzaamheidsbeleid in Leeuwarden rust op drie pijlers:

- de sociale pijler: duurzaam handelen;
- de fysieke pijler: duurzaam inrichten;
- de economische pijler: duurzaam ondernemen.

#### *Duurzaam handelen (sociale pijler)*

Leeuwarden richt zich niet alleen op versterking van de economische infrastructuur, maar ook op een verbetering van de sociale infrastructuur. Strategische doelen binnen dit domein hebben betrekking op basisvoorzieningen, sociale integratie en achterstandsbestrijding. Daarnaast staan de leefbaarheid en veiligheid in de wijken en dorpen centraal. Communicatie richting en participatie van de burger is hierbij belangrijk.

#### *Duurzaam inrichten (fysieke pijler)*

Leeuwarden wil het ruimtelijk ordeningskader vernieuwen en daarmee voorwaarden scheppen voor de ontwikkeling van een evenwichtige woon-, werk- en leefstad met een sterke positie in Fryslân en het Noorden. Het mobiliteitsbeleid moet niet alleen worden bepaald door bereikbaarheidsproblemen, maar moet bijdragen aan een duurzame stedelijke ontwikkeling.

De komende jaren staat Leeuwarden voor een forse bouwopgave. De inzet blijft het realiseren van de verplichtingen op het gebied van duurzaam bouwen volgens het convenant Duurzaam Bouwen.



*Duurzaam ondernemen (economische pijler)*

Leeuwarden streeft naar een versterking van de economische positie en naar een toename van de werkgelegenheid. Hiervoor is nodig een concurrerend vestigingsklimaat, goede scholingsmogelijkheden en een adequate kennisinfrastructuur.

### 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. Geluidhinder

De *Wet geluidhinder* 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 wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï van belang.

##### ***Wegverkeerlawaaï***

In de *Wet geluidhinder* is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidgevoelige objecten anderzijds. Een woning is bijvoorbeeld een geluidgevoelig object. Indien de woning langs een zoneplichtige weg wordt gesitueerd, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de geluidhinder van de wegen. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De Camminghaburg, Schierstins, Grovestins en Saturnusweg hebben een snelheidsregime van maximaal 50 km/u. Deze wegen ontsluiten de wijk. De Anne Vondelingweg en de Groningerstraatweg hebben beide een snelheidsregime van maximaal 70 km/uur. Volgens de *Wet geluidhinder* dient er langs deze wegen aandacht aan de geluidhinder van het wegverkeer geschonken te worden. Daarnaast is gekeken naar de Frittemastate, waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, vanwege de hoge verkeersintensiteit. Geluidgevoelige functies mogen niet zonder meer een uitbreiding realiseren op plaatsen waar een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel kan ontstaan. Als het bestemmingsplan de bestaande geluidgevoelige functies aan de kant van deze wegen geen uitbreiding biedt, is daarmee de bestaande situatie vastgelegd en is een nadere akoestische verantwoording niet nodig. Dit is in dit bestemmingsplan gerealiseerd door de woningen langs deze wegen op de naar de weg gekeerde gevels vast te leggen. Hierdoor zal er in termen van de *Wet geluidhinder* sprake zijn van een bestaande situatie. Daarnaast zijn er geen situaties waar de saneringswaarde wordt overschreden. De berekeningen zijn in de bijlagen opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet via een regeling bij recht niet in nieuwe geluidgevoelige situaties.

### **Spoorweglawaai**

Ook spoorwegen zijn gezoneerd. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de *Regeling zonekaart spoorwegen* is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Voor de spoorlijn Leeuwarden - Groningen is dit 100 meter aan beide kanten van het spoor gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Binnen deze afstand zijn woningen gelegen. Bij de realisatie van de woningen is destijds akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de geldende voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A) op 40 meter vanaf de spoorlijn ligt. De woningen zijn op meer dan deze afstand gebouwd. De bestaande situatie wordt vastgelegd en er worden geen mogelijkheden geboden voor uitbreiding richting de spoorlijn. Het binnenniveau voldoet aan de wettelijke binnenwaarde. De berekeningen zijn in de bijlagen opgenomen.

### **Industrielawaai**

Rond bedrijventerrein De Hemrik is bij Koninklijk Besluit van 3 juni 1993 een geluidzone vastgesteld, omdat vestiging van grote lawaaimakers - zoals aangegeven in artikel 40 van de *Wet geluidhinder* - toegestaan is. De ligging van de zone is zódanig dat de geluidbelasting ter plaatse van de dichtstbij gelegen woningen in Aldlân en Camminghaburen maximaal 50 dB(A) mag bedragen en ligt hiermee voor een deel over het plangebied van Camminghaburen. Dit deel heeft de aanduiding "Geluidzone - industrie" gekregen om te voorkomen dat er binnen de geluidzone nieuwe geluidgevoelige bebouwing komt en er daardoor een te hoge geluidbelasting optreedt. In het bestemmingsplan De Hemrik is geregeld dat er geen verandering komt in de vastgestelde geluidzone.

## **3. 3. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;

- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging <sup>1)</sup>. Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:
  - woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
  - kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 66.667 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
  - bepaalde landbouwinrichtingen.

De luchtkwaliteit van de Anne Vondelingweg, de Groningerstraatweg en Camminghaburg zijn in kaart gebracht. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen. De Camminghaburg is de drukste weg binnen het plangebied. De afstand van de woningen tot de weg is representatief voor het gehele plangebied. Voor zowel 2009 als 2020 is met de verkeersintensiteit van 2020 (verkeersmodel) gerekend. Uit de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. Er is dus geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Daarnaast worden er in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die “in betekenende mate” zullen bijdragen aan de luchtverontreiniging. Er zullen geen grenswaarden overschreden worden.

### 3. 4. Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar door bedrijven door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder en dus voor de mogelijkheid van vestiging. In de handreiking *Bedrijven en milieuzonering* (2009) van de VNG zijn richtafstanden voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Milieuzonering richt zich uitsluitend op het sturen van nieuwe ontwikkelingen. Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan.

---

<sup>1)</sup> Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup>, voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In Camminghaburen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij dit aan de orde is.

### **3. 5. Bodem**

Het plangebied betreft een jonge wijk, zonder historische verontreinigingsbronnen. Sinds de ontwikkeling van Camminghaburen zijn binnen het plangebied tientallen onderzoeken verricht naar de kwaliteit van de bodem, veelal ten behoeve van bouw- en ontwikkelingsplannen. Het algemene beeld dat uit deze onderzoeken naar voren komt is dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie die het plangebied in hoofdzaak heeft. De gemiddelde bodemkwaliteit voldoet aan de landelijk vastgestelde achtergrondwaarde.

Enkele locaties waar als gevolg van bedrijfsactiviteiten verontreiniging van de bodem is ontstaan, zijn gesaneerd en zo weer geschikt gemaakt voor het gebruik van de locatie.

#### *Uitgangspunt*

De bodemkwaliteit moet zódanig goed zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Wanneer dit noodzakelijk blijkt te zijn, zal onderzoek worden uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarna wordt getoetst of de actuele bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen functie. Indien de bodemkwaliteit niet voldoet, dient een sanering te worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit alsnog geschikt te maken voor het voorgenomen gebruik. Dit dient te geschieden onder goedkeuring van het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

### **3. 6. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Er lopen geen risicocontouren van inrichtingen over het plangebied.

In het kader van het *Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2006 - 2010* is het rapport 'Knelpunten & aandachtspunten vervoer van gevaarlijke stoffen door Fryslân' opgesteld <sup>2)</sup>. Uit dit rapport blijkt dat er slechts op een paar wegen in Fryslân zich knelpunten voor kunnen doen doordat hier relatief veel LPG over vervoerd wordt en de bebouwingsdichtheid relatief hoog is. Dit is niet het geval bij de Anne Vondelingweg en de Groningerstraatweg die rondom het plangebied lopen. Er zijn daarom vanuit het transport van gevaarlijke stoffen geen knelpunten voor het plangebied.

---

<sup>2)</sup> 'Knelpunten & aandachtspunten vervoer van gevaarlijke stoffen door Fryslân', Brandweer Fryslân, februari 2007.

In hetzelfde rapport is aangegeven dat er incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden over de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Het is een alternatieve route voor de trajecten Groningen-Meppel en Leeuwarden - Meppel als op één van beide een calamiteit is. Doordat er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt, is er ook geen sprake van overschrijding van de risiconormen.

In de hoek van het zuidwestelijk deel loopt een hogedruk aardgastransportleiding. De leiding heeft een druk van 40 bar en een diameter van 12". Op dit moment is voor de bepaling van veiligheidsafstanden nog de *Zone-ring langs hoge druk aardgastransportleidingen* (1984) van kracht. Op basis van deze circulaire geldt een bebouwingsafstand van 4 meter.

Vanuit het ministerie van VROM wordt aangegeven dat voor bestemmingsplannen die nu in procedure zijn, moet worden geanticipeerd op de nieuwe regelgeving door de PR  $10^{-6}$ -contour en zo nodig ook het Groepsrisico te berekenen. In het nieuwe Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen zullen namelijk geen afstanden meer komen te staan, maar wordt de verplichting opgelegd om risicocontouren te berekenen.

Bij brief van 18 november 2009 zijn door de Gasunie de risicocontouren aangegeven.

Ten aanzien van het groepsrisico is berekend dat de 1% letaliteitgrens van de leiding op 140 meter ligt, de 100% letaliteitgrens ligt op 70 vanaf de leiding. Het plangebied ligt voor wat betreft de 1% letaliteitgrens binnen de invloedssfeer van deze leiding

In het kader van het bestemmingsplan is tevens de plaatsgebonden risico-contour berekend. Uit die berekening blijkt dat de PR  $10^{-6}$ -contour op de leiding ligt en dat zich binnen deze contour geen kwetsbare objecten bevinden of worden toegelaten. Geconcludeerd kan derhalve worden dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen in het plangebied.

### 3. 7. Waterparagraaf

Als gevolg van de verwachte klimaatverandering is het aspect water de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw* is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water.

#### ***Provinciaal beleid***

Een belangrijke verplichting voor alle plannen en projecten is de Watertoets. Het doel hiervan is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De 'winst' die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Het plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân.

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Waterschappen hebben een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen.

In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid.

In mei 2000 is door de provincie Fryslân het waterhuishoudingsplan "Dreaun troch it wetter" vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd. Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

#### *Beleid Wetterskip*

Wetterskip Fryslân heeft in 2000 het *Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen (IWBP) 2001-2004* uitgebracht. Het plan bestaat uit een algemeen deel en zeven gebiedsdeelplannen.

De hoofddoelstelling van het IWBP is het realiseren van gezonde en veerkrachtige watersystemen die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een veilig, bewoonbaar en duurzaam Fryslân.

Ten aanzien van het bebouwd gebied wordt gestreefd naar het bereiken van een gezond en duurzaam ingericht watersysteem dat voor meerdere doeleinden geschikt en bruikbaar is. In het beheerplan zijn de bijbehorende maatregelen aangegeven en tevens hoe omgegaan moet worden met het aspect water in de ruimtelijke ordening.

#### **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**

Het plan zal worden voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. De watertoets die Wetterskip Fryslân afgeeft, zal opgenomen worden in deze paragraaf.

### 3. 8. Ecologie

Het ecologische beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

#### **Gebiedsbescherming**

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Camminghaburen ligt op circa 400 meter van het Natura 2000-gebied De Groote Wielen. Het beheerplan voor dit gebied dient GS uiterlijk op 01/09/2009 gereed te hebben. Daarna volgt door ministerie LNV spoedige aanwijzing. Het bestaat uit een aanwijzing als een Vogelrichtlijngebied en als een Habitatrictlijngebied. Het gebied is nog niet definitief aangewezen. Het oostelijk deel van de wijk grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur.

Op het moment dat ruimtelijke ontwikkelingen, die bijvoorbeeld mogelijk zijn gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden, plaatsvinden moet gekeken worden of deze geen negatieve effecten hebben op de doelen van het Natura 2000-gebied en de EHS.

#### **Soortenbescherming**

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden.

De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, verontnemen, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren.



Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Bij ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan dient gekeken te worden of beschermde planten- en/of diersoorten bedreigd worden.

### **3. 9. 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 nieuwe 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 via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken.

In november 2003 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed - Deelnota Archeologie 2004-2007 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.

Op de FAMKE zijn alle bekende archeologische waardevolle terreinen aangegeven en bovendien geeft de kaart de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden aan. De FAMKE geeft aan dat de provincie adviseert om bij ontwikkelingen groter dan 500 m<sup>2</sup> een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren.

De gemeente Leeuwarden heeft sinds januari 2008 een eigen archeologiebeleid (*Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMZL) 2008-2013*). Voor de bijbehorende beleidskaart heeft, in overleg met de provincie Friesland, een verdiepingsslag van de FAMKE plaats gevonden. Op de Archeologische Waardekaart Leeuwarden is inzichtelijk gemaakt waar en op welke manier de gemeente Leeuwarden archeologie meeweegt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de gemeentelijke archeologische waardekaart heeft de wijk Camminghaburen in z'n geheel een lage archeologische verwachtingswaarde.

Uitgangspunt voor een bestemmingsplan is om voor terreinen van hoge archeologische (verwachtings)waarde een beschermende regeling op te nemen. Dit komt tot uitdrukking in een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en aanvullende bouwregels. In de meest recente bestemmingsplannen is een dergelijke regeling al opgenomen.

Daar waar dit (nog) niet het geval is zijn bepalingen opgenomen in de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden.

Uit de Archeologische Waardekaart Leeuwarden blijkt dat de wijk Camminghaburen als een archeologisch gebied met lage verwachtingswaarde kan worden aangemerkt.

Dit maakt dat het niet noodzakelijk is om in het bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen zoals een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en aanvullende bouwregels. Wel geldt dat zodra bodemversturende activiteiten gaan plaatsvinden die MER-plichtig zijn, de provincie bevoegd gezag is inzake archeologie. Op basis van de FAMKE kan dan door de provincie nader archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld.

Bij kleinschalige ingrepen is er dus geen onderzoeksplicht. De gemeente Leeuwarden adviseert dan echter wel om amateurarcheologen tijdens een eventuele eerste bouwfase - bijv. het uitgraven van funderingen en dergelijke - de ruimte te bieden om archeologische waarnemingen te doen, zolang deze werkzaamheden het civieltechnische werk niet belemmeren. Door het laten uitvoeren van archeologische waarnemingen door amateurarcheologen op gedeselecteerde terreinen kan het huidige archeologiebeleid van de gemeente Leeuwarden getoetst worden. Aan de archeologische waarnemingen zijn geen kosten verbonden. Het zal evenmin leiden tot aanpassing van de besluitvorming op het gebied van archeologie op de desbetreffende locatie.

## **4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN**

### **4. 1. Inleiding**

In de vorige hoofdstukken zijn het beleid en de omgevingsaspecten aan bod gekomen die het kader zijn waarbinnen dit bestemmingsplan is vormgegeven. In dit hoofdstuk worden de bestaande situatie en de uitgangspunten van het plan beschreven.

Het hoofduitgangspunt van dit bestemmingsplan is het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur door het treffen van een conserverende regeling voor het plangebied. 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.

Meer specifiek wordt er een onderscheid gemaakt naar de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.

### **4. 2. Ruimtelijke structuur**

Camminghaburen ligt ten oosten van de Anne Vondelingweg en is met zo'n 11.163 inwoners de wijk met de meeste bewoners van Leeuwarden. Camminghaburen is gebouwd in de jaren 80 en 90. Het oorspronkelijk stedenbouwkundig concept dateert uit de jaren 70. Leefbaarheid, kleinschaligheid en herbergzaamheid waren de sleutelwoorden voor de ontwerppraktijk. De individualiteit van de woning, ook in seriematige vorm, werd benadrukt. Woonerven deden hun intrede. Camminghaburen is hiervan een voorbeeld. De opzet van de wijk is kenmerkend voor deze periode: een hiërarchische verkeersstructuur met een aantal 'woonvlekken' hierin gesitueerd, het geheel dooraderd met een groen - en waterstructuur.

De wijk heeft veel groen met brede straten en vaak grote huizen. Het noordelijk gedeelte van de wijk bestaat uit grote huizen met lange tuinen en hier en daar een vijver of grasveld. In het zuiden van de wijk is er sprake van een grotere variatie aan bouwstijlen. Dit is ontstaan doordat er ten tijde van de realisering van dit gedeelte doorgaans gekozen werd voor het ontwikkelen van, qua aantal woningen, kleinere bouwlocaties.

Het hart van de groenstructuur van Camminghaburen is het park. Het bevat een grotere waterpartij, van waaruit waterlopen en begeleidende groenstroken door en om de wijk lopen. De groene randen en Kalverdijkje maken dat Camminghaburen tamelijk geïsoleerd in haar omgeving ligt. De wegen hebben een heldere groenstructuur waarin ontsluitingswegen en woonstraten een ander karakter hebben. Daarnaast zijn belangrijke elementen in de groenstructuur de historische radiaal Groningerstraatweg en de historische waterloop het Vliet.

De wijk is op twee plaatsen ontsloten op de Anne Vondelingweg. Deze wegen sluiten aan op de wijkontsluitingsweg.

Dwars door de wijk loopt het Groenestepad. Dit fietspad verbindt de Binnenstad via het Kalverdijkje met het recreatiegebied de Groene Ster.

Camminghaburen is de enige buitenwijk met een treinstation op de lijn Leeuwarden - Groningen.

### ***Uitgangspunten***

Met het bestemmingsplan wordt de huidige bebouwingsstructuur met de verschillende 'woonvlekken' vastgelegd. Ook de huidige wegenstructuur in het plangebied zal in de toekomst voornamelijk gehandhaafd blijven. In het profiel van de straten zal het onderscheid tussen de verschillende typen wegen herkenbaar blijven. De parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan zijn uitgangspunt.

Het huidige groen, met de hier en daar aanwezige waterpartijen, in het plangebied wordt behouden.

## **4. 3. Wonen**

### ***Bestaande situatie***

In de 4798 woningen in het plangebied woonden op 1 januari 2008 11.160 inwoners. Een klein deel hiervan bestaat uit woningen in flatgebouwen (15%). De rijenwoningen (47%) en de (half)vrijstaande woningen (31%) zijn duidelijk oververtegenwoordigd.

De kwaliteit van de woningen in het plangebied is over het algemeen redelijk tot goed te noemen. Over het algemeen woont men naar tevredenheid in het plangebied.

### ***Uitgangspunten***

De hoofdfunctie in Camminghaburen is wonen. De kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed, waarbij vooral het oosten en het zuiden van de wijk een hoogwaardig woonmilieu bieden. Het noordelijk deel van de wijk kent een meer kwetsbaar woonmilieu.

Camminghaburen kent weinig andere functies dan wonen. Het betreft functies als scholen, winkels en andere voorzieningen. Op beperkte schaal is ruimte geboden voor kantoren functies. Het NUON-complex is de enige uitzondering; dit is een omvangrijk complex dat feitelijk wat buiten de wijk ligt.

Vanwege de dominante functie van het wonen biedt de wijk weinig ruimte voor functieverandering of toevoegingen. Hiervan kan alleen sprake zijn wanneer een andere functie verdwijnt, bijvoorbeeld een school. Op dat moment hoeft de invulling niet persé gericht op het wonen te zijn.

### ***Ontwikkelingen***

Rondom het winkelcentrum van Camminghaburen zijn een aantal (senior)-complexen zoals Wylaarderhof, Lieuwenburg, Parkflat en Britsenburg gelegen. In de wijk staan veel woningen die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten.

De meeste woningen zijn zonder veel inspanningen aan te passen. Deze aanpassingen zijn mogelijk binnen dit bestemmingsplan. In het nieuw te bouwen Multifunctionele Centrum ontwikkelt Palet kleinschalig groepswonen voor 12 dementerende ouderen. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.5.

#### **4. 4. Bedrijvigheid**

##### ***Bestaande situatie***

Er liggen twee bedrijvenlocaties aan de westzijde van het plangebied zichtbaar vanaf de Anne Vondelingweg. Eén is gelegen aan de Camminghaburg en de andere aan de Kanaalweg. Op de noordelijke locatie is onder meer een tankstation aanwezig. Op de zuidelijke locatie is de NUON gevestigd.

##### ***Uitgangspunt***

Uitgangspunt is dat met dit bestemmingsplan bestaande bedrijvigheid wordt gehandhaafd. Dit gelet op hun economische betekenis en de bijdrage ervan aan de functiemenging en daarmee aan de levendigheid in de wijk. Alleen voor zover er op de huidige locatie overwegende ruimte- of milieu-problemen zijn, zou verplaatsing aan de orde kunnen komen.

#### **4. 5. Detailhandel, voorzieningen en instellingen**

##### ***Bestaande situatie***

De wijk heeft in het hart een groot winkelcentrum met onder andere twee supermarkten, een kapper, een drogist, speelgoedwinkel en dierenpeciaalzaak.

Camminghaburen heeft drie basisscholen: Daltononderwijs De Sprong, Pc-bo Dr. Algraschool en obs de Wielen. Ook is er een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal gevestigd.

Verder heeft Camminghaburen een gezondheidscentrum waarin een aantal medische voorzieningen aanwezig zijn.

Thuiszorg Het Friese Land en Noorderbreedte leveren 24-uurs-zorg aan inwoners in de gehele wijk. Palet levert vanuit het zorgsteunpunt in Wylaarderhof thuiszorg in de directe omgeving. Noorderbreedte doet dat vanuit het servicepunt aan de Havingastate.

FOKUS exploiteert een steunpunt en woonvoorziening voor mensen met een lichamelijke beperking en Talant levert begeleid wonen en ambulante zorg vanuit het Steunpunt Wismastate.

De actieve wijkorganisatie heeft een divers activiteitenaanbod. Welzijn Leeuwarden organiseert (digitale) activiteiten voor senioren. Ook de lokale kerkgemeenschap biedt diverse activiteiten. Er wordt een nieuw multifunctionele centrum (MFC) gebouwd op de plaats van het voormalige wijkgebouw (zie paragraaf 4.5.2).

### ***Uitgangspunten***

Het uitgangspunt is dat de detailhandel in het plangebied gehandhaafd blijft. Buiten de wijkwinkelcentra is nieuwvestiging van detailhandel niet toegestaan.

De aanwezigheid van de (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen versterkt de sociale kwaliteit van het woongebied. Daarom wordt er ten aanzien van de voorzieningen in het plangebied naar gestreefd om deze ook in de toekomst in het plangebied te behouden.

### ***Ontwikkelingen***

#### ***Multifunctioneel Centrum Camminghaburen***

Het Multifunctioneel Centrum Camminghaburen (MFC) wordt gebouwd op de plek van het huidige wijkgebouw de Lieuwe, aan de Lieuwenburg. Het MFC biedt onder andere plek aan de wijkvereniging, een jeugdmedia/bibliotheek, jongeren centrum, wijkrestaurant, kantoorruimten (op de tweede verdieping) en (op de eerste verdieping) twee wooneenheden voor in totaal twaalf bewoners die zorg nodig hebben.

Uniek voor Leeuwarden is het concept dat vanuit zo'n multifunctioneel wijkcentrum diverse organisaties, van vrijwilligers en professionals, samengaan en samenwerken. Het te realiseren MFC Camminghaburen zal volgens dit unieke concept worden ontwikkeld. De ruimten voor de wijkactiviteiten worden groter en multifunctioneel inzetbaar. Met meerdere gebruikers doen zich allerlei nieuwe mogelijkheden voor.

De locatie van het wijkgebouw is een beeldbepalende plek in de wijk. Het voormalige gebouw viel nauwelijks op en was zeer gesloten. De uitbreiding en aanpassing van het wijkcentrum is aangegrepen om hier verandering in aan te brengen.

Het nieuwe gebouw krijgt een heel eigen karakter door het schuin oplopende dakvlak. Laag aan de kant van de bestaande bebouwing, waardoor het gebouw visueel los blijft staan in de ruimte voor het winkelcentrum. Hoog aan de kant van de gaande weg, waardoor het gebouw op dit punt een beeldbepalend karakter krijgt.

Voor de realisatie van het MFC is een vrijstellingsprocedure doorlopen. Op basis hiervan is een bouwvergunning verleend. Dit is meegenomen in dit bestemmingsplan.

#### ***Woon-/zorglocaties***

De gemeente heeft de ambitie om in Camminghaburen meer locaties in te gaan zetten voor de combinatie wonen en zorg.

## 5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

### 5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. 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 plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding (plankaart). 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) 2008, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

### 5. 2. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen:

In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient 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.

In de *Bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.3. volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

In de *Algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende afwijkingsregels. De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan.

Deze afwijkingen waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

Het gaat hier om ondergeschikte gevallen als een afwijking van de parkeernorm en voor het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geven.

### **5. 3. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen, zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de plankaart zijn weergegeven, beschreven.

#### **5.3.1. Bestemmingen**

##### ***Bedrijf***

De bestemming “Bedrijf” betreffen de twee bedrijfslocaties, beide gelegen aan de westkant van het plangebied. In principe kan het plangebied worden aangemerkt als een “rustig woongebied”, wat inhoudt dat er slechts lichte bedrijvigheid is toegestaan. Daarom zijn slechts bedrijven toegestaan die vallen binnen de milieucategorie 1 van de VNG Basiszoneringslijst (zie de bijlage bij de regels) en daarmee vergelijkbare bedrijven (zoals dienstverlenende bedrijven en/of instellingen). Het elektriciteitsbedrijf is aangeduid.

De bedrijfsgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. De maximaal toegestane hoogte van de gebouwen is op de plankaart aangegeven.

##### ***Bedrijf - Nutsvoorzieningen***

In het plangebied zijn diverse nutsgebouwtjes aanwezig. Het oprichten van nutsgebouwtjes met een inhoud tot 45 m<sup>3</sup>, is in iedere bestemming toegestaan. Deze kunnen namelijk zonder omgevingsvergunning voor het bouwen worden opgericht. De nutsgebouwtjes met een grotere inhoud zijn apart onder de bestemming “Bedrijf - Nutsvoorzieningen” gebracht.

##### ***Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen***

Het tankstation aan de Wismastate 1 is bestemd als “Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen”.

##### ***Centrum***

Het winkelcentrum heeft de bestemming “Centrum”. Het aantal supermarkten is beperkt tot twee met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> per supermarkt. Uitbreiding is niet meer mogelijk gezien het feit dat het maximum toegestane winkelvloeroppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup> bereikt is.

##### ***Groen***

In het plangebied is aanzienlijk wat groen aanwezig. De groenstructuur en het groene karakter moet worden behouden, zodat het aanwezige groen met de bestemming “Groenvoorzieningen” is vastgelegd.



Ontwikkelingen die het groen kunnen aantasten, zijn zoveel mogelijk beperkt. De bouw van gebouwen wordt daarom niet toegestaan met uitzondering van het gebouwtje waar gemeentewerken materiaal opslaat die is aangeduid. Ook het gebruik van het groen voor parkeren is niet toegestaan. Speelvoorzieningen zijn wel toegestaan.

### **Maatschappelijk**

Binnen deze bestemming zijn het Multifunctioneel Centrum (MFC), de scholen, het gezondheidscentrum, de kerk en de GGZ ondergebracht. De bouwvlakken en de daarin opgenomen bouwhoogten zijn afgestemd op de "huidige" situatie. De horecafunctie, het buurthuis en het bijzonder wonen in het MFC zijn aangeduid.

Er bestaat een uitwisselbaarheid tussen de verschillende soorten maatschappelijke functies in het plangebied. Dit is om een eventueel ander gebruik van de panden in de toekomst mogelijk te maken bijvoorbeeld in het geval dat er een pand leeg komt te staan.

### **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 en bijgebouwen aan de voor- of (met name in hoeksituaties) zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" opgenomen.

Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen (met uitzondering van erkers) niet toegestaan. Deze bestemming is gelegd op basis van de volgende uitgangspunten:

- op een voorerf van een woning mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen vóór de voorgevel of, aan weerszijden van de woning, in het gebied vóór de denkbeeldige lijn op 1,00 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
- op zijerven die direct grenzen aan de openbare ruimte mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- op achtererven van woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

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

### **Verkeer**

Enkele wegen in het plangebied hebben een belangrijke verkeersontsluitende functie. Het gaat hierbij om de Camminghaburg, Schierstins, Grovestins, Uranusweg en Kanaalweg. Op deze wegen staat de verkeersfunctie centraal en niet de verblijfsfunctie.

De inrichting van deze wegen is hier ook op afgestemd. Vanwege dit duidelijke verschil met de overige woonstraten in het plangebied, hebben deze wegen de bestemming "Verkeer" gekregen.

Naast wegen, straten, voet- en fietspaden, is deze bestemming ook in beperkte mate bedoeld voor groen- en parkeervoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Garageboxen zijn aangeduid.

#### **Verkeer - Openbaar vervoerstation**

Het treinstation op de spoorlijn Leeuwarden - Groningen is bestemd als "Verkeer - Openbaar vervoerstation". Ook zijn hier de bijbehorende voorzieningen zoals parkeren ondergebracht.

#### **Verkeer - Pad**

De recreatieve hoofdfietsroutes in en door de wijk zijn bestemd als "Verkeer - Pad".

#### **Verkeer - Verblijf**

De wegen die geen ontsluitende functie hebben, hebben meer het karakter van een verblijfsgebied. Deze woonstraten zijn daarom als "Verkeer - Verblijf" bestemd. Behalve de woonstraten omvat deze bestemming ook pleinen, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Een uitzondering hierop vormen de garageboxen die verspreid over het plangebied aanwezig zijn. Deze garageboxen zijn aangeduid op de plankaart. In de regels is bepaald dat de boxen maximaal 3,50 m hoog mogen zijn. Ook is de snack-kiosk mogelijk gemaakt door deze aan te duiden.

#### **Water**

Het water in het plangebied heeft een verblijfs- en gebruiksfunctie en is één van de ruimtelijke dragers in het plangebied. Het is daarom van belang de waterstructuur te beschermen. Er mogen dan ook geen gebouwen worden gebouwd. Naast waterlopen en waterpartijen vallen ook oevers en bouwwerken zoals bruggen, dammen en duikers binnen de bestemming.

Voor de hoogte van oeverbeschoeiingen is eveneens een regeling opgenomen. Voor de overige bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2,00 m. Het dempen of verleggen van waterlopen en het vergraven van oevers heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur dat ze niet zonder een omgevingsvergunning zijn toegestaan.

#### **Water - Vaarweg**

Het Ouddeel heeft een recreatieve functie. De bruggen moeten hier een minimale hoogte van 3,00 meter hebben. Daarom heeft de vaarweg de bestemming "Water - Vaarweg" gekregen. De bouw van steigers en vergelijkbare bouwwerken wordt in verband met het bevaarbaar houden niet toegestaan.

### **Wonen**

De meest voorkomende bestemmingen in het plangebied zijn de woonbestemmingen. In de regels is onderscheid gemaakt tussen Wonen 1 tot en met 6. Hiermee worden de verschillende type woningen vastgelegd en daarmee het ruimtelijk beeld. Als het gaat om gestapelde bouw, is de bestemming "Wonen - Woongebouw" van toepassing.

In onderstaand schema zijn indien van toepassing de toegestane goot-, - en bouwhoogte en de dakhelling per woonbestemming weergegeven. Tevens is aangegeven of de woning plat moet zijn of een kap moet hebben. Tenslotte is het aantal bouwlagen weergegeven.

Bestemming	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling	Plat/ kap	Aantal bouwlagen
Wonen - 1	-	4,00 m	-	plat	1
Wonen - 2	3,50 m	-	30 <sup>0</sup> - 60 <sup>0</sup>	kap	1
Wonen - 3	7,00 m	-	30 <sup>0</sup> - 60 <sup>0</sup>	kap	2
Wonen - 4	-	7,00 m	-	plat	2
Wonen - 5	10,00 m	-	30 <sup>0</sup> - 60 <sup>0</sup>	kap	3
Wonen - 6	-	10,00 m	-	plat	3

In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Door middel van een afwijking van de bouwregels mag deze oppervlakte worden vergroot tot 100 m<sup>2</sup> (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is). Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwvoorschriften (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

### *Andere functies in woningen*

Het gebruik van woningen voor andere doeleinden dan wonen, vergt aparte aandacht. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen de bestemming. Naast het wonen is bij recht een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>) omdat deze functie alleen in combinatie met een woning is toegestaan en niet als zelfstandige functie. Vanwege de vele verzoeken die de gemeente ontvangt om een bedrijfsfunctie in de woning te mogen uitoefenen, wordt door middel van een afwijking van de gebruiksregels ook ruimte geboden voor een andersoortig bedrijf aan huis (bedrijven uit de categorie 1 van bijlage 1 bij de regels). Ook hiervoor geldt een oppervlaktebeperking en een aantal, veelal kwalitatieve, criteria waaraan moet worden voldaan bij het gebruik van een deel van de woning voor een bedrijf aan huis.

### **Wonen - Woongebouw**

Deze bestemming is gelegd op alle gestapelde woningen in het plangebied. De bouwvormen van de woongebouwen verschillen enigszins van elkaar. Daarom is voor de woongebouwen de maximale bouwhoogte op de plankaart vastgelegd. Deze maatvoering is afgestemd op de huidige situatie. Het bouwvlak bepaalt de locatie van de woongebouwen.

**Leiding - Gas**

Aan beide zijde van de hoofdgastransportleiding is een strook van 4 meter uit de hartlijn van de leiding vastgelegd door middel van de dubbelbestemming "Leiding - Gas". Er mogen in deze zone geen gebouwen gebouwd worden. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken vereist.

**5.3.2. Algemene aanduidingsregels****Geluidzone - industrie**

Ten zuiden van het plangebied ligt het Industrierrein De Hemrik, waarvoor (conform de *Wet geluidhinder*) een geluidzone is vastgesteld. Een klein deel van het plangebied valt binnen deze geluidzone. Deze aanvullende bestemming is bedoeld om te voorkomen dat binnen de geluidzone van een industrierrein nieuwe geluidgevoelige bebouwing komt en er daardoor een te hoge geluidbelasting optreedt.

**5.3.3. Algemene wijzigingsregels**

De algemene wijzigingsregels uit de Partiële Herziening Bestemmingsplannen (Paraplu-bestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) zijn opgenomen.

## **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**

#### Inspraak

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft de gemeente Leeuwarden de bewoners van de wijk en maatschappelijke organisaties reeds bij de planvorming betrokken door het organiseren van een zogenaamde hoorzitting waarbij aanwezigen werden geïnformeerd over bestemmingsplannen en planprocedures in zijn algemeenheid en de planvorming voor de wijk Camminghaburen in het bijzonder. Buurtbewoners zijn op die avond in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Hetgeen tijdens die avond is besproken, is (waar dat mogelijk was) meegenomen bij de vormgeving van dit bestemmingsplan.

#### Vooroverleg

In het kader van vooroverleg dient het plan ook te worden voorgelegd aan de provincie, het waterschap, betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kunnen Gedeputeerde Staten en het Rijk bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg vereist is met de diensten van de provincie onderscheidenlijk het Rijk. Zowel de VROM-inspectie als Provincie Fryslân hebben van deze mogelijkheid in de nieuwe Wro gebruik gemaakt.

Ten aanzien van het bestemmingsplan Camminghaburen is telefonisch contact geweest met de VROM-inspectie en de provincie Fryslân. Beide instanties waren van mening dat het onderhavige bestemmingsplan zodanig conserverend van aard is dat een vooroverleg ex artikel 3.1.1 niet noodzakelijk is. Het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 lid 1 sub b Bro wel langs elektronische weg aan hen toegezonden. Van beide instanties zijn geen op- of aanmerkingen met betrekking tot het bestemmingsplan binnengekomen.

Voor wat het aspect water is telefonisch contact geweest met het Wetterskip Fryslân. Vanwege het conserverende karakter is in overleg met het Wetterskip, voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, het plan in oktober 2010 digitaal toegezonden aan het Wetterskip met het verzoek om te reageren als het bestemmingsplan plan ten aanzien van het aspect water elementen zou bevatten die niet akkoord zouden zijn. Hierop is niet meer gereageerd, waaruit is afgeleid dat het onderhavige bestemmingsplan de instemming van het Wetterskip heeft.

### Tervisieleging ontwerp-bestemmingsplan

In het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de burgers opnieuw uitgenodigd om hun visie in een zienswijze kenbaar te maken aan het gemeentebestuur van gemeente Leeuwarden.

## **6. 3. Grondexploitatie**

de op 1 juli 2008 inwerking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald, dat de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan wordt gerealiseerd dat in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen, naast een bestemmingsplan eveneens een exploitatieplan moet vaststellen. Dit is echter niet nodig indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdsvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 Wro niet noodzakelijk is. Daarnaast bestaan er nog enkele kleine uitzonderingssituaties wanneer eveneens besloten kan worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

In het plangebied ligt het winkelcentrum (aan de Camminghaburg, Lieuwenburg, Carolinenburg, Britsenburg, Albadastins, Frittemastins) dat de mogelijkheid krijgt om uit te breiden. Hierbij is van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan. Dit betreffen kosten die volgens het Bro verhaald moeten worden. De gemeente heeft alle betreffende gronden in eigendom en zal de te maken kosten verhalen door middel van de verkoop van deze gronden. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Er behoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## **6. 4. Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die 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 plan 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. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 22 oktober 2010 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzageligging zijn drie zienswijzen binnengekomen.

Door Burgemeester en Wethouders is een voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan gedaan, waarbij op de betreffende zienswijzen is ingegaan. Ook is hierbij een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld en is het plan aan de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Op 22 juni 2011 is het bestemmingsplan behandeld in de Commissie Stadsontwikkeling. Op 27 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Camminghaburen" vastgesteld conform het voorstel. In bijlage 3 van deze toelichting zijn het raadsvoorstel, het raadsbesluit, de reactienota op de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Zowel de ambtelijke aanpassingen als de aanpassingen op de zienswijzen betreffen aanpassingen van ondergeschikte aard. Korthedshalve wordt voor de inhoud verwezen naar bijlage 3.

Ook is de toelichting op enkele punten aangepast c.q. geactualiseerd. Verder hebben enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen plaatsgevonden. Aangezien de toelichting formeel geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan, heeft dit geen gewijzigde vaststelling tot gevolg.

De publicatieteksten van het vastgestelde bestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

===