

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Begrenzing van het plangebied	5
1.2	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	9
2.4.1	Structuurvisie Wielengebied en de Groene Ster	10
2.4.2	Woonplan	10
2.4.3	Andere functies in woningen	11
2.4.4	Duurzaamheid	11
2.4.5	Groen	12
2.4.6	Verkeer	13
HOOFDSTUK 3	OMGEVINGSASPECTEN	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Geluidhinder	15
3.3	Bedrijven en milieuzonering	15
3.4	Luchtkwaliteit	17
3.5	Bodem	17
3.6	Externe veiligheid	18
3.7	Waterparagraaf	19
3.8	Ecologie	21
3.9	Archeologie	22
3.10	Kabels en leidingen	23
3.11	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	24
HOOFDSTUK 4	HUDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Cultuurhistorie	25
4.3	Functies in het plangebied	26
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	29
5.1	Toelichting op het juridische systeem	29
5.2	Regels	29
5.3	Toelichting op de bestemmingen	30
5.3.1	Bestemmingen	30
5.3.2	Algemene aanduidingsregels	33
5.3.3	Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels	33

HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3	Grondexploitatie	35
6.4	Economische uitvoerbaarheid	36
HOOFDSTUK 7	RESULTATEN VAN OVERLEG	37
7.1	Overleg	37
HOOFDSTUK 8	RAADSVASTSTELLING	39
BIJLAGEN		
1.	Externe veiligheid	
2.	Wateradvies Wetterskip Fryslân	
3.	Ecologische beoordeling	
4.	Overlegreacties	
5.	Vaststellingsbesluit met bijlagen	
6.	Publicatietekst vastgesteld bestemmingsplan	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor het recreatiegebied “Groene Ster” in Leeuwarden. De huidige juridische regeling van de gronden is neergelegd in het bestemmingsplan “Recreatiegebied de Groene Ster”, vastgesteld bij raadsbesluit van 22 maart 1993 en goedgekeurd bij besluit van 26 juli 1993.

Het gebied is vanaf de jaren 60 ontwikkeld tot een groot recreatiegebied, dat aanvankelijk gelegen was in de gemeente Tytsjerksteradiel en in 1984 bij Leeuwarden is gevoegd. In het gebied bevinden zich, zonneweiden, stranden, waterplassen, bos en wandelpaden. Op mooie warme, zonnige dagen is het hier druk met recreanten. De Groene Ster is bij velen ook bekend onder de naam "De Kleine Wielen", genoemd naar het oorspronkelijke meertje in het recreatiegebied.

Het plangebied is met name bestemd voor recreatieve doeleinden zoals dagrecreatie (zwemmen, zonnen, wandelen en fietsen). Daarnaast bevinden zich o.a. in het gebied: dierenpark Aqua Zoo Friesland, een golfbaan en een camping (met zowel vaste als toeristische standplaatsen). Ook bevindt zich in het plangebied nog een aantal (vakantie)woningen. In hoofdzaak betreft het hier echter een recreatief gebied.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat het bestaande plan 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 bestemmingsplan is conform de regels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgezet en voldoet aan de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding (plankaart) zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het recreatiegebied “Groene Ster” is gelegen aan de oostzijde van Leeuwarden.

Het plangebied wordt begrensd door:

- de Groningerstraatweg aan de noordzijde;
- het water van het Ouddeel en Camminghaburen aan de westzijde;
- de gemeentegrens Leeuwarden - Tytsjerk aan de zuidzijde, en;
- de gemeentegrens Leeuwarden – Tytsjerk aan de oostkant.



Figuur 1: De ligging van het plangebied

1.2 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 zoals geluid, luchtkwaliteit, 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 juridische systeem;
- Hoofdstuk 6: geeft inzicht in de uitvoerbaarheid, zowel maatschappelijk als economisch;
- Hoofdstuk 7: beschrijft de procedure van het overleg en de resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk opgenomen;
- Hoofdstuk 8: omvat tenslotte een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 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. Uitgangspunten ten aanzien van de omgevingsaspecten komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

2.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. 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.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan en past binnen de kaders van het rijksbeleid.

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. 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 Fryslân. 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.

(Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van met elkaar samenhangende natuurgebieden met belangrijke (inter)nationale natuurwaarden. De EHS vormt de ruggengraat voor de ontwikkeling van natuur in de provincie.

In het streekplan 2007 'Om de kwaliteit fan de romte' geeft Provincie Fryslân aan dat ingezet wordt op de realisering, bescherming en ontwikkeling van een duurzame Ecologische Hoofdstructuur. De samenhang van de EHS zal worden versterkt door ecologische verbindingen, waaronder de robuuste natte verbinding. De EHS zal worden beschermd tegen negatieve ontwikkelingen van buiten. Het doel is om de EHS in 2018 gerealiseerd te hebben.

Het bestemmingsplangebied is deels aangewezen als Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Door het Groene Stergebied loopt tevens de natte ecologische verbindingzone FR03. Deze vormt via de Kleine Wielen een verbinding tussen de natuurgebieden Alde Feanen en de Groote Wielen.

Gemeenten dienen hierbij zorg te dragen voor een passende natuurbescherming met een goede planologische gebruiksregeling voor de EHS. Binnen de EHS zijn passende vormen van medegebruik mogelijk. Voor het plangebied geldt dat sprake is van een natuurfunctie met recreatief medegebruik. Het gaat hier om recreatief medegebruik met voorzieningen die in afstemming met de natuurdoelen voor het gebied verder ontwikkeld kunnen worden (bijvoorbeeld paden, picknickplaatsen). Intensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatie en jachthavens zijn in de EHS niet op hun plaats.

Nieuwe ruimtelijke plannen in of in de nabijheid van de EHS zijn op grond van (inter)nationale regelgeving niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van 'redenen van groot openbaar belang'. Wanneer een nieuw ruimtelijk plan op grond hiervan als onontkoombaar kan worden aangemerkt en aantoonbaar aan deze criteria voldoet, wordt schade zoveel mogelijk door mitigerende maatregelen beperkt. Resterende schade wordt gecompenseerd.

Het bestemmingsplan voldoet aan de hiervoor genoemde kaders.

Recreatie en toerisme

Nieuwe grootschalige en intensieve recreatieve voorzieningen worden primair geconcentreerd in de stedelijke en regionale centra en in een aantal recreatiekernen.

Leeuwarden is één van deze centra en heeft daarnaast tevens een recreatieve ontwikkelingsfunctie.

Sommige plannen voor recreatieve kwaliteitsverbetering staan op gespannen voet met ter plekke aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden. Hiervoor worden kwaliteitsarrangementen ingezet om eventuele belemmeringen op te heffen. Hierbij wordt ook de eventuele noodzaak tot compensatie van natuurlijke of landschappelijke waarden betrokken. Aan de hand van de kwetsbaarheid en de natuurdoelen van de EHS-gebieden is de mate van recreatief medegebruik in de verschillende EHS-gebieden bepaald.

Bij verblijfsrecreatie wordt het accent gelegd op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Daarbij wordt ruimte mogelijk geacht voor het uitbreiden van bestaande recreatieve bedrijven en voor nieuwe initiatieven tot en met het middelgrote segment. Bij kampeerterreinen is ruimte tot in ieder geval 200 standplaatsen, bij recreatiebungalow- en appartementencomplexen tot in ieder geval 50 verblijfseenheden. Nieuwe initiatieven zijn mogelijk bij stedelijke en regionale centra en de recreatiekernen. Uitbreiding van bestaande voorzieningen is daarbij ook mogelijk mits er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

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 huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden. Op een beperkte schaal en aanvullend op het woningaanbod van de stedelijke centra, ziet de provincie mogelijkheden om de vraag naar dorps en landelijk wonen in de bundelingsgebieden rond de stedelijke centra op te vangen. Daaronder zijn ook vormen van landgoedwonen begrepen.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. 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 bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is daarmee dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

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.

2.4.1 Structuurvisie Wielengebied en de Groene Ster

Op 28 september 2009 is de structuurvisie Wielengebied en de Groene Ster 2008/9 – 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van de structuurvisie is minimaal de huidige kwaliteiten van het gebied de Wielen en de Groene Ster te behouden, waardoor de structuurvisie een stevige bodem legt voor de langere termijnontwikkelingen.

De opgave van de structuurvisie is er aan bij te dragen:

- dat de waterkwaliteit van het gebied sterk verbetert, waardoor in ieder geval de als zwemwater aangewezen gebieden als zwemwater behouden blijven onder de nieuwe EU zwemwaterrichtlijn;
- dat er op thema's waarmee het gebied zich profileert (natuur, kinderen en kunst) wordt voortgeborduurd;
- dat de structuurvisie de gevonden balans tussen natuurwaarden, recreatie en toerisme zoveel mogelijk recht doet;
- dat er bijgedragen wordt aan een dusdanige inrichting van het gebied, dat het beheer en toezicht efficiënter vormgegeven kan worden;
- dat de bezoekersaantallen voor het gebied in ieder geval geconsolideerd worden en dat er ruimte komt voor een verdere groei van de bezoekersaantallen van Aqua Zoo (met ongeveer 75.000 – 125.000 bezoekers).

In de structuurvisie is aangegeven waar het gebied ligt voor eventuele verdere uitbreidingen van Aqua Zoo. Het stuk grondgebied direct ten noorden van Aqua Zoo is hierbij aangewezen als uitbreidingsgebied. Verder is aangegeven waar het zoekgebied ligt waar Aqua Zoo verdere uitbreidingen mag zoeken en is een maximum aan de uitbreiding gesteld. Het initiatief voor uitbreiding ligt bij Aqua Zoo, waarvoor plannen moeten worden aangeleverd. Aangezien er tot op heden geen definitieve plannen zijn kan één en ander niet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Aan een eventueel plan kan medewerking worden verleend door middel van een zogenaamde Buitenplanse Grote Afwijking op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ook de in de structuurvisie geboden mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe vakantiewoningen op de bestaande camping is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Eveneens om de reden dat hiervoor nog geen plannen zijn ingediend. Ook hiervoor kan medewerking worden verleend middels de in de vorige alinea genoemde procedure. De toegankelijkheid over het eiland, dat onderdeel uitmaakt van de camping (bestemming Recreatie – Verblijfsgebied) dient hierbij overigens openbaar te blijven.

2.4.2 Woonplan

Het woonplan 'Eltsenien syn hûs' geeft de beleidslijn ten aanzien van wonen voor de periode 2008 - 2013 weer. Dit woonplan richt zich primair op de stad Leeuwarden. 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.

De gemeente streeft een kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad na. Dit betekent niet alleen dat woningen bouwtechnisch goed moeten zijn, maar ook energiezuinig en voldoende flexibel om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven.

Groene Ster

De Groene Ster/ Kleine Wielen vormt een bijzonder stuk buitengebied van Leeuwarden. Het gebied kent een groot aantal functies, waaronder in beperkte mate wonen. Het aantal inwoners in het gebied is niet groot en er is geen nieuwe woningbouw in het gebied gepland.

2.4.3 Andere functies in woningen

De gemeente Leeuwarden ontvangt 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 vastgelegd in 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 verwoord, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Tevens heeft het college bij besluit van 18 mei 2010 beleidsregels vastgesteld voor 'Bêd en brochje' in woningen in Leeuwarden. Deze beleidsregels zijn eveneens in dit bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

2.4.4 Duurzaamheid

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.

Kader

Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad" voor de periode 2011 tot en met 2020 door de raad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Slim met Energie en Water" (2011 – 2014) 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 bouw fors energie bespaard moet worden. Voor de nieuwbouw betekent het dat de gemeente minimaal de doelen van het Noordelijk Energieakkoord nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere norm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn middels de "Energieprestatieafspraken" 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 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

Omdat het gebied geen grootschalige functiewijziging kent, is behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Voorbeelden hiervan zijn in het plangebied zeker te vinden. Bij het (her)inrichten van de waterstructuren van de Kleine Wielen en de oevers hiervan wordt hier terdege rekening mee gehouden. Hierop wordt in de paragrafen 3.7 (waterparagraaf) en 3.8 (ecologie) verder ingegaan. 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, waarvoor bij de gemeente subsidie kan worden aangevraagd. Deze subsidieregeling is in 2009 in het leven geroepen en zal zeker tot en met 2012 aan te vragen zijn. Groene daken dragen bij aan het vasthouden van water, om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast worden positieve effecten zoals het verbeteren van het microklimaat rondom bijvoorbeeld de (vakantie)woning en het tegengaan van oververhitting van onderliggende ruimtes aan groene daken toegekend. Voor het behoud van de overall waterkwaliteit in het plangebied of het verbeteren ervan wordt in paragraaf 3.7 (waterparagraaf) uitvoerig ingegaan.

2.4.5 Groen

Vanaf de jaren '70 zijn aan de rand van Leeuwarden omvangrijke bos-, natuur- en recreatiegebieden aangelegd, waaronder de Groene Ster. Zij zijn in trek als wandel-, strand- en zwemgebied bij zowel de inwoners van de stad als daarbuiten. Deze groengebieden zijn niet zozeer aangelegd om historisch landschappelijke redenen (het oorspronkelijke landschap rond Leeuwarden is een open klei- en veengebied), maar veel meer om te dienen als uitloophet gebied voor de stedeling en om een kwaliteitsimpuls te geven aan het woongebied. Het bosgebied moet dan ook worden opgevat als een stedelijk bos dat hoort bij het stadslandschap dat Leeuwarden vormt. In het plangebied bevinden zich geen waardevolle en monumentale bomen.

In 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.

De intensivering van de stedelijke groene openbare ruimte vindt vooral plaats in de zogenaamde ‘aandachtsgebieden’. Deze aandachtsgebieden kunnen zeer verschillend van karakter zijn. In het ene aandachtsgebied kan het om een herinrichting gaan, in het andere

aandachtsgebied kan om het verbeteren van de toegankelijkheid zijn door het maken van een eenvoudig pad. Daarnaast zijn er snelle en langzame voorstellen, ideeën die deel uitmaken van een groter geheel of initiatieven die helemaal op zichzelf staan. In het laatste geval heeft de gemeente vaak het initiatief, maar in veel gevallen zal er voor de realisatie met anderen worden samengewerkt. Allemaal hebben ze hetzelfde doel; de groenstructuur in en rond de stad Leeuwarden wordt verbeterd en versterkt.

De Groene Ster heeft blijvende aandacht nodig om aantrekkelijk te blijven als het zwemstrand van de stad (waterkwaliteit, parkeren en voorzieningen). Verder zijn aanpassingen nodig om nieuwe ontwikkelingen een plaats te geven (uitbreiding diertuin AquaZoo, verblijfsrecreatie, aansluiting met de beeldentuin van Bos van Ipey en goede routes, zowel naar de stad als naar de omgeving). Zoals eerder aangegeven in paragraaf 2.4.1 is een eventuele uitbreiding van Aqua Zoo niet in dit bestemmingsplan opgenomen aangezien er geen concrete plannen zijn. Dit geldt ook voor een eventuele uitbreiding van de camping met vakantiewoningen. Indien binnen de looptijd van dit plan concrete plannen ontstaan kan hieraan medewerking worden verleend middels een afzonderlijke procedure op grond van de Wabo. Voor het overige zijn eventueel benodigde aanpassingen zoals parkeren en voorzieningen grotendeels binnen het bestemmingsplan inpasbaar.

2.4.6 Verkeer

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Groningerstraatweg. Dit is een provinciale weg met een belangrijke verkeersfunctie voor het gemotoriseerde verkeer, bestaande uit twee rijstroken per richting. Langs deze weg loopt ook een hoofdfietsroute. De weg verbindt het (noord)oostelijk deel van de provincie met de stad. Op deze weg is een kruispunt met verkeerslichten die het gebied ontsluit. Er is een aansluiting in oostelijke richting (parallel langs de Groningerstaatweg) die Aqua zoo Friesland en de camping ontsluit. De ontsluiting in westelijke richting loopt eveneens parallel langs de Groningerstaatweg maar buigt naar het zuiden af en ontsluit diverse parkeerterreinen, de golfclub aan de Woelwijk en de woningen aan de Wielendwinger. Deze weg draagt de naam Alddiel en heeft een verkeersluw karakter (max. snelheid 60 km/uur) en sluit aan op de wegen in het buitengebied van de gemeente Tytsjerksteradiel. Door het gebied loopt een belangrijke (oost-west) fietsroute (het Groenestepad) die de verbinding vormt tussen enerzijds de stad en anderzijds het dorp Tytsjerk. Deze fietsroute volgt de Woelwijk. De Woelwijk vormt de enige ontsluiting van het golfterrein voor alle verkeer. Op de Woelwijk is een gemengde verkeersafwikkeling van langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer. Ter hoogte van de Golfclub is een afsluiting voor gemotoriseerd verkeer om sluipverkeer te voorkomen. Dit betekent dat ter hoogte van het parkeerterrein van de Golfclub geen doorgaand verkeer van auto's mogelijk is. Binnen het plangebied lopen voorts nog diverse recreatieve wandel- en fietspaden. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de spoorlijn tussen Leeuwarden en Groningen.

HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Algemeen

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

3.2 Geluidhinder

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 wegverkeerlawaaï en railverkeerlawaaï van belang.

Wegverkeer

Aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied ligt de oostelijke ontsluitingsweg voor Leeuwarden, de Groningerstraatweg. Het betreft een vierbaansweg. De zone van onderzoek langs deze weg (400 m) loopt over het plangebied.

Alleen de woningen Alddiel 11 en 13 liggen binnen de onderzoekszone (125 m vanaf de weg). De verwachting is dat door de autonome groei van het verkeer op de Groningerstraatweg (van 21.000 motorvoertuigen in 2011 naar 33.000 in 2021) de geluidsbelasting in 2021 met 2 dB gaat toenemen tot 52 dB. De geluidssituatie is als matig te beschouwen.

Naast deze woningen zijn in het plangebied alleen recreatieve woningen, een camping en een dierenpark (AquaZoo) aanwezig binnen de zone van onderzoek. Al deze bestemmingen zijn niet geluidsgevoelig. Daarnaast worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het vast te stellen bestemmingsplan. Nader akoestisch onderzoek hiervoor is dan ook niet noodzakelijk.

Railverkeerlawaaï

Aan de zuidkant van het bestemmingsplan loopt de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. In het akoestische spoorboekje heeft deze spoorlijn (traject 30) een onderzoekszone van 100 meter. Binnen deze zone bevindt zich één woning, Woelwijk 30. Deze woning is gesitueerd op een afstand van 63 meter van de spoorlijn. De geluidsbelasting op deze woning ligt $\pm$ 2 dB boven de voorkeurswaarde. De geluidssituatie is te beschouwen als matig. Binnen de geluidszone langs de spoorlijn Leeuwarden-Groningen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor

inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders bepaald is in de bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting, waarbij onder andere rekening gehouden moet worden met de omliggende woonbebouwing.

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies zoals woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt, te weten:

- milieucategorie 1 met een minimale richtafstand van 10 m;
- milieucategorie 2 met een minimale richtafstand van 30 m;
- milieucategorie 3.1 met een minimale richtafstand van 50 m;
- milieucategorie 3.2 met een minimale richtafstand van 100 m.

In het plangebied bevindt zich een camping (categorie 3.1 bedrijf) en een dierenpark (categorie 3.2 bedrijf). Voor dergelijke voorzieningen geldt een minimale afstand tot hindergevoelige objecten (woningen) van 50 meter, respectievelijk 100 meter. Daarnaast zijn er nog aanwezig: een rioolgemaal (categorie 2 bedrijf), een gemeentelijk hoveniersbedrijf (categorie 2 bedrijf), een cafetaria op het centrumplein (categorie 1 bedrijf), een minigolfbaan en een golfbaan (beide categorie 1 bedrijven).

Bij de vestiging van voornoemde bedrijvigheid in het plangebied is in het kader van de milieuwetgeving beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar was en aan welke eventuele te stellen voorschriften zou moeten worden voldaan. Vanwege deze situatie is de aanwezigheid dan ook aanvaardbaar. Om te voorkomen dat bedrijvigheid en voorzieningen verschuiven, worden ze specifiek voorzien van een bestemming.

Nieuw vestiging van bedrijvigheid op andere dan de bestaande en als zodanig bestemde locaties is binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk. In gevallen van uitbreiding van bedrijvigheid zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijvigheid gehinderd.

3.4 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de *Wet milieubeheer*. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer 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 milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- 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.

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn dan ook geen ontwikkelingen die "in betekenende mate" bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hieruit volgt dat er geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

3.5 Bodem

Gemiddeld voldoet de bodemkwaliteit van het plangebied aan de bodemkwaliteitsklasse "Landbouw/natuur". Binnen het plangebied zijn enkele locaties aanwezig waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die eventueel tot bodemverontreiniging kunnen leiden. Deze bedrijven worden periodiek gecontroleerd op naleving van de geldende milieuwetgeving.

Binnen het plangebied zijn in de loop der jaren enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn steeds hooguit lichte verontreinigingen aangetoond. De verontreinigingen gaven geen aanleiding tot nader onderzoek en hebben ook niet geleid tot bodemsanering.

Op grond van de Woningwet dient bij woningbouw steeds een bodemtoets plaats te vinden. Daaruit blijkt of er daadwerkelijk verontreiniging verwacht moet worden, waarnaar vervolgens eventueel onderzoek verricht moet worden. Ook op onverdachte terreinen kan bodemverontreiniging aangetroffen worden, omdat altijd activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging hebben geleid en die thans niet bekend zijn.

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

3.6 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);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

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

Op 24 augustus 2011 is voor dit bestemmingsplan de digitale veiligheidstoets ingevuld. Hieruit kwamen de volgende twee aspecten naar voren:

Transportroutes van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen is van toepassing op het bestemmingsplangebied (Groningerstraatweg). Er bevinden zich binnen het invloedsgebied van deze risicobron ook objecten waar mensen kunnen verblijven. Er is echter geen sprake van een toename van het aantal personen en/ of een overschrijding van de drempelwaarden, zoals gesteld in de PGS 3 (Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen). Verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde voor dit bestemmingsplan. Brandweer Fryslân hoeft derhalve niet om advies te worden gevraagd.

Overige risicobronnen

Binnen of buiten het bestemmingsplangebied zijn verder geen risicobronnen aanwezig en/ of gepland waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over objecten/

bestemmingen in het plangebied lopen waar mensen kunnen verblijven. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

In bijlage 1 treft u een afschrift van de digitale veiligheidstoets aan.

3.7 Waterparagraaf

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.

Het thema waterveiligheid heeft betrekking op de primaire waterkeringen en de boezemkaden. Het ruimtelijk relevante beleid betreft de ligging van de zee- en IJsselmeerdijken met reserveringszones, de ligging van de boezemkaden en het bouwen ten opzichte van het maatgevende boezempeil.

In het thema schoon water gaat het over de waterkwaliteit. Onder dit thema valt het beleid voor de afvalwaterketen (de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater) en de ecologische inrichting van watersystemen. Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn de afspraken die in Fryslân over de Kader Richtlijn Water zijn gemaakt in dit hoofdstuk opgenomen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de Natura 2000-gebieden, die een belangrijke Europese status hebben ten aanzien van de natuurwaarden. Ruimtelijk relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de deelsystemen door middel van natuurvriendelijker oevers en de ruimtelijke bescherming van grondwaterwinningsgebieden voor drinkwater.

Het thema voldoende water heeft vooral betrekking op het peilbeheer. Voldoende water betekent niet te veel water maar ook niet te weinig water en zorgen voor een goede verdeling van het beschikbare water over de verschillende functies. Het ruimtelijk relevante beleid betreft onder andere de ruimte die voor boezemuitbreiding en waterbergingsgebieden wordt gevraagd. In dit thema is ook het beleid voor de winning van grondwater (met name drinkwater) beschreven.

In alle drie de thema's is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt. De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens een terugkerend onderwerp in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

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.

Wateraspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
 - voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel);.

Uitkomst watertoets

Naar aanleiding van het uitgebrachte wateradvies van 9 november 2011 heeft het Wetterskip een aantal punten naar voren gebracht die van belang zijn voor het bestemmingsplan:

- In 2009 is door de gemeente Leeuwarden in overleg met het Wetterskip de Structuurvisie de Wielen en de Groene Ster opgesteld. In 2010 is gezamenlijk een inrichtingsplan voor het gebied opgesteld. Het Wetterskip geeft aan er vanuit te gaan dat de functies en bestemmingen zoals die in deze plannen zijn vastgelegd worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

Reactie:

De bestemmingen die het bestemmingsplan kent zijn vastgelegd aan de hand van het voorgaande bestemmingsplan. Wel zijn de bestemmingen aangepast conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De aanwezige bebouwing en functies zijn hierbij vastgelegd door middel van bouwvlakken en/of aanduidingen. Het plan

voorziet echter niet in nieuwe ontwikkelingen aangezien er op het moment van opstellen van het bestemmingsplan geen concrete plannen waren.

- In en langs het plangebied liggen hoofdwatgangen van Wetterskip Fryslân. De hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watgangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

Reactie:

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de obstakelvrije zone van het bestemmingsplan.

- In het plangebied ligt een persdrukleiding. Wetterskip Fryslân heeft hier een beperkt recht van opstal. Dit houdt o.a. in dat een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mag o.a. geen vaste verharding en diep wortelende beplanting worden aangebracht in deze strook. Ook is er geen bebouwing toegestaan. Verzocht wordt het tracé op te nemen op de verbeelding.

Reactie:

Het tracé van de persdrukleiding in het plangebied is opgenomen op de verbeelding in de vorm van een dubbelbestemming 'Leiding – Riol' en in de planregels.

- In het plangebied staat een rioolgemaal. Rond deze gemalen ligt een geurcontour van 30 meter om overlast te voorkomen. Geadviseerd wordt om geen bebouwing in de geurcontour te realiseren.

Reactie:

Binnen deze zone zullen geen bouw mogelijkheden worden gecreëerd.

De overige door het Wetterskip ingebrachte punten worden in acht genomen indien zich nieuwe planontwikkelingen in het gebied voordoen.

Het wateradvies van Wetterskip Fryslân treft u aan in bijlage 2.

3.8 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 van 24 november 2011 (bijlage 3 Ecologisch onderzoek) bevat:

- een beknopte beschrijving van de ecologische waarden binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan, waarbij gebruik gemaakt wordt van de informatie uit de vernieuwde Ecologische Basiskaart van de gemeente Leeuwarden (Biezenaar &

Miedema 2011), andere bronnen (schriftelijke en websites). Een oriënterend veldbezoek is voor deze beoordeling niet uitgevoerd vanwege het recente karakter van de beoordeling van de herinrichting;

- een advisering over mogelijke knelpunten met ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Naar aanleiding van de ecologische beoordeling kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- het conserverend bestemmingsplan Groene Ster veroorzaakt geen conflicten in verband met de wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, EHS en overige vormen van gebiedsbescherming);
- het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflicten met de Flora- en faunawet.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (ook binnen de huidige bestemmingen) moet in een aantal gevallen rekening worden gehouden met een groot aantal in het gebied (potentieel) aanwezige bijzondere natuurwaarden. In een aantal gevallen zal daarbij onderzoek moeten worden gedaan naar het voorkomen van soorten en mogelijk ontheffing aangevraagd of mitigatie en compensatie worden uitgevoerd. De beoordeling is samengevat in een tabel welke u eveneens aantreft in bijlage 3. In deze tabel is aangegeven welke acties moeten volgen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied.

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 met een omgevingsvergunning.

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 gemeente Leeuwarden heeft echter eigen archeologiebeleid vastgesteld.

De gemeente heeft met de beleidsnota "Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008 – 2013" de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. 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 stad 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 een archeologische waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 3 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 3: Uitsnede van de archeologische waardekaart gemeente Leeuwarden

Het plangebied ligt landschappelijk gezien ter plekke van het voormalige veengebied. Dit is van oudsher een laaggelegen, nat en daardoor slecht bewoonbaar gebied geweest. Het heeft daarom een lage archeologische verwachting op de gemeentelijke archeologische waardekaart. Voor het plangebied is bij (niet mer-plichtige) ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.10 Kabels en leidingen

Riolering

In het plangebied bevindt zich een persdrukleiding van Wetterskip Fryslân. De leiding is bestemd met de dubbel-bestemming “Leiding - Riool”. Deze dubbelbestemming regelt een zone van 3 meter aan weerszijden van de leiding waarbinnen beperkingen worden gesteld aan de in de basisbestemming toegestane bebouwing (zowel ten aanzien van gebouwen als voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Waterleiding

Tevens bevindt zich in het plangebied een hoofdwaterttransportleiding. De leiding is bestemd met de dubbel-bestemming “Leiding – Water”. Deze dubbelbestemming regelt een zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding waarbinnen beperkingen worden gesteld aan de in de basisbestemming toegestane bebouwing (zowel ten aanzien van gebouwen als voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

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 noodzakelijk zijn. De "vormvrije m.e.r.-beoordeling" is procedureel vormvrij. Inhoudelijk moet worden getoetst aan de zogenaamde bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling.

Het bestemmingsplan Recreatiegebied Groene Ster is een conserverend bestemmingsplan en kent slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe qua te bebouwen oppervlakte bij de bestemmingen ('Cultuur en ontspanning – Dierenpark' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'). Gezien de beperkte omvang van de uitbreidingen zal dit niet leiden tot een grote toename van het aantal bezoekers ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan en de op grond van dit plan verleende vergunningen. Er zal dan ook niet worden toegekomen aan de criteria van bijlage D (D10) bij het Besluit Milieueffectrapportage.

Ook het bestaande gebruik is vastgelegd, er worden geen functiewijzigingen mogelijk gemaakt met dit nieuwe bestemmingsplan. De opgenomen bestemmingen komen overeen met die van het vorige plan en zijn alleen qua naamgeving, kleurstelling e.d. aangepast aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen.

Het aantal te bebouwen vierkante meters, in verhouding tot de totale oppervlakte van het gebied met betreffende bestemmingen, blijft beperkt tot een minimum. Gezien de functies die het betreft zal dit niet leiden tot (onevenredige) geluidsoverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetzelfde geldt ten aanzien van de verkeer aantrekkende werking.

Eén en ander leidt dan ook niet tot een m.e.r. of een m.e.r.-beoordelingsrapport op grond van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de toekomst, en daarmee dan ook de kaders voor dit bestemmingsplan, beschreven. De doelstelling 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 Cultuurhistorie

Historische ontwikkeling

In de zestiger jaren van de vorige eeuw is het plangebied ontwikkeld tot recreatiegebied. De inrichting van het gebied is destijds, en ook nog op latere tijdstippen, ingrijpend gewijzigd. Van de historische structuur van het gebied is daarom niet veel meer zichtbaar. Nog wel zichtbaar is de Groningerstraatweg / Rijksweg in het noorden van het plangebied. Deze volgt grotendeels de route van de (vroeg)middeleeuwse 'swarte wech', een belangrijke uitvalsweg richting het oosten.

Monumenten

Er bevindt zich in het gebied een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. De bescherming van monumenten valt echter buiten het regime van het bestemmingsplan. Deze staan daarom niet op de verbeelding (plankaart) aangegeven.

Karakteristieke panden

Het betonnen koetshuis bij Alldiel 10 staat op de verbeelding aangegeven als 'karakteristiek'. 'Karakteristieke' panden¹ komen voort uit de MIP inventarisatie² en de inventarisatie voor gemeentelijke monumenten.

¹ 'Karakteristieke' panden zijn karakteristiek voor het gebied waarin ze staan. Ze vormen een afspiegeling van een voor het bewuste gebied bepalende ruimtelijke ontwikkeling en ze weerspiegelen een ontwikkelingsfase in de historische bouwkunst; ze zijn representatief voor een tijdsbeeld. Ze kenmerken zich door bijzondere culturele, historische of bouwkundige elementen (karakteristieken). In de omgeving hebben de panden daarom een bijzondere betekenis.

² Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een door het Rijk opgezet onderzoek naar de stedenbouw en bouwkunst uit de periode 1850-1940. Het onderzoek had een tweeledig doel: documentatie van het gebouwde erfgoed voor toekomstig onderzoek en een basis leggen voor aanvulling van de rijksmonumentenlijst. De veldinventarisatie in Leeuwarden is gebeurd in 1990-1991, de rapportage verscheen in 1993. Geïnterviewd zijn bijna 800 gebouwen en andere objecten, die zich onderscheiden van andere onroerende zaken uit dezelfde periode om de typerende bouwstijl, bijzondere detaillering of materiaalgebruik, mate van gaafheid, zeldzaamheid, bijzondere functie, vooraanstaande ontwerper, stedenbouwkundige situering of een andere cultuurhistorische waarde.

4.3 Functies in het plangebied

Wonen

De woonfunctie is binnen het plangebied van ondergeschikte betekenis. Er wordt geen nieuwbouw voorzien in het plangebied. Andere functies in woningen zijn in beperkte mate toegestaan, mits deze andere functie wordt gecombineerd met het wonen. Voor het al dan niet toestaan van een andere functie in een woning zijn in het gemeentelijk beleid diverse criteria geformuleerd waaraan getoetst moet worden. Met het voorliggende plan worden aan-huis-verbonden beroepen en –bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Cultuur en ontspanning

Dierenpark Aqua Zoo is gevestigd in het plangebied. Het gedeelte van het park waar bebouwing is toegestaan is voorzien van een bouwvlak. Hierbinnen is het mogelijk bebouwing op te richten met een maximale hoogte van 10 meter. Op grond van het vorige bestemmingsplan was 2500 m² aan bebouwing toegestaan. In werkelijkheid bedraagt het aantal vierkante meters op dit moment ruim 2900 m². Gezien de grootte van het gebied is hier nog enige uitbreiding mogelijk. Hierdoor hoeft ook niet voor elke kleine uitbreiding (bijvoorbeeld een nieuw dierenverblijf) een procedure te worden doorlopen. Het totaal aantal te bebouwen vierkante meters is vastgelegd op 4500 m². Dit betekent dat er nog zo'n 1600 meter beschikbaar is voor het realiseren van gebouwen.

Water

Water speelt een belangrijke rol in het gebied. Op de verbeelding (plankaart) is de bestemming 'Water-Vaarweg' opgenomen voor het Ouddeel. Het overige water in het plangebied is niet als water bestemd, om enige flexibiliteit te behouden om water en gronden onderling uitwisselbaar te houden. Het aanwezige water wordt echter wel beschermd via de diverse bestemmingen in de vorm van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (het voormalige aanlegvergunningstelsel). Op grond hiervan is het niet toegestaan zonder omgevingsvergunning werkzaamheden te verrichten die gericht zijn op het dempen van water. Daarnaast is ook altijd nog een keurontheffing nodig van het Wetterskip en kan er een ontgrondingsvergunning nodig zijn van de provincie.

Natuur

Uitgangspunt voor gronden met deze bestemming is dat de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden in stand worden gehouden en waar mogelijk worden vergroot. Bebouwing wordt daarom uitsluitend toegestaan ten behoeve van het onderhoud en beheer van de aan deze gronden toegekende primaire functie. De begrenzing van de bestemming is gebaseerd op het voorgaande bestemmingsplan. De aanwezige molen binnen dit gebied is aangeduid als "specifieke vorm van natuur - molen".

Infrastructuur

De huidige wegenstructuur wordt gehandhaafd. De bestaande wegen in het plangebied hebben daarom de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen.

Recreatie

Binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' is de bestaande bebouwing vastgelegd. De mogelijkheid bestaat om via een afwijkingsprocedure medewerking te verlenen aan het oprichten van een gebouw ten behoeve van beheer en onderhoud. Het oprichten van een dergelijk gebouw was ook in het hiervoor geldende plan toegestaan.

Camping 'De Kleine Wielen' valt onder de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Het totaal aan bebouwing van voorzieningen zoals douche- en toiletvoorzieningen, een horecabedrijf categorie 3, kampwinkel, receptie, kantine e.d. is op moment van opstellen van dit plan ca. 2300 m². Hier vallen niet de vakantiewoningen en de beheerderswoning onder. Op grond van het vorige bestemmingsplan was 'bij recht' destijds 2000 m² voorzien. Gebleken is dat er tijdens de looptijd van het voorgaande plan behoefte was voor meer bebouwing dan in eerste instantie voorzien. Ook voor dit gebied geldt dat, gezien de grootte van het gebied van de camping en de in de toekomst wellicht nog te verwezenlijken (aanvullende) voorzieningen, enige uitbreiding qua vierkante meters wordt gegeven. Het totaal aan bebouwing voor voornoemde gebouwen is 3000 m².

Voor zowel stacaravans (vaste standplaatsen) als de mobiele kampeermiddelen (toeristische standplaatsen) zijn in de planregels maximale aantallen opgenomen. Voor de stacaravans/vaste standplaatsen bedraagt dit aantal 130 en voor mobiele kampeermiddelen/toeristische standplaatsen bedraagt dit aantal 200. Deze aantallen zijn conform het huidige gebruik.

Het bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden tot uitbreiding van het aantal vakantiewoningen. Daarnaast geldt dat voor het 'eiland' bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen de voorzieningen moeten worden gerealiseerd. Hier zijn alleen douche- en toiletvoorzieningen toegestaan. Het 'eiland' is bedoeld voor de mobiele kampeervoorzieningen en is daarom voorzien van een aanduiding 'kampeerterrein'.

Ten aanzien van de golfbaan geldt dat de bestaande bebouwing is vastgelegd door middel van bouwvlakken en goot- en bouwhoogtes, waarbij nog enige ruimte voor uitbreiding mogelijk is.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5.1 Toelichting op het juridische systeem

In de 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 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) 2008.

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. De digitale plannen zijn per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

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 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.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

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

5.3.1 Bestemmingen

Agrarisch – Cultuurgrond

Op enkele agrarische percelen aan de rand van het plangebied, nabij de gemeente Tytsjerk ligt de bestemming “Agrarisch - Cultuurgrond”. Binnen deze bestemming is een agrarische functie toegestaan, maar mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gebouwen voor de gasvoorziening, vallen onder de bestemming “Bedrijf - Nutsvoorziening”. Nutsgebouwtjes met oppervlakt minder dan 15 m² en een hoogte van maximaal 3 meter zijn ingevolge het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij.

Cultuur en ontspanning – Dierentuin

Het dierenpark Aqua Zoo is onder de bestemming “Cultuur en ontspanning – Dierentuin” gebracht. Binnen deze bestemming mag binnen het bebouwingsvlak 4500 m² aan gebouwen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 10 meter.

Natuur

De primair aan deze gronden toegekende functie betreft de instandhouding en verhoging van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. Secundair zijn deze gronden bestemd voor een beperkt extensief recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen en vissen.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het onderhoud en beheer van de aan deze gronden toegekende primaire functie.

Recreatie – Dagrecreatie

Dit gebied biedt ruimte voor land- en water recreatieve doeleinden zoals zwemmen, kanoën, roeien, zeilen, waterfietsen, vissen en zonnen. Binnen dit gebied is onder meer toegestaan: water met strandoevers, (schier)eilanden, zonne- en speelweiden, bebouwing, bebouwing voor horeca, bebouwing voor beheer en onderhoud en sanitaire voorzieningen. Tevens zijn binnen deze bestemming paden en parkeergelegenheden begrepen.

De bestaande bebouwing is vastgelegd door middel van bouwvlakken en aanduidingen. Daarnaast bestaat nog de mogelijkheid voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van beheer en onderhoud via een afwijkingsprocedure. Horeca in de vorm van een horeca 3 bedrijf is alleen toegestaan binnen een bestaand bouwvlak.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Deze bestemming betreft het deel van het plangebied waar zich de camping en recreatiewoningen bevinden. De bestaande vakantiewoningen zijn vastgelegd door middel

van een bouwvlak met aanduiding. Hetzelfde geldt voor de aanwezige beheerderswoning. Tevens zijn van deze vakantiewoningen en de beheerderswoning de goot- en bouwhoogte opgenomen. Het gebied waar zich de stacaravans bevinden is voorzien van een aanduiding, zodat er makkelijker “geschoven” kan worden met de opstelling van de caravans. Wel is er een maximaal aantal standplaatsen opgenomen. Daarnaast is binnen deze bestemming kamperen toegestaan (caravan, tent) op de hiervoor aangeduide gronden.

Binnen deze bestemming mag binnen het bebouwingsvlak maximaal 3000 m² aan gebouwen worden gerealiseerd. Het betreft hier bebouwing in de vorm van voorzieningen zoals douche- en toiletvoorzieningen, bebouwing ten behoeve van een horecabedrijf categorie 3, een kampwinkel, receptie, kantine, wasserette en hiermee gelijk te stellen voorzieningen.

Sport - Golfbaan

Het terrein van de golfclub is vastgelegd onder de bestemming “Sport – Golfbaan”. De aanwezige gebouwen voor onderhoud en beheer en het clubgebouw zijn vastgelegd door middel van een bouwvlak met nog enige ruimte voor uitbreiding. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte vastgelegd. Daarnaast biedt deze bestemming de mogelijkheid voor het aanleggen van paden, wegen en parkeervoorzieningen.

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 zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming “Tuin” opgenomen.

Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen 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 met toepassing van een afwijkingsprocedure, binnen de bestemming “Tuin”, 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. Ook wordt hierbij een relatie met de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd. Erkers zijn echter niet toegestaan bij de woningen van het zogenaamde Bastioneiland.

Verkeer -Verblijfsgebied

De wegen waar niet de verkeersfunctie, maar de verblijfsfunctie voorop staat, zijn ondergebracht onder de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water - Vaarweg

Het Ouddeel heeft een recreatieve functie. De bruggen moeten hier een minimale doorvaarthoogte 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

In het plangebied bevindt zich een aantal vrijstaande woningen (woonboerderijen). 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 diverse 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. In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Er is een afwijkingsregel opgenomen om met een omgevingsvergunning de oppervlakte te vergroten tot 100 m² (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is). Indien de oppervlakte aan reeds aanwezige aan- en uitbouwen en bijgebouwen al groter is dan 100 m², geldt dit als maximum. Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

Andere functies in woningen

Bij het wonen is zonder meer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m²). 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.

Wonen – Bastioneiland

In het plangebied bevindt zich ook het zogenaamde "Bastioneiland". Het gebouw is gerealiseerd op een groot eiland waarbij twintig woningen georganiseerd zijn rondom een hof. Hoewel de woningen zich manifesteren als één gebouw, zijn de individuele woningen herkenbaar. Bij de entree van het complex bevinden zich twee rijen met garageboxen. Gezien de specifieke opzet van de bebouwing, en dit tevens met betrekking tot de omgeving is gekozen voor een aparte bestemming, namelijk "Wonen – Bastioneiland". De regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is hier niet van toepassing. Net als bij "gewoon"

wonen is echter wel een aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsactiviteit mogelijk. Ook is bed and breakfast mogelijk via een afwijkingsprocedure.

Leiding – Riool

In het plangebied ligt een persdrukleiding. Wetterskip Fryslân heeft hier beperkt recht van opstal. Dit houdt o.a. in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen o.a. geen vaste verharding en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan. Hiervoor is de dubbelbestemming “Leiding – Riool” opgenomen.

Leiding - Water

De hoofdwaterleidingen in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen gebouwen wel worden toegestaan. Ter bescherming van de waterleiding is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning opgenomen.

5.3.2 Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone - molenbiotoop

In verband met een goede werking en het beeld van molens kunnen binnen een molenbiotoop beperkingen met betrekking tot de ten hoogste toegestane bouwhoogte van nieuwe bouwwerken van toepassing worden verklaard. Daarnaast kan de aanplant van groen door middel van de verplichting van een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) in de directe nabijheid rondom een molen worden voorkomen. Rond de aanwezige spinnekopmolen in het plangebied is daarom een molenbiotoop middels de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - molenbiotoop” opgenomen. Hierbinnen kunnen geen elementen (bouwwerken, opgaande beplanting) mogelijk worden gemaakt die de windvang van de molen zouden kunnen bemoeilijken.

Het effect van obstakels tot een afstand van 100 m is groot. Binnen een afstand van 100 m van de molen mag daarom niet hoger gebouwd worden dan de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande onderste wiek. Binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen mag niet hoger gebouwd worden dan de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek, vermeerderd met 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen. Wanneer de omgeving van een molen voldoet aan deze eisen is er sprake van een toelaatbare situatie. Alles wat boven de hierboven omschreven maximaal aanvaardbare hoogten uitkomt, dient kritisch te worden bekeken.

5.3.3 Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels

In 2009 heeft de gemeenteraad de Partiële herziening Bestemmingsplannen (Paraplubestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal algemene ontheffings-, nu afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die in principe op alle geldende plannen in Leeuwarden van

toepassing is. In het onderhavige plan zijn de bevoegdheden uit deze herziening overgenomen die planologisch gezien naar de aard van het plangebied realistisch zijn toe te passen. Alle bevoegdheden zijn dus niet integraal overgenomen, maar er is, gelet op de aard van het plangebied, een keuze gemaakt welke afwijkingen planologisch aanvaardbaar zijn.

HOOFDSTUK 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

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009, voor wat betreft het onderdeel inspraak, het volgende besloten: alleen wanneer de omvang van het plangebied of het maatschappelijk belang van de inhoud daar aanleiding toe geeft, wordt er gelegenheid geboden tot inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan. In dit geval bestaat er geen aanleiding tot het bieden van inspraak. Uiteraard geldt wel de mogelijkheid tot het naar voren brengen van een zienswijze op het ontwerpplan conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV). Op 11 januari 2012 is door burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis gegeven van hun voornemen om het bestemmingsplan Leeuwarden – Recreatiegebied Groene Ster voor te bereiden. In het kader van de parlementaire behandeling van de Wro werd het namelijk wenselijk gevonden om voorafgaand aan de ruimtelijke besluitvorming meer garanties te geven voor tijdige informatie aan en betrokkenheid van de burgers en maatschappelijke organisaties. Het plan is inmiddels voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van het Overleg zijn verwerkt in hoofdstuk 7 “Resultaten van overleg”.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is het opgestuurd naar de betrokken instanties. Een ieder is hierbij in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Het verslag van de resultaten hiervan treft u in hoofdstuk 8 aan van deze toelichting. Vervolgens is het bestemmingsplan op 29 oktober 2012 (gewijzigd) vastgesteld. Ook hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 8. Tenslotte staat er nog de mogelijkheid van beroep open tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

6.3 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat 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, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarom kan van het opstellen

van een exploitatieplan worden afgezien. Hiervoor zal de gemeenteraad expliciet een keuze maken bij de vaststelling van het plan.

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 deelgebied 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.

HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Leeuwarden – Recreatiegebied Groene Ster is van 2 februari 2012 tot en met 16 maart 2012 onderwerp van overleg geweest zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan is hierbij voorgelegd aan de provincie, het waterschap, brandweer Fryslân, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties, waaronder de nutsbedrijven.

7.1 Overleg

Van vier overlegpartners is een reactie ontvangen. De reacties treft u aan in bijlage 4.

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân geeft in de brief verzonden op 20 maart 2012 aan dat de provinciale belangen in het plan op juiste wijze zijn verwerkt. Wel wordt er een opmerking geplaatst ten aanzien van de bebouwingsoppervlakte van Aqua Zoo. De oppervlakte in de toelichting en regels stemt niet overeen. De oppervlakte in de toelichting en in de regels zijn inmiddels op elkaar afgestemd.

Brandweer Fryslân

Bij brief van 27 februari 2012 heeft Brandweer Fryslân te kennen gegeven al eerder een advies te hebben uitgebracht (brief d.d. 11 augustus, zie bijlage 1). Brandweer Fryslân ziet dan ook geen noodzaak om verdere opmerkingen te plaatsen.

Wetterskip Fryslân

Via een e-mail bericht van 1 maart 2012 heeft Wetterskip Fryslân aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. Dit wateradvies is verwerkt in de verbeelding, de regels en in de toelichting op het bestemmingsplan.

Gemeente Tytsjerksteradiel

De gemeente Tytsjerksteradiel heeft via mail d.d. 29 maart 2012 te kennen gegeven dat er geen opmerkingen zijn.

Eindconclusie

De ontvangen overlegreacties geven geen aanleiding tot planaanpassingen. Het voorliggende plan wordt daarom uitvoerbaar geacht. Het ontmoet dan ook geen bezwaar het bestemmingsplan als ontwerp ter visie te leggen.

HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 3 mei 2012 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzageligging zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan op 29 oktober 2012 gewijzigd is vastgesteld.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 6.

