

BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN - TOLHUIS

Bestemmingsplan Leeuwarden - Tolhuis

Code 099993 / 20-10-10

GEMEENTE LEEUWARDEN 099993 / 20-10-10
BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN - TOLHUIS

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planopzet	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Algemeen	4
2. 2. Rijksbeleid	4
2. 3. Provinciaal beleid	4
2. 4. Beleid Wetterskip	7
2. 5. Gemeentelijk beleid	7
3. HUIDIGE SITUATIE EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN	14
3. 1. Huidige situatie	14
3. 2. Stedenbouwkundig plan	14
4. OMGEVINGSASPECTEN	16
4. 1. Algemeen	16
4. 2. Geluidhinder	16
4. 3. Luchtkwaliteit	17
4. 4. Bedrijven en milieuzonering	18
4. 5. Bodem	18
4. 6. Externe veiligheid	21
4. 7. Waterparagraaf	22
4. 8. Ecologie	23
4. 9. Archeologie	28
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	31
5. 1. Toelichting op het juridische systeem	31
5. 2. Regels	31
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	32
6. UITVOERBAARHEID	34
6. 1. Algemeen	34
6. 2. Inspraak en overleg	34
6. 3. Grondexploitatie	35
6. 4. Economische uitvoerbaarheid	35
7. RAADSVASTSTELLING	36

BIJLAGEN

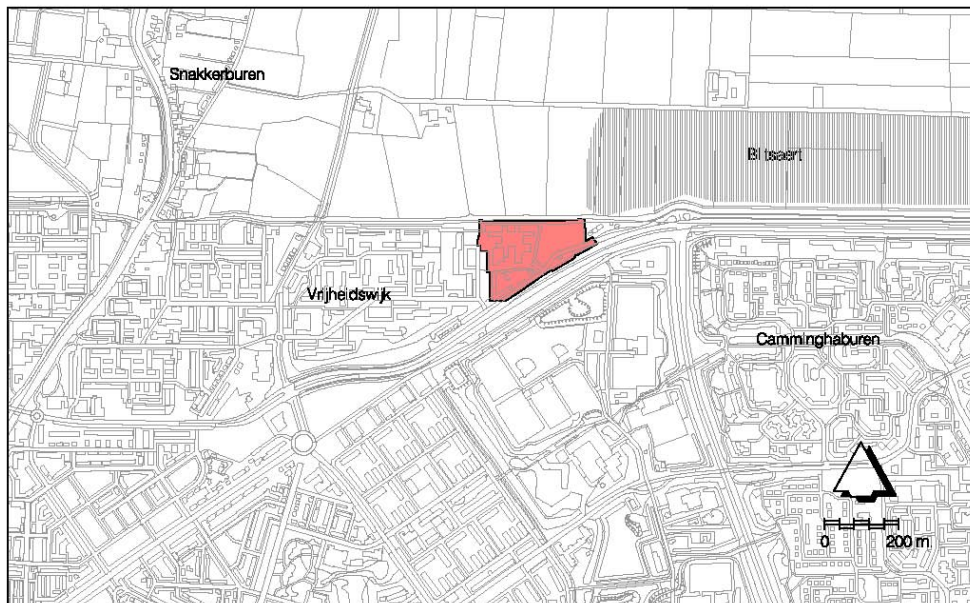
- Bijlage 1** Geluidsonderzoek, november 2009
- Bijlage 2** Verkennend bodemonderzoek locatie Tolhuis,
november 2006
- Bijlage 3** Nader bodemonderzoek Groningerstraatweg 361a en
terrein ten westen van Groningerstraatweg 363, mei
2007
- Bijlage 4** Saneringsonderzoek locaties Groningerstraatweg 361a
en terrein ten westen van Groningerstraatweg 262,
november 2009
- Bijlage 5** Verkennend bodemonderzoek Groningerstraatweg 363,
november 2007
- Bijlage 6** Risicoberekening gasleiding N.V. Gasunie, juli 2007
- Bijlage 7** Watertoets Wetterskip Fryslân, september 2009
- Bijlage 8** Ecologisch onderzoek, augustus 2009
- Bijlage 9** Ecologisch onderzoek vissen, oktober 2009
- Bijlage 10** Ecologisch onderzoek lichthinder vleermuizen, novem-
ber 2009
- Bijlage 11** Berekening luchtkwaliteit 2010
- Bijlage 12** Advies Milieuadviesdienst Externe Veiligheid, maart
2010
- Bijlage 13** Overlegreactie provincie Fryslân, mei 2010
- Bijlage 14** Overlegreactie brandweer Fryslân, februari 2010
- Bijlage 15** Raadsbesluit
- Bijlage 16** Publicatietekst

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het "Wijkontwikkelingsprogramma voor de Vrijheidswijk voor 2002 - 2007" (WOP) is door de gemeenteraad op 10 juni 2002 vastgesteld. De realisatie van de locatie Tolhuis is een uitwerking van het WOP en is onderdeel van het in de WOP omschreven deelgebied AZC-terrein. De plannen voor deze locatie zijn nu uitgewerkt voor de nieuwbouw van 73 woningen en kunnen worden uitgevoerd. Daartoe moet een bestemmingsplan worden gemaakt om dit planologisch mogelijk te maken.

In het Wijkontwikkelingsplan uit 2002 is de woningcorporatie Elkien aangegeven als de ontwikkelende partij. Het betreft hier een compensatielocatie voor de door Elkien geleden verliezen op het plangebied "Vrijheidswijk-Zuidwest (het in aanbouw zijnde project Eeburg). In het plangebied zelf zijn al enige jaren geen bewoners en bedrijven meer gevestigd. De gemeente is eigenaar van alle grond. De tijdelijke naam Tolhuis is gekozen vanwege het feit dat hier in de 17^e eeuw een tolhuis heeft gestaan.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planopzet

Essentie van het plan is dat de corporatie Elkien er 73 woningen gaat bouwen, bestaande uit 12 vrijstaande woningen, 22 twee-onder-één-kap woningen, 14 rijwoningen en 25 appartementen. Aan het plangebied wordt veel kwaliteit toegevoegd door de aanleg van een grote, aan doorgaand vaarwater gelegen waterpartij.

Elkien is verantwoordelijk voor de bouw, verkoop en verhuur van de woningen, de gemeente Leeuwarden is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De uitvoering van het project is beoogd in de periode 2010-2012.

De plannen zijn uitgewerkt door een projectorganisatie bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Leeuwarden en Elkien. Dit in goed overleg met de omwonenden.

Het ongeveer 4 hectare grote gebied wordt globaal begrensd in het westen door de flats van het Dragoonsplein (Vrijheidswijk), aan de noordkant door de Bonkevaart, wat overloopt in de nieuwbouwwijk Blitsaert, aan de zuidkant door de Groningerstraatweg en oostelijk door woningen, eveneens gelegen aan de Groningerstraatweg. Tot 2004 heeft hier een asielzoekerscentrum gestaan. Verder waren er nog twee bedrijven en één huis aanwezig. De grond van de bedrijven en het huis zijn door de gemeente Leeuwarden de afgelopen tijd aangekocht. Het huis is vervolgens gesloopt. Dat de gemeente de grond heeft aangekocht maakt onderdeel uit van de afspraken tussen gemeente en Elkien over de (financiële) aanpak van de stedelijke vernieuwing in de Vrijheidswijk in het algemeen, waaronder ook dit gebied.

Het bestemmingsplan is conform de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* en volgens de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) opgezet. De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de verbeelding van het bestemmingplan, zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid. Het digitaal vaststellen van het bestemmingsplan is per 1 januari 2010 verplicht.

1. 3. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

Hoofdstuk 2: Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het beleid van rijk, provincie, Wetterskip en gemeente.

Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie en de uitgangspunten die geleidt hebben tot dit plan besproken.

Hoofdstuk 4: Dit hoofdstuk doet verslag van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit het oogpunt van de veiligheid en de omgevingskwaliteit voor de bewoners en vanuit oogpunt van het behoud en de versterking van kwetsbare ecologische of cultuurhistorische functies. Ook uit de omgevingstoets (waaronder milieuaspecten) komen voorwaarden naar voren die in het bestemmingsplan hun vertaling krijgen.

Hoofdstuk 5: In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het plan (bestaande uit verbeelding en regels) aangegeven en worden de juridische regels over de bestemmingen met de gebruiks- en bouwregels toegelicht.

Hoofdstuk 6: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en de gemeente Leeuwarden geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van ecologie, water en milieu komen in hoofdstuk 4 aan bod. De geplande nieuwbouwoontwikkelingen (zie hoofdstuk 3) passen binnen het beleid van het rijk, provincie, Wetterskip en gemeente.

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 ruimtelijke 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 ruimtevragende 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.

De provincie zet in op concentratie van woningbouw in de bundelinggebieden van de stedelijke centra waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid;
- een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland waardoor in de kleine kernen meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling;
- een ontwikkeling van stadsranden en stedelijke uitloopgebieden met hoge(re) landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Het plangebied ligt binnen het bundelinggebied van Leeuwarden. De stedelijke bundelinggebieden zijn begrensd door uit te gaan van een redelijke fietsafstand ten opzichte van de (stedelijke) kern. Hierbij is rekening gehouden met de schaal van de stedelijke kern en de aanwezige woonkwaliteiten van kernen in de omgeving. Voor Leeuwarden zijn de volgende criteria gebruikt om het bundelinggebied te bepalen.

- diameter stedelijk gebied gemiddeld 5,5 km;
- afstand tot centrum van de stad circa 7 km;
- afstand tot grens bebouwd gebied circa 4,5 km;
- Stiens is als belangrijke woonplaats bij Leeuwarden in het bundelinggebied opgenomen.

De begrenzing van de stedelijke bundelinggebieden is ingegeven door de stedelijke ontwikkeling en de beoogde woonkwaliteiten. Daarnaast ligt er in en rond de stedelijke kern ook een belangrijke groene en blauwe opgave, in combinatie met recreatieve ontwikkelingen.

Concentratie van woningbouw in de stedelijke bundelinggebieden is zowel een kwantitatieve opgave als een kwalitatieve opgave om wervende woonkwaliteiten voor alle doelgroepen te realiseren. De meeste stedelingen, ook zij die een landelijke woonwens hebben, willen in of bij de stad blijven wonen zolang het gewenste woonmilieu daar voldoende beschikbaar is.

De provincie geeft het bundelingsbeleid invulling door in te zetten op een toename van het aandeel van de stedelijke bundelinggebieden in de netto Friese woningtoename in de periode 2005 t/m 2015 ten opzichte van hun aandeel in de Friese woningvoorraad per 2005. Leeuwarden kent in 2005 19,3 % van de woningvoorraad van de totale woningvoorraad in Fryslân. Beoogd wordt meer dan 19,3 % van de groei in het bundelinggebied Leeuwarden te laten plaatsvinden.

In de stedelijke bundelinggebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn om de (boven)lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen.

De bijdrage van de kleine kernen binnen de bundelinggebieden is -naast opvang van de plaatselijke woningbehoefte- vooral kwalitatief, gericht op toevoeging van specifieke woonkwaliteiten aanvullend op de woonkwaliteiten in en rond de stedelijke centra.

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

Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting. Wij verstaan hier tevens onder dat rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en milieukwaliteiten in het bestaande bebouwde gebied.

De provincie streeft er naar dat 30 tot 40% van de netto woningtoename in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Hierbij wordt ingezet voor de stedelijke centra op 30%, omdat de bebouwingsdichtheid hier al relatief hoog is en de woningbouwopgave aanzienlijk is. De provincie Fryslân biedt Leeuwarden de ruimte om ten minste 4.100 woningen netto aan de woningvoorraad toe te voegen in de periode tot en met 2015.

Bij nieuwe woonuitbreidingen met een ruime, groene opzet gaat de provincie uit van een minimale dichtheid van gemiddeld circa 15 woningen per hectare woongebied, inclusief bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. Uitzonderingen hierop zijn denkbaar wanneer er sprake is van specifieke woonmilieus waar behoefte aan bestaat, passend bij de kern en de omgeving. Dit kan het geval zijn bij het ontwikkelen van landelijke woonmilieus in de stedelijke bundelingsgebieden. De locatie Tolhuis voldoet met 73 woningen op een gebied van bijna 4 ha en de aanleg van extra vaarrecreatieve voorzieningen aan deze uitgangspunten.

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.

Waterhuishoudingsplan "Dreaun troch it wetter"

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.

2. 4. 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.

2. 5. Gemeentelijk beleid

Nota *De Blauwe Diamant* (februari 2000)

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.

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 op 26 mei 2008 vastgestelde stadsvisie '*Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzaam 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 dit bestemmingsplan zijn de pijlers *Tijd voor schoonheid* en *Wonen en Bereikbaarheid* uit 'Varen onder eigen vlag' relevant.

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

In 2008 heeft de gemeenteraad het nieuwe woonplan 'Eltsenien syn hûs' vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen ten aanzien van het wonen zijn opgenomen. Het plan heeft een looptijd van 2008 tot 2013. Het centrale beleidsuitgangspunt is het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus.

Het beleid van het woonplan stoelt op vier pijlers:

1. Beter benutten van de kwaliteit van de bestaande stad: de kwaliteit van bestaande woningen moet omhoog, zeker voor wat betreft energieverbruik, om deze voorraad toekomstbestendig te maken. Daarnaast streeft de gemeente naar stevige en onderscheidende woonmilieus in de wijken, zodat alle woonconsumenten bediend kunnen worden. Vrijkomende ruimte in de bestaande stad biedt ruimte om nieuwe en bijzondere projecten te realiseren. Grotere functieveranderinglocaties bieden ruimte om de in de kwantitatieve bouwopgave van de stad te voorzien en kleinere locaties om bijzondere niches in de woningmarkt te bedienen.
2. Stevig nieuwbouwprogramma: ook de komende vijf jaar heeft Leeuwarden een stevig nieuwbouwprogramma nodig. Dit is enerzijds om de groeiende bevolking op te vangen en anderzijds om midden- en hogere inkomens en gezinnen aan de stad te binden. Leeuwarden wil jaarlijks tussen de 400 en 640 nieuwbouwwoningen realiseren, met daarbij een stevig aandeel (40%) op binnenstedelijke locaties. De provincie Fryslân biedt Leeuwarden de ruimte om ten minste 4.100 woningen netto aan de woningvoorraad toe te voegen in de periode tot en met 2015 (streekplan periode).
Ten aanzien van de kwaliteit van de nieuwbouw stelt Leeuwarden hoge eisen aan duurzaamheid en architectonische uitstraling. Qua woonprogramma zet Leeuwarden in op een gedifferentieerde samenstelling die daarmee een verrijking van de woningvoorraad oplevert.
3. Wonen + meer: de kwaliteit van het wonen in de stad wordt door meer bepaald dan alleen het type en de kwaliteit van de woningen. De woonomgeving in brede zin speelt daarin eveneens een belangrijke rol. Beide moeten goed op elkaar worden afgestemd. Dit betekent dat basisvoorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte goed moeten zijn. Daarnaast heeft elke doelgroep zijn eigen specifieke eisen.

De komende jaren neemt vooral de combinatie van wonen en zorg in belang toe. Wonen en meer betekent ook aandacht voor en werken aan gedifferentieerde woonwijken, met elk een eigen woonmilieu. Deze differentiatie in, maar vooral tussen wijken vergroten de kwaliteit van de stad als geheel.

4. Lagere inkomens: de Gemeente Leeuwarden kent nog steeds een omvangrijke groep huishoudens met een lager inkomen. Voor de komende jaren wordt geen wezenlijke daling van de omvang van deze groep voorzien. Deze doelgroep is in hoofdzaak aangewezen op een sociale huurwoning. Het is en blijft van groot belang dat de omvang en de kwaliteit van het aanbod in het sociale segment voldoende is.

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.

Wegen

Nabij het plangebied zijn enkele grotere wegen aanwezig, die een belangrijke functie hebben voor de ontsluiting van de wijk én de stad; de Groningerstraatweg (N 355) en de Anne Vondelingweg. De Groningerstraatweg is ter plaatse van de Tolhuislocatie onderdeel van de stadsring.

Woonwijken

In de woonwijken staat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu centraal. 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. Bij de realisatie van nieuwe woongebieden vraagt het openbaar vervoer extra aandacht. Om te voorkomen dat nieuwe bewoners er aan wennen de auto te nemen, moet er zo snel mogelijk openbaar vervoer beschikbaar zijn. Ook moeten er in de woonomgeving voldoende mogelijkheden zijn voor voetgangers. Woonwijken moeten met de auto goed bereikt kunnen worden en bewoners moeten hun auto ook kunnen parkeren. Voor het openbaar vervoer geldt de kwaliteitsnorm dat er een frequente lijndienst richting binnenstad beschikbaar is en een bushalte binnen 500 meter. Een netwerk van fietsroutes zorgt voor een snelle, veilige en directe verbinding met belangrijke voorzieningen.

Fiets

Hoofddoelstelling van het fietsbeleid is het stimuleren van het fietsgebruik op de korte afstanden (tot 7,5km) zodat de fiets een volwaardig, aantrekkelijk en verkeersveilig alternatief wordt in concurrentie met de auto op die afstand.

Parkeerbeleid

Geparkeerde auto's dienen zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te worden onttrokken. De enorme vlaktes met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst. Het Parkeerbeleidsplan gemeente Leeuwarden "Evenwicht in parkeren" van mei 2005 verwijst naar een aantal pijlers uit het GVVP van 2003 m.b.t. parkeren. Zo dient de kwaliteit van de parkeervoorzieningen in overeenstemming te zijn met de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast dient elk gebied, elke woning of woningcomplex in zijn eigen parkeerbehoefte te voorzien, zodat de openbare ruimte minder wordt belast. In nieuw te bouwen woningen/ wooncomplexen zal bij de bouw rekening moeten worden gehouden met het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Het functiespecifieke en gebiedsgewijze parkeren wordt onder andere via de parkeernormen bij elkaar gebracht. Per functie en per gebied zijn parkeernormen geformuleerd. Die parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen dient een gebied in zijn parkeerbehoefte te voorzien.

Voor de woningen wordt de volgende parkeernorm gehanteerd:

Woningen > 120 m ²	2,0 p.p. per woning
Woningen 80 – 120 m ²	1,6 p.p. per woning
Woningen 60 – 80 m ²	1,3 p.p. per woning
Woningen < 60 m ²	1,0 p.p. per woning
Serviceflat/Aanleunwoning Woning	0,6 p.p. per woning

Recreatieve vaarwegen

In het GVVP zijn ook de belangrijke recreatieve vaarroutes in en rondom Leeuwarden aangegeven. Eén daarvan is de Staande Mastroute IJsselmeer/Waddenzee - Harlingen - Leeuwarden - Waddenzee/Lauwersmeergebied. De route is geclassificeerd als Azm. Dit betekent onder meer dat de bruggen beweegbaar moeten zijn.

Duurzaam veilig Wegverkeer in Leeuwarden

In het programma Duurzaam Veilig Wegverkeer is de Vrijheidswijk (inclusief locatie Tolhuis) aangemerkt als Verblijfsgebied. Dit zijn gebieden die al zijn ingericht als een woonerf, een 30 km-zone of een voetgangersgebied.

Groen

In februari 2009 is de "Groenkaart Leeuwarden, over de groene openbare ruimte van de stad" vastgesteld. De 'Groenkaart Leeuwarden' is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte. De 'Groenkaart Leeuwarden' laat de groene hoofdstructuur in en om de stad zien, hoe deze aanhaakt bij andere stedelijke structuren en wordt aangevuld met gewenste uitbreidingen en/of veranderingen. Uitspraken worden gedaan over de kwaliteit, kwantiteit en de betekenis van het groen in de stad. 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 'Groenkaart Leeuwarden' is een kadernota waarin voorzetten gegeven worden voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels.

Ook wordt ingegaan op het belang van de groene openbare ruimte bij nieuwe initiatieven en planvorming. De vaststelling van de 'Groenkaart Leeuwarden' geeft invulling aan stadsvisie 'Fier verder, op weg naar een duurzame stad'. Met name binnen het concept 'tijd voor schoonheid' is vergroting van de ruimtelijke kwaliteit een nadrukkelijke ambitie.

Het *Groenbeleidsplan Leeuwarden* is in 1993 vastgesteld. Hierin is een langetermijnvisie 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 ruimtelijke 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.

Welstandsnota Leeuwarden (5 juli 2004)

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening.

Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

Voor de 73 woningen in het plangebied zijn welstandscriteria opgesteld. Deze welstandscriteria van het plan "Vrijheidswijk-Tolhuis" zijn 28 september 2009 aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Als de gemeenteraad deze welstandscriteria vaststelt, vormen deze criteria een aanvulling op de Welstandsnota Leeuwarden, als toetsingskader voor het beoordelen van omgevingsvergunningen in dit plangebied.

Wijkontwikkelingsprogramma voor de Vrijheidswijk voor 2002 – 2007

Het "Wijkontwikkelingsprogramma voor de Vrijheidswijk voor 2002 – 2007" (WOP) is door de gemeenteraad op 10 juni 2002 vastgesteld. Met het WOP wordt Stedelijke Vernieuwing in de Vrijheidswijk vormgegeven. Belangrijkste doelstelling is een fraaie, aantrekkelijk ingerichte en veilige wijk met goede voorzieningen. Een brede variatie aan woningen en meer woonruimte voor gezinnen. Ruime wooncarrière mogelijkheden voor alle bewoners. Gezamenlijk resulterend in meer sociale samenhang in de wijk. De realisatie van de locatie Tolhuis is een uitwerking van het WOP en is onderdeel van het in de WOP omschreven deelgebied AZC-terrein. Het WOP beoogde de bouw van tussen de 70-90 woningen in dit gebied.

Aangezien de Vrijheidswijk niet meer aan de eisen van de tijd voldeed en de wijk sterk was achteruitgegaan, is gekozen voor herstructurering in de Vrijheidswijk. Om daar wat aan te doen is het WOP opgezet. In het WOP zijn verder de hoofdlijnen aangegeven van het volkshuisvestingsprogramma en de doelen die gehaald moesten worden in de Vrijheidswijk. Daarnaast is ook globaal aangegeven welke stedenbouwkundige invulling voor ogen staat en wat de verdere planning is. Voor de corporatie is het aannemen van het WOP en nota's daaromheen het startsein geweest om te starten met de herhuisvesting en sloop in de Vrijheidswijk. Het WOP geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie en de hieruit voortvloeiende veranderingsopgave. Daarnaast geeft het een omschrijving van de uit te voeren maatregelen en projecten (woningbouw, infrastructuur, openbare ruimte, sociaal, economisch en voorzieningen), inclusief fasering.

Het WOP vormt het draaiboek voor de herstructurering voor de gehele Vrijheidswijk te Leeuwarden. De eenzijdige bevolkingssamenstelling waaronder veel studenten, allochtonen, werkzoekenden en uitkeringsgerechtigden, wijkbewoners die over het algemeen niet echt verbonden zijn met de wijk zorgen over het algemeen niet voor een sterke sociaal-economische situatie. Het WOP voorziet dan ook in maatregelen op verschillende gebieden ten aanzien van: ruimtelijke- en volkshuisvestelijke maatregelen, sociaal-economische maatregelen en ten aanzien van beheer en veiligheid. De Vrijheidswijk krijgt vanuit het WOP een totaal andere uitstraling met laagbouw, groen en water in de wijk en een nieuw centrum met voorzieningen. Een ruim en diverse aanbod van koop- en huurwoningen moet er voor zorgen dat de wijk een gezonde bevolkingsopbouw krijgt.

In het WOP is het plan opgedeeld in deelgebieden. De keuze voor deelgebieden vloeit voort uit de omvang van de wijk, bestemmingsplan technische overwegingen, de planfasering, de eigendomssituatie van de woningvoorraad en uit financiële beheersoverwegingen. De indeling in deelgebieden bestaat uit:

1. Vrijheidswijk Zuidwest
2. Vrijheidswijk Zuidoost
3. Tolhuis
4. Vrijheidswijk Noordoost
5. Vrijheidswijk Noordwest
6. Lekkumerweg/Annie Westlandstraat
7. Vrijheidswijk Centrumgebied
8. De delen van de wijk waar het woningbestand onveranderd blijft zoals de S. Schootstrastraat, de Verzetslaan en de Lekkumerweg, die in dit plan niet ingedeeld zijn bij de genoemde deelgebieden.

3. HUIDIGE SITUATIE EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het vorige hoofdstuk is het beleid aan bod gekomen dat mede bepalend zijn voor de uitgangspunten van dit plan. In dit hoofdstuk zijn de bestaande situatie en de uitgangspunten van het plan beschreven en daarmee de kaders voor dit bestemmingsplan.

3. 1. Huidige situatie

De Vrijheidswijk stamt uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw en bestaat uit een kenmerkende bebouwing van seriematige hoog- en laagbouw in een stempelstructuur. Het stratenpatroon kenmerkt zich door een lusvormige ontsluitingsroute die parkeerhoven ontsluit. In het plangebied (het voormalige AZC terrein) zijn al enige jaren geen bewoners en bedrijven meer gehuisvest. De Gemeente Leeuwarden is eigenaar van alle grond. De naam Tolhuis verwijst naar het 17^{de}-eeuwse tolhuis dat hier ooit heeft gestaan.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bonkevaart en de nieuwbouwwijk Blitsaerd. Aan de oostkant bevindt zich nog een klein restant lintbebouwing langs de parallelweg van de Groningerstraatweg. De zuidgrens wordt gevormd door de Groningerstraatweg (N355), de parallelweg en het tankstation. De bestaande flatgebouwen aan het Dragoonsplein vormen tenslotte de westelijke begrenzing.



Figuur 2. De huidige situatie van het plangebied

3. 2. Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundige plan worden twee doelen geformuleerd. Als eerste wordt gestreefd naar een maximale benutting van de aanwezige kwaliteiten. In de tweede plaats is de verbetering van de stadsentree een belangrijk punt van aandacht.

Tegelijkertijd is geprobeerd de beperkingen die het gebied oplegt, namelijk de geluidzones en de hogedruk gasleiding, zo goed mogelijk te ondervangen. Het naastgelegen tankstation is een paar jaar geleden gestopt met de LPG-distributie en -opslag.

De basis van het stedenbouwkundige plan is een eigen identiteit voor dit wijkdeel, geïnspireerd op de "Friese buurtschap". Gelijktijdig vormt de nieuwe locatie de schakel tussen de luxe vrijstaande woningen van Blitsaerd en de stempelstedenbouw van de Vrijheidswijk. Aan het plangebied wordt veel kwaliteit toegevoegd door de aanleg van een grote waterpartij: "het waterplein". Hierdoor ligt tweederde van de woningen aan het water.

Hoofdopzet

Tussen de hoofdrijbaan van de Groningerstraatweg (N355) en de parallelweg wordt een wal aangelegd waardoor een intiemer en smaller profiel ontstaat langs de ringweg. De lintbebouwing wordt hersteld door de bouw van 10 vrijstaande en 2 dubbele woningen langs de parallelweg. Deze bouwwijze wordt voortgezet tot het punt waar de insteekhaven eindigt en het fiets- voetpad is gepland. Vanaf dit punt worden de woningen omgedraaid en komen de entrees aan de noordzijde te liggen. De achtertuinen grenzen aan een tweede groene wal die de woningen scheidt van de Groningerstraatweg en de parallelweg. Aan de Bonkevaart in het westelijke deel van het plangebied komen 14 rijenwoningen. In het zuidwestelijke deel van het plan komen rond de lus 20 dubbele en 2 vrijstaande woningen. Aan het waterplein komt een appartementencomplex dat 25 woningen bevat. Het parkeren vindt plaats op het maaiveld, deels in een parkeerschuur.

Wijkontsluiting

De nieuwe entree van deze nieuwe locatie ligt direct achter het Dragoonsplein. De bestaande parallelweg Groningerstraatweg wordt daarbij rechtstreeks aangesloten op de Canadezenlaan, waarbij de lusweg aansluit op deze nieuwe verbinding. Het tracé van de lusweg volgt daarbij aan de westkant het tracé van de gasleiding.

Woningbouwprogramma

In totaal worden er 73 woningen gebouwd bestaande uit 46 koopwoningen (12 vrijstaande-, 22 dubbele- en 14 rijenwoningen) en 25 huurappartementen. Het woningbouwprogramma is erop gericht om nieuwe bewoners in de Vrijheidswijk te krijgen en bestaande bewoners uit de Vrijheidswijk die over willen stappen naar een nieuwe, andere of grotere woning de kans te bieden. De daarbij gekozen strategie sluit aan bij de strategie die ook in Eeburg met succes wordt toegepast. Gekozen wordt voor woningformules waar voor relatief lage prijzen grote woningen met veel inhoud zullen worden aangeboden. De prijzen van de koopwoningen zullen naar verwachting tussen de € 200.000 en € 350.000 liggen (prijsspeil 2009). De prijzen van de 25 huurwoningen in het appartementencomplex zullen in ieder geval, gezien de gewenste prijs/kwaliteit verhouding, boven de huurprijsgrens liggen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 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.

4. 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 wegverkeerslawaaai van belang.

Wegverkeerslawaaai

“In de *Wet geluidhinder* is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

Dit geldt niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt voor de volgende 30 km per uur wegen wel aandacht besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit > 2450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit > 1150 motorvoertuigen per etmaal.

De Wet geluidhinder beschermt woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. scholen, en ziekenhuizen). Wanneer woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg worden gesitueerd, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel dat een hogere waarde moet worden vastgesteld. In geval van een hogere waarde is de ‘Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Leeuwarden’ van toepassing.

De geplande nieuwbouw ligt geheel binnen de zone van de Groningerstraatweg en deels binnen de zone van de Anne Vondelingweg.

Op 26 november 2009 is een beoordeling van de geluidsbelasting op de toekomstige woonbebouwing binnen de locatie van het voormalige AZC-terrein aan de Groningerstraatweg uitgevoerd (zie **bijlage 1**).

Op grond van het stedenbouwkundig ontwerp is een berekening uitgevoerd, waaruit naar voren komt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Groningerstraatweg op een aantal ontvangpunten hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De locatie Tolhuis ligt tussen de Vrijheidswijk (aan de westzijde), de lintbebouwing langs de Groningerstraatweg (aan de oostzijde) en de nieuwbouwwijk Blitsaerd (aan de noordoostzijde).

Op basis van het criterium 'opvullen van een open plaats', conform de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Leeuwarden', is het mogelijk om een hogere waarde vast te stellen.

4. 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 die wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte 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 luchtverontreiniging¹⁾. 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 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
 - bepaalde landbouwinrichtingen.

Aangezien het bestemmingsplan uitgaat van de bouw van maximaal 73 woningen zal de bouw van nieuwe woningen "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Luchtkwaliteit is geen beperkende factor voor het doorgaan van het plan.

¹⁾ 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 fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het plan ligt op ongeveer 50 meter vanaf de as van de Groningerstraatweg. Op 10 meter van de rand van de weg, dit komt overeen met een afstand van 22 meter tot de as van de weg, is berekend dat er ruim wordt voldaan aan de normen uit de Wet Luchtkwaliteit (zie **bijlage 11**).

4. 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 functies (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) wordt 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.

Het langs de Groningerstraatweg gelegen tankstation had een LPG-distributie en –opslag. Ondertussen is dit tankstation hiermee gestopt. Benzinstations zonder LPG hebben een milieucategorie 2, wat betekent dat er een minimale afstand van 30 meter tot nieuwe woonbebouwing dient te worden gehanteerd. Het huidig stedenbouwkundig ontwerp gaat hier dan ook van uit.

4. 5. Bodem

De milieuhygiënische kwaliteit van de grond in het plangebied dient geschikt te zijn voor de daarop voorziene functie (zoals wonen en een eventueel speelterrein), zonder enige risico's voor de volksgezondheid.

Plangebied

Zoals aangegeven betreft het plangebied een gebied van ongeveer 4 hectare, globaal begrensd in het westen door de flats van het Dragoonsplein, aan de noordkant door de Bonkevaart, aan de zuidkant door de Groningerstraatweg en oostelijk door woningen, eveneens gelegen aan de Groningerstraatweg. Uit de HISGIS (begin 19^e eeuw) blijkt dat deze gronden tot nu toe, met uitzondering van de percelen Groningerstraatweg 361a, het terrein ten westen van de Groningerstraatweg 363 en de woning Groningerstraatweg 363, in ieder geval al sinds het begin van de 19^e als weiland in gebruik zijn geweest.

In november 2006 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden voor het gehele plangebied ²⁾ (**zie bijlage 2**), met uitzondering van de woning Groningerstraatweg 363.

Op basis van dit onderzoek is aanbevolen om voorafgaand aan de uitvoering van de herinrichtingsplannen ter plaatse van de percelen Groningerstraatweg 361a en het perceel ten westen van de Groningerstraatweg 363 sanerende maatregelen te treffen. Hiertoe dient nader onderzoek plaats te vinden om tot een volledig nader onderzoek te komen, zodat een beschikking ernst en spoedeisendheid genomen kan worden.

Op basis van bovenstaand advies heeft er in mei 2007 nader bodemonderzoek plaatsgevonden om de locaties Groningerstraatweg 361a en het terrein ten westen van de Groningerstraatweg 363 ³⁾ (**zie bijlage 3**). De locaties Groningerstraatweg 361a (momenteel braakliggend) en het terrein ten westen van de Groningerstraatweg 363 (ten tijde van het nader bodemonderzoek in gebruik als opslagterrein door de firma HAK) hebben respectievelijk een oppervlakte van 1.700 m² en 1.600 m².

Groningerstraatweg 361a

De aanwezige ophooglaag (puinhoudende grond) op het perceel is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK. Uit nader onderzoek blijkt dat de bodemverontreiniging een historische verontreiniging betreft (ontstaan vóór 1987).

Terrein ten westen van Groningerstraatweg 363

Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat de ophooglaag (puinhoudende grond) over het gehele terrein sterk is verontreinigd met lood, zink en/of PAK. Naast de sterk verontreinigde puinhoudende grond ter plaatse van het terrein ten westen van de Groningerstraatweg 363 is op een deel van het terrein een puinlaag c.q. verhardingslaag aanwezig (> 50% puin). Deze puinlaag is evenals de puinhoudende grond sterk verontreinigd met PAK, lood en zink

Volgens bijgaand saneringsrapport van 25 november 2009 (**bijlage 4**) zullen de saneringsmaatregelen het ontgraven betreffen van de verontreinigde bovenlaag ter plaatse van de grondgebonden woningen en het vervolgens aanbrengen van een leeflaag met signaleringslaag. Plaatselijk (zuidelijk terreindeel) wordt geen grond ontgraven en zal alleen een signaleringslaag worden aangebracht. Hier zal de geluidswal als "leeflaag" fungeren. De leeflaag zal hier minimaal een dikte van 1,0 meter hebben. Deze saneringsaanpak betekent dat ter plaatse van de toekomstige woonpercelen lokaal dieper dan 1,0 m - maaiveld verhoogde getallen c.q. een geroerde bodemlaag met puinresten zal achterblijven en ter plaatse van de geluidswal de verontreiniging wordt geïsoleerd.

²⁾ Gebiedsontwikkeling voormalig AZC-gebied Vrijheidswijk te Leeuwarden, verkennend bodemonderzoek, DHV B.V. in opdracht van de gemeente Leeuwarden, documentnummer NN-M120060895, 22 november 2006.

³⁾ Gebiedsontwikkeling voormalig AZC-gebied Vrijheidswijk te Leeuwarden, nader bodemonderzoek perceel Groningerstraatweg 361a en het terrein ten westen van Groningerstraatweg 363, DHV, documentnummer NN-M120070558, mei 2007.

Concreet worden de volgende maatregelen genomen om het gebied geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Ophooglaag

- Ontgraven puinlaag op perceel Groningerstraatweg 361a, met uitzondering van gedeelte ter plaatse van toekomstige geluidswal (circa 600 m³).
- Ontgraven puinlaag/slakkenverharding op perceel ten westen van Groningerstraatweg 363, met uitzondering van gedeelte ter plaatse van toekomstige geluidswal (circa 900 m³).
- Zeven grond-/puinfractie.

Ontgraven verontreinigde grond

- Ontgraven deel sterk verontreinigde grond direct onder de puinverharding perceel Groningerstraatweg 361 (circa 100 m³).
- Ontgraven licht-/matig verontreinigde grond perceel Groningerstraatweg 361a (circa 700 m³).
- Aanbrengen van 250 m² geotextiel (signaleringslaag) ter plaatse van restverontreiniging onder geplande geluidswal.
- Aanvullen ontgraving met schoon zand/teelaarde (totaal 2.600 m³), waarvan circa 1.100 m³ ten behoeve van de grondsanering en circa 1.500 m³ ten behoeve van de verwijderde puinlaag.
- Ontgraven grondwal tussen twee percelen (circa 500 m³).

Verwerken (verontreinigde) grond/puin

- Afvoeren sterk verontreinigde grond (totaal 400 m³) naar een erkend verwerkingsbedrijf.
- Verwerken licht-/matig verontreinigde grond in toekomstige geluidswal (totaal circa 700 m³).
- Verwerken grond uit grondwal in toekomstige geluidswal (circa 500 m³).

Woning Groningerstraatweg 363

November 2007 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op de locatie van de voormalige woning Groningerstraatweg 363 ⁴⁾ (**zie bijlage 5**).

Uit het verkennend bodemonderzoek op het perceel van de voormalige woning Groningerstraatweg 363 blijkt dat op basis van de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek de milieuhygiënische kwaliteit van de grond, het grondwater en het slib geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik wonen met tuin. De sterke verontreiniging met PAK, lood en zink en de aanwezige puinlaag, zoals deze is aangetroffen op het perceel ten westen van de Groningerstraatweg 363, is tijdens onderhavig onderzoek niet aangetroffen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het geval van ernstige bodemverontreiniging op het perceel ten westen van de Groningerstraatweg 363 niet perceel overschrijdend is.

⁴⁾ Verkennend bodemonderzoek Groningerstraatweg 363 te Leeuwarden, DHV, documentnummer NN-MI20071177, november 2007.

4. 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 liggen geen risicocontouren van het plaatsgebonden risico (PR)⁵⁾ van bedrijven over het plangebied. De LPG verkoop van het tankstation aan de Groningerstraatweg is gestopt.

Langs de westkant van het plangebied loopt een aardgastransportleiding van Gasunie. Het betreft een aardgastransportleiding met een druk van 40 bar en een diameter van 12 inch. Op dit moment is voor de bepaling van veiligheidsafstanden nog de Circulaire van 1984 van kracht. 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 GR 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. Door de Gasunie is op 10 juli 2007 een risicoberekening gemaakt met betrekking tot de nieuwbouw op het voormalig AZC terrein langs het gastransportleiding N-506-01-KR 039 te Leeuwarden (zie **bijlage 6**). Hieruit blijkt dat het Plaatsgebonden Risico (PR) op een afstand van nul meter van de buisleiding ligt. Voor het groepsrisico (GR)⁶⁾ is een berekening gemaakt voor één kilometer leiding, gecentreerd om de nieuwbouwplannen op het voormalige AZC terrein te Leeuwarden. Hieruit blijkt dat het aantal slachtoffers en dus het groepsrisico, verwaarloosbaar klein is.

Op 22 februari 1982 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leeuwarden de Verordening route gevaarlijke stoffen vastgesteld. De N355 is daarbij aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Uit het onderzoek van de milieuadviesdienst (zie **bijlage 12**) blijkt dat de drempelwaarde waarboven sprake is van een PR10⁻⁶ contour niet wordt overschreden (en er dus ook geen PR10⁻⁶ contour aanwezig is). Daarnaast blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het GR niet wordt overschreden, waardoor een nadere analyse van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

De Milieuadviesdienst adviseert om invloedsgebieden van de gasbuisleiding en de transportroute gevaarlijke stoffen over de weg op de verbeelding weer te geven als attenderingzone.

⁵⁾ Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

⁶⁾ Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen.

Gezien het ontbreken van hieraan gerelateerde regels en het overzichtelijk houden van de bestemmingsplankaart wordt hiervan afgezien zoals dit ook geldt voor de attenderingzones langs wegen conform de Wet geluidhinder. Bij mogelijke bestemmingswijzigingen in de toekomst wordt in het werkproces rekening gehouden met het toetsen aan geluid en EV gerelateerde zones.

Op de gasleiding mogen geen gebouwen worden gebouwd. Daartoe is aan weerszijden van de leiding een bebouwingsvrije zone opgenomen van 4 meter.

Externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4. 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^e eeuw* is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water.

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 het Wetterskip Fryslân.

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).

De locatie Tolhuis zal worden ontwikkeld met 73 woningen. Compensatie van verhard oppervlak zal plaatsvinden door de aanleg van het Waterplein.

Het plan is voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Op 3 september 2009 heeft het waterschap een watertoets Tolhuis opgesteld (**zie bijlage 7**). In dit advies stelt het waterschap dat het goed is dat de ontwerpprincipes die gehanteerd zijn in het gezamenlijke plan voor de stedelijke vernieuwing in de Vrijheidswijk ook in dit nieuwe deel van het plan weer gehanteerd zijn.

Verhard oppervlak

De in het plan gerealiseerde hoeveelheid compensatie verhard oppervlak van 23% acht het waterschap ruim voldoende.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Voor wat betreft afvalwater- en regenwatersysteem ziet het waterschap graag dat daar waar mogelijk daken van woningen en gebouwen en perceelsverharding worden afgekoppeld van de riolering, waarbij de afstromende neerslag wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Dit is mogelijk als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- het hemelwater wordt voor elk perceel afzonderlijk (b.v. ondergronds) rechtstreeks geloosd op het oppervlaktewater;
- het hemelwater wordt bovengronds (via verzamelgoten) afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waar afkoppeling niet mogelijk is, dient een verbeterd gescheiden stelsel te worden toegepast.

Ook parkeerterreinen kunnen afgekoppeld worden, indien geen extra vervuilende activiteiten plaatsvinden (markt e.d.). Bij een verkeersintensiteit < 500 motorvoertuigen per etmaal mag dit direct naar het oppervlaktewater, bij 500-1000 alleen via infiltratie, eventueel aangevuld met extra maatregelen, b.v. een bezinkinrichting met olieafscheider.

De gemeente Leeuwarden heeft aangegeven dat in de Groningerstraatweg een gemengd stelsel wordt aangelegd en in de rest van het plangebied een gescheiden stelsel zal komen. Het waterschap geeft aan dat woningen die rechtstreeks met hun erfgrans aan de vaart zitten, hun hemelwater direct op de vaart kunnen lozen. Hemelwaterafvoeren en kolken worden bij het gescheiden stelsel op het regenwaterriool aangesloten. Dit dus bij voorkeur controleerbaar bovengronds. Voorkomen moet worden dat in de loop van bewoning foutieve aansluitingen leiden tot lozing van verontreinigd afvalwater op open water. Positief punt is dat ook de bestaande woningen aan de Groningerstraat nu ook op het riool worden aangesloten en de septic tanks gesaneerd kunnen worden.

Naast bovenstaande punten wordt in het wateradvies van het Wetterskip Fryslân van 3 september 2009 (**zie bijlage 7**) ook nader ingegaan op de onderdelen 'Huishoudelijk afval', 'Materiaalgebruik/emissies', 'Wet verontreiniging oppervlaktewater', 'Drooglegging en waterpeilen', 'Keur, sloten dempen of verleggen'. De gemeente heeft aangegeven te zullen voldoen aan het gestelde in de brief van het Waterskip Fryslân van 3 september 2009.

Met bovengenoemde uitgangspunten denkt de gemeente te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen op een evenwichtige wijze in de planvorming zijn opgenomen.

4. 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.

Op 31 augustus 2009 heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden met betrekking tot het bestemmingsplan Tolhuis (zie bijlage 8).

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten een rol:

- 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.

Op 2 kilometer ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied De Groote Wielen. De Groote Wielen (tevens Provinciaal EHS) is met 609 ha een tamelijk klein maar afwisselend natuurgebied ten noordoosten van Leeuwarden. Het westelijke deel vormt een belangrijk weidevogelgebied. De natte delen in het centrum herbergen grote aantallen migrerende eenden en ganzen. Rietlanden en natte graslanden zijn het leefgebied voor de Noordse woelmuis. In botanisch opzicht is het oostelijke deel, de overgang van zand naar klei, het meest waardevol, met fraaie begroeiingen in kwel-sloten en soortenrijk Dotterbloemhooiland.

Door de relatief grote tussenliggende afstand, de ecologische barrièrewerking van de Groningerstraatweg (N355) en de al gerealiseerde woningbouw in het tussenliggende gebied Blitsaerd, veroorzaakt de beoogde woningbouw geen effecten op de aangewezen natuurwaarden binnen het Natura 2000 gebied. Bovendien sluit het biotoop van het plangebied (extensief grasland en braakliggend terrein) onvoldoende aan op de habitateisen van vrijwel alle aangewezen soorten. Daarom worden deze soorten niet binnen en direct nabij het plangebied verwacht en veroorzaakt de beoogde herinrichting geen negatieve invloed op die soorten.

Met name Watervleermuis en Meervleermuis zijn tijdens het vliegen tussen verblijfplaats en foerageergebied gevoelig voor lichtverstoring (Kuijper *et al.* 2008). Het is mogelijk dat er tijdens of na de bouw van de woningen sprake is van lichthinder op de Bonkevaart door aangebrachte verlichtingsbronnen. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige vliegroutes van Meervleermuis via deze vaart minder geschikt worden. Indien lichtuitstraling op de Bonkevaart wordt voorkomen, zal er geen sprake zijn van negatieve effecten op vliegroutes van Meervleermuizen. In dat geval veroorzaken de plannen ten aanzien van dit aspect geen (significant) negatieve effecten op de instandhoudingdoelstelling van deze soort voor het Natura 2000 gebied de Groote Wielen.

Lichtuitstraling op de Bonkevaart kan bijvoorbeeld worden tegengegaan door het plaatsen van een (bij voorkeur natuurlijke) afscherming of door gebruik te maken van armaturen die het licht niet in de richting van het water schijnen. Wanneer lichtverstoring van vliegroutes van Meervleermuis wordt voorkomen veroorzaken de beoogde bouw van de woningen en de aanleg van wegen geen conflicten met de Natuurbeschermingswet.

Gezien de ligging van het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de relatief grote afstand tot de PEHS gebieden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden van de PEHS in de omgeving. De plannen stuiten dan ook niet op bezwaren vanuit de regelgeving betreffende de PEHS.

Conclusie gebiedsbescherming

De beoogde werkzaamheden veroorzaken geen conflicten met de wet- en regelgeving ten aanzien van beschermde gebieden, mits lichtverstoring van de Meervleermuis wordt voorkomen. Dit betekent dat lichtuitstraling op de Bonkevaart moet worden voorkomen.

Op grond van de huidige situatie in het plangebied en de aanwezige biotopen, is het plangebied ongeschikt voor wettelijk beschermde soorten uit de volgende soortgroepen: vlinders, libellen en reptielen. Daarom veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van deze soortgroepen.

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, verontrusten, 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. Met betrekking tot het huidige plangebied kan vermeld worden dat de woning Groningerstraatweg 363 is gesloopt.

Vissen

De twee sloten binnen het plangebied worden gekenmerkt door een grote voedselrijkdom en een zeer dichte begroeiing met waterplanten. Om deze redenen worden hier geen wettelijk beschermde vissoorten verwacht. Dit geldt niet voor de Bonkevaart.

Mede omdat in de omgeving van het plangebied op diverse plaatsen Bittervoorn en Kleine modderkruiper zijn aangetroffen, is de kans aanwezig dat deze vissoorten ook in de Bonkevaart ter hoogte van het plangebied voorkomen. Als bij de bouwplannen de oevers van de Bonkevaart worden vergraven, of als er bouwwerken in de Bonkevaart worden aangelegd, dan bestaat de mogelijkheid dat het leefgebied voor vissen wordt aangetast. In dat geval dient een visonderzoek uit te wijzen of de werkzaamheden ten aanzien van vissen een conflict veroorzaken met de Flora- en faunawet.

Naar aanleiding van het ecologisch onderzoek van 31 augustus 2009 heeft nader onderzoek plaatsgevonden met betrekking tot de vissoorten (**zie bijlage 9**). Hierin wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de beschermde vissoorten dat er geen conflict optreedt met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Wel is de zorgplicht van kracht. Dit houdt in dat negatieve effecten op alle plant en diersoorten moet worden voorkomen. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door bij de uitvoering van de plannen te werken volgens een gedragscode.

Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van een aantal vleermuissoorten, die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn Meervleermuis, Watervleermuis, Dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis (Digitale Natuuratlas provincie Fryslân, Vos 2007).

Binnen het plangebied zijn geen locaties aanwezig die geschikt zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Het is echter goed mogelijk dat de genoemde soorten in het plangebied of boven de Bonkevaart foerageren. Door de herinrichting wordt mogelijk een deel van het foerageergebied van deze soorten minder geschikt. Door de werkzaamheden verdwijnt dit deel van het leefgebied als foerageergebied. In de omgeving is echter ruim voldoende alternatief foerageergebied aanwezig voor vleermuizen. Vanwege bovenstaande redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van verblijfplaatsen en foerageergebied van vleermuizen.

Zowel Meervleermuis en Watervleermuis maken gebruik van brede sloten als onderdeel van vliegroutes. Het is waarschijnlijk dat Meervleermuis, maar ook Watervleermuis, gebruik maken van de Bonkevaart langs de noordrand van het plangebied als onderdeel van een vliegroute.

Indien tijdens of na de uitvoering van de plannen extra verlichting wordt geplaatst in en/of rond het plangebied, kan lichtverstoring optreden van vleermuizen die gebruik maken van de Bonkevaart als trekroute.

In dat geval is sprake van een conflict met de Flora- en faunaweg, waarvoor een ontheffing moet worden aangevraagd.

Wanneer lichtverstoring van de Bonkevaart wordt voorkomen, zullen de beoogde werkzaamheden geen noemenswaardige invloed uitoefenen op de mogelijk aanwezige vleermuissoorten en treedt er in dezen geen conflict op met de Flora- en faunawet.

In de praktijk betekent dit, dat tijdens en na de werkzaamheden in het plangebied directe lichtuitstraling naar de Bonkevaart moet worden voorkomen.

Naar aanleiding van de ecologische beoordeling is besloten om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om op voorhand lichtverstoring van vliegroutes van vleermuizen, waaronder de beschermde Meervleermuis, te voorkomen middels 'mitigerende maatregelen'. Er wordt uitgegaan van de aanname dat over de Bonkevaart op dit moment daadwerkelijk vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn. Deze aanname wordt gebaseerd op het feit dat deze vliegroutes in 2005 zijn aangetoond en de situatie sinds die tijd niet wezenlijk is veranderd. Hierdoor is nieuw onderzoek naar deze vliegroutes volgens onderzoekers niet noodzakelijk. In bijgaand onderzoek (**zie bijlage 10**) worden de resultaten weergegeven van het bovengenoemd onderzoek naar mitigerende maatregelen.

Het is de verwachting, dat ten gevolge van de voorgenomen plannen de kunstlichtbelasting op de Bonkevaart ter hoogte van het plangebied zal toenemen. Omdat de huidige waarden momenteel de ondergrens van de bandbreedte bereiken waarbij Meervleermuizen volgens de literatuur hinder kunnen ondervinden, zijn negatieve effecten op de aanwezige vliegroute van Meervleermuizen zonder mitigatie niet uit te sluiten. De lichtbelasting op de Bonkevaart an sich is echter goed te mitigeren. In bijgaand rapport (zie bijlage 10) zijn hierover aanbevelingen gegeven. Wanneer voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen, is de verwachting dat de toename van de hoeveelheid kunstlicht ten gevolge van de plannen niet tot sterke negatieve effecten op de aanwezige vliegroute van Meervleermuizen zal leiden. Als vuistregel geldt dat de waterweg nooit in zijn geheel verlicht mag raken, maar dat altijd een relatief donkere zone aanwezig moet zijn waar de vleermuizen langs kunnen blijven vliegen.

De gemeente Leeuwarden heeft aangegeven mitigerende maatregelen (nummers 1, 2, 4 en 5, zie paragraaf 5.2. van **bijlage 10**) in de plannen op te nemen. Maatregelen 3 en 6 worden door de gemeente onderzocht. Het is niet waarschijnlijk dat de norm voor stedelijk gebied van 2 LUX ter hoogte van het plangebied over de gehele breedte van de Bonkevaart wordt overschreden. Door de voorgenomen verbreding van de Bonkevaart zullen naar verwachting ook na inrichting relatief donkere zones aanwezig zijn, waarvan de vleermuizen gebruik kunnen maken.

Conclusie soortbescherming

Met betrekking tot vissen is het is aan te raden om de werkzaamheden bij voorkeur uit te voeren buiten de voortplantingsperiode en de winterrustperiode van amfibieën.

Daardoor wordt voorkomen dat overwinterende amfibieën worden verstoord, die mogelijk gebruik maken van bosschages nabij de sloten en dat de amfibieën zich niet voort kunnen planten. Voor overwinterende amfibieën geldt een periode van 1 november tot 1 maart. De voortplantingsperiode van de in het plangebied te verwachten amfibieën duurt van 1 maart tot 15 juli.

Vanuit een ecologisch oogpunt is de periode tussen 15 juli tot 1 november daarom het meest geschikt om de werkzaamheden uit te voeren. Bij het dempen van de sloten kunnen de aanwezige vissen eventueel met behulp van een schepnet overgezet worden naar de nabijgelegen sloten die niet gedempt worden. Daarnaast verdient het aanbeveling om de te dempen sloten een paar dagen droog te laten staan, zodat de aanwezige amfibieën zullen vertrekken.

Onderzoekers concluderen ten aanzien van beschermde vleermuizen, dat de Bonkevaart ook na uitvoering van de voorgenomen herinrichting zal kunnen blijven functioneren als vliegroute voor Meervleermuizen. Daarom zullen er naar verwachting geen conflicten met de Natuurbeschermingswet en/of Flora- en faunawet ontstaan ten gevolge van de plannen.

De beoogde werkzaamheden veroorzaken geen conflicten met de wet- en regelgeving ten aanzien van soortbescherming, mits de verstoring van broedende vogels en hun nesten en lichtverstoring van vleermuizen wordt voorkomen.

4. 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 de bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

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. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode steentijd - vroege bronstijd, en één voor de periode midden bronstijd - middeleeuwen.

De gemeente heeft met de 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. Ze ontwikkelt een strategie die het provinciale archeologiebeleid vervangt, inclusief de FAMKE, binnen het grondgebied van Leeuwarden.

Natuurlijk is dit beleid afgestemd met de provincie, maar heeft ze wel een eigen invulling gegeven 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 een bouw-, sloop- en aanlegvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

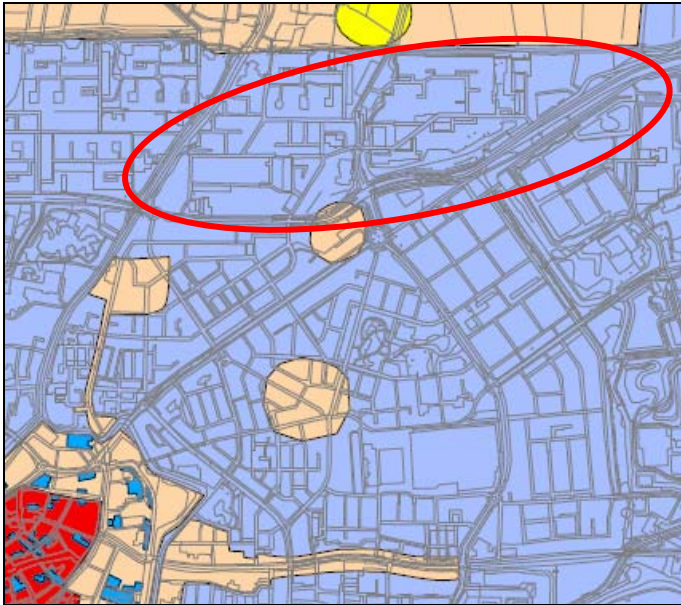
Volgens de Archeologische Monumenten Kaart is voor de locatie Tolhuis geen sprake van een AMK-terrein.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een Archeologische Waardenkaart Leeuwarden, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie.

Uit de Archeologische Waardenkaart Leeuwarden blijkt dat het oostelijk deel van de Vrijheidswijk (i.c. de locatie Tolhuis) als een archeologisch gebied met lage verwachtingswaarde kan worden aangemerkt. Een beschermende regeling in dit bestemmingsplan is daarom niet nodig. Tevens acht de gemeente Leeuwarden het niet noodzakelijk om bij bodemverstoring nader archeologisch onderzoek te eisen. Wel geldt dat zodra bodemverstorende activiteiten gaan plaatsvinden die MER-plichtig zijn, de provincie Fryslân bevoegd gezag is inzake archeologie. Op basis van de FAMKE kan dan door de provincie nader archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld.

Bij kleine ingrepen geldt er dus geen onderzoeksplicht. De gemeente Leeuwarden adviseert dan echter wel dringend om amateur-archeologen tijdens een eventuele eerste bouwfase - bijvoorbeeld het uitgraven van funderingen e.d. - de ruimte te bieden om archeologische waarnemingen te doen, zolang deze werkzaamheden het civieltechnisch werk niet belemmeren. Door het laten uitvoeren van archeologische waarnemingen door amateur-archeologen 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 aanpassingen van de besluitvorming op het gebied van archeologie op de desbetreffende locatie.

Voor de locatie Tolhuis behoeft dus geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Figuur 3. Uitsnede uit de Archeologische waardekaart van de gemeente Leeuwarden. Binnen de rode ovale contour ligt de Vrijheidswijk. De lichtblauwe kleur betekent een lage archeologische verwachting.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Toelichting op het juridische 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 bebouwingmogelijkheden) 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 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 bebouwingmogelijkheden 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 ontheffingsregels. De algemene ontheffingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze ontheffingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Het gaat hier om ondergeschikte gevallen zoals een afwijking van ten hoogste 10% van maten, afmetingen en percentages 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 verbeelding zijn weergegeven, beschreven.

5.3.1. Bestemmingen

Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen

Het bestaande tankstation aan de Groningerstraatweg wordt bestemd als bedrijf Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG-distributie en -opslag.

Groen

Het structuurbepalende openbare groen is bestemd als "Groen". Ontwikkelingen die het groen kunnen aantasten, zijn zoveel mogelijk beperkt. De bouw van gebouwen wordt daarom niet toegestaan. Parkeren binnen groen is ondergeschikt toegestaan. Speelvoorzieningen zijn wel toegestaan. Langs de Groningerstraatweg is de aanleg van een grondwal toegestaan.

Tuin

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.

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 rijwielpaden, parkeer- en groenvoorzieningen.

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

Water

De Bonkevaart en het Waterplein zijn bestemd als "Water".

Wonen

De meest voorkomende bestemmingen in het plangebied zijn de woonbestemmingen. Op de verbeelding is steeds het maximum aantal wooneenheden aangegeven. Hierbij geldt het volgende: de rijwoningen aan de Bonkevaart (3 stuks en 11 stuks moeten in deze hoeveelheden aaneen worden gebouwd). Daarnaast moet overal waar de aanduiding (tae) is aangegeven daadwerkelijk twee-onder-één-kap woningen worden gerealiseerd.

Hier mogen dus geen vrijstaande woningen komen. Tevens is het zo dat van de woningen gericht op de Groningerstraatweg (10 stuks), gelegen achter het tankstation, als vrijstaand zullen worden gebouwd en hiertussen een twee-onder-één-kap wordt geplaatst. De oppervlakte per hoofdgebouw van de vrijstaande woningen mag maximaal 100 m² bedragen. Alle woningen mogen in maximaal 2 bouwlagen met kap uitgevoerd worden (goot-hoogte maximaal 6 meter, de woningen worden verplicht voorzien van een kap met een minimale dakhelling van 30° en een maximale dakhelling van 60°). Tevens wordt door middel van het aangeven van gevellijnen aangeven waar de woningen gesitueerd moeten worden.

In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, tot ten hoogste 50% van het erf.

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 m²) omdat deze functie alleen in combinatie met de functie wonen 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 ontheffing 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 de gestapelde woningen in het plangebied. Gekozen is in de regels het maximaal aantal van 25 appartementen weer te geven. De maximale hoogte is gebaseerd op vier lagen met kap. Binnen de bestemming wordt een "parkeerschuur" mogelijk gemaakt met een maximale hoogte van 5 meter.

Leiding - Gas

De bestaande hoofdgastransportleiding is met een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven, waarbij aan weerszijden van deze leiding een bebouwingsvrije zone is opgenomen van 4 meter.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

Bij het opstellen 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. Inspraak en overleg

Inspraak

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009 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 17 maart 2010 is door burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in Huis aan Huis en via de web site) kennis gegeven van hun voornemen om het bestemmingsplan Tolhuis voor te bereiden. In het kader van de parlementaire behandeling van de Wet ruimtelijke ordening werd het namelijk wenselijk gevonden om voorafgaand aan de ruimtelijke besluitvorming meer garanties te geven voor tijdige informatie aan en betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt in artikel 3.1.1. dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing. In het geval van het onderhavige bestemmingsplan komen voor een dergelijk overleg in aanmerking het Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân.

Er is er advies gevraagd / overleg gevoerd met het Waterschap Fryslân. Het advies van het waterschap is als **bijlage 7** aan dit plan toegevoegd. De in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere besluitvorming.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro aan de provincie Fryslân voorgelegd. De provincie Fryslân heeft in een brief van 18 mei 2010 (zie **bijlage 13**) aangegeven dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt en het plan overigens ook geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ook de regionale brandweer Fryslân heeft per brief van 25 februari 2010 een overlegreactie toegestuurd met bijbehorende toelichting (zie **bijlage 14**). De reactie van de regionale brandweer is in dit bestemmingsplan verwerkt.

6. 3. Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor bepaalde bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen om welke bouwplannen het gaat. Omdat het om een bestemmingsplan gaat dat meerdere nieuwe woningen mogelijk maakt, is de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) van toepassing. Het bestemmingsplan voorziet bij recht in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarmee is een exploitatieplan aan de orde als de kosten niet anderszins zijn verzekerd.

Er is bij het plan Tolhuis sprake van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan, bijvoorbeeld voor bouwrijp maken en het opstellen van dit bestemmingsplan. De gemeente heeft alle gronden in eigendom. De gemeente zal deze kosten verhalen door middel van gronduitgifte. De gemeente zal alle te bebouwen gronden verkopen aan de woningcorporatie Elkien. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig om de kosten te verhalen. De gemeenteraad zal bij het vaststellen van het bestemmingsplan dan ook expliciet en gemotiveerd besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6. 4. Economische uitvoerbaarheid

De locatie wordt benut voor woningbouw. De te bebouwen gronden zullen worden verkocht aan de woningcorporatie Elkien.

De grondexploitatie "Vrijheidswijk-Tolhuis" gaat uit van een totaal aan gemeentelijke kosten van ongeveer € 3,9 miljoen. Daar tegenover staat een grondverkoop van ruim € 2,7 miljoen en subsidies van € 600.000,= uit ISV-2 middelen en € 536.880 uit de tijdelijke regeling Impulsbudget stedelijke vernieuwing uit 2005.

Dit geld is door het ministerie van VROM beschikbaar gesteld voor het versneld uitgevoerd krijgen van projecten in het kader van de 56-wijken aanpak. Met name de verwervingskosten van ruim € 1 miljoen en saneringskosten werken kostenverhogend in deze grondexploitatie. Met de verkoop van grond voor een bedrag van ruim € 2,7 miljoen en de toegezegde middelen is de grondexploitatie sluitend.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 3 juni 2010 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie hiervan is opgenomen in **bijlage 16**.

Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzageligging is één zienswijzen binnengekomen van de VROM-inspectie. Tevens zijn een aantal ambtshalve wijzigingen meegenomen ten aanzien van de bestemming Leiding - Gas. De toetsingsafstand opgenomen in de artikel 10.2.2. van de planregels is verwijderd omdat de maatvoering op de verbeelding in combinatie met artikel 10.2.1. afdoende is. Tevens heeft er in dit artikel een ondergeschikte tekstuele wijziging plaatsgevonden.

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.

Op 4 oktober 2010 is het bestemmingsplan behandeld in de Commissie Stadsontwikkeling. Op 20 oktober 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Leeuwarden - Tolhuis" vastgesteld conform het voorstel. In **bijlage 15** van deze toelichting is het Raadsbesluit opgenomen.

===