

**BESTEMMINGSPLAN  
LEEWARDEN - VRIJHEIDSWIJK**

**Bestemmingsplan  
Leeuwarden - Vrijheidswijk**

**Code 103703 / 18-07-2011**

**GMEENTE LEEUWARDEN 103703 / 18-07-2011**  
**BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN - VRIJHEIDSWIJK**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende bestemmingsplannen	1
1. 3. Plangebied	1
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Rijksbeleid	3
2. 3. Provinciaal beleid	3
2. 4. Gemeentelijk beleid	4
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>10</b>
3. 1. Ecologie	10
3. 2. Archeologie	11
3. 3. Water	13
3. 4. Bodem	15
3. 5. Geluid	16
3. 6. Luchtkwaliteit	17
3. 7. Milieuzonering	17
3. 8. Externe veiligheid	18
3. 9. Kabels en leidingen	24
<b>4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>25</b>
4. 1. Algemeen	25
4. 2. Cultuurhistorie	25
4. 3. Ruimtelijk-functionele structuur	27
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>31</b>
5. 1. Algemeen	31
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	31
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>38</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	38
6. 3. Grondexploitatie	38
<b>7. RESULTATEN VAN OVERLEG</b>	<b>40</b>
7. 1. Algemeen	40
7. 2. Ontvangen overlegreacties	40
7. 3. Eindconclusie overleg	46
<b>8. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>47</b>

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1 Notitie akoestische situatie zorgcentrum Canadezenlaan én Akoestisch rapport "Beoordeling geluidsbelasting nieuwe woningen in herinrichtingsplan Vrijheidswijk centrum vanwege wegverkeer"
- Bijlage 2 Groepsrisicoberekening tankstation Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg 6
- Bijlage 3 Groepsrisicoberekening tankstation Groningerstraatweg 350
- Bijlage 4 Risicoberekening gasleiding Gasunie
- Bijlage 5 Externe veiligheidsparagraaf / verantwoording groepsrisico
- Bijlage 6 Brandweeradvis externe veiligheid
- Bijlage 7 Quickscan natuurtoets Johannes Kolfplein, Leeuwarden
- Bijlage 8 Watertoetsadvies
- Bijlage 9 Overlegreacties
- Bijlage 10 Vaststellingsbesluit met bijlagen
- Bijlage 11 Publicatietekst vastgesteld bestemmingsplan

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een juridisch-planologische regeling geboden voor de Vrijheidswijk in Leeuwarden. De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het feit dat een deel van de vigerende bestemmingsplannen verouderd is. Het is van belang dat de bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden worden geactualiseerd, zodat een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader, met actuele gebruiks- en bouwmogelijkheden, binnen de gemeente wordt gecreëerd. Voor de Vrijheidswijk betekent dit dat vier bestemmingsplannen worden vervangen door één bestemmingsplan.

### **1. 2. Vigerende bestemmingsplannen**

Het bestemmingplan Leeuwarden - Vrijheidswijk is een actualisatie van een aantal verschillende, vigerende bestemmingsplannen. Dit zijn het:

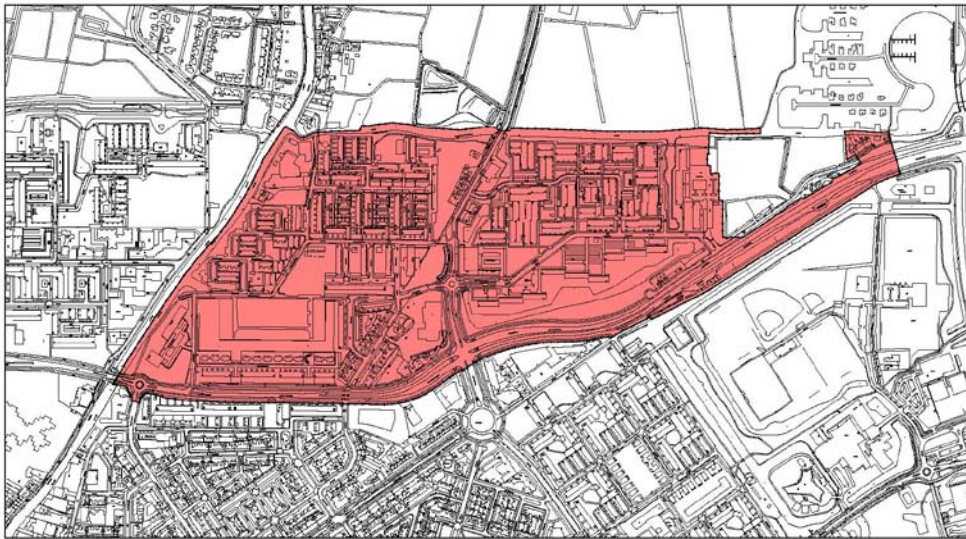
- Uitbreidingsplan Lekkumerend (vastgesteld op 29 september 1965);
- Bestemmingsplan Lekkumerend - Oost (vastgesteld op 28 augustus 1972);
- Bestemmingsplan Leeuwarden - Vrijheidswijk Zuidwest (vastgesteld op 29 juni 2009);
- Bestemmingsplan Leeuwarden - Vrijheidswijk Noordwest (vastgesteld op 28 september 2009).

In het plan zijn ook een supermarkt en een multifunctioneel centrum opgenomen. Deze moeten als bestaande situatie worden beschouwd. Voor deze locaties zijn vrijstellingsprocedures ex artikel 19 WRO doorlopen. Deze gebouwen zijn al gebouwd en inmiddels in gebruik.

Het plan heeft een overwegend conserverend karakter, wat betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt (met uitzondering van reguliere perceelsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van bijvoorbeeld tuinhuisjes en aanbouwen en dergelijke). Een uitzondering op het conserverende karakter vormt de ontwikkeling van een zorgcentrum aan de Canadezenlaan. Daarnaast wordt woningbouw aan de Lekkumerweg meegenomen middels een wijzigingsbevoegdheid.

### **1. 3. Plangebied**

De Vrijheidswijk ligt in het noorden van Leeuwarden. De wijk wordt begrensd door de Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg, de Groningerstraatweg, de Bonkevaart en de Dokkumer Ee. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

#### **1. 4. Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 3: gaat in op de omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, water, bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid en kabels en leidingen;
- Hoofdstuk 4: beschrijft de kenmerken van het plangebied en omgeving en de uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: geeft een toelichting op het juridisch systeem;
- Hoofdstuk 6: geeft inzicht in de 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.

## 2. BELEIDSKADER

### 2. 1. Algemeen

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

### 2. 2. Rijksbeleid

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

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende 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).

Voor dit bestemmingsplan is de bevordering van krachtige steden van belang. Hier hoort de verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van steden bij. Om een eenzijdige sociaal-economische samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Dit vraagt enerzijds om verdichting tot hoogstedelijke en anderzijds om verdunning tot groene milieus. Dit voorkomt de trek van de midden- en hoge inkomens uit de stad. Tegelijkertijd blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering nodig om de leefbaarheid te vergroten.

### 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 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.

#### Leefbaarheid en sociale samenhang

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

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

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

#### 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.

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

### ***Beleid ten aanzien van de Vrijheidswijk***

Er zijn verschillende beleidsstukken geschreven op gemeentelijk niveau ten aanzien van de stedelijke vernieuwing en tevens op het gebied van de Vrijheidswijk. Eén van deze plannen was de *Kadernota Stedelijke Vernieuwing* (1999). Dit Kaderplan bevat een analyse van de problemen en kansen in de bestaande stad en geeft de weg aan hoe dit procesmatig aangepakt moet worden. Hierin is onder andere beleid beschreven ten aanzien van het volkshuisvestingsprogramma, keuzes ten aanzien van stedelijke vernieuwing en een integraal programma waar aandacht is voor de sociale component en bewonersparticipatie.

In de *Ontwikkelingsvisie Vrijheidswijk* (2001) 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.

De kern van het uit te voeren herstructurerings- en stedenbouwkundig plan in de Vrijheidswijk was het *Wijkontwikkelingsplan* (juli 2002).



Voor de corporatie is het aannemen van de Ontwikkelingsvisie Vrijheidswijk en nota's daaromheen het startsein geweest om te starten met de herhuisvesting en sloop in de Vrijheidswijk, met als start de Vrijheidswijk Zuidwest en daaropvolgend Vrijheidswijk Noordoost en als derde het plan Vrijheidswijk Noordwest/Annie Westlandstraat. De herstructurering van de gebieden is in eerste instantie planologisch-juridisch mogelijk gemaakt via ex artikel 19, lid 2 WRO procedures. Hiermee konden de woningen gerealiseerd worden. Daarvoor was het niet nodig dat er vastgestelde bestemmingsplannen lagen. Echter met het ingaan van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, is de artikel 19 procedure vervallen. Daarom moesten er toen wel nieuwe bestemmingsplannen voor de gebieden gemaakt worden. Deze bestemmingsplannen zijn medio 2009 vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de herstructureringsgebieden opgenomen en gelden er bij vaststelling van dit bestemmingsplan voor deze gebieden geen aparte bestemmingsplannen meer.

### **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. Elke wijk heeft potentie, maar die wordt niet altijd benut. Delen van de woningvoorraad zijn kwetsbaar. De basis van het huidige woonbeleid komt uit het Woonplan 2004. Deze basis is goed, maar voorziet niet in alle nieuwe ontwikkelingen. Met een herijking van het beleid wil de gemeente knelpunten oplossen, en belangrijker nog: kansen creëren.

De doelstelling van het beleid is: het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Deze doelstelling is uitgewerkt aan de hand van drie thema's:

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

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

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.

**Detailhandel**

Voor de detailhandel in het plangebied vormt de integrale detailhandelsvisie *Hoofddlijnen van het Detailhandelsbeleid voor Leeuwarden (2007)* het beleidskader. De gemeente streeft naar een detailhandelsstructuur waarin de dagelijkse goederen op korte afstand van huis zijn te krijgen. Hiervoor is een fijnmazige verzorgingsstructuur door middel van goed verzorgde en aantrekkelijke wijk- en buurtwinkelcentra noodzakelijk. Het beleid is daarom gericht op de instandhouding van de buurt- en wijkwinkels. Voor detailhandel buiten dergelijke centra is in principe geen ruimte.

In de Vrijheidswijk is in het kader van de herstructurering een nieuw winkelcentrum gerealiseerd. Vanuit een oogpunt van haalbaarheid heeft de raad ingestemd met een uitbreidingsmogelijkheid van 1273 bvo naar 1500 m<sup>2</sup> wvo/2000 m<sup>2</sup> bvo.

**Bedrijven**

Het beleid ten aanzien van het plangebied is erop gericht om geen nieuwe bedrijvigheid aan te trekken, omdat dit te veel overlast voor de woonfunctie kan opleveren. Dit betreft overigens niet de beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis.

**Nota Beroeps- en bedrijfsuitoefening**

De hoofdfunctie in het plangebied is en blijft het wonen. Bij de gemeente Leeuwarden komen echter ook wel verzoeken binnen om een deel van de woningen voor een andere functie dan het wonen te mogen gebruiken. Ten behoeve hiervan is in september 1999 de nota *Beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht* opgesteld. Ten aanzien van dergelijke verzoeken waren al diverse criteria opgesteld.

Na evaluatie van dit beleid zijn de criteria iets aangepast. De aangepaste criteria, zoals in de nota verwoord, worden in dit bestemmingsplan overgenomen. Zo mag er als gevolg van de beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis geen enkele hinder voor de woonomgeving optreden. Bij de beoordeling van de mate van hinder worden het woningtype en het karakter van de buurt betrokken. Het uiterlijk van de woning mag niet worden aangetast en de bestemming wonen mag niet feitelijk worden gewijzigd.

De regeling voor bijgebouwen mag slechts worden verruimd wanneer dit stedenbouwkundig verantwoord is en er voldoende bergruimte in de woning overblijft.

Van de oppervlakte die voor een andere functie wordt gebruikt mag maximaal 10% voor detailhandel van ter plaatse vervaardigde non-food of aan de activiteit verwante artikelen dienen. De activiteit moet (mede) door de eigenaar of een bewoner worden uitgevoerd. Het ruimtebeslag moet beperkt zijn tot maximaal 30% van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis is toegestaan bij zowel de woningen in het plangebied als bij de woongebouwen.

**Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan**

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)* (10 februari 2003) van belang. 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.

Voor woongebieden gaat het GVVP uit van het optimaliseren van de verkeersveiligheid en het beperken van de verkeershinder. Dit wordt bereikt door het realiseren van verblijfsgebieden in de vorm van 30-km/uur-zones. Het plangebied is in het GVVP geheel als verblijfsgebied aangewezen, met de bijbehorende inrichting als 30-km/uur-zone.

In het GVVP is aangegeven dat het wenselijk om de Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg, als onderdeel van de stadsring, zodanig vorm te geven dat ze de verbindende en verdelende functie kan waarmaken met een goed ontwikkelingsniveau. Daarom zal de stadsring waar nodig worden uitgebouwd, te beginnen met de kruispunten. Bij de uitbouw zal worden geanticipeerd op een eventuele verdubbeling. Na verloop van tijd zal worden bekeken in hoeverre die verdubbeling wenselijk en noodzakelijk is.

**Groenkaart Leeuwarden**

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.

Als openbaar groen verloren gaat als gevolg van bouwontwikkelingen, dan dient dit groen financieel gecompenseerd te worden. Deze compensatie vindt bij voorkeur plaats binnen het plangebied. Ook kan in de directe omgeving of elders in de stad gecompenseerd worden.

Voor de ontwikkeling van het zorgcentrum aan de Canadezenlaan is het echter niet nodig om voor dit perceel het groen te compenseren. Op dit perceel stond tot voor enkele jaren het wijkgebouw. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in de Vrijheidswijk is dit gebouw gesloopt. Het terrein was derhalve reeds in belangrijke mate bebouwd en verhard.

In feite is er sprake van herinvulling van een bouwkegel. De ontwikkeling van het zorgcentrum kan niet als afzonderlijk project worden beschouwd.

In het kader van de herstructurering van de Vrijheidswijk hebben diverse bouwontwikkelingen plaatsgevonden, waarbij in de nieuwe situatie het oppervlak aan openbaar groen en water significant is toegenomen en het bebouwd oppervlak is afgenomen. Het herontwikkelingsproject Vrijheidswijk voldoet dan ook ruimschoots aan de compensatieverplichtingen.

### ***Duurzaamheidsbeleid***

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Om dit beleid te verwezenlijken heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie *Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad* vastgesteld.

Deze visie geldt voor de periode van 2011 tot en met 2020. Aan dit programma is het 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 door middel van de 'Energieprestatieafspraken' afspraken gemaakt met de Leeuwarder woningbouwcorporaties.

Als energiebespaar-optie 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 verlichting niet noodzakelijk is komt geen verlichting of wordt de verlichting in bepaalde tijdsbestekken gedoofd. Daar waar wel verlichting nodig is, wordt energiebesparende verlichting geplaatst.

### Inrichting openbare ruimte

Voor de praktische inrichting van de openbare ruimte wordt verwezen naar het 'Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte' van de gemeente Leeuwarden.

### Ecologie en water

Omdat het gebied enkele functiewijzigingen heeft ondergaan of dat dit staat te gebeuren, is voornamelijk behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden aan de orde. Hier wordt in de paragrafen 3.1 (Ecologie) en 3.3 (Water) verder op ingegaan.

Specifiek voor de waterstructuren door de wijk, is gezocht naar oplossingen voor het verbeteren van de waterkwaliteit. Doorstroom-bevorderende maatregelen en natuurlijke oevers met een zuiverend effect zijn of zullen worden aangelegd. Hiervoor zijn de principes van de Europese Kaderrichtlijn Water als uitgangspunt gehanteerd. Hierdoor wordt een verbetering van de soortenrijkdom verwacht.

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.

Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke Rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water. Hierdoor wordt bij een piekbelasting het riool ontzien.

Daarnaast worden positieve effecten zoals het verbeteren van het microklimaat rondom de woning of kantoor en het tegengaan van oververhitting van onderliggende ruimtes aan groene daken toegekend.

### 3. OMGEVINGSASPECTEN

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

#### 3. 1. 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. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving.

##### **Gebiedsbescherming**

Onder de gebiedsbescherming vallen de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden) en gebieden die van belang worden geacht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied zelf is geen natuurgebied en maakt geen deel uit van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied ligt op een afstand van circa 3 kilometer van het Natura-2000 gebied Groote Wielen. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS. De enige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van het zorgcentrum. Gezien de aard van deze ontwikkeling en de relatief grote afstand zijn er geen effecten op dit gebied.

##### **Soortenbescherming**

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

Het betreft hier een overwegend conserverend bestemmingsplan. De gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau, die in het plan worden geboden, zijn in beginsel uitvoerbaar, al kan te zijner tijd blijken dat een omgevingsvergunning niet of slechts onder voorwaarden verleend kan worden. Dit doet echter aan de algemene uitvoerbaarheid niet af. Voorts wordt aanbevolen om in het broedseizoen (tussen 15 maart tot en met 15 juli) rekening te houden met broedende vogels.

Voor de ontwikkeling van het zorgcentrum is een ecologisch onderzoek uitgevoerd <sup>1)</sup>. Het rapport is opgenomen in bijlage 7.

<sup>1)</sup> 'Quickscan natuurtoets Johannes Kolfplein, Leeuwarden', EcoGroen Advies BV, 6 december 2010

De conclusie van het rapport is dat er geen belemmering is vanuit ecologie voor de realisatie van het zorgcentrum. Er zijn geen zwaar beschermde plant- en diersoorten in het projectgebied aanwezig of te verwachten. Wel is het volgende van belang (onthefing en mitigerende maatregelen Flora- en faunawet):

- werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet;
- om schade aan kleine landzoogdieren en amfibieën te minimaliseren is het wenselijk - indien de planning van de activiteiten dit toelaat - graafwerkzaamheden in het plangebied zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september- december (mits vorstvrij).

### 3. 2. 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.

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 zorgdraagt 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 waardenkaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 2 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 2. Uitsnede van de archeologische waardenkaart

Het plangebied ligt landschappelijk gezien op een kwelderwal ten oosten van de voormalige Middellzee. Aan de zuidzijde ligt, ter hoogte van de Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg en de Verzetstraat, een archeologische vindplaats met een middelhoge verwachtingswaarde.

In dit gebied geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup>. Ter bescherming van mogelijk archeologische waarden in dit gebied, is een dubbelbestemming opgenomen.

Het deel wat nog net in het bestemmingsplangebied ligt, betreft de noordrand van een afgegraven terp, genaamd Heechterp, die bewoond is geweest in de Late IJzertijd / Vroeg Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen. Deze terp behoorde tot een reeks terpen die ten noorden, oosten en zuiden van de stad Leeuwarden in de IJzertijd en Romeinse tijd op de kwelderwal zijn ontstaan en doorgaans tot in de Middeleeuwen bewoond geweest zijn. Zo ligt er bijvoorbeeld direct ten noorden van het plangebied nog een andere grotendeels afgegraven terp uit de Middeleeuwen, met de toponiem Blitsaert.

De rest van het bestemmingsplangebied c.q. de kwelderwal heeft een lage archeologische verwachting. Dit vanwege de recente bebouwing die het plangebied grotendeels bedekt, waardoor eventuele archeologische resten verstoord of verdwenen zullen zijn. Vier archeologische onderzoeken die zijn uitgevoerd binnen het huidige bestemmingsplangebied uit de periode 2004 en 2005, bevestigen dit beeld.

Voor dit deel is bij (niet mer-plichtige) ontwikkelingen geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. De ontwikkeling van het zorgcentrum aan de Canadezenlaan ligt in het gebied met een lage archeologische verwachting. Voor deze ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek nodig.



### 3. 3. Water

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de Watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De “winst”, die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Om het proces van de watertoets te bevorderen is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het wetterskip heeft een watertoetsadvies afgegeven. Dit watertoetsadvies is opgenomen in bijlage 8.

#### **Beleid**

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.

Voor de ruimtelijke aspecten is het WHP3 een structuurvisie, zoals bedoeld in artikel 4.4, eerste lid van de Waterwet en artikel 2.2, tweede lid van de Wet op de ruimtelijke ordening. Onderdelen van het WHP3 zijn aan te merken als een aanvulling op het Streekplan. In hoofdstuk 6 van het WHP3 wordt ingegaan op de betekenis van het plan voor de watertoets.

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. Ruimtelijke relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de watersystemen 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 ruimtelijke 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 terugkerend onderwerpen in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

### ***Vrijheidswijk***

Wetterskip Fryslân is de laatste jaren in het kader van waterplan de *Blauwe Diamant* nauw betrokken geweest bij het maken van een waterplan voor een duurzaam watersysteem in het *Stedelijke Vernieuwingsbeleid Vrijheidswijk*. Door het verbinden van nieuwe en bestaande waterpartijen in de wijk met de Ee en de Bonkevaart is een robuust watersysteem met een natuurlijke doorstroming ontstaan. Dit wordt nog versterkt als door het afkoppelen van nieuwe en bestaande bebouwing zoveel mogelijk regenwater naar het open water geleid wordt. Om de waterstructuur te behouden zijn de watergangen bestemd als "Water".

De waterpartij die gerealiseerd wordt bij de woningbouwontwikkeling op de hoek van de Lekkumerweg en Leo Twijnstraweg, is bestemd. Deze vijverpartij krijgt een centrale verbindingsfunctie in de waterkringloop van de wijk.

Naast het water zijn de waterleidingen in het plangebied bestemd. Daarnaast loopt er vanuit de Vrijheidswijk een persleiding langs de Lekkumerweg. Aan weerszijden dient er 3 meter vrijgehouden te worden. Deze zone is op de plankaart weergegeven.

### ***Aandachtspunten Wetterskip Fryslân***

In het watertoetsadvies geeft Wetterskip Fryslân nog een aantal aandachtspunten ten aanzien van verhard oppervlak, veiligheid en beheer en onderhoud. Hier zal de gemeente rekening mee houden.

### ***Ontwikkeling***

Het zorgcentrum aan de Canadezenlaan is de enige ontwikkeling in het plangebied. Op dit moment is het terrein weliswaar onbebouwd, maar tot voor kort bevond zich op het terrein het wijkcentrum. De nieuwbouw voorziet in circa 1.300 m<sup>2</sup> bebouwing. Dit wijkt niet wezenlijk af van de 'oude' situatie, waarbij het terrein ook voor een belangrijk deel bebouwd en verhard was. In het kader van de watertoets is het plan voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het waterschap heeft geen aanleiding gezien kanttekeningen te plaatsen bij het plan. Uit een oogpunt van een goede waterhuishouding bestaan derhalve geen bezwaren tegen het initiatief.

### *Watertoets*

In het kader van de watertoets is het plan voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het waterschap heeft een aantal aandachtspunten aangegeven. Deze aandachtspunten zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Het wetterskip geeft aan dat door de goede samenwerking de Vrijheidswijk een voorbeeldwijk is geworden van hoe in een dichte stedelijke wijk het toch lukt om optimaal ruimte voor water en waterkwaliteit te creëren. Dit wordt voor de toekomst beschermd met dit bestemmingsplan. Het wetterskip heeft daarom een positief watertoetsadvies afgegeven. In bijlage 8 bij deze toelichting is het wateradvies opgenomen.

### **3. 4. Bodem**

Gemiddeld voldoet de bodemkwaliteit van het plangebied aan de bodemkwaliteitsklasse "Wonen". De algemene bodemkwaliteit is daardoor geschikt voor de functies binnen het gebied.

Plaatselijk zijn er binnen het plangebied locaties aanwezig waarvan bekend is dat er activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging geleid kunnen hebben. Dit betreft locaties waarvoor in het verleden een Hinderwet- of Wet milieubeheervergunning is aangevraagd voor het uitoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied nog ondergrondse brandstoftanks.

Binnen het plangebied zijn in de loop der jaren diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn voor een deel uitgevoerd op locaties waar potentieel bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op een aantal locaties is daarbij bodemverontreiniging aangetoond. Daar waar de verontreiniging belemmerend was voor de functie van een terrein is bodemsanering uitgevoerd, waardoor de locaties weer geschikt zijn gemaakt voor het gebruik.

Het bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte conserverend. Er wordt, behalve reguliere perceelsgebonden bouwmogelijkheden, één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het betreft het zorgcentrum aan de Canadezenlaan. Tot de jaren zestig was het gebied waar het zorgcentrum wordt gebouwd agrarisch in gebruik en was de locatie geheel onbebouwd. Tot voor kort was hier het wijkcentrum gevestigd. Het wijkcentrum is inmiddels afgebroken. Op de locatie zijn in 1997 en 2005 bodemonderzoeken verricht. Binnen het onderzoek in 2005 is specifieke aandacht besteed aan eventuele locaties waar bodemverontreiniging kan zijn ontstaan (onder andere een gedempte sloot). Er zijn met name lichte verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een sterk verhoogde arseenconcentratie aangetoond. Dit kan worden beschouwd als natuurlijke achtergrondwaarde. Op basis van deze gegevens bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen realisatie van een zorggebouw.

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. 5. Geluid

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 wegen die liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt voor de volgende 30-km/uur-wegen wel aandacht besteedt aan geluidhinder bij:

- 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 (zoals scholen en ziekenhuizen). Wanneer woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg worden gesitueerd, moet door middel van akoestisch onderzoek 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.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De bestaande bebouwing is vastgelegd. Er zijn geen bouwmogelijkheden dichter naar de weg. De enige ontwikkeling wordt gevormd door een nieuw zorgcentrum aan de Canadezenlaan. Het zorggebouw ligt op ongeveer 10 meter van de Canadezenlaan. Dit is een 30-km/uur-weg. In 2006 is door de Milieudienst akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van de woningen boven de supermarkt ten westen van het zorgcentrum <sup>2)</sup>. De gemeente Leeuwarden heeft de situatie van destijds vergeleken met de huidige situatie (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat als gevolg van wegverkeer op de Canadezenlaan en de Lekkumerweg de voorkeursgrenswaarde op het zorggebouw niet overschreden wordt. Geluid is dan ook geen beperkende factor voor de nieuwbouw.

---

<sup>2)</sup> 'Beoordeling geluidsbelasting nieuwe woningen in herinrichtingsplan Vrijheidswijk centrum vanwege wegverkeer', Milieudienst, 2006

### 3. 6. 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 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Dit bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk een conserverende regeling voor bestaand bebouwd gebied. Voor deze delen zal er ook geen invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het zorggebouw aan de Canadezenlaan bestaat uit ongeveer 40 eenheden. Dit blijft ruim onder het 3%-criterium van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Verder onderzoek is niet noodzakelijk. Luchtkwaliteit is geen beperkende factor voor de verdere planvorming.

### 3. 7. Milieuzonering

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies.

Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Bedrijven uit de milieucategorie 1 hebben een geringe invloed op de omgeving en zijn in het plangebied toegestaan. Er zijn vier bedrijven uit een hogere milieucategorie in het plangebied aanwezig:

- een garage met verkoop van motorbrandstoffen inclusief LPG op Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg 60 (milieucategorie 3.1);
- een tankstation met LPG op Groningerstraatweg 350 (milieucategorie 3.1);
- een jachtwerf inclusief verkooppunt brandstoffen voor de pleziervaart en winterstalling voor jachten op Familie van de Weystraat 67 (milieucategorie 3.1);
- een bedrijf dat lichtmasten maakt op Familie van de Weystraat 71 (milieucategorie 3.1).

Voor bedrijven uit milieucategorie 3.1 geldt een adviesafstand ten opzichte van milieugevoelige functies, waaronder woningen, van 50 meter. Bij alle vier bedrijven liggen er binnen deze zone woningen. Deze situaties zijn bestaand. De werkelijke milieuhinder van deze bedrijven wordt beperkt middels de milieuvergunning, waardoor er geen sprake is van overlast.

In de omgeving van het zorgcentrum aan de Canadezenlaan liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken voor dit gebied. Het zorgcentrum zelf vormt ook geen hinder voor de omgeving.

### **3. 8. 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. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient er rekening mee gehouden te worden dat er geen kwetsbare objecten binnen een risicocontour van een gevaarzettende activiteit worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour.

In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het PR is  $10^{-6}$ .

Daarnaast bestaat het groepsrisico (GR). Het groepsrisico is de kans dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde, maar van een oriënterende waarde.

Er is door het Bureau Externe Veiligheid Fryslân een externe veiligheidsparagraaf / verantwoording groepsrisico (28 januari 2011) opgesteld en de Brandweer Fryslân heeft haar advies afgegeven (23 december 2010). De documenten zijn opgenomen in bijlage 5 en bijlage 6 bij deze toelichting.

### **LPG-tankstations**

Aan de Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg 6 en de Groningerstraatweg 350 zijn tankstations gevestigd met LPG. Beide tankstations hebben een doorzet van 1000 m<sup>3</sup>. De grenswaarde 10<sup>-6</sup> per jaar ligt op 45 meter vanaf het vulpunt. De PR 10<sup>-6</sup>-contouren voor de afleverzuil en de opslagtank bedragen 15 en 25 meter. Binnen deze contouren zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Op de plankaart zijn het vulpunt, de afleverzuil en de opslagtank met de bijbehorende risicocontouren aangeduid.

#### *Tankstation Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg 6*

Voor het tankstation aan de Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg 6 is het groepsrisico bepaald (zie bijlage 2). Het groepsrisico is bij bevoorrading overdag groter dan de oriëntatiewaarde en wordt nagenoeg volledig bepaald door het lossen van de tankauto. Het maximum aantal slachtoffers is circa 300. Het groepsrisico is kleiner bij bevoorrading 's avonds dan bij bevoorrading overdag. Bij bevoorrading 's avonds is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde en het maximum aantal slachtoffers is dan circa 150.

De kans op optreden van een BLEVE (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie) van de tankauto, wordt gereduceerd door het aanbrengen van een hittewerende coating op de tankauto. De hittewerende coating leidt tot een reductie van de kans op een BLEVE door een brand met een factor twintig. Hierdoor neemt het groepsrisico aanzienlijk af tot onder de oriëntatiewaarde. De maatregel om hittewerende coating aan te brengen wordt momenteel doorgevoerd.

Een deel van het woningbouwplan, dat is voorzien op de hoek van de Lekkumerweg en Leo Twijnstraweg, (zie ook paragraaf 4.2) ligt binnen het invloedsgebied. De realisatie van deze woningen heeft invloed op het groepsrisico. De realisatie is in het bestemmingsplan opgenomen via een algemene wijzigingsbevoegdheid. In het kader van deze procedure zal een motivatie van de invloed van de woningbouwplannen op de externe veiligheid worden uitgevoerd.

#### *Tankstation Groningerstraatweg 350*

Ook voor het tankstation aan de Groningerstraatweg 350 is het groepsrisico bepaald (zie bijlage 3). Het groepsrisico is bij bevoorrading overdag kleiner dan de oriëntatiewaarde en wordt nagenoeg volledig bepaald door het lossen van de tankauto. Het maximum aantal slachtoffers is circa 120. Het groepsrisico is groter bij bevoorrading 's avonds dan bij bevoorrading overdag. Bij bevoorrading 's avonds is het groepsrisico groter dan de oriëntatiewaarde en het maximum aantal slachtoffers is dan circa 250.

Ook hier geldt dat de kans op optreden van een BLEVE (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie) van de tankauto, onder andere wordt gereduceerd door het aanbrengen van een hittewerende coating op de tankauto. Hierdoor neemt het groepsrisico ook bij dit tankstation aanzienlijk af tot onder de oriëntatiewaarde. De maatregel om hittewerende coating aan te brengen wordt, zoals gezegd, momenteel doorgevoerd.

### **Transport gevaarlijke stoffen**

#### *Weg*

Het rijk heeft een ontwerp voor Basisnet Weg, Water en Spoor opgesteld. Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen spelen belangen op het gebied van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid een grote rol. Er zijn steeds meer ontwikkelingen in Nederland zichtbaar die zorgen voor spanning tussen deze belangen. Met het doel een duurzaam evenwicht te creëren tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid, is het Basisnet ontstaan.

Uiteindelijk zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen bestaan uit drie kaarten: vervoer over de weg, de binnenwateren en het spoor. Op de kaarten zal per gebied worden aangegeven welke beperkingen er zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het maximale risico per route wordt vastgelegd in de *Wet Vervoer gevaarlijke stoffen*. De bouwbeperkingen worden vastgelegd in het *Besluit transportroutes externe veiligheid*. De verwachting is dat deze regelgeving eind 2012 in werking kan treden. Januari 2010 zijn in de *circulaire Risiconormering* wel al de normen voor het plaatsgebonden risico van wegen en vaarwegen opgenomen.

De Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg en de Groningerstraatweg maken geen onderdeel uit van het ontwerp basisnet. Dit betekent dat hier geen directe beperkingen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit wil niet zeggen dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over deze wegen. Door de gemeente Leeuwarden is een route gevaarlijke stoffen op grond van de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen* vastgelegd. De Groningerstraatweg en Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg maken hier deel van uit. De invloedsgebieden (200 m) van beide wegen vallen over het plangebied. Het groepsrisico moet daarom verantwoord worden.

In de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS) 3, deel 2 "Handleiding voor de risicoanalyse van transportactiviteiten" zijn drempelwaarden voor LPG-transporten en transporten van overige gevaarlijke stoffen weergegeven, waarboven sprake is van een PR  $10^{-6}$  contour of een groepsrisico die boven de oriënterende waarde komt. De drempelwaarden worden bepaald door het aantal transporten en de personendichtheid van het gebied.

In 2010 heeft adviesbureau Haskoning in het kader van het Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid transporten van gevaarlijke bulktransporten over rijks-, provinciale- en gemeentelijke wegen geteld. Daarbij zijn ook de Dammelaan (locatie 8, FR26) en de Rijksstraatweg-West (locatie 1, FR17) meegenomen. De Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg en de Groningerstraatweg liggen tussen/in het verlengde van deze tellocaties.



De Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg wordt als een gemeentelijke weg beschouwd met een bevolkingsdichtheid van 70 personen per hectare, de Groningerstraatweg wordt als een provinciale weg beschouwd met een bevolkingsdichtheid van 50 personen per hectare.

De drempelwaarden die bij wegen binnen de bebouwde kom horen en het aantal transporten op de telpunten, zijn hieronder weergegeven.

Gevaarlijke stof	Aantal transporten relevante telpunten Leeuwarden	Drempelwaarden			
		PR	GR gemeentelijke weg bij 70 pers/ha tweezijdige bebouwing	GR provinciale weg bij 50 pers/ha	
				eenzijdige bebouwing	tweezijdige bebouwing
LPG	65-130	8000	275	600	150
Alle gevaarlijke stoffen	1560-1625	22000	1625	4000	1000

Tabel: Aantal gevaarlijke stoffen transporten en drempelwaarden PR en GR

Uit de tabel is af te leiden dat de vervoersintensiteiten van gevaarlijke stoffen onder de drempelwaarden van het PR blijven en laten zelfs nog een forse toename in vervoersintensiteit toe. Op basis van de tellingen is geen PR  $10^{-6}$  contour aanwezig.

Uit de tabel blijkt dat het groepsrisico ten gevolge van het transport van LPG en alle gevaarlijke stoffen bij een gemeentelijke weg bij 70 personen per hectare de oriëntatiewaarde niet zal overschrijden. Een nadere analyse van het groepsrisico van de Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg is derhalve niet noodzakelijk.

De Groningerstraatweg is voor een gedeelte eenzijdig en voor een gedeelte tweezijdig bebouwd. Uit de tabel blijkt het volgende:

- het groepsrisico ten gevolge van het transport van LPG over een provinciale weg, zal bij zowel eenzijdige als tweezijdige bebouwing, de oriëntatiewaarde niet overschrijden. Een nadere analyse van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk;
- het groepsrisico ten gevolge van het transport van alle gevaarlijke stoffen over een provinciale weg bij 50 personen per hectare, bij eenzijdige bebouwing, zal de oriëntatiewaarde niet overschrijden. Een nadere analyse van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk;
- het groepsrisico ten gevolge van het transport van alle gevaarlijke stoffen over een provinciale weg bij 50 personen per hectare, bij tweezijdige bebouwing, overschrijdt de drempelwaarde. Dit houdt in dat de oriëntatiewaarde kan worden overschreden. Uit eerder, met behulp van het rekenprogramma RBMII, voor Leeuwarden uitgevoerde vergelijkbare berekeningen blijkt dat het GR ver onder de oriëntatiewaarde blijft.

Naast de huidige situatie moet de toekomstige situatie rondom de weg bekeken worden.

Binnen het invloedsgebied van de wegen bevinden zich de geplande woningbouw op de hoek van de Lekkumerstraat en Leo Twijnstraweg (wijzigingsbevoegdheid) en de realisatie van de 24 zorgwoningen aan de Canadezenlaan. De realisatie van de zorgwoningen is concreet. Voor de woningbouwplannen aan de Lekkumerstraat zal in het kader van de wijzigingsbevoegdheid een verantwoording van de externe veiligheidsaspecten moeten plaatsvinden.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het GR iets toe. Er worden in totaal 24 zorgwoningen bijgebouwd. Deze liggen binnen het invloedsgebied van de Groningerstraatweg. Dit betreffen verminderd zelfredzame personen. Er wordt, in overleg met de gemeente, aangenomen dat er 1,5 personen per zorgwoning aanwezig zijn. De toename betreft dan 36 personen. De toename van het GR is marginaal en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

#### *Spoor*

De spoorlijn Leeuwarden - Groningen bevindt zich ongeveer 1,5 kilometer verwijderd van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en daarom is er niet sprake van externe veiligheidsrisico's. Wel kan er zeer incidenteel transport plaatsvinden in geval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen - Meppel. Er dient in het kader van rampenbestrijding rekening gehouden te worden dat transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zou kunnen plaatsvinden. Het invloedsgebied (1% letaal) zou in theorie voor bepaalde stoffen maximaal 3 - 5 km kunnen bedragen.

#### **Buisleidingen**

In het oosten van het plangebied ligt een hoofdgasleiding. Het betreft een gasleiding met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar.

Op basis van het in voorbereiding zijnde *Besluit externe veiligheid buisleidingen* dient er gekeken te worden naar het PR en GR. De Gasunie heeft een risicoberekening van deze leiding gemaakt in het kader van de herontwikkeling van het AZC-terrein (zie bijlage 4). Uit de berekening blijkt dat het PR 0 meter is. Verder is het GR berekend. Hieruit blijkt dat het GR verwaarloosbaar klein is.

Op de verbeelding is de gasleiding weergegeven. Aan beide zijden van de gasleiding is een belemmeringenstrook van 5 meter opgenomen, waarbinnen niet gebouwd mag worden.

#### **Kwalitatieve aspecten Groepsrisico**

Naast de oriëntatiewaarde (kwantitatief) moet gekeken worden naar de kwalitatieve aspecten van het groepsrisico:

- mogelijkheden van zelfredzaamheid en van de hulpverlening;
- mogelijkheden om het groepsrisico te verlagen dan wel te optimaliseren;
- nut en noodzaak van de ontwikkeling.

*Mogelijkheden van zelfredzaamheid en van de hulpverlening*

De fysieke eigenschappen van bewoners, bezoekers, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de vraag of zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Bij de inrichting van het plangebied is het van belang zorg te dragen voor goede ontvluchtingmogelijkheden. Vluchtroutes dienen zoveel mogelijk personen direct van de calamiteit weg te leiden. Tevens moet de brandweer het gebied makkelijk kunnen bereiken, zonder dat belemmeringen optreden als gevolg van vluchtende mensen in auto's.

De (Regionale) Brandweer ziet geen knelpunten op het gebied van bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen. Wel verwacht de brandweer een knelpunt ten aanzien van de zelfredzaamheid van de personen (onder andere kinderen) die verblijven in het multifunctioneel centrum nabij het Shell LPG-tankstation.

Ten aanzien van de te realiseren zorgwoningen kan worden opgemerkt dat deze zich bevinden op een afstand van ruim 120 meter vanaf de Groningerstraatweg. De bereikbaarheid en de ontvluchtingsmogelijkheid van deze locatie is goed.

*Mogelijkheden om het groepsrisico te verlagen dan wel te optimaliseren*

Het uitsluiten van bepaalde kwetsbare personen binnen de contouren van de aardgastransportleiding en de autoweg, zoals functies bedoeld voor mensen met een verminderde zelfredzaamheid (kinderen, gehandicapten en bejaarden), is hier niet mogelijk.

De komst van LPG-tankauto's die voorzien zijn van een hittewerende coating leidt tot een reductie van de kans op een BLEVE door een brand met een factor twintig waardoor het groepsrisico aanzienlijk kleiner wordt.

*Nut en noodzaak van de ontwikkeling*

De realisatie van de 24 zorgwoningen sluit aan bij het eveneens te realiseren zorgcentrum op deze locatie en draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk. Het betreft een wijk waar sprake is van veel vergrijzing. Door het realiseren van voornoemde ontwikkeling kunnen oudere bewoners van de wijk ook in de toekomst hier blijven wonen. Zoals hiervoor ook aangegeven vindt er geen overschrijding plaats van de oriëntatiewaarde en zijn zowel de bereikbaarheid en de ontvluchtingmogelijkheden van de locatie goed. Het plan kan derhalve acceptabel worden geacht.

Voor het overige betreft het hier de actualisatie van een bestaande situatie.

**Conclusie**

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het brandweeradvis, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

De ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding heeft een verwaarloosbaar groepsrisico.

Het GR veroorzaakt door de twee LPG-tankstations blijft, indien de LPG-tankauto's voorzien zijn van een hittewerende bekleding, ruim onder de oriëntatiewaarde.

De transportroutes voor gevaarlijke stoffen leiden binnen het plangebied niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico is ook het belang van de ontwikkeling van de zorgwoningen meegewogen.

Met het vaststellen van het plan heeft het college verantwoord dat het groepsrisico en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de zelfredzaamheid en hulpverlening, maatschappelijk aanvaardbaar zijn. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan. Waar mogelijk zijn of worden maatregelen getroffen om het (rest) risico te beperken.

### **3. 9. Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn hoofdwaterleidingen gelegen. Vijf meter aan weerszijden van de leidingen mogen geen gebouwen gerealiseerd worden.

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

### **4. 1. Algemeen**

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

Het hoofduitgangspunt van dit bestemmingsplan is het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijk-functionele structuur door het treffen van een conserverende regeling voor het plangebied. Op deze wijze worden de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst beschermd en ontwikkelingen die de hoofdstructuur van het plangebied wijzigen, beperkt of zelfs tegengegaan.

### **4. 2. Cultuurhistorie**

Het bestemmingsplangebied heeft zijn huidige verschijningsvorm voornamelijk gekregen in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. Dit betreft zowel het straatpatroon in de wijk als de bouwblokken die volgens de uitgangspunten van de modernisten zijn ontworpen. De afgelopen jaren is de wijk flink aangepakt, maar daarbij heeft men een aantal uitgangspunten (bijvoorbeeld de herhaling van bouwblokken in het groen, de 'stempels') uit de bouwperiode intact gelaten, aangevuld met recentere stedenbouwkundige patronen en architectuur.

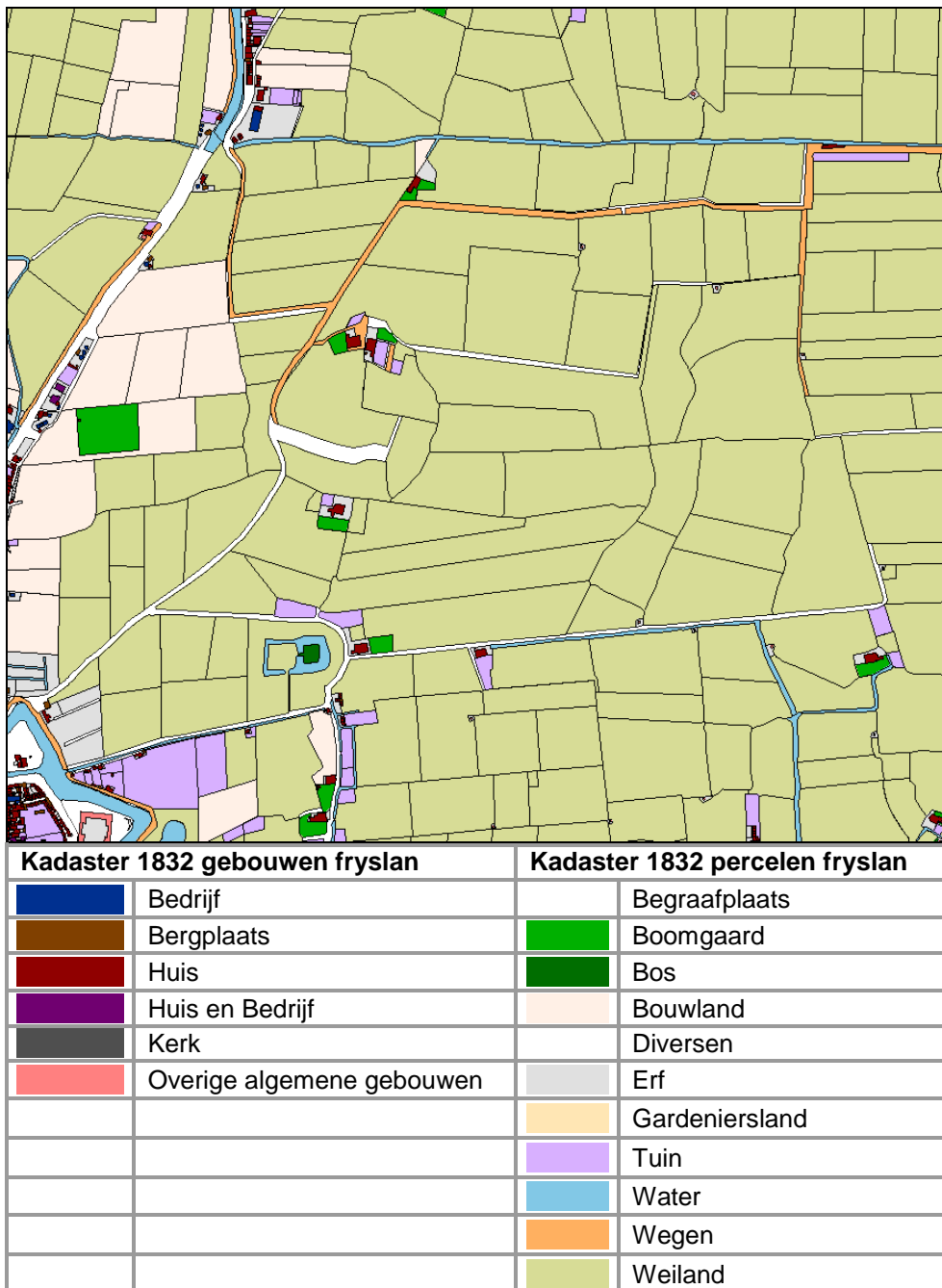
In het plangebied zijn nog een paar oudere (bovengrondse) sporen te ontdekken. De oudste zijn wel de Dokkumer Ee in het westen en de Bonke in het noorden. In het uiterste noordwesten van het plangebied is nog wat bedrijvigheid te vinden. Al eeuwenlang vond er hier aan de Dokkumer Ee, buiten de stad maar er toch dichtbij, allerlei bedrijvigheid plaats, onder andere in de vorm van molens.

De Verzetsstraat en de Lekkumerweg tussen Gebr. Wierdastraat en Robinsonstraat liggen op de plek waar vroeger een belangrijke weg liep voor verkeer richting het noorden en oosten van de provincie. Verkeer naar bijvoorbeeld Lekkum nam halverwege de afslag naar het westen en kwam dan over het (voet)brugje over de Bonke, via Snakkerburen in Lekkum. Verkeer richting het oosten van de provincie vervolgde de weg, die ter hoogte van de Robinsonstraat naar het oosten afboog.

In 1830-'31 is de huidige Groningerstraatweg aangelegd, als afsnijding van het bochtige eerste deel van de weg naar het oosten van de provincie. In de tweede helft van de negentiende eeuw is er een nieuwe brug over de Bonke gekomen. Deze brug werd gebouwd in het verlengde van de oude weg, waar deze voorheen naar het oosten afboog. De boerenplaats Lekkumerweg 84, die na de aanleg van de Groningerstraatweg in 1831 niet meer aan de doorgaande weg naar het oosten van de provincie lag, kwam nu aan de doorgaande weg naar Lekkum te liggen.

Aan deze nieuwe doorgaande weg kwamen grote (meest) vrijstaande woningen, door verschillende individuele eigenaren gebouwd, waardoor een gevarieerde architectuur is ontstaan.

In navolgend figuur is weergegeven de ruimtelijk situatie van 1832.



Figuur 3. Kadaster 1832 (bron: Hisgis)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de historische gelaagdheid van het plangebied worden gerespecteerd.

In het plangebied bevinden zich een aantal karakteristieke panden, voorkomend uit de MIP-inventarisatie<sup>3)</sup>, aangevuld door de inventarisatie voor de gemeentelijke monumentenlijst. De karakteristieke panden zijn Groningerstraatweg 365-367 en 375, Lekkumerweg 85 en Verzetsstraat 48. Uitgangspunt is om de beeldbepalende architectuur volume van deze panden te behouden.

#### **4. 3. Ruimtelijk-functionele structuur**

##### ***Algemeen***

Zoals gezegd is de Vrijheidswijk ontwikkeld in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. De Vrijheidswijk is zowel qua stedenbouwkundige structuur als qua differentiatie van woningtypen een typisch voorbeeld van hoe er midden jaren zestig en begin jaren zeventig over het ontwikkelen en bouwen van nieuwe wijken werd gedacht. De wijk bestaat uit de voor die tijd kenmerkende bebouwing, bestaande uit seriematige hoog- en laagbouw met verschillende woonvormen (stempelstructuur) en een hiervan afgeleid stratenpatroon.

In het begin was de Vrijheidswijk een gewilde wijk om te wonen. Echter, eerder dan voorzien, al begin jaren tachtig, veranderde de situatie. Het woningaanbod, woonoppervlak, wooncomfort, voorzieningenniveau en de woon- en leefomgeving in de Vrijheidswijk bleken niet divers en aantrekkelijk genoeg, met name voor gezinnen en hogere inkomensgroepen. Deze doelgroepen trokken weg en maakten plaats voor studenten, alleenstaanden, allochtonen en mensen die moesten rondkomen van een laag inkomen of een uitkering. De onevenwichtige bevolkingsopbouw ging al snel ten koste van de sociale binding en het voorzieningenniveau in de wijk.

Om hier verandering in te brengen zijn delen van de wijk geherstructureerd. Als gevolg van de herstructurering hebben delen van de Vrijheidswijk een totaal andere uitstraling gekregen. De wijk heeft nu meer laagbouw en groen en water in de wijk. Ook is er een nieuw centrum met voorzieningen toegevoegd. Het ruime en diverse aanbod van koop- en huurwoningen zorgt voor een gezonde bevolkingsopbouw.

##### ***Ontwikkeling zorgcentrum***

Het nieuwe zorgcentrum aan de Canadezenlaan is één van de nieuwe voorzieningen van de Vrijheidswijk.

---

<sup>3)</sup> 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.

Het zorgcentrum voldoet aan het Wijkontwikkelingsplan, het beleid voor de oprichting van multifunctionele centra en het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Conform dit beleid wordt binnen deze zone een mix van commerciële, non-profit- en zorgvoorzieningen en woningen gerealiseerd. Hiermee is het gemeentelijk beleid voor multifunctionele centra en woonzorgzones ingevuld in de Vrijheidswijk.

Op 27 februari 2006 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandsrichtlijnen vastgesteld voor de Vrijheidswijk, deelgebied 'Centrum'. Deze richtlijnen hebben onder andere betrekking op de locatie voor het zorgcentrum. Het zorgcentrum past binnen de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Er zal pas een omgevingsvergunning om te kunnen bouwen worden verleend, als het ontwerp voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsrichtlijnen.

Mede als gevolg van het nieuwe zorgcentrum zal de Vrijheidswijk voor senioren aan aantrekkingskracht winnen, zowel op zorg- als woongebied. Binnen het zorgcomplex is ruimte voor circa 800 m<sup>2</sup> zorgvoorzieningen en 24 zorgwoningen. Hierdoor kunnen ook senioren die veel verpleegkundige zorg behoeven in de wijk blijven. Een groot deel van de nieuwe huur- en koopwoningen zal voor ouderen aantrekkelijk zijn, terwijl de aantrekkelijkheid van de vele al bestaande flatwoningen voor ouderen in de wijk sterk aan toekomstwaarde zal winnen.

Ten behoeve van het zorgcentrum zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, een en ander conform de gemeentelijke parkeernorm.

#### Uitgangspunt

De realisatie van het zorgcentrum draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk. Het zorgcentrum is derhalve van belang en past binnen het gemeentelijk beleid. Het zorgcentrum wordt in dit bestemmingsplan inbestemd.

#### **Wonen**

Wonen is de belangrijkste functie in het plangebied. In het westelijk deel van het plangebied staan met name relatief nieuwe woningen. Het noordwestelijk en zuidwestelijk deel van de wijk waren onderdeel van de herstructurering. In het oostelijk deel van de wijk staan nog de 'oude' woningen die in de jaren zestig en zeventig zijn gebouwd.

#### Uitgangspunt

De woonfunctie moet als belangrijkste functie in het plangebied gehandhaafd blijven. Dit houdt in dat de huidige woningvoorraad in stand zal worden gehouden. Vanwege het uitgangspunt van versterking van de woonfunctie, zullen functieveranderingen waardoor woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken, worden tegengegaan.

Andere functies in een woning zijn in beperkte mate toegestaan, mits deze andere functie wordt gecombineerd met het wonen.



Voor het al dan niet toestaan van een andere functie bij een woning, zijn in het gemeentelijk beleid diverse criteria geformuleerd waaraan getoetst kan worden. Met het voorliggende plan worden aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijfsactiviteiten toegestaan.

#### *Ontwikkeling*

Voor de realisatie van de woningbouw op de hoek van de Lekkumerweg en Leo Twijnstraweg is in de algemene wijzigingsregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De ontwikkeling is nog niet dusdanig uitgewerkt dat het al bij recht opgenomen kon worden in dit bestemmingsplan.

#### **Voorzieningen**

In het kader van de herstructurering is naast woningen ook het wijkwinkelcentrum gesloopt. Er is een nieuw winkelcentrum gerealiseerd met onder andere een supermarkt, drogisterij en horeca. Ook het bestaande buurthuis is verdwenen. Er is een nieuw Multifunctioneel centrum (MFC) gerealiseerd dat niet alleen de buurthuisfunctie heeft gekregen, maar waarin ook het basisonderwijs een definitieve plek heeft gekregen. Verder biedt het gebouw ruimte voor een peuterspeelzaal, een kinderopvang, enkele groepsruimten, een gymnastiekruimte en een jongerensoos.

#### Uitgangspunt

Het beleid is gericht op behoud en versterking van de sociale en maatschappelijke structuur. Dat wil zeggen, dat de bestaande voorzieningen zo veel mogelijk behouden moeten blijven. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk.

#### **Bedrijven**

In het plangebied bevinden zich zes bedrijven. Bij de entree van de wijk, in de hoek Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg / Lekkumerweg zijn twee autobedrijven en een tankstation gevestigd. Meer naar het oosten, aan de Groningerstraatweg, is ook een tankstation gevestigd. In de noordwestelijke hoek van het plangebied, aan de Familie van der Weystraat, is een jachtwerf gelegen inclusief een verkooppunt van brandstoffen voor de pleziervaart en winterstalling voor jachten en een bedrijf dat lichtmasten maakt, gevestigd.

Het beleid is gericht op het in stand houden van de bestaande bedrijvigheid voor zover passend in de wijk, teneinde de sociale en economische structuur te behouden.

#### Uitgangspunt

Het plangebied heeft voor het grootste deel het karakter van een rustig woongebied. Daarom is het uitgangspunt dat de bedrijvigheid geen overlast naar de woonomgeving mag veroorzaken. In het plangebied zijn daarom bedrijven uit milieucategorie 1 van de Basiszoneringslijst toegestaan. Bestaande bedrijven die in een zwaardere categorie vallen, zijn voorzien van een aanduiding. De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn overigens door middel van de milieuvergunning afgestemd op de omgeving.

**Water**

Water speelt een belangrijke rol in het plangebied. Zo wordt het plangebied ten westen en ten noorden begrensd door respectievelijk de Dokkumer Ee en de Bonkevaart. Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 is er in het kader van de herstructurering een robuust watersysteem gerealiseerd. In het zuidwestelijk deel van de Vrijheidswijk is een grote waterpartij te midden van de woningen gerealiseerd. Deze waterpartij is aangesloten op de Dokkumer Ee, waardoor het water tevens bevaarbaar is.

Het oostelijke deel van de wijk is voorzien van een nieuwe watergang. Deze watergang is aangesloten op de Bonkevaart. Deze watergang speelt een belangrijke rol in de beleving in de wijk en in de doorstroming van het water in de wijk.

**Uitgangspunt**

Belangrijke watergangen en waterpartijen dienen behouden te blijven. Het gaat hierbij om de hoofdwatergangen van het waterschap en water dat een belangrijke rol vervult in de beleving van de openbare ruimte. Dit water is onder de bestemming 'Water' gebracht en dient behouden te blijven.

**Infrastructuur**

De centrale ontsluitingsroute van de wijk wordt gevormd door de Lekkumerweg. Deze weg loopt door het midden van de wijk en takt aan op de Groningerstraatweg / Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg. De Lekkumerweg verdeelt de wijk in het relatief nieuwe westelijke deel en het oudere oostelijke deel.

Vanuit het westelijk deel takken de Gebroeders Wierdastraat en de Leo Twijnstrastraat aan op de Lekkumerweg. Vanuit deze wegen is er een fijnmazig wegenpatroon dat de woningen en functies in het westelijk deel ontsluit. In het oostelijk deel takken de Robinsonstraat en de Canadezenlaan aan op de Lekkumerweg.

De Groningerstraatweg en de Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg vormen belangrijke ontsluitingswegen van Leeuwarden. Het oostelijke deel van de Groningerstraatweg is een 70-km/uur-weg. Op het westelijke deel van de Groningerstraatweg en de Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Ook op de Lekkumerweg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Op de overige wegen in de wijk geldt een 30-km/uur-regiem.

**Uitgangspunt**

Het is van belang dat de huidige wegenstructuur wordt gehandhaafd en de doorgaande wegen met een verkeersfunctie ook als zodanig worden bestemd. In de rest van het plangebied staat de verblijfsfunctie voorop. In het plangebied zijn de grotere parkeerplaatsen als zodanig bestemd. Daarnaast wordt zo veel mogelijk geparkeerd op eigen terrein.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen en de algemene regels in dit bestemmingsplan.

#### ***Bedrijf***

De in het plangebied voorkomende bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Het uitgangspunt is dat de bedrijvigheid geen overlast naar de woonomgeving mag veroorzaken. Dit houdt in dat slechts bedrijven die vallen binnen de milieucategorie 1 van de VNG-Basiszoneringslijst (zie de bijlage bij de regels) en daarmee vergelijkbare bedrijven (zoals dienstverlenende bedrijven en/of instellingen) zijn toegestaan.

In het plangebied zijn vier bedrijven aanwezig uit een hogere milieucategorie. Het gaat om twee garages, een jachtwerf inclusief verkooppunt brandstoffen voor de pleziervaart en winterstalling voor jachten en een bedrijf dat lichtmasten maakt. Deze bedrijven zijn op de verbeelding aangeduid.

Ook ligt er binnen deze bestemming bij één van de garages een tankstation dat LPG verkoopt. Het verkooppunt is ook op de verbeelding aangeduid. Daarnaast zijn het vulpunt, de afleverzuil en de opslagtank met de daarbij behorende risicocontouren aangeduid.

Omdat het hier om een bestaande situatie gaat die geen of weinig hinder ten opzichte van de woonomgeving veroorzaakt, blijven deze bedrijven vooralsnog toegestaan. Bij vertrek of beëindiging van één of meerdere van deze bedrijven, hebben Burgemeester en Wethouders dan ook de mogelijkheid om de betreffende aanduiding(en) van de verbeelding te verwijderen, zodat weer slechts bedrijven uit categorie 1 zijn toegestaan. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Binnen deze bestemming komen enkele bedrijfswoningen voor. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Die zijn op de verbeelding aangeduid. De maatvoering van de gebouwen is afgestemd op de huidige situatie. Zo is er een passend bouwvlak gelegd. Ook de goot- en bouwhoogte zijn op de huidige situatie afgestemd. Deze zijn op de verbeelding weergegeven.

#### ***Bedrijf - Nutsvoorziening***

De nutsgebouwen die groter zijn dan 15 m<sup>2</sup> en die 3 meter of hoger zijn, zijn bestemd als "Bedrijf - Nutsvoorziening".

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

Het tankstation aan de Groningerstraatweg is onder deze bestemming gebracht. Het vulpunt, de afleverzuil en de opslagtank lpg met de daarbij behorende risicocontouren zijn aangeduid. De maatvoering van de bebouwing is op de huidige situatie afgestemd.

#### ***Gemengd***

Midden in het plangebied, op de hoek van de Canadezenlaan en de Lekkumerweg, bevindt zich een winkelcentrum. Boven het winkelcentrum zijn appartementen gerealiseerd. In de eerste bouwlaag zijn de functies detailhandel, dienstverlening en horeca categorie 1 tot en met 3 toegestaan. Op de tweede en hogere bouwlaag zijn appartementen toegestaan. De verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt mag maximaal 1500 m<sup>2</sup> bedragen. Vanwege deze variatie in functies, is dit terrein als 'Gemengd' bestemd. De maatvoering van het gebouw is op de verbeelding weergegeven en is op de bestaande situatie afgestemd.

#### ***Groen***

In het plangebied zijn diverse groenstroken en plantsoenen aanwezig bestaande uit bomen en struiken en/of gras. Het uitgangspunt is om het aanwezige groen (zo veel mogelijk in de huidige vorm) te behouden. Daarom is het aanwezige groen vastgelegd binnen de bestemming 'Groen'. Ontwikkelingen die het groen kunnen aantasten, zijn zo veel mogelijk beperkt. De bouw van gebouwen wordt daarom niet toegestaan.

**Maatschappelijk**

Onder de bestemming 'Maatschappelijk' vallen de verschillende maatschappelijke voorzieningen in de wijk die zijn ondergebracht in het multifunctioneel centrum. Binnen deze bestemming kunnen de verschillende maatschappelijke doeleinden (met name educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen) zonder meer onderling worden uitgewisseld. Ook buurthuizen zijn binnen deze bestemming toegestaan.

De bouwhoogte van de gebouwen is, conform de huidige situatie, vastgelegd in de bouwvlakken op de verbeelding. De oppervlakte van de gebouwen wordt door het bouwvlak zelf vastgelegd. Dit bouwvlak is afgestemd op de huidige situatie en biedt in de meeste gevallen nog enige ruimte tot uitbreiding.

**Tuin**

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan de voor- of (met name in hoeksituaties) zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen 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, bestaat de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijking met een omgevingsvergunning van de bouwregels binnen de bestemming 'Tuin', een hoofdgebouw te voorzien van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter. Hierbij wordt ook een relatie met de diepte van de tuin gelegd. Tenslotte wordt hierbij ook een relatie met de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd.

**Verkeer**

Wegen die een belangrijke verkeersontsluitende functie hebben vallen onder de bestemming 'Verkeer'. De inrichting van deze wegen is hier ook op afgestemd. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**Verkeer - Parkeerterrein**

De openbare parkeerterreinen in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van de aanwezige garageboxen.

**Verkeer - Verblijfsgebied**

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

Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, behalve de aanwezige garageboxen, die op hun huidige locatie zijn aangeduid.

**Water**

De bestemming 'Water' geldt zowel voor de grotere vaarten, zoals de Bonkevaart, alsmede de kleinere waterlopen en waterpartijen in het plangebied. Naast waterlopen en waterpartijen vallen ook oevers en bouwwerken zoals bruggen, dammen, duikers en steigers (aangeduid) binnen de bestemming.

Het dempen of wijzigen van waterlopen en het vergraven van oevers heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur, dat ze niet zonder een omgevingsvergunning zijn toegestaan. Het is tenslotte ook niet toegestaan om het water als ligplaats voor woonschepen te gebruiken.

Oeverbeschoeiing mag maximaal 75 centimeter hoog worden aangebracht. Via een binnenplanse afwijking met een omgevingsvergunning van de bouwregels kan hiervan worden afgeweken en kan de hoogte worden vergroot tot 100 centimeter.

**Water - Vaarweg**

De functie die de Dokkumer Ee voor de scheepvaart vervult, is zodanig van belang dat dit water de bestemming 'Water - Vaarweg' heeft gekregen.

Het vergraven van oevers leidt tot een dermate beperkende invloed op de functie van de vaarweg, dat hiervoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden nodig is.

In het strijdig gebruik is opgenomen dat ligplaatsen voor schepen niet zijn toegestaan in verband met de functie als vaarweg.

**Wonen**

De meest voorkomende bestemming in het plangebied is de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de woonfunctie mogelijk. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen weergegeven. Hiermee is het onderscheid in één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap vastgelegd. Daarnaast hebben woningen met platte daken alleen een bouwhoogte.

De bouwvlakken geven aan waar de woningen oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden. Dit is grotendeels conform de huidige situatie met enige speelruimte.

De karakteristieke panden zijn aangeduid. De panden kunnen alleen (deels) gesloopt worden als de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is of in redelijkheid niet te handhaven is of als het gaat om delen die niet karakteristiek zijn en de karakteristieke hoofdvorm ook niet aantasten.

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 grofweg dat er geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in diverse gevallen (hoeksituaties) 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 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Er is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning de oppervlakte te vergroten tot maximaal 100 m<sup>2</sup>. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (gothoogte maximaal 3,00 meter en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

Het gebruik van woningen voor andere doeleinden dan wonen, vergt aparte aandacht. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen de bestemming. Naast het wonen zijn bij recht aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten toegestaan. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>), omdat deze functie alleen in combinatie met een woonfunctie is toegestaan en niet als zelfstandige functie. Daarnaast komt bij enkele woningen dienstverlening voor. Omdat het niet wenselijk is dat elke woning dienstverlening aan huis heeft, is deze functie op de verbeelding aangeduid. Verder wordt via een binnenplanse afwijking van de gebruiksregels de mogelijkheid geboden voor logiesverstrekking bij een woning (bed and breakfast).

### **Wonen - Woongebouw**

In het plangebied komen diverse appartementencomplexen voor. Deze gebouwen hebben de bestemming 'Wonen - Woongebouw' gekregen. De bouwvormen van de woongebouwen verschillen enigszins van elkaar. Daarom is voor de woongebouwen de maximale bouwhoogte op de plankaart vastgelegd. Deze maatvoering is afgestemd op de huidige situatie. Het bouwvlak bepaalt de locatie van de woongebouwen.

**Wonen - Zorgcentrum**

Het zorgcentrum aan de Canadezenlaan is onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming wordt wonen en zorg gecombineerd. Er is een onderdoorgang onder het zorgcentrum op de verbeelding aangeduid. Op de begane grond is horecacategorie 2 mogelijk met een maximaal brutovloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup>.

**Leiding - Gas**

In het oosten wordt het plangebied doorsneden door een gasleiding. Deze gasleiding en de belemmerende strook is als 'Leiding - Gas' bestemd. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Middels een binnenplanse afwijking kunnen gebouwen wel toegestaan worden. Hiervoor dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de gasleiding is er een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden.

**Leiding - Riool**

De persleiding in het noorden van het plangebied langs de Lekkumerweg is bestemd als "Leiding - Riool". Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Middels een binnenplanse afwijking kunnen gebouwen wel toegestaan worden. Hiervoor dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de persleiding is er een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden.

**Leiding - Water**

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

**Waarde - Archeologie 3**

De gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gebracht. Voor bouwwerken en werkzaamheden groter dan 500 m<sup>2</sup> dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is er verder een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

**Algemene regels****Veiligheidszone - lpg**

De risicocontouren van het vulpunt, de afleverzuil en de opslagtank van de twee tankstations bevinden zich niet alleen binnen de bestemmingen van de tankstations. Daar waar ze lopen over andere bestemmingen zijn ze ook aangeduid.



*Wro-zone - wijzigingsgebied (algemene wijzigingsregel)*

Eén van de algemene wijzigingsregels is dat de bestemming “Groen” gewijzigd kan worden in “Wonen - Woongebouw” ter plaatse van aanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied’. Hiermee kan het woongebouw op de hoek van de Lekkumerweg en Leo Twijnstrastraat als dit voldoende concreet is, via een wijzigingsprocedure gerealiseerd worden. Er zijn een aantal voorwaarden opgenomen in de wijzigingsregel.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is de gemeente Leeuwarden van mening dat onder meer belangenorganisaties en nutsbedrijven dienen te worden betrokken bij de voorbereiding van het Bestemmingsplan *Leeuwarden - Vrijheidswijk*. Deze organisaties hebben in het kader van het vooroverleg kunnen reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens zoals neergelegd in dit voorontwerpbestemmingsplan. Over alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald. Dit is opgenomen in hoofdstuk 7.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen en is het opgestuurd naar de betrokken instanties. De publicatietekst is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Burgers zijn uitgenodigd om hun visie in een zienswijze kenbaar te maken. Het verslag van de resultaten hiervan volgt in hoofdstuk 8 van deze toelichting. Vervolgens is het bestemmingsplan op 18 juli 2011 door de gemeenteraad (gewijzigd) vastgesteld. Ook hier wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

Tenslotte staat er nog de mogelijkheid van beroep open tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor een groot deel betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor dat deel van het plan daarom niet relevant.

Het zorgcentrum wordt ontwikkeld door woningcorporatie Elkien. De woningcorporatie betaalt alle kosten voor de ontwikkeling hiervan. Hier tegenover staan ook de opbrengsten uit exploitatie van het zorgcentrum. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is. Het conceptvaststellingsbesluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw zorgcentrum. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

De gemeente heeft de gronden waarop het zorgcentrum wordt gebouwd in eigendom. Tussen woningcorporatie Elkien, die het zorgcentrum ontwikkelt, en de gemeente is overeenstemming bereikt over de verkoop van deze grond. In de grondprijs zijn ook de kostensoorten, genoemd in 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro verdisconteert. Overige ambtelijke kosten worden gedekt uit de bouwleges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Omdat hiermee het kostenverhaal anderszins verzekerd is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

## 7. RESULTATEN VAN OVERLEG

### 7. 1. Algemeen

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Leeuwarden - Vrijheidswijk is vanaf 26 november 2010 tot en met 7 januari 2011 onderwerp geweest van overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan is hierbij voorgelegd aan de provincie (Gedeputeerde Staten), VROM-Inspectie, Wetterskip Fryslân en aan Brandweer Fryslân. Ook is het plan toegezonden aan de nutsbedrijven.

### 7. 2. Ontvangen overlegreacties

Van vier overlegpartners is een reactie ontvangen. De reacties van de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten van Fryslân zijn opgenomen in bijlage 9. De reactie van de Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân zijn opgenomen in bijlage 6 respectievelijk bijlage 8.

De **VROM-Inspectie** heeft bij brief verzonden op 4 januari 2011 een opmerking gemaakt met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan. Het betreft een opmerking met betrekking tot de in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding. Aangegeven wordt dat een deel van deze leiding op de verbeelding ontbreekt.

#### **Reactie:**

Het klopt inderdaad dat een deel van het leidingtracé ontbreekt. Een deel van het tracé was niet exact te traceren. In het kader van het vooroverleg is aan de gasunie gevraagd de ontbrekende delen (digitaal) aan de gemeente aan te leveren zodat deze alsnog verwerkt kunnen worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het ontbrekende deel alsnog opgenomen.

**Brandweer Fryslân** heeft bij brief van 23 december 2010 een reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan gegeven.

- a. Binnen het bestemmingsplangebied zijn twee LPG tankstations gelegen. Brandweer Fryslân raadt hiervoor aan de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 35 meter op de verbeelding aan te geven.

#### **Reactie:**

De plaatsgebonden risicocontour van 35 meter wordt voor beide LPG tankstations op de verbeelding opgenomen.

- b. Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat er in één van de twee gevallen (LPG tankstations) sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

#### **Reactie:**

Er is inderdaad sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde (zie ook externe veiligheidsparagraaf / Risicovolle inrichtingen).

Met de transportsector voor LPG en het toenmalige ministerie van VROM is echter in 2005 een convenant "LPG-autogas" afgesloten. Belangrijke afspraken uit dit convenant betreffen het toepassen van een verbeterde vulslang en het aanbrengen van een hittewerende bekleding op de tankauto's. Zowel het PR als het GR nemen door de toepassing van deze maatregelen af. Deze maatregelen zijn eind 2010 volledig doorgevoerd. Het groepsrisico bij beide stations is door het treffen van deze maatregelen afgenomen tot waarden die ruim onder de oriëntatiewaarde liggen. Dit is zowel van toepassing op de bevoorrading in de dagperiode als in de avondperiode.

Ten aanzien van de PR-contour voor het vulpunt van de ondergrondse tanks kan worden opgemerkt dat voor de ruimtelijke ordening feitelijk gerekend moet worden met een contour van 45 meter. Door het treffen van de genoemde voorzieningen wordt deze verkleind naar 35 m. Het Revi zal daar op worden aangepast. Ook in het kader van de omgevingsvergunning (onderdeel milieu) wordt gerekend met een contour van 35 m. Gezien het voorgaande is op de afstand van 35 m. geanticipeerd.

- c. Ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn knelpunten te verwachten, gezien het feit dat er in de nabijheid van een van de tankstations een multifunctioneel centrum met onder andere kinderopvang is gelegen.

**Reactie:**

In februari 2006 is voor dit multifunctioneel centrum een risicoanalyse uitgevoerd door bureau SAVE. Hieruit blijkt dat de oriëntatiewaarde (inclusief de geplande ruimtelijke ontwikkelingen) niet werd overschreden. Deze risicoanalyse was voor Brandweer Fryslân destijds acceptabel en de brandweer was het op basis van deze risicoanalyse eens met de constatering dat het groepsrisico niet overschreden werd.

- d. Er dient een volledige verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

**Reactie:**

In overleg met Brandweer Fryslân, Bureau Externe veiligheid en de gemeente is besloten dat de werkwijze in het vervolg dusdanig is dat het groepsrisico pas wordt opgesteld nadat het advies van de brandweer is uitgebracht in het kader van het vooroverleg. Inmiddels zijn hiervoor de berekeningen gemaakt. Deze treft u aan in de bijlagen bij de toelichting.

- e. In de directe nabijheid van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Groningerstraatweg en de Mr. P.S. Gerbrandyweg. Deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ . Wel moet rekening worden gehouden met het invloedsgebied / groepsrisico. De hoogte van het groepsrisico is niet berekend en er is geen verantwoording gedaan van het groepsrisico.

**Reactie:**

Ook hiervoor verwijzen wij u naar het gestelde in de reactie onder d. Het betreft hier de met elkaar afgesproken nieuwe werkwijze. De hoogte van het groepsrisico en de verantwoording is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

- f. In het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ . Wel moet de gemeente rekening houden met het invloedsgebied / groepsrisico. Daarnaast adviseert de brandweer (in het algemeen) om de risicocontouren van de risicobronnen op de verbeelding op te nemen. Dit dient met name een signaleringsfunctie naar mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

**Reactie:**

Zoals aangegeven in de reactie onder a, wordt de plaatsgebonden risicocontour van 35 meter voor beide LPG tankstations op de verbeelding meegenomen. Ook de aardgastransportleiding wordt op de verbeelding meegenomen.

De invloedsgebieden van de LPG tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg worden niet opgenomen op de verbeelding. 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 bestemmingwijzigingen in de toekomst wordt in het werkproces rekening gehouden met het toetsen aan EV gerelateerde zones.

- g. Geadviseerd wordt de verdere uitbreiding van kwetsbare functies in de nabijheid van de aanwezige risicobronnen in de toekomst zoveel mogelijk te beperken.

**Reactie:**

Het werkproces is dusdanig ingericht dat binnengekomen aanvragen worden getoetst aan het aspect externe veiligheid. Per geval zal een afweging worden gemaakt of een ontwikkeling wel dan niet mogelijk c.q. verantwoord is.

- h. Gevraagd wordt externe veiligheid op te nemen in de nadere eisen van de planregels ten aanzien van de bestemmingen "Verkeer", "Maatschappelijk" en "Wonen – Zorgcentrum".

**Reactie:**

Dit is niet nodig, aangezien in het werkproces hier al rekening mee wordt gehouden. Alle ingekomen bouwaanvragen worden door een medewerker van milieu getoetst aan het aspect externe veiligheid.

Mocht blijken dat er “problemen” zijn in het kader van externe veiligheid, dan wordt hiermee, tijdens de afhandeling van de vergunningaanvraag, al rekening gehouden en worden er eventueel aanpassingen voorgesteld c.q. geëist ten aanzien van de plannen. Het stellen van nadere eisen in het kader van externe veiligheid is derhalve niet nodig aangezien dit dus voor de vergunningverlening wordt afgehandeld.

- i. Voorts adviseert men om tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van (zware) ongevallen in het plangebied als gevolg van activiteiten die niet onder het BEVI of cRNVGS vallen in overleg te treden met Brandweer Leeuwarden.

**Reactie:**

Van deze reactie hebben wij kennis genomen.

**Gedeputeerde Staten van Fryslân** hebben bij brief verzonden op 3 januari 2011 twee opmerkingen op het voorontwerp van het bestemmingsplan gegeven. Ter adstruering van het gewicht van de opmerkingen hebben Gedeputeerde Staten hun opmerkingen in categorieën ingedeeld.

Categorie 1-opmerkingen betreffen onderwerpen die in strijd zijn met of op gespannen voet staan met directe provinciale belangen zoals weergegeven in essentiële/richtinggevende uitspraken in het streekplan. Bij onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerpbestemmingsplan volgt in principe een provinciale zienswijze. Bij een niet of een onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van het bestemmingsplan volgt in principe een reactieve aanwijzing.

Categorie 2-opmerkingen zijn punten van strijd/spanning met directe provinciale belangen zoals weergegeven in richtinggevende/indicatieve uitspraken in het streekplan. Bij onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerpbestemmingsplan is, afhankelijk van nadere beoordeling, een provinciale zienswijze waarschijnlijk. Bij een niet of een onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een reactieve aanwijzing volgen.

Categorie 3-opmerkingen zijn punten die strijd/spanning geven met (indirecte) provinciale belangen zoals de wettelijke basiskwaliteiten in het omgevingsrecht (zoals onderzoek en omgevingstoetsen ten aanzien van water, ecologie/flora en fauna, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid), alsmede niet wettelijke basiskwaliteiten. Bij niet of onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerpbestemmingsplan volgt in principe geen provinciale zienswijze, tenzij specifieke provinciale belangen, gebieden of domeinen aan de orde zijn, of als de provinciale beoordeling voortvloeit uit een door het rijk opgelegde verplichting in een AMvB. Bij een wel ingediende, maar niet of onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van het bestemmingsplan volgt in principe geen reactieve aanwijzing, tenzij de provinciale beoordeling voortvloeit uit een door het rijk opgelegde verplichting in een AMvB.

Categorie 4-opmerkingen zijn punten van strijd/spanning met indirecte provinciale belangen bij de juridische kwaliteit van bestemmingsplannen, bijvoorbeeld in het belang van een adequate handhaving van het ruimtelijk beleid. Bij niet of onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerpbestemmingsplan volgt in principe geen provinciale zienswijze en derhalve evenmin een reactieve aanwijzing.

### **De opmerkingen van Gedeputeerde Staten**

#### *Externe veiligheid (cat. 3)*

Aangegeven wordt dat uit berekeningen is gebleken dat bij bevoorrading van het tankstation met LPG in de avonduren het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde. In de toelichting worden maatregelen genoemd om het groepsrisico te verlagen, maar er wordt niet aangegeven voor welke maatregelen wordt gekozen. Verzocht wordt om hier alsnog op in te gaan en de brandweer om advies te vragen.

#### **Reactie:**

Hiervoor verwijzen wij naar de reactie onder b naar aanleiding van de reactie van Brandweer Fryslân. Afstemming met de brandweer heeft inmiddels plaatsgevonden.

#### *Algemene wijzigingsregels (cat. 4)*

Het plan bevat een stelsel van wijzigingsregels met een heel breed bereik. Feitelijk maken de regels wijziging mogelijk naar bijna alle mogelijk denkbare bestemmingen. Bij het opnemen van deze regels is echter niet een beoordeling gemaakt van het realiteitsgehalte van de mogelijke toepassing. Die beoordeling is uitgesteld tot het moment van beoordeling van een ingediend verzoek tot wijziging. Richting burgers worden mogelijkheden gesuggereerd die er in de praktijk niet zijn. Geadviseerd wordt dan ook om de regels kritisch tegen het licht te houden en die wijzigingsregels te schrappen die geen realiteitswaarde hebben.

#### **Reactie:**

Wij merken in dit verband op dat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden een vertaling zijn van hetgeen hieromtrent is opgenomen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Partiële Herziening Bestemmingsplannen (Paraplubestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) – gemeente Leeuwarden" 2009). Daarnaast wordt elk verzoek getoetst aan de "Specifieke wijzigingscriteria" (bijlage 2 bij de planregels). Ook hiervoor geldt dat deze criteria zijn overgenomen uit het hiervoor genoemde paraplubestemmingsplan.

Eventuele wijzigingsplannen dienen te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarbij tevens een toets plaatsvindt op beleidskaders. Wij zijn het niet met Gedeputeerde Staten eens dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid een suggestie van toelaatbaarheid geeft. Het is nadrukkelijk een bevoegdheid tot wijzigen en geen toestemming bij recht.



Het is derhalve niet vanzelfsprekend dat de wijzigingsbevoegdheid in alle gevallen zal worden toegepast.

**Wetterskip Fryslân** heeft bij brief verzonden op 27 januari 2011 een reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan gegeven.

- a. Bij de bestemmingen is apart een tracé voor “Leiding – Water” aangegeven. Gezien het feit dat voor de waterhuishouding in deze wijk ook de ondergrondse verbindingen essentieel zijn voor de doorstroming van het oppervlaktewater is het aan te bevelen ook de lange duikers aan te geven als medebestemming (vooral daar waar dit ook met het waterkunstwerk nadrukkelijk aan de oppervlakte zichtbaar wordt, zoals in de Krijn van der Helmstraat).

**Reactie:**

“Leiding – Water” betreft een dubbelbestemming. De voor “Leiding – Water” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een strook ten behoeve van een hoofdwaterveding (drinkwater), alsmede het onderhoud en beheer daarvan. Het betreft een beschermingsregime om te voorkomen dat er schade aan deze belangrijke leidingen kan ontstaan. De duikers vormen een verbinding tussen oppervlaktewater. Het betreft hier dus geen hoofdwaterveding. Betreffende duikers kunnen dan ook niet onder de bestemming “Leiding – Water” worden gebracht.

- b. Voor de persleiding voor de riolering die vanuit de Vrijheidswijk langs de Lekkumerweg loopt moet aan weerszijden 3 meter vrijgehouden worden. Er wordt aangeraden deze leiding ook op de plankaart aan te geven.

**Reactie:**

De betreffende persleiding is aangebracht op de verbeelding.

- c. Het gebied, dat nu gearceerd is als bestemming “wijzigingsgebied” zal grotendeels als water aangegeven moeten worden, omdat deze plek als vijverpartij in de plannen een centrale verbindingfunctie krijgt in de waterkringloop van de wijk.

**Reactie:**

De verbeelding is hierop aangepast.

- d. Bij de bestemming “Water” is aangegeven hoe hoog beschoeiingen mogen worden. Vanuit de Kaderrichtlijn Water is het voor de waterkwaliteit in de wijk belangrijk, dat de oevers van de Frijheidsfeart en de vijvers zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers blijven. Hier moeten dus geen beschoeiingen worden toegestaan.

**Reactie:**

Binnen de bestemming "Water" is het gebruikelijk ook mogelijkheden voor oeverbeschoeiingen op te nemen. Ten aanzien van de Vrijheidsfeart en de vijvers is het zo dat de gemeente zelf betreffende natuurlijke oevers heeft aangelegd, dit mede naar aanleiding van de Kaderrichtlijn Water. Daarnaast is de gemeente zelf eigenaar van het water en daarmee staat voldoende vast dat hier geen oeverbeschoeiingen worden gerealiseerd. Hiermee is de gemeente derhalve al tegemoet gekomen aan de door Wetterskip Fryslân gemaakte opmerking.

**7. 3. Eindconclusie overleg**

Naar aanleiding van de reactie van het Wetterskip komt de wro-zone-wijzigingsgebied te vervallen bij de bestemming water. Daarnaast wordt de persleiding voor de riolering op de verbeelding opgenomen. De overige overlegreacties geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Eén en ander is hiervoor gemotiveerd. Het plan is dan ook uitvoerbaar. Het ontmoet dan ook geen bezwaar het bestemmingsplan als ontwerp ter visie te leggen

## **8. RAADSVASTSTELLING**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 31 maart gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzageligging zijn twee zienswijzen binnengekomen. Beide zienswijzen zijn ongegrond verklaard en hebben dus geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is geconcludeerd dat op een aantal ondergeschikte onderdelen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk waren.

Deze hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan op 18 juli 2011 gewijzigd is vastgesteld.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 11.

===