

## Toelichting

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing van het plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
<b>HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	8
<b>HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
3.1 Algemeen	12
3.2 Bedrijven en milieuzonering	12
3.3 Geluidhinder	13
3.4 Luchtkwaliteit	15
3.5 Bodem	15
3.6 Externe veiligheid	16
3.7 Waterparagraaf	16
3.8 Ecologie	17
3.9 Archeologie	18
3.10 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	20
3.11 Cultuurhistorie	20
3.12 Vliegbasis Leeuwarden	24
3.13 Kabels en leidingen	26
3.14 Ladder van duurzame verstedelijking	26
<b>HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>28</b>
4.1 Algemeen	28
4.2 Ruimtelijke structuur	28
4.3 Functies in het plangebied	31
<b>HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS</b>	<b>37</b>
5.1 Toelichting op het juridische systeem	37
5.2 Regels	37
5.3 Nadere toelichting op de regels	38
<b>HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID</b>	<b>44</b>
6.1 Algemeen	44

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.3 Grondexploitatie	44
6.4 Economische uitvoerbaarheid	44
<b>HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>45</b>
7.1 Overleg	45
7.2 Inspraak	46
<b>HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING</b>	<b>48</b>

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor de Leeuwarder wijken en buurten Oranjewijk, Tulpenburg, Klanderijbuurt en 't Vliet. De huidige juridische regelingen zijn neergelegd in de bestemmingsplannen:

- Vlietzone - Oranjewijk, vastgesteld 26-09-2005
- Leeuwarden - Klanderijbuurt - Tulpenburg, vastgesteld 26-06-2006

De laatste jaren is de gemeente Leeuwarden overgegaan tot het opstellen van bestemmingsplannen voor grotere plangebieden. Ook voor dit bestemmingsplan geldt dat 2 plangebieden worden samengebracht in 1 nieuw bestemmingsplan.

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat de bestaande plannen 10 jaar oud zijn en de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen eens in de tien jaar te herzien. Het is van belang om bestemmingsplannen te actualiseren om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied.

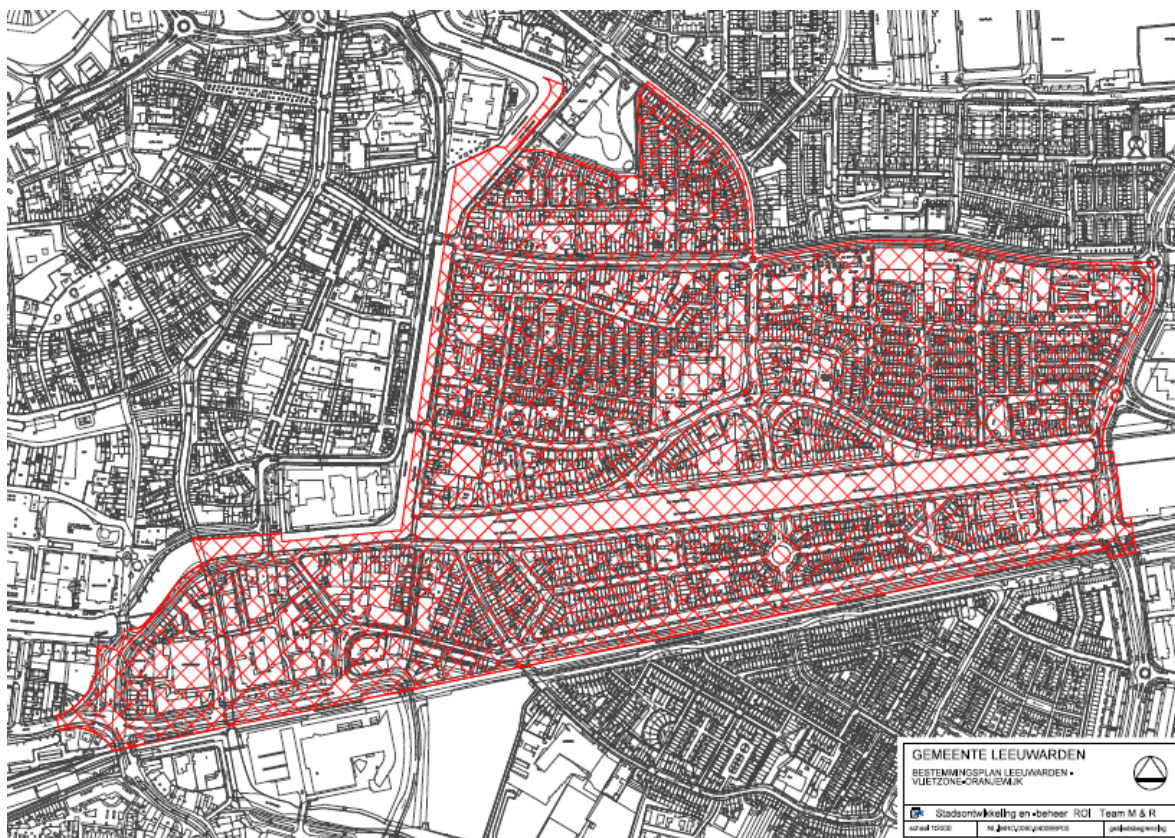
Ook zijn de verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om vergunningen voor het splitsen van woningen in appartementen en om het omzetten van bedrijfsruimte en detailhandel naar de functie wonen. Ook een wijzigingsplan om dienstverlening toe te staan aan de Oranje Nassastraat 8 is in dit plan verwerkt.

De belangrijkste wijzigingen, ten opzichte van de voorgaande in dit plangebied geldende bestemmingsplannen, treft u aan in bijlage 1 “Overzicht belangrijkste wijzigingen” van deze toelichting.

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

### 1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de binnenstad van Leeuwarden. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de spoorlijn Leeuwarden - Groningen, aan de oostzijde door de Julianastraat en de Franklinstraat, in het noorden door het Zuidvliet, Bleeklaan en de Karel Doormanstraat en aan de westzijde door de Oosterstadsgracht, de Zuiderstadsgracht en het Zuiderplein.



**Figuur 1: ligging plangebied**

### 1.3 Leeswijzer

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

- in hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld;
- de rapportage van omgevingsaspecten uit oogpunt van milieu en planologie is in hoofdstuk 3 opgenomen;
- in hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke functies in het plangebied aanwezig zijn;
- in hoofdstuk 5 is de beschrijving van het juridische systeem, de verschillende bestemmingen en de procedure van het bestemmingsplan opgenomen;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 aangetoond;
- de resultaten van het wettelijke vooroverleg met andere betrokken overheden en van de inspraak vinden hun weerslag in hoofdstuk 7;
- in hoofdstuk 8 wordt de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad behandeld.

## HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Algemeen

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

### 2.2 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

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

Met de 3 bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.



**Figuur 2: fragment Nationaal belang 12: "Ruimte voor militaire activiteiten" (bron: SVIR, 2012)**

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter

op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Vanwege de ligging van de vliegbasis nabij het plangebied is nationaal belang 12 “Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten” relevant. De locaties voor militaire activiteiten vormen een nationale verantwoordelijkheid en hebben daarbij soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Het besluit bevat regels over nationale belangen die juridische borging vragen in gemeentelijke beleid. Defensie in titel 2.6 betreft één van die nationale belangen die relevant is voor de gemeente Leeuwarden. In het Barro is onder andere vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke beperkingen die voortkomen uit militaire activiteiten. Deze ruimtelijke beperkingen zijn voor zover nodig vastgelegd in het bestemmingsplan.

### **2.3 Provinciaal beleid**

#### 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.

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

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. Het bovenlokaal belang wordt benadrukt bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar. Het doel is een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Friesland. De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel.

Het streekplan spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied van dit bestemmingsplan en staat de actualisatie dan ook niet in de weg.

#### Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie

Op 26 maart 2014 is Grutsk op 'e Romte vastgesteld door Provinciale Staten als structuurvisie. Grutsk op 'e Romte is een thematische structuurvisie (over landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang) en is voor dit thema een kader dat gebruikt wordt bij ruimtelijke afwegingen. Het is een zelfbindend document, dus alleen bindend voor de provincie zelf. Grutsk op 'e Romte is als procesvereiste in de verordening Romte opgenomen. Dat betekent dat vereist wordt dat bij het opstellen van een ruimtelijk plan een analyse wordt gemaakt van de aanwezige waarden in het plangebied, in het bijzonder van de landschappelijke en cultuurhistorische structuren. In het plan moet afgewogen en gemotiveerd worden op welke wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen uit Grutsk op 'e Romte.

### Verordening Romte Fryslân 2014

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

Dit bestemmingsplan is vanwege het conserverende karakter in overeenstemming met de verordening.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

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

### Collegeprogramma 2014 – 2018 “Iedereen is Leeuwarden. Ljouwert is eltsenien.”

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

### Woonbeleid

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

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

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

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

Voor meer informatie omtrent de woonfunctie in het plangebied verwijzen wij u naar paragraaf 4.3 "Functies in het plangebied".



### Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water.

Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad", voor de periode 2011 tot en met 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Groen Werkt!" (2015-2018) gekoppeld.

#### *Energiebesparing (bij (nieuw)bouw)*

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

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

#### *Openbare Ruimte*

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

#### *Ecologie en water*

Daar waar in het plangebied geen grootschalige functiewijzigingen zijn, is behoud en het versterken van de eventuele bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Hierop wordt onder de kop "Groen" in paragraaf 4.2 en de "Waterparagraaf" (3.7) verder ingegaan. Daar waar wel functiewijzigingen of grootschalige ingrepen plaatsvinden, wordt gestreefd naar het verbeteren van waterfuncties en het schoner maken van oppervlaktewater.

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

### Groenkaart

In 2009 is de Groenkaart vastgesteld. De Groenkaart is een beleidsdocument opgesteld door de dienst Stadsontwikkeling en -beheer van de gemeente Leeuwarden. De Groenkaart Leeuwarden en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn niet bedoeld om op korte termijn grote verschuivingen in de huidige dagelijkse gemeentelijke praktijk teweeg te brengen. Wel is de Groenkaart, en in minder mate het uitvoeringsprogramma, richtinggevend en kaderstellend. De Groenkaart geeft op hoofdlijnen inzicht in de situatie

van de groene openbare ruimte. In het beleidsdocument worden voorzetten gedaan voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels. Ook wordt ingegaan hoe om te gaan met groen bij nieuwe initiatieven en planvorming.

#### Beleidsregel monumentale en waardevolle bomen

In juni 2008 is de "Beleidsregel monumentale en waardevolle bomen" vastgesteld. De ongeveer 1400 monumentale en waardevolle bomen in de stad zijn beschermd en er geldt een aparte "kapvergunningsprocedure" voor. Voor het overige bomenbestand geldt het reguliere kapbeleid.

Middels de nota "Sprakmakende bomen", is gekozen voor het opnemen van monumentale bomen in bestemmingsplannen. Voordeel is dat bij alle ruimtelijke ordeningsprocessen de monumentale bomen met groeiplaats in beeld gebracht zijn door de ingetekende kroonprojectie. Op de lijst komen bomen voor, die in eerste instantie zijn uitgekozen vanwege hun leeftijd. Bomen, die ouder zijn dan 80 jaar noemen we monumentaal. Bomen, die ouder dan 40 jaar noemen we waardevol. In tweede instantie is gekeken naar de standplaats. Het is de bedoeling dat de waardevolle bomen kunnen uitgroeien tot monumentale status. De waardevolle bomen (ouder dan 40 jaar) worden niet via het bestemmingsplan beschermd.

De monumentale bomen staan door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Monumentale bomen' vermeld op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan.

#### Openbaar- en privégroen

Binnen het plangebied is er een onderscheid te maken tussen openbaar- en privégroen. Om bij de woonfunctie (bestemming 'Wonen') een duidelijk onderscheid te maken tussen het deel van een perceel waarop (bij)gebouwen gebouwd mogen worden en het deel dat niet bebouwd mag worden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze bestemming is in beginsel toegekend aan gronden die op een afstand van meer dan 1 meter van de naar de openbare weg gekeerde gevel van woningen reiken en in hoeksituaties aan zijkanten van woningen. Dit om te voorkomen dat op deze delen van een perceel gebouwd kan worden. Met deze regeling wordt getracht het ongebreideld oprichten van erfafscheidingen en (bij)gebouwen in de wijk te beteugelen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter zijn. De regeling kent overigens wel de afwijkmogelijkheid die het bouwen van erkers mogelijk maakt binnen de bestemming 'Tuin'. De gekozen systematiek betekent dat rond achtererven wel erfafscheidingen van 2 meter hoog kunnen worden gebouwd, ook als deze grenzen aan (hoofd)wegen.

#### Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2011 - 2025

In 2015 is het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vanwege de harmonisatie met het beleid van Boarnsterhim opnieuw vastgesteld. Er was geen aanleiding om het beleid van de gemeente Leeuwarden uit 2011 rigoureus aan te passen. De ambitie is en blijft Leeuwarden als economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel centrum van Fryslân verder te ontwikkelen. Een goede bereikbaarheid van de stad is daarvoor essentieel. Het leidmotief van het verkeers- en vervoerbeleid blijft daarom: "de complete stad bereikbaar".

De stadsring is de kransslagader en het vliegwiel van de stad. De ring verbindt alle wijken en bedrijventerreinen. Daarom heeft doorstroming van het autoverkeer er prioriteit. Op de stadsring is er veel kruisend fiets- en voetgangersverkeer. De gemeente wil dat zo veilig

mogelijk maken. Daarom wordt gekozen voor ongelijkvloerse oplossingen (mits inpasbaar en kosteneffectief) of veilige, gefaseerde oversteken waarbij de fietser of voetganger per fase één rijstrook kruist of met verkeerslichten. Kruisingen in de stadsring worden in principe met een verkeersreginstallatie geregeld. Op de meeste plaatsen is dat vanuit het oogpunt van verkeerscapaciteit en -doorstroming het meest optimaal. Daar waar een oplossing met een rotonde mogelijk is, zonder dat deze de doorstroming nadelig beïnvloedt, kan de gemeente kiezen voor een (turbo)rotonde.

#### Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente.

## HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

### 3.1 Algemeen

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

### 3.2 Bedrijven en milieuzonering

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of als ze in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting. Hierbij moet onder andere rekening worden gehouden met de omliggende woonbebouwing.

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

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

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Dit bestemmingsplan bestaat deels uit woongebieden, zoals bijvoorbeeld grote delen van de Oranjewijk maar ook uit gebieden waar sprake is van functiemenging, zoals in de omgeving van 't Vliet en langs de Ooster- en Zuidergrachtswal.

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijvigheid is, in het kader van milieuwetgeving, beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar is binnen het plangebied. Gezien het karakter van het gebied als voornamelijk woongebied, zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 1 en 2. Er bevindt zich ook een bedrijf uit milieucategorie 3.1 aan de Willem Lorestraat. Dit bedrijf is hier al decennia lang gevestigd. Om de bestaande rechten en plichten van dit bedrijf te handhaven is een specifieke aanduiding opgenomen. Bij het eventuele vertrek van het bedrijf, mag zich weer een zelfde soort bedrijf vestigen of een bedrijf uit de milieucategorieën 1 en 2.

Een klein gedeelte van het terrein van Friesland Campina valt binnen het bestemmingsplan. Het betreft slechts een onbebouwde zone die gebruikt wordt voor (fiets)parkeren op de hoek van de Julianastraat en de De Merodestraat. Aan dit gedeelte is de bestemming Bedrijventerrein gegeven op grond waarvan bedrijvigheid tot milieucategorie 4.2 is toegestaan.

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

Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door (milieu)hinder van bedrijvigheid wordt gehinderd.

### 3.3 Geluidhinder

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

#### Wegverkeerslawaai

De bepalende wegen voor het wegverkeerslawaai zijn de Bleeklaan, het Noordvliet en Zuidvliet, de Franklinstraat, de Julianastraat, de Willem Lodewijkstraat, Achter de Hoven, de Gardeniersweg, de Oostergoweg, het Zuiderplein, de Zuidergrachtswal, de Wybrand de Geeststraat en de Bote van Bolswertstraat. Indien binnen de zone van deze 50 km wegen geluidsgevoelige functies worden gesitueerd dient er nader akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan is geheel conserverend van aard en voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies.

In dit gebied zijn diverse 'hogere waarden' vastgesteld voor woningen aan het Noordvliet en Zuidvliet, de Franklinstraat, het Zuiderplein en de Zuidergrachtswal. Verder staan er diverse woningen in het plangebied die op de zogenaamde B-lijst voorkomen (aan Achter de Hoven, de Bote van Bolswertstraat, de Franklinstraat, het Noordvliet en Zuidvliet, de Oostergrachtswal, Wybrand de Geeststraat en het Zuiderplein). Dit zijn woningen met een te hoge geluidsbelasting op de gevel die door het Rijk zullen worden geïsoleerd. Het is nog niet duidelijk wanneer dit wordt uitgevoerd.

In vergelijking met de geprognosticeerde verkeersintensiteiten uit de vigerende bestemmingsplannen en de huidige prognose voor 2025 neemt voor de meeste wegen de verkeersintensiteit en de geluidsbelasting af. Op de Julianastraat, het Zuiderplein en op het Noordvliet en Zuidvliet is sprake van een lichte stijging van de verkeersintensiteit. De geluidsbelasting neemt maximaal met 0,3 dB toe. Deze toename is niet waarneembaar en valt binnen het maatschappelijk risico van omwonenden langs een verkeersweg.

Wegvak	Vigerende intensiteit	Prognose 2025	Toe/afname in dB
Willem Lodewijkstraat (Julianastraat-Achter de Hoven)	12860	8333	- 1,9
Achter de Hoven (W. Lodewijkstraat-Gardenierstraat)	18500	9498	-2,9

Gardeniersweg (Achter de Hoven-Oostergoweg)	18500	9554	-2,9
Oostergoweg (Gardeniersweg-Zuiderplein)	20370	18702	-0,3
Zuiderplein (Zuiderplein-Keijzersbuurt)	18100	19412	+0,3
Zuidergrachtswal (Keijzersbuurt-Blokhuisbrug)	10000	7997	-1,0
Wybrand de Geeststraat (Oosterbrug-Tademastraat)	5230	2062	-4,0
Bote van Bolswertstraat (Vredeman de Vriesstraat-Zuidvliet) 't Vliet	5230	2040	-4,1
(Vlietsterbrug-Bleeklaan)	10000	10261	+0,1
(Bleeklaan-Archipelweg)	14500	14928	+0,1
Franklinstraat	20000	18557	-0,3
Julianastraat	21000	21982	+0,2
Bleeklaan (Vliet-Oostersingel)	7730	5087	-1,8

### Spoorweglawaai

Op 1 juli 2012 zijn door een wetswijziging van de Wet milieubeheer de geluidproductieplafonds (gpp's) voor hoofdspoorwegen en ook voor rijkswegen van kracht geworden. Gpp's stellen een heldere grens over de toelaatbare hoeveelheid geluid en voorkomen een onbelemmerde groei van het geluid door toenemend railverkeer.

Gpp's zijn berekende waarden op referentiepunten. Deze referentiepunten liggen om de 100 meter op 4 meter boven lokaal maaiveld, op een vaste afstand van 50 meter aan weerszijden van het spoor. De Gpp's die binnen het bestemmingsplan liggen hebben een geluidwaarde < 56 dB (ten hoogste 54,6 dB). De gpp's, brongegevens en relevante besluitinformatie zijn opgenomen in het zogenaamde geluidregister. De Minister van Infrastructuur en Milieu is verantwoordelijk voor het vaststellen van en het toezicht op de naleving van de gpp's op de referentiepunten. De beheerder van de infrastructuur is verantwoordelijk voor de naleving.

Het geluidregister kan alleen aangepast worden na het doorlopen van een wettelijke procedure en na een besluit door de Minister van Infrastructuur en Milieu. Naast de minister kan ook een lokale overheid of beheerder van de infrastructuur een verzoek doen tot nieuwe berekening of vaststelling, bijvoorbeeld vanwege een nieuw bouwproject, of geluidwerende voorziening. Men richt dan een verzoek aan de Minister van Infrastructuur en Milieu conform de wettelijke regels die hiertoe van kracht zijn. De benodigde berekeningen van de aan te vragen nieuwe gpp's dienen altijd door de beheerder van de infrastructuur te worden uitgevoerd.

### Industrielawaai

Op het bedrijventerrein Leeuwarden-Oost, dat buiten het plangebied ligt, zijn bedrijven gevestigd die veel lawaai maken. Rondom dit terrein is in 1989 een zone vastgesteld waar de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein niet meer geluid mogen maken dan 50 dB(A). Deze zone loopt deels over het plangebied. Door het stellen van geluidsvoorschriften in milieuvergunningen wordt het beheer van de zone gewaarborgd.

Op de verbeelding is de zone, middels een aanvullende bestemming weergegeven. Binnen de zone is nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen alleen onder strikte voorwaarden toegestaan.

Hiervoor dient een afwijkingsprocedure te worden gevolgd om een zogenaamde 'hogere waarde' te verkrijgen.

Omdat enkele woningen in het gebied ten tijde van de vaststelling van de zone een hoger geluidsniveau ondervonden dan 55 dB(A), is een saneringsprogramma opgesteld. Hierin zijn door de bedrijven maatregelen genomen om de geluidsproductie terug te brengen. Tevens is destijds door het Ministerie van VROM op basis van het saneringsprogramma voor een aantal woningen een Maximaal Toelaatbare Geluidsbelasting (MTG) van 55 dB(A) vastgesteld. Inmiddels is de geluidsproductie van de bedrijven op Leeuwarden-Oost zover teruggebracht dat aan de waarde 55 dB(A) ter plaatse van de saneringswoningen voldaan wordt.

#### Conclusie geluid

Het aspect geluid geeft geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. De geluidszone rond industrieterrein Leeuwarden Oost wordt vastgelegd op de verbeelding en voorzien van een bijbehorende juridische regeling.

### **3.4 Luchtkwaliteit**

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

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande functies opnieuw worden vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Omdat ook de verkeersontwikkeling niet leidt tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit is de conclusie dat het aspect luchtkwaliteit geen negatieve gevolgen heeft voor de vaststelling van dit plan.

### **3.5 Bodem**

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

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

Op enkele locaties binnen het plangebied is sprake van gevallen van ernstige bodemverontreiniging. De betreffende verontreinigingen vormen geen belemmering voor de functies die de terreinen hebben. Deze terreinen blijven wel geregistreerd staan als verontreinigd. Hier zijn vervolgacties nodig, bijvoorbeeld verdere sanering (afhankelijk van geplande ontwikkelingen / activiteiten) en/of periodieke controle van de bodemkwaliteit. De bekende verontreinigde locaties waar in de toekomst nog - in meer of mindere mate - vervolgacties nodig zijn, betreffen:

- Achter de Hoven (voormalig terrein Phoenix)

- Wybrand de Geeststraat / Van Cronenburchstraat (hoek)
- Verkorteweg 2-6
- Bisschopstraat (parkeerterrein)
- Wybrand de Geeststraat - Bisschopstraat (hoek)
- Zuidvliet 160

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

#### Diffuse verontreiniging

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem van het plangebied belast met een diffuse, niet tot een duidelijke bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Leeuwarden blijkt dat in dit plangebied sprake is van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse 'Industrie'. Dit betekent niet dat het gebied ongeschikt is voor bewoning, maar alleen dat er gemiddeld sprake is van een verminderde bodemkwaliteit. Dit is van invloed op de voorwaarden voor het hergebruiken van eventueel vrijkomende grond in het gebied.

#### Algemeen

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

### **3.6 Externe veiligheid**

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

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

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Het plangebied ligt binnen geen enkele risicocontour. Het aspect externe veiligheid is geen beperkende factor voor het vaststellen van het nieuwe plan.

### **3.7 Waterparagraaf**

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



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

#### Gemeentelijk beleid

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

- dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut;
- dat door de verdere ontwikkeling van duurzaam en integraal waterbeheer bijgedragen wordt aan een goede waterkwaliteit en de diverse functies van het water worden geoptimaliseerd;
- dat door samenwerking tot een samenhangende en vernieuwende wateraanpak voor het gemeentelijk gebied kan worden gekomen, waarmee het thema water ook onder de aandacht van externe partijen kan worden gebracht.

#### Waterparagraaf geen waterschapsbelang

De gemeente heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over bestemmingsplan Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet via de Digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies (zie bijlage 2).

### **3.8 Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

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

#### Gebiedsbescherming

Voortoets volgens de Natuurbeschermingswet:

- Bij versturende werkzaamheden aan gebouwen dient te worden onderzocht of daardoor verblijfplaatsen van Meervleermuizen worden aangetast en of daardoor vervolgstappen nodig zijn, zoals een vergunningsaanvraag volgens de Natuurbeschermingswet.
- Bij werkzaamheden en/of extra lichtbronnen nabij de brede watergangen Stadsgracht, het Nieuwe Kanaal en de Potmarge dient te worden voorkomen dat eventueel aanwezige vliegroutes of foerageergebied van Meervleermuis worden aangetast. Wanneer er niet wordt voldaan aan de maatregelen, is veldonderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vliegroutes of foerageergebied van deze soort. Daarna moet worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals een vergunningsaanvraag volgens de Natuurbeschermingswet.
- Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied 'Grote Wielen'.

#### Overige vormen van gebiedsbescherming

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

#### Soortbescherming

Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet, mits voorkomen wordt dat verstoring en aantasting van het leefgebied optreedt van de volgende soorten:

- Kleine modderkruiper
- Bittervoorn
- Broedvogels
- Jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels
- Vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied)
- Steenmarter

De volledige ecologische beoordeling is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

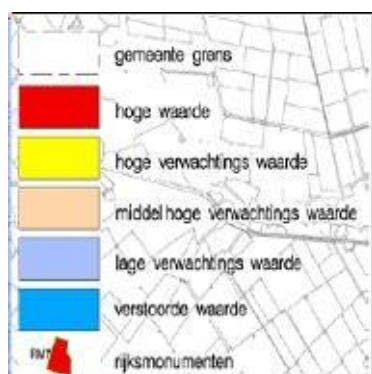
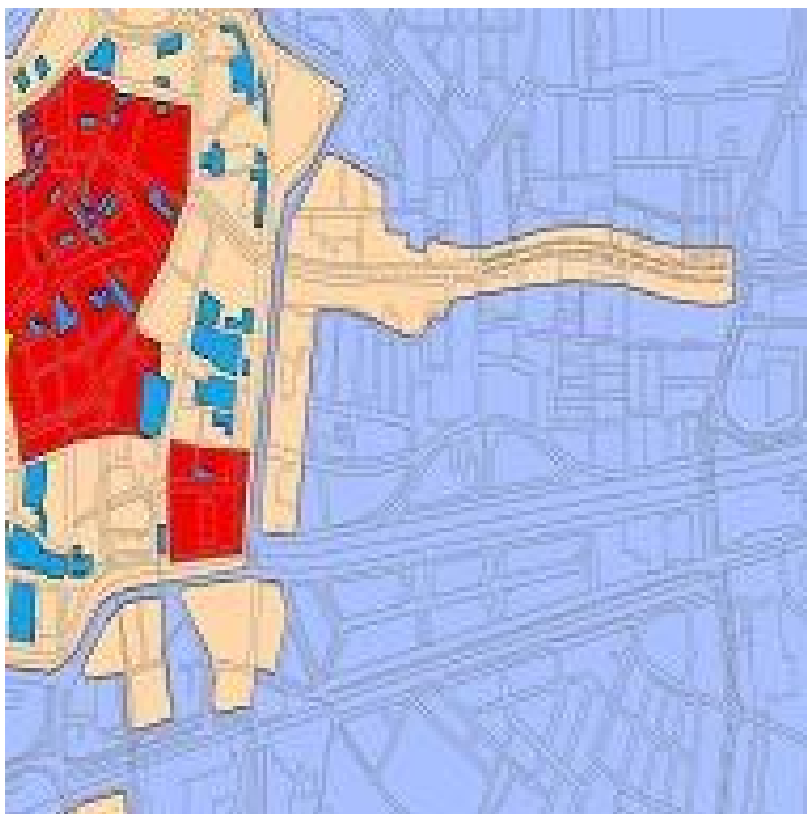
### **3.9 Archeologie**

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

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

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

Voor onderhavig plangebied zijn de gemeentelijke beleidskeuzes weergegeven op de Archeologische Waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In de navolgende figuur is een uitsnede van de Archeologische Waardekaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied aanwezig zijn.



**Figuur 3: uitsnede van de archeologische waardekaart gemeente Leeuwarden.**

Het plangebied ligt landschappelijk gezien op een kwelderwal direct ten oosten van de voormalige Middellzee. Het grootste deel heeft, vanwege de bebouwing, een lage archeologische verwachting. Er liggen echter zones met een middelhoge verwachtingswaarde in. Dit betreft de zone langs het Vliet en verder nog een strook ten oosten en twee zones ten zuidoosten van de oude stadskern. Deze zones vertegenwoordigen de uitbreidingsdelen van de stad Leeuwarden, waar vanaf de 16e eeuw zich met name handels- en ambachtlieden vestigden. Net buiten het plangebied bevinden zich in de binnenstad gebieden met hoge waarde.

In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 500 m<sup>2</sup>. Ter bescherming van mogelijk archeologische waarden in deze gebieden, is een dubbelbestemming opgenomen.

Zoals gezegd heeft de rest van het bestemmingsplangebied c. q. de kwelderwal een lage archeologische verwachting. Dit vanwege de recente bebouwing die het plangebied grotendeels

bedekt, waardoor eventuele archeologische resten verstoord of verdwenen zullen zijn. Voor dit deel is bij (niet mer-plichtige) ontwikkelingen geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

### 3.10 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en kent in die zin geen uitbreidingsmogelijkheden. Ook het bestaande gebruik is vastgelegd, er worden geen functiewijzigingen mogelijk gemaakt met dit nieuwe bestemmingsplan.

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

### 3.11 Cultuurhistorie

#### Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

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

#### Inventarisatie

Om in het bestemmingsplan rekening te kunnen houden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen heeft de gemeente onder meer op basis van de

Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân een cultuurhistorische en landschappelijke inventarisatie van het plangebied opgesteld waarvan het resultaat in deze paragraaf is weergegeven.

#### Ligging

Het plangebied ligt ten oosten en zuidoosten van de binnenstad en maakt deel uit van de oostelijke schil rondom de binnenstad. Het deel van het plangebied van de Oranjewijk plangebied is ontstaan in de periode rond het eind van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw. Enkele delen van dat gebied zijn dusdanig kenmerkend en/of karakteristiek dat deze bewaard dienen te blijven. Bovendien is er in dit plangebied een behoorlijk aantal monumenten aanwezig. Het gebied rondom het Nieuwe Kanaal is dan ook aangewezen als Beschermd Stadsgezicht, dit in aansluiting op het bestaande Beschermd Stadsgezicht van Leeuwarden.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan het gebied rondom de Klanderij en het Tulpenburg meegenomen. Dit gebied ligt tussen de Zuidelijke Stadsgracht en een deel van de spoorlijn Leeuwarden – Groningen en aan de oostkant van Achter de Hoven.

#### De oudste structuren

Op de kaart van Jacob van Deventer (ca 1560) is een aantal structuren te zien die in het huidige stadsbeeld nog steeds herkenbaar zijn. Dit zijn de stadsgracht, de Potmarge, het Vliet en Achter de Hoven. De Potmarge is een oorspronkelijke afwatering in het zuidoosten van de stad. Het Vliet is mogelijk gegraven in de dertiende of veertiende eeuw. De naam Achter de Hoven betekent 'achter de tuinen'. Ook rond 1560 was er al sprake van de aanwezigheid van enkele moestuinen of gardenierslanden langs deze weg. De tuinen waren gericht op de Potmarge, het riviertje waarlangs de groente eenvoudig naar de Groentemarkt in de stad kon worden gebracht.



**Figuur 4: Jacob van Deventer, ca. 1560**

Rond 1644 is aan de buitenzijde van de stadsgracht een klein aantal gebouwen te vinden. Voor het overige is er niet veel veranderd, het land wordt overwegend gebruikt als 'gardeniersland' of



boerenland. Het Molenpad (en waterloop) is op deze kaart ook te onderscheiden. Dit pad (en waterloop) leidden naar de molen verderop aan het Vliet.



**Figuur 5: Blaeu 1644**

De kaart van Schotanus (1718) laat zien dat de hoeveelheid bebouwing langzaam verder toeneemt. De buitenzijde van de stadsgracht is nagenoeg geheel bebouwd. Ook langs andere wegen en waterlopen is de bebouwing toegenomen, bijvoorbeeld langs de Potmarge en langs Achter de Hoven.



**Figuur 6: Schotanus 1718**

Op de Kadasterkaart 1832 is het beeld qua bebouwing in grote lijnen ongewijzigd. Langs sommige (secundaire) structuren is de bebouwing een beetje toegenomen, zoals langs het Molenpad. Ten noorden van het Vliet is in 1826 in opdracht van het stadsbestuur een door L.P. Roodbaard ontworpen verswatervijver aangelegd. Deze vijver zou de inwoners van Leeuwarden in tijden van droogte voorzien van drinkwater.



**Figuur 7: kadastrakaart 1832 (bron: CHK2 provincie Friesland)**

Het Nieuwe Kanaal is aangelegd tussen 1890 en 1896 voor de verbetering van de vaarroute tussen Harlingen en Groningen. Het Vliet is rond 1970 gedempt, maar aan de omliggende bebouwing en de breedte van de weg is nog te zien dat hier een waterloop lag.

#### Bescherming van de oudste structuren

Een aantal van de hiervoor beschreven oude structuren wordt buiten het bestemmingsplan om beschermd. Zo hebben de stadsgrachten en de Potmarge de status van Rijksmonument. Het Nieuwe Kanaal en een deel van Achter de Hoven liggen in het rijksbeschermd stadsgezicht het Nieuwe Kanaalgebied. Oude structuren die via dit bestemmingsplan worden beschermd krijgen de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Het zijn het Vliet (nu een weg), het Molenpad (ook een weg nu) en een deel van Achter de Hoven.

#### Karakteristieke panden

Er is een aantal panden die bijzonder zijn voor het gebied. Deze worden als 'karakteristiek' op de kaart aangeduid. Deze karakteristieke pand komen voort uit de MIP-inventarisatie en de aanvullende inventarisatie voor de gemeentelijke monumentenlijst. Daarnaast staat er nog een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten in het gebied. Deze zijn niet op de verbeelding (plankaart) aangegeven, omdat de bescherming in aparte wetgeving is geregeld.

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

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. Geinventariseerd 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.

Voor het overzicht van de karakteristieke panden verwijzen wij u naar bijlage 4.

Een aantal oude structuren, die nog herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur terug te vinden zijn, hebben de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie meegekregen, met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. Het gaat hierbij om het Noord- en Zuidvliet, het Molenpad en Achter de Hoven.

### 3.12 Vliegbasis Leeuwarden

Vanwege de ligging van Vliegbasis Leeuwarden dient rekening te worden gehouden met de volgende militaire belangen:

- radarverstoringsgebied radarstations Wier en Vliegbasis Leeuwarden
- obstakelbeheergebied Vliegbasis Leeuwarden

#### Radarverstoringsgebied radarstations Wier en Vliegbasis Leeuwarden

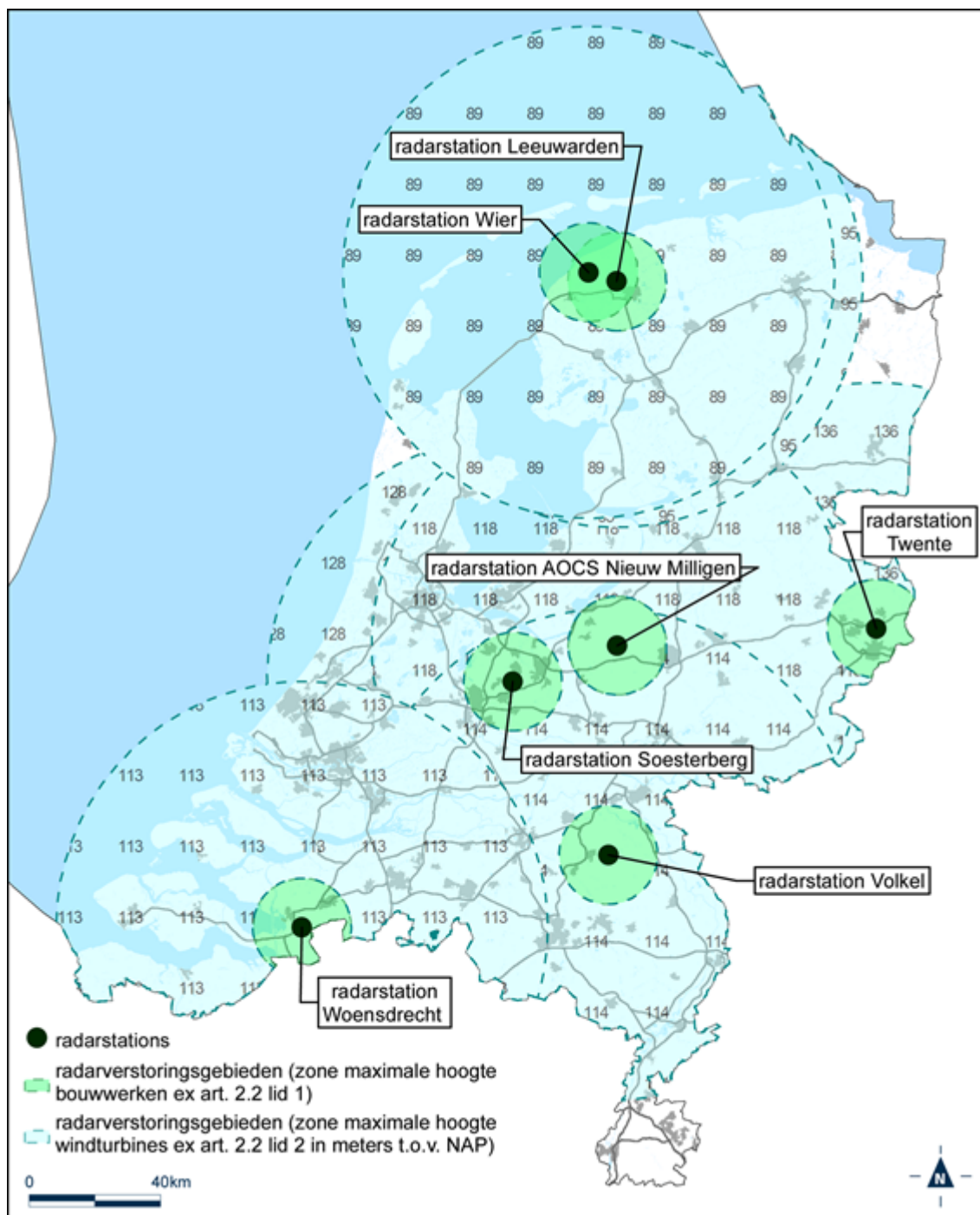
Het plangebied van dit bestemmingsplan is in zijn geheel gelegen binnen het verstoringsgebied van de radarstations Wier en de radar op de vliegbasis Leeuwarden. In verband hiermee zijn er ter voorkoming van radarverstoring beperkingen van toepassing op de bouw van gebouwen en overige bouwwerken. Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), is het noodzakelijk hieraan aandacht te besteden in het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden bouwhoogtebeperkingen. Tezamen met de artikelen 2.5 en 2.6 van het Rarro geeft dit artikel het regime om te beoordelen of er sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor de werking van de radar. Het doel van dit regime is om zeker te stellen dat de defensieradars een goed beeld van het luchtruim, en van wat daar vliegt, behouden en dat dit beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten. Met het oog hierop kunnen op grond van artikel 2.6.9 van het Barro hoge objecten in een radarverstoringsgebied slechts worden toegestaan nadat is aangetoond dat deze objecten het radarbeeld niet ontoelaatbaar verstoren.

Op de bijgevoegde kaart is de ligging van de gemeente Leeuwarden binnen het radarverstoringsgebied van de radar Wier en van de vliegbasis Leeuwarden aangegeven. Uit deze kaart blijkt dat de geldende toetsingshoogte in de gemeente oploopt van 35 tot 85 meter t.o.v. N.A.P. In het plangebied ligt de toetsingshoogte tussen 50 en 55 meter. Gelet op de in het bestemmingsplan geregelde bouwhoogtebeperkingen heeft het ministerie van defensie aangegeven dat het niet nodig om een regeling van de restricties van het radarverstoringsgebied op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Teneinde te bereiken dat in voorkomend geval bij wijziging of afwijking van het bestemmingsplan voldoende aandacht wordt besteed aan de geldende toetsingshoogten heeft het ministerie van defensie het wel wenselijk geacht om in de toelichting een beschrijving van de geldende restricties op te nemen.



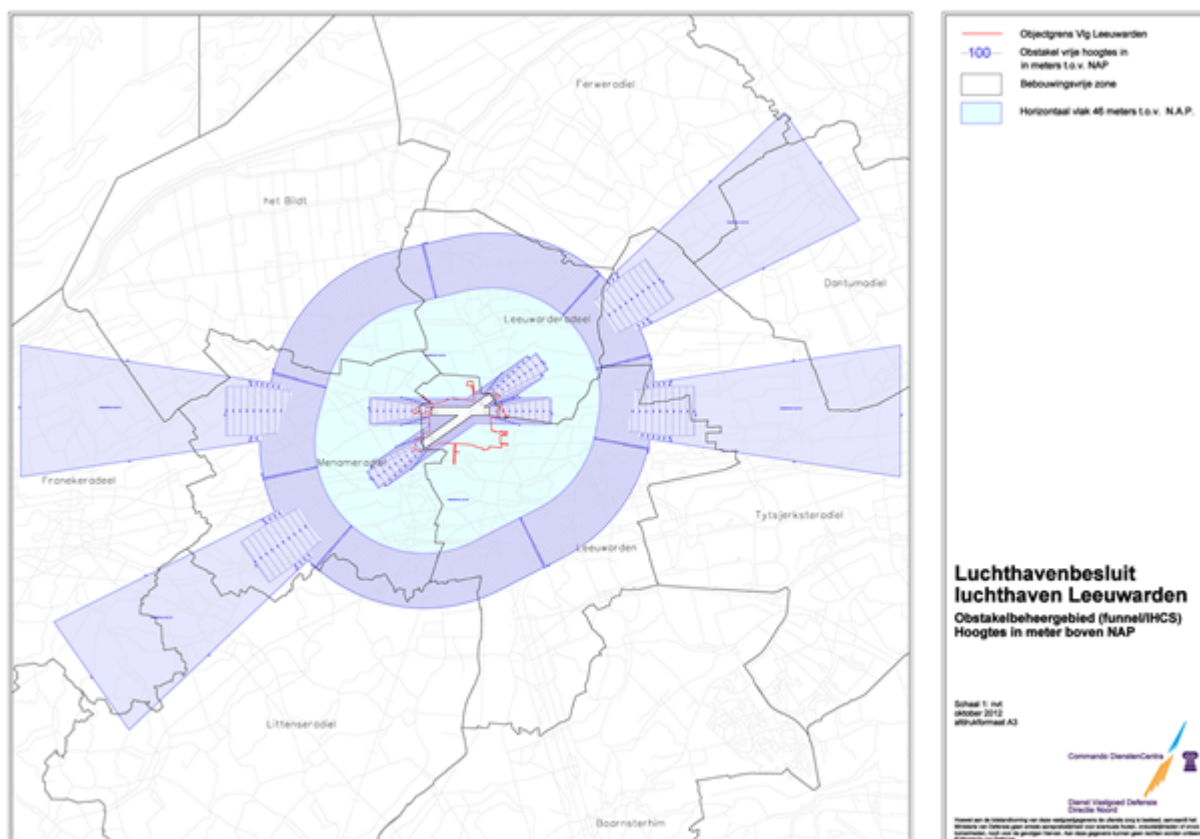


**Figuur 8 : Radarverstoringsgebied radarstations Wier en Vliegbasis Leeuwarden**

#### Obstakelbeheergebied Vliegbasis Leeuwarden

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Leeuwarden. Op grond van het gestelde in het Barro en het Rarro is het noodzakelijk hieraan in het bestemmingsplan aandacht te besteden. Op grond van het gestelde in artikel 2.6.4., tweede en vierde lid, van het Barro gelden in het obstakelbeheergebied hoogtebepalingen voor de bouw van bouwwerken (zoals telecommunicatiemasten, windturbines en dergelijke). De maximaal toelaatbare hoogte van objecten in dit obstakelbeheergebied is vastgelegd in artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. Daarnaast zijn de geldende restricties vastgelegd in artikel 3.2.2 van het Luchthavenbesluit Leeuwarden. In bijlage 4 van het Luchthavenbesluit is een kaart van het obstakelbeheergebied met de geldende maximum bouwhoogten opgenomen (zie figuur 9).

Binnen het plangebied geldt een maximum toelaatbare bouwhoogte van 40 tot 55 meter. Het ministerie van Defensie heeft aangegeven dat, gelet op de in het bestemmingsplan geregelde bouwhoogtebeperkingen, het niet nodig is om een regeling van de restricties van het obstakelbeheergebied op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Teneinde te bereiken dat in voorkomend geval bij wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan voldoende aandacht wordt besteed aan de geldende maximale obstakelhoogten acht het ministerie van Defensie het wel het wel wenselijk om in de toelichting een beschrijving van de geldende restricties op te nemen.



**Figuur 9: Obstakelbeheergebied Vliegbasis Leeuwarden**

### 3.13 Kabels en leidingen

Van noord naar zuid loopt door het plangebied een hoofdriool. Voor dit riool geldt een bebouwingsvrije afstand van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Daarnaast loopt aan de oost- en zuidzijde van het plangebied een waterleiding. Voor het doelmatig functioneren van deze leiding is een bebouwingsvrije afstand van 5 meter aan weerszijden van de leiding aangehouden. Deze leidingen zijn middels een dubbelbestemming op de plankaart weergegeven.

### 3.14 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking".

De " treden van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van de bouw van nieuwe stedelijke voorzieningen en voldoet daarmee aan de vereisten van de ladder van duurzame verstedelijking.

## HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE

### 4.1 Algemeen

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

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

### 4.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt door de wegenstructuur, het groen, het water en de bebouwingsstructuur gevormd.

Een goede groen- en waterstructuur draagt bij aan het behouden van een aantrekkelijk woonmilieu. Structuurbepalende groengebieden zijn daarom afzonderlijk bestemd.

De huidige bebouwingsstructuur en het daarbijbehorende straat- en bebouwingsbeeld zal behouden moeten blijven, aangezien dit wezenlijke kenmerken van de wijk zijn. De bebouwingsdichtheid is vrij hoog. In de wijk zijn echter ook gebieden aanwezig met een meer groen en open karakter. De verscheidenheid in bouwvormen en daarmee samenhangend het verschil in karakter tussen de afzonderlijke gebieden in de wijk zal in stand worden gehouden.

#### Wegen

Binnen het plangebied is een aantal wegen met een maximum snelheid van 50 km/uur die onderdeel uit maken van de hoofdwegenstructuur van de stad. Aan de oostzijde van het plangebied vormen de Julianastraat en de Franklinstraat de begrenzing. Ook aan de westzijde wordt het plangebied begrenst door hoofdverbindingswegen, namelijk het Zuiderplein en de Oostergoweg. Het Noordvliet / Zuidvliet vormt een directe radiale verbinding tussen de stadsring en de binnenstad.

Het plangebied wordt door een groot aantal (grotere en kleinere) wegen doorsneden. Ruimtelijk gezien vormen de Emmakade, de Wijbrand de Geeststraat, de Vredeman de Vriesstraat, de Alma Tademastraat, de Kanaalstraat, de Emmastraat, het Emmaplein en de Willem Lodewijkstraat (en in mindere mate ook de Marie Louiestraat) de hoofdassen van het Nieuwe Kanaalgebied. Voor de Vlietzone kunnen het Noord- en het Zuidvliet, de Bleeklaan en de Bote van Bolswertstraat als hoofdwegen worden aangemerkt.

Tussen alle wegen in en rondom het plangebied bestaat ook een duidelijk onderscheid naar categorie/functie. De meeste wegen die de grens van het plangebied vormen, zijn van groot belang voor de bereikbaarheid van en naar het plangebied of zelfs voor de stad als geheel ("Verkeersaders"). Het gaat hier om de Franklinstraat, de Julianastraat (beide wegen maken deel uit van de "oude" rondweg), het Noordvliet, het Zuidvliet, de Willem Lodewijkstraat en Achter de

Hoven. Op al deze wegen staat de (bovenwijkse) verkeersafwikkeling en de verkeersdoorstroming centraal zodat de maximumsnelheid op deze wegen op 50 km/uur is gelegd. De wegen hebben allemaal een vrij breed profiel, waardoor de verkeersfunctie duidelijk wordt.

De overige wegen in het plangebied zijn aangemerkt als verblijfsgebied (bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'). Reden hiervoor is dat in woonwijken de kwaliteit van het woon- en leefmilieu centraal staat. Dit betekent dat er veel aandacht is voor verkeersveiligheid en de beperking van verkeershinder, onder meer via de realisatie van verblijfsgebieden in de vorm van 30-km zones.

In het plangebied en directe omgeving is in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen in het gebied zullen worden getoetst aan de parkeernorm zoals geldend voor de betreffende woningen.

## Groen

### *Oranjewijk en Tulpenburg*

De groenstructuur van Oranjewijk en Tulpenburg is sterk gelieerd aan de stedenbouwkundige structuur. Het groen ondersteunt de planmatige opzet van de Oranjewijk en bestaat daardoor veelal uit laanbeplantingen en strategisch gepositioneerde plantsoenen.

Op hoofdlijnen kan de groenstructuur worden ingedeeld in vier elementen:

1. de randen
2. de Potmarge zone
3. de groene accenten
4. de (fiets)verkeersroutes naar de Kanaalbruggen

#### 1. de randen

De randen van de twee buurten hebben allen een boomaanplant, die past bij de stedenbouwkundige uitstraling van de wegen.

#### 2. de Potmarge zone

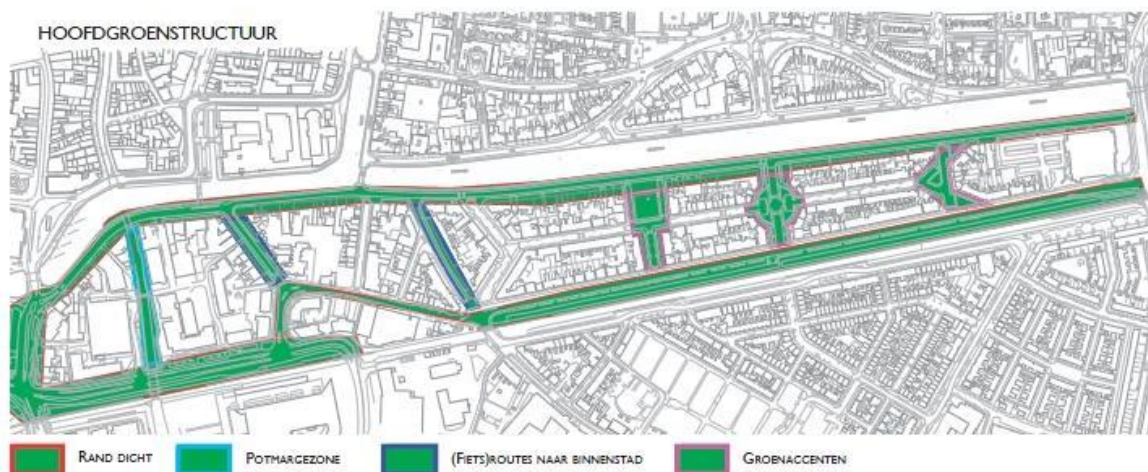
Door Tulpenburg stroomt de oude waterloop de Potmarge. In dit stedelijk gebied heeft deze waterloop de uitstraling van een gracht met harde steile kaden met daarnaast groene oevers met beplanting.

#### 3. de groene accenten

De buurten bevatten samen drie groene plekken die we betitelen als groene accenten. Zij vormen een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp. Het Oranje Nassapark is al voor de Tweede Wereldoorlog ingericht tot speeltuin en fungeert als ontmoetingsplek in de wijk. Het Emmaplein heeft een formele inrichting die past bij de stedenbouwkundige ideeën van de tijd van aanleg. Ook het ensemble van drie driehoekige percelen, tussen de vorkconstructie van wegen, aan het eind van de Gysbert Japicxstraat, zijn groen ingericht.

#### 4. de (fiets)verkeersroutes

Fietsers maken druk gebruik van de Maria Louisestraat naar de Eerste Kanaalbrug en Achter de Hoven naar de Blokhuisbrug. Het karakter van deze straten wordt bepaald door de straatbomen en het groen in de redelijk grote voortuinen.



**Figuur 10: hoofdgroenstructuur Oranjewijk en Tulpenburg**

#### 't Vliet

De hoofdgroenstructuur in de wijk wordt gevormd door:

1. de stedelijke hoofdstructuurlijnen
2. de wijkontsluitingswegen
3. de onderdelen van het stedenbouwkundige ontwerp
4. de plantsoenen

#### 1. de stedelijke hoofdstructuurlijnen

Door de wijk lopen een aantal groen structuren die van stadsniveau zijn. Zij zijn ingeplant met boomsoorten van de eerste grootte.

#### 2. de wijkontsluitingswegen

Het zijn de wegen Bleeklaan, Bote van Bolswertstraat en de Wijbrand de Geeststraat. Ook deze wegen worden zoveel mogelijk begeleid met straatbomen die voor de groene uitstraling zorgen van deze toch overwegend stenige wijk.

#### 3. langs stedenbouwkundige structuren

Hiermee wordt de laanbeplanting langs de Vredeman de Vriesstraat en Alma Tademastraat bedoeld. Zij versterken en ondersteunen de stedenbouwkundige uitleg van de wijk.

#### 4. de plantsoenen

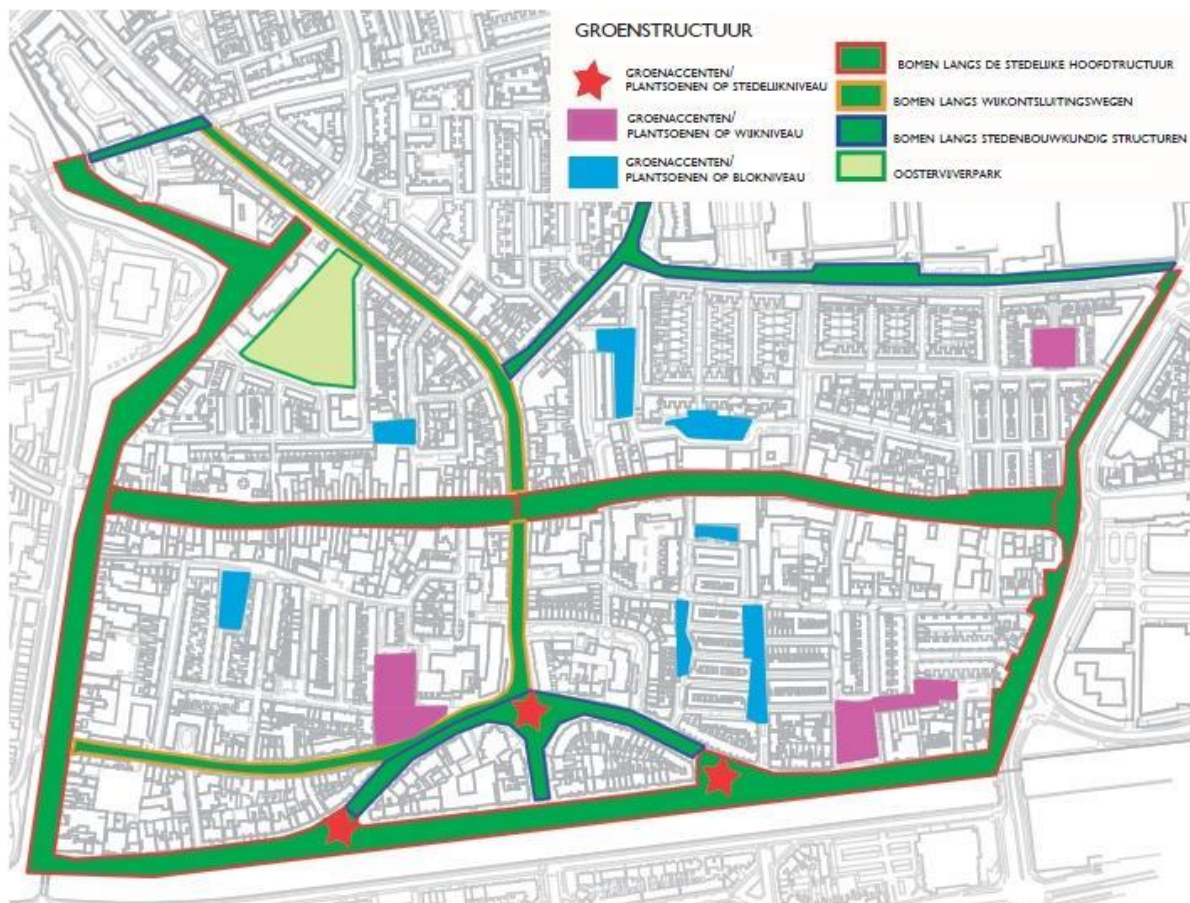
De plantsoenen geven een stukje groene verademing tussen de dicht bebouwde buurten. Op stedelijk niveau ligt een drietal plantsoenen, die van belang zijn vanwege de formele stedenbouwkundige opzet. Het betreft het drieluik van plantsoenen aan de Vredeman de Vriesstraat.

Op het niveau van de wijk is een tweetal grotere groenobjecten van belang; het groene gebied bij de Menno van Coehoornschoon en het Bennerpark. Daarnaast ligt er een aantal plantsoenen en kleine parken in de wijk die belangrijk zijn voor recreatie in de buurt.

#### 5. overige groenvoorzieningen.

In de zeer smalle straten van de volksbuurten (bijvoorbeeld Rembrandstraat e.o.) zijn het de particuliere hagen, die het groene karakter geven.





**Figuur 11: hoofdgroenstructuur Vlietzone**

### 4.3 Functies in het plangebied

#### Wonen

In het plangebied wonen in 2015 in totaal circa 5.400 mensen. Dit aantal is sinds 2000 gegroeid met zo'n 1.000 personen, oftewel een groei van 20%. De verdeling over de verschillende wijken en buurten is als volgt:

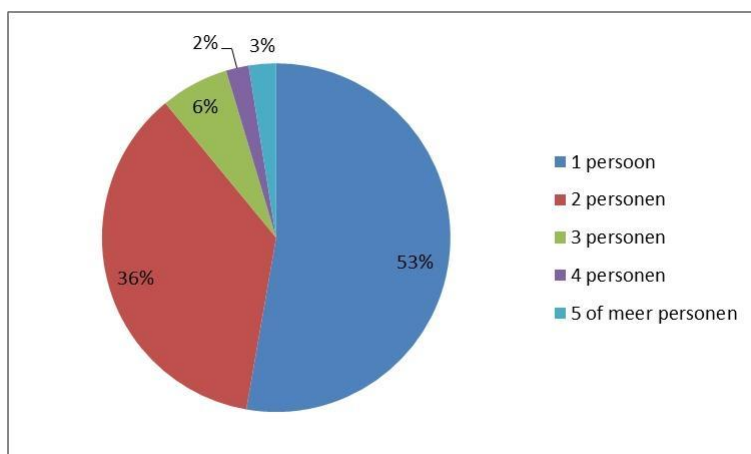
	Zeehelden buurt	Molenpad	Welgelegen	Tulpenburg	Oranjewijk	Totaal
2000	570	1.181	1.423	234	1.036	4.444
2001	571	1.208	1.395	262	1.023	4.459
2002	526	1.257	1.363	293	1.049	4.488
2003	564	1.210	1.404	425	1.068	4.671
2004	537	1.226	1.423	487	1.093	4.766
2005	546	1.227	1.505	540	1.104	4.922
2006	573	1.209	1.499	507	1.136	4.924
2007	572	1.216	1.460	427	1.143	4.818
2008	762	1.248	1.581	419	1.112	5.122
2009	657	1.229	1.580	387	1.077	4.930
2010	678	1.249	1.564	397	1.098	4.986
2011	682	1.258	1.556	398	1.114	5.008

2012	711	1.330	1.564	419	1.116	5.140
2013	699	1.340	1.593	431	1.098	5.161
2014	754	1.346	1.626	422	1.280	5.428

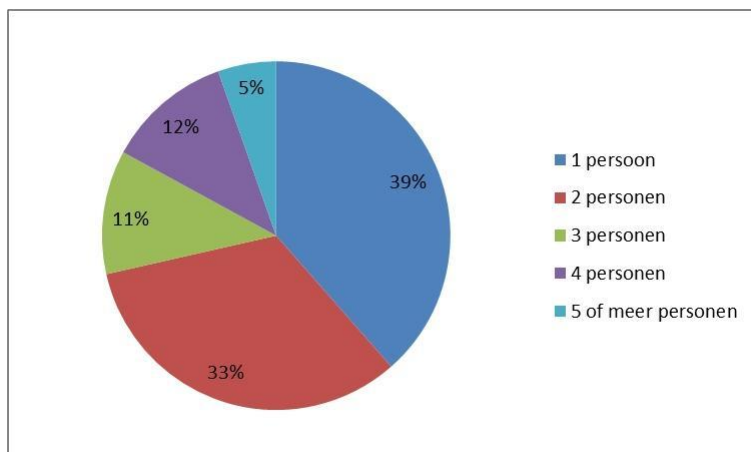
**Figuur 12: verdeling inwoners over de wijken (Gemeente Leeuwarden, 2014)**

De groei van het aantal inwoners is ongelijk verdeeld over het plangebied. De buurten Tulpenburg, Zeeheldenbuurt en Oranjewijk zijn verhoudingsgewijs veel sterker gegroeid dan de andere delen. In vrijwel alle gevallen is deze groei veroorzaakt door woningbouw in panden of op locaties waar eerder kantoren, bedrijven en scholen stonden.

In al de drie delen vormt het aandeel kleine huishoudens (1 en 2 persoons) een ruime meerderheid van het totaal aantal huishoudens. Oranjewijk kent verhoudingsgewijs nog het grootste aantal gezinnen.

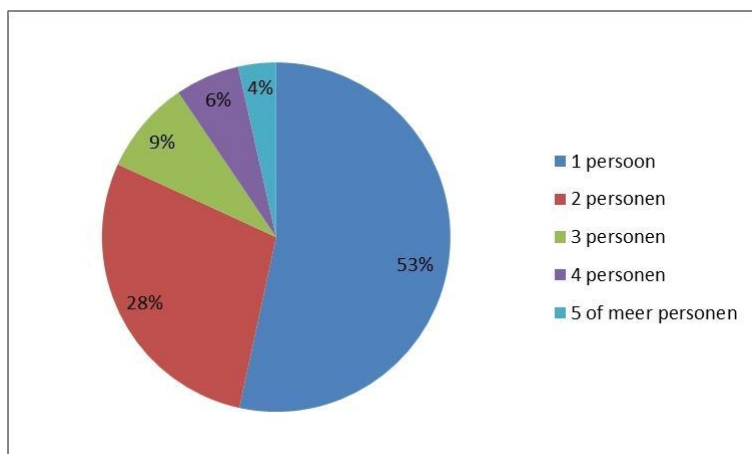


**Figuur 13: omvang huishoudens Tulpenburg (Leeuwarden, 2014)**



**Figuur 14: omvang huishoudens Oranjewijk (Leeuwarden, 2014)**



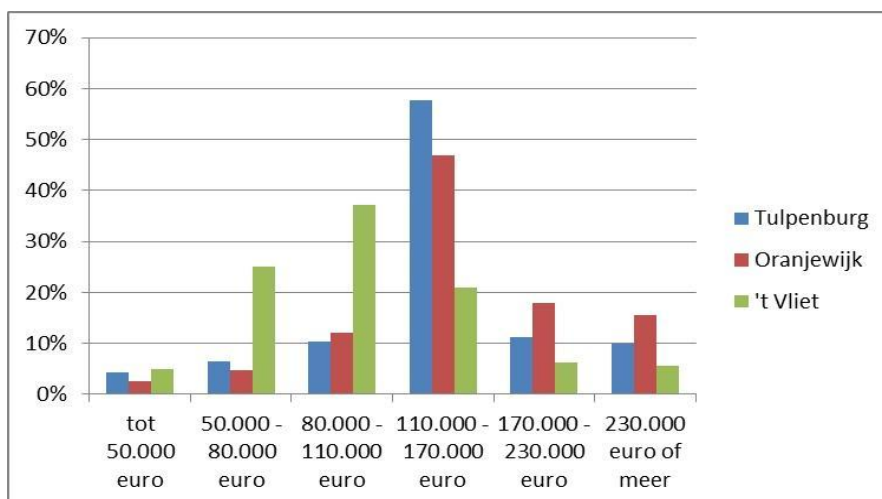


**Figuur 15: omvang huishoudens Vlietzone (Leeuwarden, 2014)**

#### Woningvoorraad

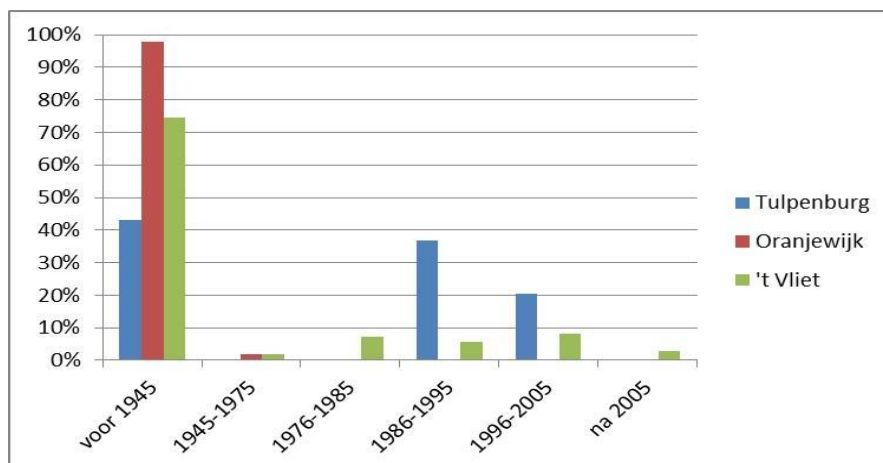
In het plangebied staan in totaal 3.423 woningen (2013). De woningvoorraad in de buurten in het plangebied verschilt onderling qua eigendom. In de meeste delen van het plangebied is een ruime meerderheid van de woningen in handen van particulieren (koop of huur).

In tien jaar tijd (vanaf 2004) is de woningvoorraad met 510 woningen gegroeid. Dit is een groei van 17,5% en daarmee tweemaal zo hoog als de groei van 8% van de woningvoorraad in de hele gemeente Leeuwarden (voor 1 januari 2014). De groei in het gebied heeft zich vooral geconcentreerd in de Zeeheldenbuurt en Welgelegen. Relatief is de woningvoorraad in de Zeeheldenbuurt en de Tulpenbuurt het sterkst gestegen.



**Figuur 16: verdeling naar economische waarde van de woningen (Leeuwarden, 2013)**

De economische (WOZ) waarde van de woningen verschilt behoorlijk per gebied. Vooral de woningen in de Oranjewijk hebben gemiddeld genomen een hogere waarde.



**Figuur 17: bouwjaar woningen (Leeuwarden, 2013)**

De wijken maken onderdeel uit van het oude deel van de stad Leeuwarden en daarom hebben alle buurten een omvangrijke voorraad vooroorlogse woningen. Vooral de Oranjewijk valt op: 98% dateert van voor de oorlog. Verhoudingsgewijs is er in de Tulpenbuurt het meest toegevoegd na de oorlog.

Qua woningvoorraad valt verder op dat het aantal flatwoningen in Tulpenburg behoorlijk hoog is (76%). Dit komt door de toevoegingen in de laatste decennia. De andere wijken worden gedomineerd door rij/hoekwoningen. In de Oranjewijk wordt 15% van de panden gebruikt voor gereguleerde kamerbewoning, wat in vergelijking met de 2% voor de hele gemeente vrij hoog is.

#### *Woningbouw*

Voor vooral het Vliet wordt een verdere toename van de woningvoorraad verwacht. Zo zijn er langs het Noord- en Zuidvliet nog verschillende panden die hun oorspronkelijke functie hebben verloren, of deze mogelijk nog gaan verliezen. Ombouw naar de functie wonen ligt dan vaak voor de hand. Nieuwe kamerverhuur in de gereguleerde vorm is in het plangebied niet toegestaan. De wijken oefenen in de praktijk een grote aantrekkingskracht uit op studenten, maar ook starters. Nieuwbouw en verbouw voor deze laatste groep is gewenst, net zoals voor overige kleine huishoudens.

De combinatie van het wonen met een andere functie doet zich met name voor langs het Noordvliet, het Zuidvliet en de Oostergrachtswal. Ook komt een menging van functies voor aan de beide "uiteinden" van de Emmakade, enerzijds als uitloper van de binnenstad (westelijke uiteinde) en anderzijds als gevolg van de nabije ligging van het Industrierrein Leeuwarden Oost (oostelijke uiteinde, voormalige locatie van de melk- én de snoepfabriek). In deze gebieden wordt de woonfunctie vaak in één pand gecombineerd met bedrijvigheid, dienstverlening, horeca of voorzieningen.

#### Woonschepen

Een (klein) deel van de inwoners van het plangebied woont op een woonschip. In het plangebied is op basis van het op 1 januari 2016 in werking getreden 'aanwijzingsbesluit, ligplaatsen kaden en wallen' plaats voor in totaal 67 woonschepen ( 8 aan de Oostergrachtswal, 30 aan de Emmakade noordzijde en 29 aan de Emmakade zuidzijde).

Alle in het plangebied aanwezige schepen worden ten behoeve van de functie wonen gebruikt en zijn dan ook als zodanig in dit bestemmingsplan opgenomen.

Conform op de op 1 januari 2016 in werking getreden regelgeving omtrent het innemen van een ligplaats in de gemeente Leeuwarden, mag in het plangebied niet met elk type schip een ligplaats worden ingenomen. Alleen schepen die in de Algemene Plaatselijke Verordening Leeuwarden als 'historisch woonschip' worden gedefinieerd, mogen aan de Oostergrachtswal en Emmakade noord- en zuidzijde een ligplaats innemen. Daarnaast moet het betreffende schip voldoen aan de daartoe vastgestelde 'redelijke eisen van welstand'.

#### Voorzieningen

In het plangebied zijn diverse publieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn deels gericht op de inwoners van het plangebied maar hebben deels ook een hoger schaalniveau.

Er zijn twee basisscholen aanwezig, namelijk de Koningin Beatrixschool aan de Pieter Feddesstraat en de openbare basisschool (Freinet onderwijs) aan de Vredeman de Vriesstraat. Verder zijn er nog enkele schoolgebouwen aanwezig, die op dit moment niet meer als zodanig in gebruik zijn. Het gaat hier onder andere om het schoolgebouw en de bijbehorende gymzaal aan de M. H. Trompstraat. De gymzaal is op dit moment in gebruik als boksschool. In het schoolgebouw zelf is woonruimte ondergebracht.

Veel voorziening zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De aanwezige kinderopvang in het plangebied en de verschillende wijk- en/of buurtcentra zijn onder deze bestemming gebracht. Tevens zijn de sociaal-medische functies en kerkgenootschappen in het plangebied als 'Maatschappelijk' bestemd.

Op de driesprong van Achter de Hoven en de Gardeniersweg staat het karakteristieke gebouw van de voormalige gemeente-HBS (het Fryslân-hûs) waarin nu de popacademie gevestigd is.

#### Detailhandel en horeca

Gezien de ligging van het plangebied, tegen de binnenstad van Leeuwarden aan, is het niet verwonderlijk dat er zich in het plangebied ook detailhandelsvestigingen en horecagelegenheden bevinden. Met name langs de wegen die als uitloop van het centrum zijn te beschouwen, namelijk het Noord- en het Zuidvliet en de Oostergrachtswal, zijn deze functies aanwezig.

Opvallend is dat de horecagelegenheden, te weten cafés, cafetaria's, snackbars, een koffiehuis en een coffeeshop, zich vrijwel allemaal aan het westelijke deel van het Noordvliet en het Zuidvliet bevinden. Uitzonderingen hierop zijn de cafetaria's aan de Franklinstraat en op de hoek van Achter de Hoven en de Maria Louisestraat, en het café aan de Oostersingel.

In de Beleidsnota Bijzondere wetten is als uitgangspunt aangegeven dat er maximaal het bestaande aantal coffeeshops gedoogd worden. Als voorwaarde hiervoor is opgenomen dat de betreffende coffeeshops zijn bestemd als horeca 4 (drinhoreca). Met andere woorden, het bestemmingsplan is niet het instrument om coffeeshops te verbieden of toe te staan, omdat dit in feite geen vorm van horeca is. Het verbod van de verkoop van softdrugs in deze coffeeshops kan dan ook niet worden gereguleerd via het bestemmingsplan, maar wordt in feite verboden via de Opiumwet.

De detailhandelfunctie is, behalve aan het Noord- en Zuidvliet, ook langs de Oostergrachtswal, het Zuiderplein en de Zuidergrachtswal aanwezig. In het plangebied zijn in hoofdzaak gespecialiseerde winkels gevestigd, zoals verschillende woon- en antiekwinkels, een beddenzaak, etc. Buiten deze concentratiegebieden, bevinden zich verspreid over het gebied nog enkele winkels. Zo zijn aan de oostrand van het plangebied zijn nog een parketwinkel, maar ook een bakkerij en een supermarkt gevestigd.

### Bedrijvigheid

Ook de bedrijfsfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Er is op verschillende locaties in het plangebied, te weten langs het Noordvliet en het Zuidvliet en langs de Oostergrachtswal, sprake van een tamelijk geconcentreerde aanwezigheid van bedrijven. Daarnaast zijn verspreid over de rest van het plangebied ook diverse “losse” bedrijven gevestigd. De aard van de bedrijven in het plangebied is heel verschillend. Een groot deel van de bedrijvigheid levert geen hinder op voor de omliggende woonfunctie en de woonomgeving. Zo zijn er bijvoorbeeld diverse kantoren en dienstverlenende bedrijven, waaronder verschillende soorten adviesbureaus, een architectenbureau, diverse assurantie- en verzekeringskantoren, advocatenkantoren, schoonheidssalons en kapsalons aanwezig. In veel gevallen worden dit soort bedrijven ook gecombineerd met een woonfunctie in hetzelfde pand.

Naast de dienstverlenende instellingen en bedrijven, zijn er ook andersoortige (vaak wat meer milieubelastende) bedrijven in het plangebied aanwezig. Deze bedrijven bevinden zich ook veelal in de gebieden waar (reeds van oudsher) sprake is van een concentratie van bedrijvigheid en een sterke functiemenging. Zo zijn er op diverse plaatsen, en variërend in omvang, bouw- of aannemersbedrijven en garages, al dan niet in combinatie met een autospuiterij, gevestigd. Aan de Oostergrachtswal bevindt zich een installatiebedrijf. Vervolgens is aan het Molenpad een glasbewerkingsbedrijf gevestigd en bevindt zich aan zowel de Willem Lodewijkstraat, het Zuidvliet als aan de Willem Loréstraat, een schildersbedrijf. Tenslotte is aan de Gysbert Japicxstraat nog een vleesverwerkend bedrijf gevestigd.

## HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 5.1 Toelichting op het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

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

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger "online" informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

### 5.2 Regels

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

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

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- a. een bestemmingsomschrijving en
- b. bouwregels

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

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

*Ad a. Bestemmingsomschrijving*

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

*Ad b. Bouwregels*

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

*Ad c. Afwijkingsmogelijkheid*

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

*Ad d. Gebruiksregel*

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

**5.3 Nadere toelichting op de regels**

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

Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" betreft de bedrijven in het plangebied. Het uitgangspunt is dat bedrijvigheid geen overlast naar de woonomgeving mag veroorzaken. Dit houdt in dat over het algemeen slechts bedrijven van milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van de regels) zijn toegestaan. Daarnaast zijn ook dienstverlenende bedrijven en/of -instellingen binnen deze bestemming toegestaan. Op één plaats in het gebied is een aannemersbedrijf toegestaan dat valt in de categorie 3.1 en daarom specifiek is aangeduid.

Bedrijven die niet in de genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wel gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorieën, kunnen bij afwijking worden toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan

kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle bedrijven worden niet toegestaan.

#### Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming betreft de gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gebouwen voor de gasvoorziening. Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter zijn ingevolge het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij. De nutsgebouwtjes van een afwijkend (groter) formaat zijn onder de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gebracht.

#### Bedrijventerrein

Een heel klein gedeelte van het terrein van FrieslandCampina is per abuis in dit bestemmingsplan terecht gekomen in plaats van in Bestemmingsplan Leeuwarden - Industrieterrain Leeuwarden Oost en de Hemrik. Het betreft een onbebouwd gedeelte dat voornamelijk dienst doet als fietsenstalling.

#### Detailhandel

De meeste detailhandelsondernemingen vallen binnen de bestemming 'gemengd'. Waar de detailhandel niet in combinatie met andere functies voor komt is de bestemming detailhandel opgenomen. Het gaat hierbij naast een aantal kleinere winkel ook om de supermarkt langs de Emmakade. Ten aanzien van de supermarkt geldt er een maximum ten aanzien van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte. Tevens is bepaald dat het aantal supermarkten niet kan toenemen. De regeling hiervoor is opgenomen bij de specifieke gebruiksregels.

#### Gemengd

Binnen deze bestemming zijn op de eerste bouwlaag bij recht detailhandel, bedrijven in categorie 1 en 2 en dienstverlenende bedrijven en -instellingen toegestaan. Horeca is hierbij niet toegestaan tenzij op de verbeelding respectievelijk een aanduiding 'horeca categorie groter of gelijk aan 2, 3 of 4' is opgenomen. Op één locatie binnen deze bestemming, aan het Zuidvliet, is een coffeeshop gevestigd die de bestemming horeca 4 heeft gekregen. Voor de tweede en eventueel hogere bouwlaag geldt dat hier enkel wonen is toegestaan.

#### Groen

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

#### Horeca

Voor gronden met een horecafunctie, is de bestemming "Horeca" opgenomen. Betreffende bestemmingen zijn daarnaast voorzien van een aanduiding waarmee de toegestane horecacategorie wordt aangegeven. In artikel 1 "Begrippen" treft u de omschrijving van de diverse categorieën aan.

#### Maatschappelijk

Onder de bestemming "Maatschappelijk" vallen de diverse maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zoals de diverse scholen (met bijbehorende gymzalen), kerken, centra voor kinderopvang en buurthuizen. Binnen deze bestemming kunnen de verschillende maatschappelijke doeleinden worden uitgewisseld.

#### Tuin

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen aan de voor- of zijkant

van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" opgenomen. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan.

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

#### Verkeer

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

Naast wegen, straten, voet- en rijwielpaden, is deze bestemming ook in beperkte mate bedoeld voor groen- en parkeervoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken.

#### Verkeer - Parkeergarage

De parkeergarage in de Klanderijbuurt is onder deze bestemming opgenomen.

#### Verkeer - Parkeerterrein

De grotere en openbare parkeerterreinen in het plangebied zijn specifiek bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Met deze bestemming wordt het behoud van deze parkeerplaatsen planologisch veilig gesteld.

#### Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn Leeuwarden - Groningen is onder deze bestemming gebracht. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van de spoorlijn, bijvoorbeeld geluidschermen, afschermende hekwerken en verlichting, zijn wel toegestaan. De inrichting van de gronden is gericht op het behoud van de spoorlijn en de daarbij horende voorzieningen.

#### Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen/woonstraten in het plangebied 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, parkeer- en groenvoorzieningen.

#### Water

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied aanwezige watergangen. Het water speelt een rol in de waterhuishouding en vormt een belangrijke groenblauwe drager van de ruimtelijke structuur van de stad. Het is daarom van belang de waterstructuur te beschermen. Er mogen dan ook geen gebouwen worden gebouwd. Naast waterlopen en waterpartijen vallen ook oevers en bouwwerken zoals bruggen, dammen en duikers binnen de bestemming. De bouw van steigers, vlonders en plankieren is niet toegestaan. Via een afwijking zijn hier wel mogelijkheden voor. Voor de hoogte van oeverbeschoeiingen is een regeling opgenomen.

Binnen deze bestemmingen zijn ligplaatsen voor woonboten toegestaan mits op de



verbeelding een aanduiding 'woonschepenligplaats' is opgenomen. De aanduiding 'woonschepenligplaats' bestaat uit een strook met een maximale breedte van 7,20 meter gemeten vanaf en aansluitend op de kade.

Het wijzigen en/of dempen van waterlopen, het vergraven van oevers en het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur dat dit niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan.

### Wonen

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

### *Andere functies in woningen*

Bij het wonen is zonder meer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig.

Bed and breakfast is mogelijk via een afwijking met een omgevingsvergunning. Hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie.

Detailhandel en/of dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen zijn toegestaan op die percelen die een aanduiding 'gemengd' of 'dienstverlening' hebben.

### Wonen - Woongebouw

Deze bestemming heeft betrekking op de gestapelde woningen in het plangebied. De aanwezige (complexen) garageboxen zijn als zodanig aangeduid. Gebouwen ten behoeve van onderhoud/beheer en berging en stalling zijn toegestaan binnen deze bestemming. In de regels is voor deze gebouwen alleen een maximale bouwhoogte opgenomen. Voor het overige wordt er vanuit gegaan dat deze bebouwing zich in de praktijk zelf zal reguleren aangezien een groot deel van de woongebouwen in eigendom is van de corporaties of, indien wel in particulier bezit, er een Vereniging van Eigenaren is met de nodige (beperkende) regels.

Ook bij het wonen in een woongebouw is zonder meer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig.

Eveneens is een bed and breakfast mogelijk via een afwijking met een omgevingsvergunning. Ook hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie.

### Leiding - Riool

Het hoofdriool in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen gebouwen wel worden toegestaan. Hiervoor moet echter wel advies worden

ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van het riool is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning opgenomen.

#### Leiding - Water

De aanwezige persleiding in het plangebied is onder deze bestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen gebouwen wel worden toegestaan. Hiervoor moet echter wel advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. 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 daaraan gerelateerde werkzaamheden groter dan 500 m<sup>2</sup> dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is tevens een omgevingsvergunning vereist voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

#### Waarde - Beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden en het Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden - Nieuwe Kanaalgebied. Het doel van deze dubbelbestemming is om de essentiële waarden van deze Beschermd Stadsgezichten te beschermen.

Om de historische kwaliteit te behouden is met name een omgevingsvergunning in deze dubbelbestemming van belang voor het veranderen van de inrichting van de openbare ruimte en de privéruimte buiten voor de monumentale panden.

#### Waarde - Cultuurhistorie 2

De cultuurhistorische waarden die in de gemeentelijke inventarisatie naar cultuurhistorie en landschap in het plangebied zijn onderkend, zijn opgenomen op de verbeelding middels de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie 2". Hiermee is een beschermingsregeling voor deze elementen en structuren van kracht.

#### Waarde - Monumentale bomen

Zoals elders in deze toelichting al is aangegeven, voert de gemeente Leeuwarden beleid dat gericht is op het behoud van belangrijke, monumentale bomen. De vertaling in het bestemmingsplan bestaat uit het met een dubbelbestemming "Waarde – Monumentale bomen" beschermen van bomen die in het kader van dit beleid de hoogste beschermingsstatus hebben gekregen. Dit houdt met name in dat deze bomen niet zonder meer geveld kunnen worden en dat ook voor diverse werkzaamheden in de directe omgeving van een boom voorafgaand een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

### Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van dit artikel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen wat onder strijdig gebruik met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Voor veel bestemmingen is dit evident, maar omdat dat in casu voor alle bestemmingen geldt is het om discussie te voorkomen expliciet opgenomen.

### Algemene aanduidingsregels

#### *Geluidzone - industrie*

In dit artikel is een regeling opgenomen die voor verschillende bestemmingen geldt. Er worden hiermee regels gesteld aan het gebied dat op de verbeelding is aangeduid met de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie". In deze zone gelden aanvullende eisen ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige objecten. Deze mogen alleen worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dat gebouw niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

### Algemene afwijkingsregels

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het plan door het verlenen van een omgevingsvergunning. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het verlenen van een omgevingsvergunning: conform de Algemene wet bestuursrecht moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### Overgangsrecht

Bij het overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik. Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwregels. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn uitgesloten de illegale bouwwerken. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een (omgevings-)vergunning - voor zover vereist - zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

Voor een vergroting van de oppervlakte met niet meer dan 10% kan een omgevingsvergunning worden verleend. Uiteraard kan van deze bevoegdheid slechts éénmaal gebruik worden gemaakt. Peildatum voor bouwwerken is, conform artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat bestaand, met het plan strijdig gebruik mag worden voortgezet. Een uitsluitingsclausule is opgenomen voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Algemeen

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp heeft van 17 december 2015 tot en met 28 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is op 12 januari 2016 een inloopavond georganiseerd in buurthuis Welgelegen.

Daarnaast is het plan in het kader van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal (mogelijke) belanghebbende overheidsinstanties.

In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

### 6.3 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarom kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien. Hiervoor zal de gemeenteraad expliciet een keuze maken bij de vaststelling van het plan.

### 6.4 Economische uitvoerbaarheid

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

## HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan is van 17 december tot en met 28 januari onderwerp van overleg (artikel 3.1.1 Bro) en inspraak geweest. Het plan is voorgelegd aan de officiële overlegpartners zijnde de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan brandweer Fryslân, brandweer Leeuwarden, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties waaronder de nutsbedrijven en de wijkpanels.

Gelijktijdig met het overleg heeft er ook inspraak plaatsgevonden. In het kader van inspraak is er op 12 januari 2016 tevens een inloopavond gehouden in buurthuis Welgelegen. Hier kon het voorontwerpbestemmingsplan worden ingezien en konden vragen worden gesteld.

Tijdens voornoemde periode zijn er vijf overlegreacties en twee inspraakreacties ontvangen, waarvan één mondeling tijdens de inloopavond. Onderstaand zijn de reacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

### 7.1 Overleg

#### Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft op 19 januari 2016 schriftelijk gereageerd en aangegeven dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt en dat het plan overigens geen aanleiding geeft tot opmerkingen

#### **Reactie:**

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### Liander N.V.

Liander heeft op 12 januari 2016 schriftelijk te kennen gegeven dat de gasdrukmeet- en regelstations aan het Emmaplein 18 en aan de Jakob van Aakenstraat 34, type B inrichtingen zijn in de zin van de Wet milieubeheer. Op deze stations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

In het voorontwerp zijn aan de gronden waarop het gasdrukmeet- en regelstations zijn gevestigd de bestemmingen "Verkeer", "Waarde - Monumentale bomen" "Groen" en "Leiding - Water" toegekend. Binnen de bovengenoemde bestemmingen is het niet duidelijk of de functie 'nutsvoorzieningen' is toegestaan.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de bovengenoemde stations en de veiligheidsafstanden die gelden voor een kaststation, vraagt Liander om de gasdrukmeet- en regelstations binnen de bovengenoemde bestemmingen te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding. De bij de nutsvoorzieningen behorende veiligheidscontour (Barim - zone) wil Liander ook graag terug zien in de verbeelding. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

#### **Reactie:**

*Liander vraagt om de gasdrukmeet- en regelstations positief te bestemmen en om een veiligheidscontour op te nemen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Het positief bestemmen*

van nutsvoorzieningen wordt in de Leeuwarder standaard voor bestemmingsplannen alleen gedaan als er sprake is van een nutsvoorziening met een omvang die groter is dan 15 m<sup>2</sup> of een hoogte groter dan 3 meter. Nutsvoorzieningen met een kleinere maatvoering zijn vergunningsvrij op grond van artikel 2, bijlage II, Besluit omgevingsrecht en het is derhalve niet nodig om deze voorzieningen op te nemen in de verbeelding. Vanwege het veiligheidsbelang is de veiligheidscontour (Barim – zone) wel opgenomen in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Gemeente Leeuwarderadeel**

Gemeente Leeuwarderadeel heeft op 21 december 2015 per email aan gegeven dat er geen op- of aanmerkingen zijn.

#### **Reactie:**

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### **Gemeente Menameradiel**

Gemeente Menameradiel heeft op 21 december 2015 per email aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan Oranjewijk c.a. geen aanleiding geeft tot het maken van op- en aanmerkingen.

#### **Reactie:**

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### **Brandweer Fryslân**

Brandweer Fryslân heeft in de brief van 20 januari 2016 aangegeven geen noodzaak te zien om opmerkingen te plaatsen omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn. Voor het overige wordt verwezen naar de digitale veiligheidstoets.

#### **Reactie:**

*In paragraaf 3.6 externe veiligheid is aandacht besteed aan de genoemde aspecten uit de digitale veiligheidstoets.*

## **7.2 Inspraak**

### **De heer en mevrouw De Jong, Molenpad 14**

Insprekers verzoeken om het voorontwerp op één punten aan te passen:

De in het voorontwerp opgenomen goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 9,50 meter van de bebouwing aan de achterzijde van de achtertuin van insprekers is niet overeenkomstig de feitelijke situatie. Ter plaatse staat een parkeergarage met een bouwhoogte van ca 4 meter. Indien er tot een hoogte van 9,50 zou worden gebouwd dan verslechterd de bezonningssituatie in deze achtertuin aanzienlijk aangezien deze ten noorden van de parkeergarage is gelegen.

#### **Reactie:**

*De insprekers baseren zich op de feitelijke situatie waarbij er ten zuiden van hun achtertuin bebouwing aanwezig is van ca 4 meter hoogte. Conform het vigerende bestemmingsplan is hier echter bebouwing mogelijk met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte die niet is gelimiteerd. Insprekers komen door het vaststellen van dit bestemmingsplan planologisch niet in een slechter situatie.*

*Gebleken is dat in de planperiode van de afgelopen 10 jaar geen behoefte heeft bestaan aan het realiseren van bebouwing met een grotere hoogte dan de hoogte van de huidige parkeergarage. Omdat de realisatie van bebouwing met een nokhoogte van 9,50 meter de bezonningssituatie in de achtertuinen van de woningen aan Molenpad 12 t/m 18 ernstig aantast is de verbeelding van dit bestemmingsplan zodanig aangepast dat de bestaande bouwhoogte kan worden gehandhaafd.*

#### **Peter en Minke Hoelen, Kanaalstraat 3 en 5**

De heer en mevrouw Hoelen hebben op 15 januari 2016 schriftelijk aangegeven dat zij graag willen dat de woning aan Kanaalstraat 3, of nog beter 3 en 5, weer een gemengde bestemming krijgen, zoals dat ooit ook het geval was, waarbij in ieder geval dienstverlening mogelijk blijft in de vorm van kantoor of praktijkruimte. De reden dat deze bestemming is vervallen in 2005 is niet bekend en hierover willen zij ook informatie ontvangen.

#### **Reactie:**

*Bij de herziening van het bestemmingsplan in 2005 is gebleken dat het pand aan de Kanaalstraat 3 niet langer in gebruik was voor bewoning in combinatie met dienstverlening, maar dat het pand alleen nog maar als woning werd gebruikt. Conform de toen en nog altijd geldende beleidslijn van de gemeente en het daadwerkelijke en te verwachten gebruik voor de planperiode van 10 jaar is de bestemming van het pand vastgesteld op 'Woondoeleinden'. In 2005 is geen zienswijze ingediend tegen deze wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het pand en gebleken is dat het pand de afgelopen 10 jaar in gebruik is geweest als woning.*

*In het voorontwerp- bestemmingsplan is dan ook wederom de bestemming 'Woondoeleinden' opgenomen conform het huidige gebruik van het pand. Indien er concreet zicht bestaat op een ander gebruik van het pand dan kan bij de gemeente een verzoek worden ingediend om dat gebruik toe te staan. Op dit moment is van een dergelijk concreet zicht geen sprake.*

*Onder de bestemming 'Woondoeleinden' is het overigens toegestaan om een deel van de woning te gebruiken voor aan huis gebonden beroepen mits wordt voldaan aan de daarbij behorende regels. Het gebruik van het pand voor dienstverlening is daarmee niet geheel uitgesloten.*

## HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 3 maart 2016 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Er zijn ook geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook op 20 juni 2016 vastgesteld. Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.