

Bestemmingsplan Indische Buurt

Gemeente **Leeuwarden**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Indische Buurt

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

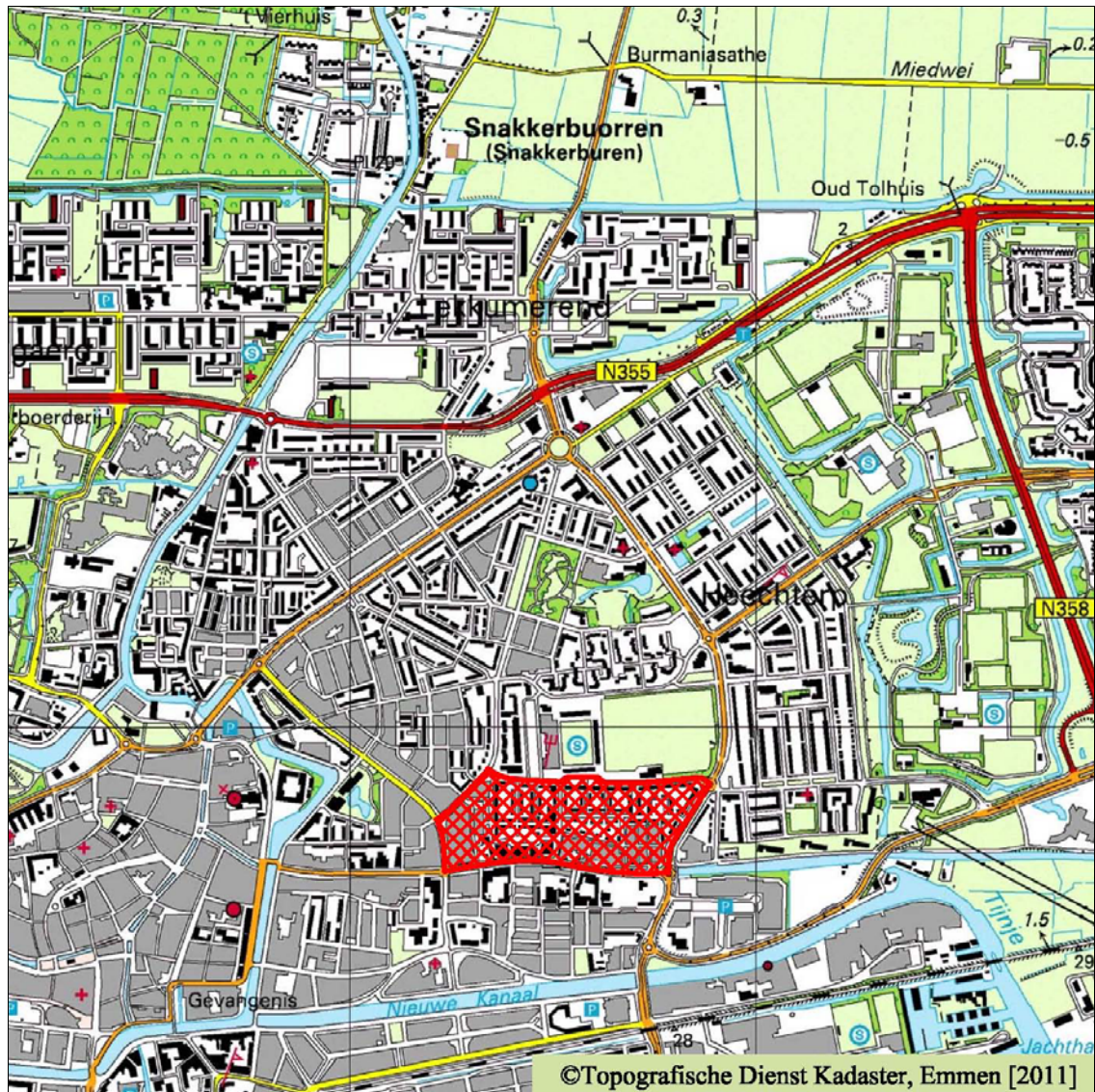
31 oktober 2011

Projectnummer 129.00.00.13.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Plangebied	7
2.2	Cultuurhistorische ontwikkeling	8
2.3	Bestaande situatie	10
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Omgevings-aspecten	27
4.1	Geluidhinder	27
4.2	Hinder van bedrijven en voorzieningen	30
4.3	Luchtkwaliteit	32
4.4	Externe veiligheid	33
4.5	Ecologie	34
4.6	Bodem	35
4.7	Archeologie	36
4.8	Water	38
5	Juridische toelichting	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Bestemmingsplanprocedure	42
5.3	Overleg	43
5.4	Juridische vormgeving	44
5.5	Toelichting op de bestemmingen	45
6	Economische uitvoerbaarheid	49
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1	Informatiebijeenkomst	51
7.2	Overleg voorontwerpbestemmingsplan	51
7.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	53

Bijlagen

Inleiding



Het tweetal geldende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn thans verouderd. Het voorliggende bestemmingsplan Indische Buurt betreft de actualisatie van deze twee plannen. Met onderhavig plan wordt de huidige situatie in het plangebied planologisch-juridisch opnieuw vastgelegd in één plan. Hierdoor is het mogelijk om op een adequate en eenduidige wijze om te gaan met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij andere recent geactualiseerde bestemmingsplannen in de gemeente.

AANLEIDING

De twee voorgaande op het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn:

VIGERENDE
BESTEMMINGSPANNEN

- Bestemmingsplan Indische buurt, vastgesteld door de raad van de gemeente Leeuwarden op 20 april 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân op 12 augustus 1998;
- Correctieve herziening van het bestemmingsplan Indische Buurt, vastgesteld door de raad van de gemeente Leeuwarden op 11 oktober 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân op 7 januari 2001.

De in het plangebied aanwezige bebouwing is positief bestemd. Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het gebied. Het bestemmingsplan Indische buurt uit 1998 gold als een globaal eindplan vanwege de stadsvernieuwing die in de jaren '90 van de vorige eeuw in het plangebied heeft plaatsgevonden. Uit de toetsingspraktijk is gebleken dat een globaal eindplan nogal als problematisch wordt ervaren nadat planontwikkeling in een gebied heeft plaatsgehad. Het onderhavig bestemmingsplan is daarom gedetailleerder vormgegeven dan het voorgaande bestemmingsplan. De nodige flexibiliteit in het plan is nu verkregen door het opnemen van afwijkings- en wijzigingsregels.

DOEL

Het plangebied kent een beperkte dynamiek. Ruimtelijke ontwikkelingen komen incidenteel voor. Onderhavig bestemmingsplan is dan ook overwegend conserverend van aard.

KARAKTER VAN HET PLAN

Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is geworden.

VORMGEVING
BESTEMMINGSPANNEN

LEESWIJZER

De toelichting is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader aan de orde gesteld, waarin relevant beleid van zowel rijk, provincie, het Wetterskip en de gemeente is behandeld. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de beperkingen die in en om het plangebied een rol spelen. In hoofdstuk 5 is een (juridische) toelichting op de regels gegeven. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Tenslotte zullen in hoofdstuk 7 te zijner tijd de resultaten van inspraak en overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) worden opgenomen.

Planbeschrijving

2

2.1

Plangebied

De ligging van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is zowel op de topografische kaart voorafgaand aan deze toelichting als op de luchtfoto in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto van plangebied (Bron: Bing Maps, 2010)

De ruimtelijke begrenzing van de herziening van het bestemmingsplan Indische Buurt is gelijk aan die van het bestemmingsplan uit 1998. Het plangebied ligt in het oostelijke deel van de stad. Het plangebied wordt begrensd door het Noordvliet in het zuiden, de Bleeklaan en Ruyterweg in het westen, de Insulindestraat in het noorden en de Archipelweg in het oosten.

BEGRENZING



Figuur 2. Woningen in één bouwlaag met kap
(links: Balidwardsstraat, rechts: Noordvlietstraat)

Het plangebied is in hoofdzaak een woongebied dat voornamelijk met grondgebonden woningen, veelal één bouwlaag met kap, is ingevuld. Langs het Noordvliet en de Bleeklaan komen diverse andere functies voor, waarbij vooral het Noordvliet een straat is die vanwege een diversiteit aan functies een zekere dynamiek kent. Naast het Noordvliet en de Bleeklaan zijn aan De Ruyterweg en Insulindestraat nog enkele andere functies dan wonen aanwezig. Langs de randen van het plangebied zijn grotere bouwvolumes aanwezig.

2.2

Cultuurhistorische ontwikkeling

Het onderhavige plangebied betreft een qua bebouwing rijk en gevarieerd gebied, dat historisch gezien uit twee deelgebieden bestaat. Het zuidelijke deel, het eigenlijke Noordvliet, wordt gevormd door een strook grond die als noordoostelijk deel van de uitbuurt Het Vliet een ontwikkelingsgeschiedenis van eeuwen heeft doorgemaakt. Het grootste deel van het plangebied, achter het Noordvliet, is in de korte tijdspanne tussen ruwweg 1900 en 1925 ontstaan als een uitbreidingslocatie van de stad voor voornamelijk volkswoningbouw.

Het Vliet, gelegen buiten de stadswallen en niet onder de jurisdictie van Leeuwarden vallend, ontwikkelde zich vanaf de 16^{de} eeuw tot een uitbuurt waar handel en nijverheid langs de oevers waren geconcentreerd. De bevolking bestond er, zoals stadshistoricus Wopke Eekhoff in 1846 beschreef:

“eensdeels [...] uit sommige, van buiten herwaarts komende, ambachtslieden, die zich niet wilden onderwerpen aan de bezwarende Gildekeuren der stad, of die zich daaraan onttrokken; en anderzijds uit schippers, kooplieden en beoefenaars van zulke noodwendige beroepen, welke ook geschikter en veiliger buiten dan binnen de stad uitgeoefend werden. Immers, voor handel, scheepvaart, fabrieken en molens scheen deze vaart eene bijzonder gunstige gelegenheid aan te bieden”.

Wat er zoal werd gevestigd, waren koren-, houtzaag- en oliemolens, tichelwerken, een zoutkeet, een scheepstimmerwerf en andere bedrijven.

De huidige, losse structuur met bebouwing die weinig onderlinge samenhang vertoont, weerspiegelt nog steeds de spontane, niet-planmatige ontstaansgeschiedenis. Het gefragmenteerde, karakter van het deelgebied kan als een historisch-ruimtelijke kwaliteit worden beschouwd, mede in samenhang met de andere delen van Het Vliet.

Ten noorden van Het Vliet, in de zuidoostelijke hoek van het plangebied, kwam in 1908 op initiatief van een van de vroegste toegelaten woningstichtingen van Friesland, de ‘Woningvereniging Leeuwarden’, en met medewerking van Het Rijk en gemeente het eerste grote complex gesubsidieerde volkswoningbouw op grond van de jonge Woningwet (1902) tot stand. Het plan voor deze Oud-Indische Buurt was ontwikkeld door Willem Cornelis de Groot (1853-1939), toentertijd één van belangrijkste architecten in de provincie. De plan-

matige bouw van de Oud-Indische Buurt, op een erg sober stedenbouwkundig stramien van elkaar haaks kruisende straatjes, vormde nog niet het startsein voor de verdere ontwikkeling van dit gebied. De buurt kan in feite als een incident worden beschouwd, wetende dat de toenmalige bestuurders bewust een bouwlocatie hadden gezocht ver buiten de stad (die toen nog weinig groter was dan de historische binnenstad).

De verdere ontwikkeling van het gebied droeg wel een meer planmatig karakter. Met de komst van de Woningwet in 1901 werden gemeenten voor het eerst verplicht een uitbreidingsplan te ontwerpen waarop het toekomstige stratenpatroon moest worden aangegeven. Het zou nog tot 28 oktober 1920 duren eer de gemeenteraad een ontwerp-uitbreidingsplan vaststelde met een stratenet waarmee al enige tijd rekening was gehouden bij het ontwikkelen van buurten en wijken. Jarenlang is daarna gewerkt aan een definitief uitbreidingsplan, maar de werkelijkheid achterhaalde voortdurend de theorie. Voor de Indische Buurt is in elk geval vast stellen dat de nu bestaande stedenbouwkundige structuur in ruwe trekken in het ontwerpplan van 1920 is terug te vinden. De voornaamste aanpassing is wel de inpassing van het groene Bataviaplein geweest.



Figuur 3. Balistraat (links) en Insulindestraat (rechts)

De bebouwing in het plangebied is in twee grote projecten gerealiseerd. Eerst kwamen in 1926 op initiatief van de gemeente Leeuwarden 98 plus 53 huurwoningen aan de Balistraat en omgeving tot stand. En pas in 1939, na de crisis, realiseerde dezelfde opdrachtgever, het Gemeentelijk Woningbedrijf, nog eens 75 huurwoningen langs de Insulindestraat, die de noordelijke begrenzing van het plangebied vormen. De architectuur van het eerstgenoemde woningcomplex is karakteristiek voor de Interbellum-periode¹, met baksteenexpressionistische trekjes, terwijl het tweede complex enige invloed laat zien van de (versoberde) traditionalistische Delftse School.

Na de Tweede Wereldoorlog is langs de Archipelweg nog enige bebouwing gerealiseerd. Verder zijn nog in de jaren '60 van de vorige eeuw woningen aan de De Ruyterweg gebouwd. In de jaren '90 van de vorige eeuw heeft een herstruc-

¹ Periode tussen beide wereldoorlogen in.

turering van de Indische Buurt plaatsgevonden. Hiervoor vormde het Stadsvernieuwingsrapport Indische Buurt (1989) de grondslag.



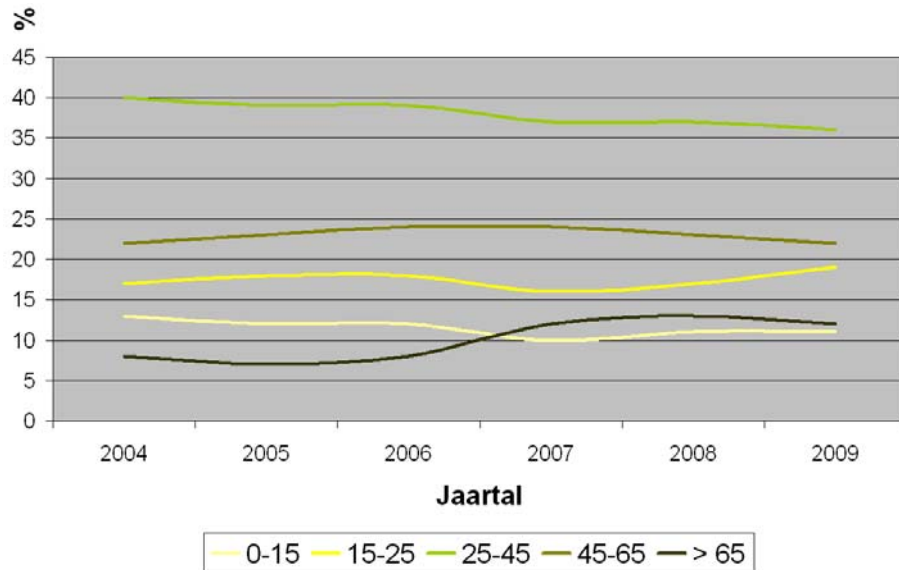
Figuur 4. Archipelweg (links) en De Ruyterweg (rechts)

2.3

Bestaande situatie

BEVOLKINGSOPBOUW

Per 1 januari 2009 waren 1.150 mensen woonachtig in het plangebied (580 mannen, 570 vrouwen). Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat de bevolking in het plangebied enigszins vergrijsd en ontgroend. De bevolkingsgroep 65+ neemt in omvang toe, terwijl de bevolkingsgroep tot 15 jaar afneemt.



Figuur 5. Bevolking naar leeftijdsgroep (Bron: CBS, 2010)

BEVOLKINGSSAMENSTELLING

Het aantal huishoudens bedroeg 740 per 1 januari 2009, waarvan 62% eenpersoonshuishoudens, 23% huishoudens zonder kinderen en 15% huishoudens met kinderen. De tendens is dat het aandeel eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen in het plangebied gestaag toeneemt. Vertaald in de gemiddelde huishoudensgrootte leidt dit tot een daling van het gemiddeld aantal

personen per huishouden van 1,7 in 2003 tot 1,5 in 2009. Het aandeel westerse en niet-westerse allochtonen bedroeg in 2009 beide 9% van de totale bevolking.

Het aandeel werkzame personen (personen met inkomsten uit arbeid als werknemer en/of zelfstandige) in het plangebied bedroeg 64% in 2007. Daarentegen bestond de groep niet-actieven (personen met een uitkering als voornaamste inkomensbron in plaats van arbeid) uit 50% van de populatie (waarvan circa 75% langer dan 1 jaar). Het aantal mensen met een inkomen bedroeg 900 in dat jaar met een gemiddeld inkomen van € 12.900.

ARBEID EN INKOMEN

Voornamelijk de woonfunctie wordt in het plangebied aangetroffen. Het gaat daarbij om zowel koop- als huurwoningen. Het plangebied telde 675 woningen op 1 januari 2009. De gemiddelde woningwaarde bedroeg op dat moment € 97.000 (ter vergelijking: € 47.000 in 2004). Het aandeel koop- en huurwoningen betreft circa 60% huur tegen 40% koop.

FUNCTIONELE SITUATIE

Aan het Noordvliet is op de hoek met de Soendastraat een bijzondere woonvorm gesitueerd (Noordvliet 441/443) met 15 inpandige parkeerplaatsen. Dit betreft een gebouw ten behoeve van de stichting Noorderbrug waarbij woonondersteuning geboden wordt aan mensen die zelfstandig een woning in het gebouw huren.

BIJZONDERE WOONVORMEN

Aan de overzijde van de Soendastraat wordt eveneens op de hoek met het Noordvliet (Noordvliet 445) een appartementengebouw gerealiseerd. Dit gebouw zal bestaan uit 24 appartementen, verdeeld over vier verdiepingen. Ten behoeve van dit appartementengebouw worden aan de achterzijde een rijwielstalling en 23 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 6. Bijzondere woonvormen
(links: Archipelweg, rechts: Noordvliet)

In het plangebied is verder aan de Soendastraat 33/35 een bijzondere woonvorm aanwezig ten behoeve van studentenhuisvesting. Aan de Archipelweg (nr. 47 t/m 95) staat op de kruising met de Insulindestraat nog een appartementengebouw.

Naast de woonfunctie komen in de huidige situatie in het plangebied ook diverse bedrijven en (horeca)voorzieningen voor. De bedrijven en voorzieningen zijn vooral langs de gebiedsontsluitingswegen het Noordvliet en de Bleeklaan gevestigd. Beide straten hebben hierdoor een gemengd karakter. Aan de andere gebiedsontsluitingsweg in het plangebied, de Archipelweg, wordt ter plaatse van het plangebied enkel gewoond.

Bedrijvigheid is bij de inventarisatie aangetroffen op de volgende adressen:

- Noordvliet 293, Kapper en schoonheidssalon;
- Noordvliet 305, Reparatiebedrijf o.a. wasmachines;
- Noordvliet 323, Drukkerij;
- Noordvliet 349, Chinees restaurant;
- Noordvliet 351, Winkel in teken- en kunstschildermaterialen;
- Noordvliet 439, Bureau Jeugdhulp Friesland;
- Noordvliet 445, Outlet meubelwinkel en verkoop vuurwerk;
- Noordvliet 475, Parketlegservice en verkoop;
- Noordvliet 521, Antiekzaak;
- De Ruyterweg 8, Schildersbedrijf;
- Bleeklaan 145a, Kapper;
- Bleeklaan 145b, Verkoop sportartikelen en -voedingssupplementen;
- Bleeklaan 145c, Kledingreparatie;
- Bleeklaan 147-149, Autobandenwinkel;
- Bleeklaan 167, Bouwbedrijf;
- Bleeklaan 169, Winkel met verkoop van oude en nieuwe kleding;
- Barent Fockesstraat 24, Verfmengbedrijf De Ruyterverf;
- Insulindestraat 44, Café (Cambuur)/snackbar.



Figuur 7. Bedrijvigheid in plangebied
(links: Noordvliet, rechts: Bleeklaan)

Het plangebied grenst in het noordelijk deel aan het Cambuurplein, waar het voetbalstadion van S.C. Cambuur is gesitueerd en waar diverse winkels en voorzieningen zijn gevestigd. De detailhandel heeft een uitstraling op wijkniveau.

In de openbare groenvoorziening aan het Bataviaplein en de 2^e Cambuurdwarsstraat zijn speelvoorzieningen aangebracht. Ook op de hoek van de Bankastraat en Sumatrastraat zijn speeltoestellen aanwezig. Aan de Tichelstraat staat een speelkooi met speelvoorzieningen.

Gebiedsontsluitingswegen zijn wegen met een verkeers- en uitwisselfunctie. Binnen de bebouwde kom geldt op dergelijke wegen een snelheidsregime van 50 km/uur. Op het oostelijke deel van de Insulindeweg geldt eveneens een snelheidsregime van 50 km/uur. De overige wegen in het plangebied worden aangemerkt als erftoegangsweg en kennen derhalve een verkeersregime van 30 km/uur op basis van het programma Duurzaam Veilig Verkeer.

VERKEERSITUATIE



Figuur 8. Speelvoorzieningen
(links: Tichelstraat, rechts: Bataviaplein)

Het aantal in het plangebied geregistreerd staande personenauto's bedroeg 375 per 1 januari 2009. Dit houdt een gemiddelde van circa 0,5 personenauto's per huishouden in. Het parkeren in het plangebied vindt veelal plaats als langsparkeren in de diverse woonstraten. Ook zijn op enkele locaties parkeerveldjes ingericht. Er wordt vanwege de hoge bebouwingsdichtheid van het plangebied amper op eigen terrein bij de woningen geparkeerd.



Figuur 9. Kadastrale kaart van de woningen van volkswoningcomplex de Oud-Indische Buurt die als gemeentelijk monument zijn aangewezen

Aan de Javastraat 2 t/m 22 en de woningen oostelijk hiervan is het volkswoningcomplex (de Oud-Indische Buurt) gelegen met een ontstaan in de periode 1908-1915. De bebouwing van dit complex is aangewezen als beschermd monument (monumentnummer 80, voorbeschermde gemeentelijk monument sinds 3 juni 2010) en is opgenomen in het register ingevolge artikel 3 van de Erfgoedverordening Gemeente Leeuwarden.

Het aanwijzingsdocument als gemeentelijk monument stelt het volgende:

Inleiding

De Oud-Indische Buurt was het eerste grootschalige woningbouwproject van de 'Woningvereniging Leeuwarden', één van de oudste volkswoningbouwverenigingen in Nederland. Zowel het stedenbouwkundige plan als de architectuur van de woningen komen van de tekentafel van de Leeuwarder architect W.C. de Groot. De Oud-Indische Buurt telde in 1908 een winkel en 73 werkmanswoningen. In 1915 werd aan de Bankastraat nog een rijtje van 7 woningen aan het complex toegevoegd. Hiermee kwam het aantal woningen op 80, verdeeld over 8 verschillende types, met een vloeroppervlakte dat op de begane grond varieerde van 31 tot 43 m². De buurt omvat de adressen:

- Javastraat 2 t/m 10 en 12 t/m 22;
- Noordvliet 525a t/m e;
- Sumatrastraat 35 t/m 45 en 54-56;
- Borneostraat 1 t/m 21 en 2 t/m 20;
- Celebesstraat 1 t/m 19 en 2 t/m 24;
- Bankastraat 1 t/m 11 en 2 t/m 14.

De buurt heeft een eenvoudig stedenbouwkundig patroon met rechte, elkaar kruisende, niet voor autoverkeer bestemde straten en eveneens rechte, zowel open als gesloten bouwblokken. Het betreft drie, uit drie vleugels samengestelde, vrijwel identieke U-vormige ensembles, één uit vier vleugels samengesteld carrévormig ensemble, een dubbele rij woningen en twee enkele rijen. De woningen staan in rechte rijen, voornamelijk noord-zuid gericht, en zijn voorzien van tuintjes aan de voorzijde en plaatsjes (oorspronkelijk een kleine bleek) aan de achterzijde. De buurt is omstreeks 1990 gerenoveerd, maar de belangrijkste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten zijn daarbij bewaard gebleven. De woningen zijn gebouwd in een trant die karakteristiek is voor het oeuvre van De Groot in het eerste decennium van de 20^{ste} eeuw.

Objectbeschrijving

Exterieur (algemene kenmerken)

De rechte rijtjes woningen zijn vanuit rechthoekige plattegronden opgetrokken in schone rode en gele baksteen en in gele verblendsteen. De meeste op de openbare weg georiënteerde gevels zijn van rode baksteen en worden verlevendigd door speklagen, banden, vensterbogen en andere details van gele baksteen. De gevels worden beëindigd door een uitgemetselde bloktandlijst. De achtergevels zijn uiterst sober gehouden en missen, op de horizontale banden en een uitgemetselde tandlijst van gele steen na, de decoratieve elementen van de andere gevels.

De op Het Vliet gerichte, voor de uitstraling van de buurt meest representatieve kopgevels wijken af wat betreft het materiaalgebruik. Hier is gekozen voor rode baksteen in combinatie met de strakke, gele verblendsteen in plaats van baksteen. Bovendien is hier sprake van een duidelijke tweedeling in de gevels, waarvan de onderste helft is opgetrokken in rode baksteen met contrasterende details van gele steen en de bovenste helft in gele steen met contrasterende details van rode steen. Aan de Vlietzijde zijn de kopgevels onder de dakrand bovendien verfraaid met een klimmende keperlijst.

Alle rijtjes woningen staan met één bouwlaag onder met vernieuwde pannen gedekte zadeldaken en wolfdaken, die boven de wolfseinden worden bekroond door zinken pironnen. In de lange dakschilden zijn kapellen opgenomen met lessenaardaken, voorzien van in trespas vernieuwde wangen. De dakgoten liggen op houten klossen. De oorspronkelijke, slanke schoorstenen op de dakschilden van de eindwoningen zijn verwijderd bij een renovatie. De onderste delen van sommige schoorstenen geleden nog steeds de gevels, waar deze rookkanalen vanaf halverwege zijn uitgemetseld als lisenen. De basis van deze uitpandige schoorstenen wordt gevormd door een decoratief vormgegeven aanzet van gele verblendsteen. Enkele langsegevels zijn voorzien van hoger opgaande gevelpartijen, die staan voor een dwarskap van het type wolfdak.

Alle gevelopeningen in de woningen zijn recht gesloten en bevatten in de oorspronkelijke, ongeprofileerde kozijnen geplaatste, vernieuwde ramen. De vensters hebben gemetselde onderdorpels en de eveneens vernieuwde deuren hebben een bovenlicht. De gevelopeningen in de voorgevels, meestal een deur en twee vensters per woning, staan onder segmenten en korfboogvormige (alleen Vlietzijde) ontlastingsbogen en boogtrommels, die zijn versmukt met decoratief metselmozaïek. Sommige rijtjes zijn door middel van een dwars erop staande woning met elkaar verbonden. De dakschilden boven de langere gevels worden aan de straatzijde doorbroken door reeksen onder lessenaardaken staande, oorspronkelijke dakkapellen met vernieuwde wangen van trespas.

De kopgevel van het linker, op Het Vliet gerichte rijtje is sterk afwijkend van alle andere kopgevels. Achter deze gevel was oorspronkelijk een winkel gevestigd, waar levensmiddelen en kleine huishoudelijke artikelen konden worden gekocht. De winkel is aan de kopse zijde voorzien van twee vensters en een deur met bovenlicht en aan de linker zijgevel (Javastraat) van een eveneens onder bovenlicht staande deur en een erker die hoogstwaarschijnlijk later is toegevoegd en een venster verving.

Het rijtje aan de Celebesstraat-Noordvliet valt op door een zadeldak met dakschilden van verschillende lengte, waardoor er dus ook hoogteverschil is tussen de voor- en achtergevel. Hetzelfde rijtje bezit een opmerkelijk lang stuk blinde gevel op de hoek Celebesstraat-Noordvliet. De kopgevel van dit rijtje is ook de enige op Het Vliet gerichte gevel van het puntgeveltype. Het zoldervenster is het enige venster in de Oud-Indische Buurt dat onder een strek staat.

Het later gebouwde, onder zadeldak staande rijtje aan de Bankastraat bezit ook enkele afwijkingen. De zoldervensters onder de wolfseinden van de dwarskappen staat hier onder hanenkammen. Het zuidelijke deel van het volume aan de Bankastraat wijkt in materieel opzicht af, vanwege sterke kleurverschillen in de baksteen, en is mogelijk opnieuw opgetrokken.

Interieur (algemene kenmerken²)

Het inwendige van de woninkjes was en is uiterst sober. De rechte gang achter de voordeur is voorzien van plavuizen. De via een originele paneeldeur met houten deurkruk en geprofileerd kozijn te betreden woonkamer bevat een plankenvloer en een schoorsteenmantel met houten schouw. De open keuken achter in de kamer was oorspronkelijk een alkoof. De zolderverdieping kan worden bereikt via een getoogde trapopgang en een scheluwe houten trap met een eveneens houten balustrade boven het trapgat. De vertrekken op de zolder zijn voorzien van houten wanden van kraalschroten. Ook enkele deuren in deze bouwlaag dateren nog uit de bouwtijd.

² Gebaseerd op het interieur van Celebesstraat 20

Redengevende omschrijving (motivering, waardering)

- De Oud-Indische Buurt is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische en de architectuurhistorische waarde, vanwege de stedenbouwkundige en vanwege de ensemblewaarde.
- De Oud-Indische Buurt is van sociaaleconomisch en cultuurhistorisch belang als een bijzondere uitdrukking van een vroeg 20^{ste}-eeuwse ontwikkeling in de volkshuisvesting.
- De Oud-Indische Buurt is van architectuurhistorisch belang vanwege de voor de bouwtijd en het oeuvre van de architect karakteristieke vormgeving, materiaalgebruik en detaillering van zowel het exterieur als van delen van het interieur van de samenstellende onderdelen. De buurt is tevens van belang als een belangrijk ontwerp uit het oeuvre van een vooraanstaande Leeuwarder architect.
- De Oud-Indische Buurt is van stedenbouwkundig belang vanwege de waarde voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening in Leeuwarden, vanwege de nauwe samenhang tussen de samenstellende onderdelen en vanwege de karakteristieke verkaveling van de buurt.
- De Oud-Indische Buurt is ook van belang vanwege de herkenbaarheid, vanwege de gaafheid van de oorspronkelijke buurtstructuur en vanwege de grote mate van gaafheid van het exterieur en van onderdelen van het interieur der samenstellende delen.



Figuur 10. Aanzicht gemeentelijk monument volkswoningcomplex de Oud-Indische buurt

RIJKSMONUMENT



In het plangebied is aan Noordvliet 551 een rijksmonument gesitueerd (Rijksmonumentnummer 24330). Het rijksmonument betreft een (van oorsprong uit 1770 daterend) eenvoudig midden 19^{de}-eeuws woonhuis onder zadeldak tussen topgevels. Cultuurhistorisch gezien is het pand van zeer hoge waarde.

Figuur 11.
Rijksmonument aan Noordvliet 551
(Google Streetview, 2010)

3 . 1

R i j k s b e l e i d

Nota Ruimte (2006)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van ons land is in 2006 vastgelegd in de planologische kernbeslissing “Nota Ruimte: Ruimte voor Ontwikkeling”. De nota geeft de visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Er is voor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart, en:
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden voor gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen is in de Nota Ruimte vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is het bieden van een goede plaats voor ieder bedrijf, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. In de nota is de verantwoordelijkheid van de beoordeling van een 'goede locatie' gedecentraliseerd.

In het beleid dat wordt voorgestaan, is het de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden.

De provincie streeft naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenvhangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren.

Provinciale Verordening Romte Fryslân (Ontwerp, 28 september 2010)

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wro de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeente vervallen, maar de provincie heeft wel de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In de Provinciale Verordening Romte Fryslân (PVR) wordt aangegeven welk onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen.

In een provinciale verordening moet ook aandacht worden besteed aan bepaalde onderwerpen van nationaal belang met doorwerking op provinciaal niveau. Dit is bepaald in de AMvB Ruimte, waarvan de eerste tranche waarschijnlijk in de tweede helft van 2012 in werking zal treden. Binnen 9 maanden moeten de nationale belangen met provinciale doorwerking in de PVR zijn opgenomen. Het gaat daarbij overigens overwegend om onderwerpen die ook al anderszins in het Streekplan zijn benoemd, zoals de bundeling van verstedelijking, de begrenzing van de EHS en de kustverdediging.

Provinciale belangen zijn belangen die 'niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen'. De PVR bevat geen nieuwe regels, maar borduurt voort op geldend provinciaal beleid, dat is opgenomen in het Streekplan Fryslân 2007, het Streekplan Windstreek 2000, de Partiële Herziening Glastuinbouw Noordwest Fryslân en het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan. Waar sprake is van ruimtelijke onderwerpen met een provinciaal en een gemeentelijk belang stelt de provincie samen met de gemeenten een Samenwerkingsagenda op. Op basis hiervan kunnen ook afspraken worden gemaakt over onderwerpen die moeilijk in de PVR te borgen zijn.

De PVR is van toepassing op bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersplannen en uitvoeringsbesluiten op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Crisis- en herstelwet. Het is dus niet zo dat als in het moederplan aandacht is geschonken aan de PVR daar in een uitwerkings- of wijzigingsplan van kan worden afgezien. Structuurvisies worden niet genoemd.

Gemeenten mogen gemotiveerd afwijken van de PVR, waarbij het 'benodigde maatwerk' wordt verricht. Gedeputeerde Staten kunnen onder voorwaarden ontheffing verlenen van de bepalingen van de PVR.

Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015 & Waterbeheerplan 2010-2015

Het "Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân: Wiis Mei Wetter" geeft de doelen weer die de provincie in de periode 2010-2015 wil bereiken. Het waterhuishoudingsplan staat centraal in de provinciale besluitvorming. Het Wetterskip Fryslân ontvangt dit provinciale plan als kader voor het waterbeheer in Fryslân. Het plan geeft eveneens de kaders aan voor het rioleringsbeheer van gemeenten en het eigen provinciale beleid. Het waterhuishoudingsplan is de verbindende schakel tussen het ruimtelijke en economische beleid van de provincie en het waterbeheer. Bovendien is het een structuurvisie voor het ruimtelijke beleid. Dit houdt in dat het plan, op de onderdelen die hierop betrekking hebben, dezelfde status heeft als het streekplan.

WATERHUISHOUDINGSPLAN

De hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Fryslân luidt als volgt: “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”.

In het “Waterbeheerplan: Wetter jout de romte kwaliteit” is door het Wetterskip Fryslân aangegeven welke maatregelen zij in de periode van 2010 tot 2015 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren. Hierbij kan het gaan om uitvoeringswerken, maar het betreft ook het opstellen van beleidsregels en verordeningen of het normale beheer en onderhoud. In het waterbeheerplan wordt de relatie met de doelen en resultaten uit het waterhuishoudingsplan gelegd. Het waterbeheerplan staat centraal in de besluitvorming binnen het Wetterskip Fryslân.

3 . 3

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

Woonplan Leeuwarden 2008 t/m 2012: “Eltsenien syn hûs” (2008)

Op 23 juni 2008 is het Woonplan Leeuwarden vastgesteld. De hoofddoelstelling in het woonplan is het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Het woonplan stoelt op de pijlers ‘bestaande stad’, ‘bouwbeleid’, ‘verbreden van woonbeleid naar woonklimaat’ en ‘aandacht voor huishoudens met lagere inkomens’. De hoofddoelstelling en deze vier pijlers zijn uitgewerkt in de volgende drie thema’s, waarvan de eerste en derde de belangrijkste voor onderhavig plangebied zijn:

1. **Bestaande stad:** In de bestaande stad is ruimte voor kwaliteitsverbetering door bijzondere nieuwbouw en verhoging van de kwaliteit van de woningen. De komende jaren wil de gemeente de potentie van de bestaande stad beter benutten, omdat het woningaanbod hier het grootst en meest divers is. Met de bestaande stad kan Leeuwarden zijn stedelijkheid profileren en zich onderscheiden op de woningmarkt. Hiervoor is het nodig dat de bestaande stad toekomstbestendig is waar het gaat om de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Aspecten als energieverbruik, duurzaamheid, architectuur, economische kwaliteit en innovatie spelen hierbij een rol. De komende jaren gaan woningcorporaties fors investeren in de bestaande stad.
2. **Nieuwbouw:** Het nieuwbouwprogramma moet het woningaanbod verder versterken en de groei van de bevolking c.q. aantal huishoudens opvangen.
3. **Wonen en meer:** Het thema wonen en meer gaat over de relatie tussen wonen en omgeving. Hierbij wordt gestreefd naar een optimaal woonklimaat voor elke leefstijl. De invloed van de woonomgeving op de beleving en de economische waarde van woningen wordt prominenter. Een goed woonklimaat wordt bereikt door woningen en woonomgeving van

voldoende kwaliteit te laten zijn en op elkaar af te stemmen. Bepalende elementen in de woonomgeving zijn: levendig, schoon en veilig, parkeergelegenheid en (zorg)voorzieningen. Per doelgroep verschilt de behoefte sterk. Daarom streeft de gemeente er niet naar om in elke wijk hetzelfde aanbod en woonklimaat te creëren, maar wordt gekozen voor differentiatie tussen wijken, afgestemd op de precieze vraag vanuit de wijk. Door ruimte te bieden aan functiemenging ontstaan levendiger, aantrekkelijker en veerkrachtiger wijken. Wijken moeten ruimte bieden aan zorg, dienstverlening en kleinschalige detailhandel.

De gemeente garandeert samen met de woningcorporaties de toegankelijkheid tot de woningmarkt voor de lagere inkomens. Dit betekent dat er voldoende aanbod moet zijn. De omvang van de kernvoorraad mag niet afnemen, omdat het aantal huishoudens met een lager inkomen gelijk blijft. Om de kernvoorraad³ op peil te houden is nieuwbouw nodig. Er is voor gekozen om 10% van de nieuwbouw uit sociale huur te laten bestaan, waarmee:

- de sloop van huurwoningen wordt gecompenseerd;
- het kwalitatieve aanbod wordt vergroot;
- er ruimte ontstaat om minder gewilde huurwoningen te transformeren;
- er voldoende differentiatie in het totale aanbod ontstaat, ook in de uitleg.

In het uitvoeringsprogramma is de concrete uitvoering van het woonplan beschreven. Hierbij is rekening gehouden met recente ontwikkelingen die zich op de woningmarkt hebben voorgedaan.

Meerjarenontwikkelingsprogramma 2010-2015:

“It giet fierder”

Het meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) vormt het kader voor de inzet van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 3 (ISV3). In het MOP stelt de gemeente voor om middels de inzet van ISV3-middelen een substantiële bijdrage te leveren aan de rijksdoelstellingen voor stedelijke vernieuwing:

1. vergroting van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad;
2. verbetering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving;
3. verbetering van een gezonde en duurzame leefomgeving.

De bijdrage aan de rijksdoelstellingen zijn geformuleerd als zogenaamde outcomedoelstellingen. In het per aandachtswijk op te stellen wijkactieprogramma (WAP) worden de outcomedoelstellingen uitgewerkt. De Leeuwarder woningcorporaties en de gemeente hebben gezamenlijk bepaald welke wijken in de stad de zes prioritaire zijn waar de komende jaren aandacht nodig is. De wijk Vlietzone is daar één van. Onderhavig plangebied behoort tot deze wijk.

³ Alle sociale huurwoningen met een huur onder de grens van de huurtoeslag.

De wijk is hiervoor in aanmerking gekomen op basis van indicatoren als:

- gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden;
- % niet werkende werkzoekenden van de beroepsbevolking;
- rapportcijfer omgang buurtbewoners;
- woonduur;
- verhuisgeneigdheid;
- oordeel over de wijk;
- veiligheidsindex.

Per wijk wordt in een WAP vastgelegd wat er precies moet gebeuren. Belangrijke aandachtspunten bij de uitwerking in een WAP zijn:

- fysieke ingrepen zijn idealiter volgend op een sociaaleconomische ontwikkelingsvisie waarin het thema sociale stijging centraal staat. De aanwezigheid van een dergelijke visie op wijkniveau is een belangrijke voorwaarde voor fysieke ingrepen;
- duurzame ontwikkeling, toekomstbestendigheid en waardeverhoging zijn centrale en verbindende thema's in de aanpak van een wijk;
- de in te zetten ISV3-middelen maken deel uit van een breed investeringsprogramma van overheid en maatschappelijke partijen.

Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007

De volgende doelstellingen gelden voor het Leeuwarder detailhandelsbeleid:

1. Leeuwarden is en blijft de koopstad van Fryslân. Dit vertaalt zich voor wat betreft deze bovenregionale functie in de volgende uitgangspunten:
 - De binnenstad is speerpunt van beleid als het gaat om het in stand houden en verbeteren van een attractief hoofdwinkelcentrum.
 - Complementair aan en in balans met de binnenstad werkt de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar aan een kwalitatieve afronding van het concept voor megawinkels op locatie "De Centrale".
 - Leeuwarden biedt voldoende ruimte aan de traditionele perifere detailhandel (woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra).
2. Voor het lokale en subregionale niveau is de instandhouding van buurt- en wijkwinkels voor dagelijkse boodschappen uitgangspunt van beleid.
3. Flankerend beleid met betrekking tot planologie, bereikbaarheid, parkeren en promotie zijn mede bepalend voor de succesvolle realisatie van de doelstellingen vanuit het detailhandelsbeleid.

Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2008-2013

Met ingang van 1 september 2007 is de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wamz) in werking getreden. Sindsdien geldt de wettelijke verplichting om bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten (art.38a). Gemeenten moeten dus

inzichtelijk maken hoe zij op een verantwoorde manier in de ruimtelijke afweging het archeologisch belang hebben afgewogen. Provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie heeft als toetsend kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn alle bekende archeologisch waardevolle terreinen aangegeven en bovendien geeft de kaart de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden aan. De FAMKE geeft aan dat de provincie adviseert om bij ontwikkelingen groter dan 500 m² een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren.

De gemeente Leeuwarden heeft sinds januari 2008 een eigen archeologiebeleid (Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMZL) 2008-2013). Voor de bijbehorende beleidskaart heeft, in overleg met de Provinsje Fryslân, een verdiepingsslag van de FAMKE plaats gevonden. Op de Archeologische Waardekaart Leeuwarden is inzichtelijk gemaakt waar en op welke manier de gemeente Leeuwarden archeologie meeweegt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op de gemeentelijke archeologische waardekaart heeft de wijk 'Indische buurt' grotendeels een lage en voor een klein deel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Uitgangspunt voor een bestemmingsplan is om voor terreinen van een middelhoge tot hoge archeologische (verwachtings)waarde een beschermende regeling op te nemen. Dit komt tot uitdrukking in een aanlegvergunningstelsel en aanvullende bebouwingsbepalingen. In de meest recente bestemmingsplannen is een dergelijke regeling al opgenomen. Daar waar dit (nog) niet het geval is zijn bepalingen opgenomen in de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden.

Partiële herziening bestemmingsplannen (Paraplu-bestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) - gemeente Leeuwarden (2009)

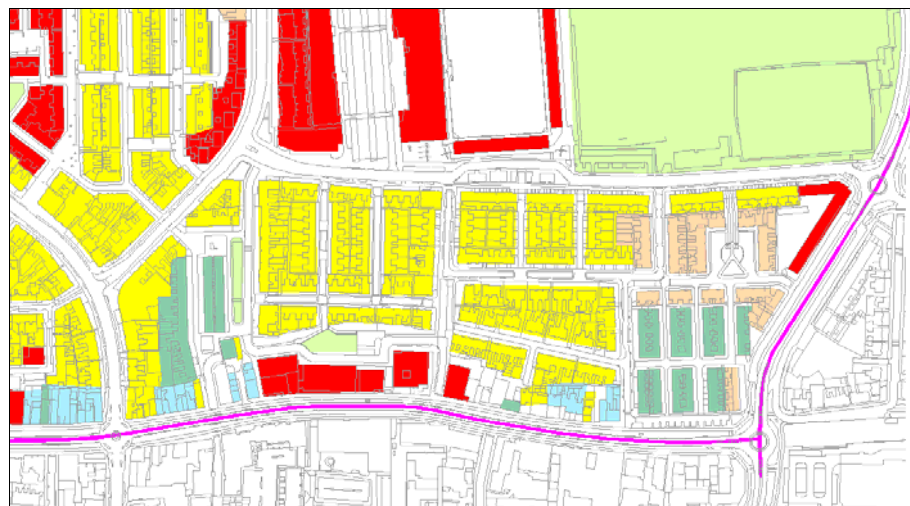
Op 28 oktober 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Partiële Herziening Bestemmingsplannen (Paraplu-bestemmingsplan Ontheffingen/Wijzigingsbevoegdheden) - gemeente Leeuwarden" vastgesteld. Dit plan is op een groot aantal geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente van toepassing, zo ook voor het bestemmingsplan Indische Buurt uit 1998 en de bijbehorende correctieve herziening daarvan. Het parapluplan is opgesteld om te voorkomen dat, in verband met de inwerkingtreding van de Wro, er voor veel meest kleinschalige ontwikkelingen een postzegelbestemmingsplan of een projectbesluit (tegenwoordig: omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) zou moeten worden opgesteld. Door middel van dit parapluplan is het onder andere mogelijk de bestemming van gronden te wijzigingen in een andere bestemming. Op het moment dat een bestemmingsplan wordt herzien, wordt de regeling uit het paraplu-bestemmingsplan opgenomen in het desbetreffende plan. De in de paraplu-regeling neergelegde wijzigingsmogelijkheden zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

Welstandsnota Leeuwarden (2004)

In de Welstandsnota Leeuwarden (vastgesteld 5 juli 2004) is onder meer welstandsbeleid opgenomen voor het plangebied. Het plangebied ligt in welstandsgebied 4: Zamenhofpark/Cambuur. Het ruimtelijk stedenbouwkundig beleid voor dit welstandsgebied is vastgelegd in diverse bestemmingsplannen. De algemene doelstelling is het respecteren van het huidige ruimtelijke beeld.

VERKLARING:

- 19e eeuw en ouder
- vroeg 20e eeuw
- tussen de wereldoorlogen (interbellum)
- wederopbouw (vroeg na oorlog)
- recent
- groene gebieden
- bedrijventerrein
- grens kaartgebied
- grens beschermd stadsgezicht



Figuur 12. Fragment welstandsnota kaart 4: Zamenhofpark/Cambuur

Plannen dienen aan het welstandskader in tabel 1 getoetst te worden.

Tabel 1. Welstandskader Zamenhofpark/Cambuur

Rubriek	Codering	Beleidsintentie
<i>Ruimte</i>		
Gebiedstypering	Stedelijk gebied	HR *
Functionele typering	Overwegend bewoning; sportcomplex Cambuur; bedrijven aan Het Vliet	HR
Beeldtypering	Ruimtelijke structuur opgebouwd uit fragmenten met formeel karakter; historische structuur aan Het Vliet	HR
<i>Plaatsing</i>		
Onderlinge positie	Positie in rooilijn bepalend	RI **
Onderlinge afstand	Overwegend gesloten	RI
Richting	Richting overwegend evenwijdig aan openbare weg; hoeksituaties soms verbijzonderd	RI

* HR: Het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te handhaven leidraad voor de verdere ontwikkeling met het accent op herstel en restauratie.

** RI: Het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te respecteren/interpreteren voor de verdere ontwikkeling.

Nota beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht (1999)

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

gesteld. Ten aanzien van dergelijke verzoeken waren al diverse criteria opgesteld. Na evaluatie van dit beleid zijn de criteria enigszins aangepast. De aangepaste criteria, zoals in de nota verwoord, zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

Bêd en brochje in Leeuwarden (2010)

Het college heeft bij besluit van 18 mei 2010 beleidsregels vastgesteld voor Bêd en brochje in woningen in Leeuwarden. Een Bêd en brochje hoort in principe kleinschalig te zijn. Daarmee wordt geen afbreuk aan de leefbaarheid van de woonomgeving gedaan. De logiesverstrekking moet bovendien voor de betrokkenen veilig zijn. De notitie voorziet in een aantal beleidsregels ten aanzien van de ontwikkeling van een Bêd en Brochje. Vastgelegd is dat het een logiesvoorziening betreft die niet meer dan circa 30% van de oppervlakte van een woning mag beslaan, waarbij de ruimte die hiervoor gebruikt mag worden maximaal 50 m² bedraagt. Bovendien wordt voorzien in een maximum van vier gasten in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden logiesruimten. Daarnaast dient de exploitant hoofdbewoner van de woning te zijn en er daadwerkelijk te wonen, de kamers deel uit te maken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw en geldt de regel dat er geen alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Gelet op voorgaande is geen exploitatievergunning op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening Leeuwarden benodigd. De mogelijkheid tot het hebben van een Bêd en brochje op grond van bovengenoemde beleidsregels is in dit bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Besluit ondergeschikte horeca (2007)

De gemeente beschikt over een beleidsregel aangaande ondergeschikte horeca. Deze regeling is op 13 september 2007 in werking getreden. Ondergeschikte horeca staat ten dienste van andere hoofdactiviteiten op percelen. De regeling is er op gericht dat ondergeschikte horeca niet leidt tot overlast of tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving waar de hoofdactiviteit plaatsvindt. Ondergeschikte horeca wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de openings- en sluitingstijden van het horecabedrijf zijn dezelfde als die van de hoofdfunctie c.q. hoofdactiviteit, of het horecabedrijf begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdactiviteit;
- het horecabedrijf is niet rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk;
- er worden op, aan of bij de openbare weg geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken valt dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;
- er wordt geen reclame gemaakt voor het horecabedrijf;
- er is geen buitenterras dat rechtstreeks vanaf de weg zichtbaar en toegankelijk is;
- het horecabedrijf wordt uitgeoefend op een vloer- of grondoppervlakte die niet meer bedraagt dan 15% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting, waarin de hoofdbestemming is verwezenlijkt, dan wel grond-

- oppervlakte waarop de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 150 m²;
- bij hoofdbestemmingen die meer dan 1.500 m² in beslag nemen mag het ondergeschikte horecabedrijf niet meer dan 10% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m², in beslag nemen.

O m g e v i n g s - a s p e c t e n

4

4 . 1

G e l u i d h i n d e r

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 -661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nummer 249) in werking getreden. Voor wegverkeerslawaaï is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB). Voor industrie is de dosismaat L etmaal (L_{etm}) van toepassing. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor.

WET- EN REGELGEVING

De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

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

De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 2 is hiervan een overzicht gegeven.

Tabel 2. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(Bron: Wgh)

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Onderhavig bestemmingsplan is actualiserend en conserverend van aard. Met dit bestemmingsplan worden binnen het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Ook vindt geen reconstructie van de weginfrastructuur plaats. Uitgebreid akoestisch onderzoek is in verband met wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Derhalve wordt op deze plek volstaan met een weergave van de huidige akoestische situatie in het plangebied.

Het plangebied wordt begrensd door een aantal wegen met twee rijstroken die vanwege een snelheidsregime van 50 km/uur zoneplichtig zijn. Dit geldt voor de Archipelweg, Het Vliet, Bleeklaan en een klein deel van de Insulindestraat. Deze wegen kennen een geluidszone van 200 m waarbinnen akoestisch onderzoek moet plaatsvinden, indien binnen deze contour geluidgevoelige gebouwen gebouwd gaan worden.

Daarnaast zijn er enkele wegen in het plangebied met een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen vallen derhalve niet onder de Wgh. Uit het oogpunt van een zorgvuldige afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen echter wel afzonderlijk bestudeerd. Als onderzoeksgrens zijn daarbij de volgende verkeersintensiteiten gehanteerd:

- 30 km/uur-wegen met asfalt: > 2.450 mvt/etm;
- 30 km/uur-wegen met klinkerbestrating: > 1.150 mvt/etm.

De Ruyterweg en het grootste deel van de Insulindestraat komen op grond van de gehanteerde onderzoeksgrens in aanmerking voor bestudering. Bovenstaande leidt tot de volgende onderzochte wegen en resultaten:

- Archipelweg: De woningen aan de Archipelweg hebben een gevelbelasting van 59 dB in 2010. Door de autonome groei van het verkeer neemt dit in 2021 toe tot 60 dB.
- Het Vliet: De woningen aan Het Vliet hebben een gevelbelasting van 62 dB in 2010. In 2021 neemt dit toe tot 63 dB.
- Bleeklaan: De woningen hebben hier een gevelbelasting van 61 dB. De autonome groei op deze weg neemt nauwelijks toe voor het jaar 2021 waardoor de geprognosticeerde gevelbelasting voor dat jaar op hetzelfde niveau ligt.
- De Ruyterweg: De woningen aan deze weg hebben een gevelbelasting voor zowel 2010 als 2021 van 50 dB.
- Insulindestraat: Voor het gedeelte met een snelheidsregime van 30 km/uur is de gevelbelasting 48 en 49 dB voor 2010 respectievelijk 2021. Voor het deel met een snelheidsregime van 50 km/uur ligt de gevelbelasting op 52 dB in de huidige situatie en 53 dB in 2021.

De geluidsberekeningen van bovengenoemde wegen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Langs de grenzen van het plangebied wordt op veel plaatsen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van woningen. De Archipelweg is een wegvak behorend tot de ringinfrastructuur van Leeuwarden. Het Vliet is een belangrijke radiaal voor het verkeer vanaf de ring naar het cen-

trum. De Bleeklaan vervult een belangrijke verbinding tussen de radialen Het Vliet en de Groningerstraatweg. Het belang van deze wegen en de daarbij behorende hoge verkeersintensiteiten zorgen voor een minder goed akoestisch klimaat. Mochten er op termijn plannen zijn om geluidsgevoelige bebouwing te realiseren in de eerstelijns bebouwing van deze wegen, dan kan dit via een wijzigingsbesluit plaatsvinden. Hierbij zal een hogere waardeprocedure in het kader van de Wgh moeten worden gevolgd. Tevens dient aangetoond te worden dat het wettelijke binnenniveau in de woningen vanwege wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden.

Binnen de bestudeerde gebieden met een snelheidsregime van 30 km/uur liggen de geluidsbelastingen op de gevels van woningen aanmerkelijk lager. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet helemaal gehaald, maar is wel zodanig laag dat in de woningen aan het wettelijke binnenniveau wordt voldaan. De geluidssituatie is te karakteriseren als redelijk.

Op de overige woningen binnen het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De akoestische situatie in deze gebieden is goed.

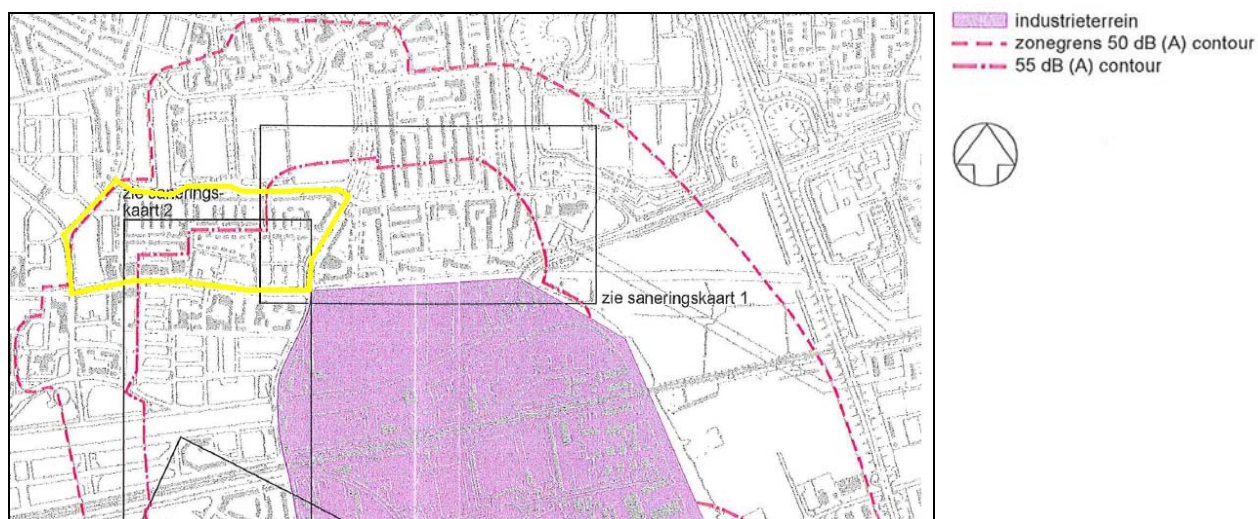
Het plan mag uitvoerbaar worden verondersteld ten aanzien van het aspect geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï.

CONCLUSIE

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onder meer aandacht aan Industrielawaai te worden besteed. Dit is met name het geval als een bestemmingsplan de mogelijkheid van de vestiging van een inrichting als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 Wgh insluit.

WET- EN REGELGEVING



Figuur 13. Fragment zonekaart saneringsprogramma industrieterrein: "Leeuwarden-Oost" d.d. 17 december 1996 (in geel het plangebied)

ONDERZOEK Het gehele plangebied ligt binnen de geluidzone van Industrierrein Leeuwarden-Oost. Na de sanering van het industrieterrein begin jaren '90 van de vorige eeuw wordt overal in het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Middels een wijzigingsbesluit kunnen in een toekomstige situatie binnen het plangebied initiatieven worden ontplooid om nieuwe geluidsgevoelige objecten te realiseren. Voor realisatie van geluidsgevoelige objecten dient dan een hogere waarde procedure in het kader van de Wgh gevolgd te worden. Dit is noodzakelijk om de ontwikkelingen binnen het industrieterrein niet op slot te zetten.

CONCLUSIE Het plan mag uitvoerbaar worden verondersteld ten aanzien van het aspect geluidhinder vanwege industrielawaai.

4 . 2

H i n d e r v a n b e d r i j v e n e n v o o r z i e n i n g e n

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

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

ONDERZOEK In paragraaf 2.3 zijn de diverse bedrijven en voorzieningen in het plangebied benoemd. In tabel 3 is per bedrijf of voorziening aangegeven welke milieucategorie in acht genomen dient te worden en welke zoneringsafstand geldt ten aanzien van hindergevoelige functies.

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

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

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden de in de tabel 3 genoemde minimale richtafstanden gehanteerd. In delen van het plangebied, zoals Het Vliet en de Bleeklaan kan wor-

den gesproken van omgevingstype 2, te weten gemengd gebied. Er komen in deze delen van het plangebied diverse functies als wonen, bedrijvigheid en voorzieningen voor. In dergelijke gemengde gebieden is sprake van functiemenging.

Voor gebieden met functiemenging worden geen minimale richtafstanden aangegeven, maar wordt gewerkt met een categorie-indeling (A, B of C) waarbij voorwaarden voor de inpassing zijn gegeven. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

Tabel 3. Bedrijven en voorzieningen in het plangebied met bijhorende milieucategorie en zoneringsafstand

Adres	Omschrijving	SBI-code 2008	Milieu-categorie	Zoneringsafstand (m)
Noordvliet 293	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	9602	1	10
Noordvliet 305	Reparatiebedrijf t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	952	1	10
Noordvliet 323	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	18129	2	30
Noordvliet 349	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	561	1	10
Noordvliet 351	Detailhandel voor zover niet elders genoemd	47-A	1	10
Noordvliet 439	Consultatiebureaus	8691, 8692	1	10
Noordvliet 445	Detailhandel voor zover niet elders genoemd / Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	47-A / 4778	1	10
Noordvliet 475	Detailhandel voor zover niet elders genoemd	47-A	1	10
Noordvliet 521	Detailhandel voor zover niet elders genoemd	47-A	1	10
De Ruyterweg 8	Aannemersbedrijven met werkplaats: bruto-oppervlakte < 1.000 m ²	41, 42, 43-3	2	30
Bleeklaan 145a	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	9602	1	10
Bleeklaan 145 b	Detailhandel voor zover niet elders genoemd	47-A	1	10
Bleeklaan 145 c	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	952	1	10
Bleeklaan 147-149	Detailhandel voor zover niet elders genoemd	47-A	1	10
Bleeklaan 167	Aannemersbedrijven met werkplaats: bruto-oppervlakte > 1.000 m ²	41, 42, 43-1	3.1	50
Bleeklaan 169	Detailhandel voor zover niet elders genoemd	47-A	1	10
Barent Fockesstraat 24	Detailhandel voor zover niet elders genoemd	47-A	1	10
Insulindestraat 44	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. / Cafés, bars	561 / 563-1	1	10

De drukkerij, het schildersbedrijf en het aannemersbedrijf zijn al heel lang op de genoemde adressen gevestigd. Bij de vestiging is in het kader van de milieuwetgeving beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar was en aan welke eventuele te stellen voorschriften zou moeten worden voldaan. Vanwege deze situatie is de aanwezigheid dan ook aanvaardbaar. Om te voorkomen dat deze bedrijvigheid verschuift, wordt ze op de plek geduid.

Nieuwvestiging van bedrijven op andere dan de bestaande en als zodanig bestemde locaties is binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk. In gevallen van zowel uitbreiding van bedrijvigheid als in gevallen van nieuwvestiging 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.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven gehinderd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het project.

4 . 3

L u c h t k w a l i t e i t

WET- EN REGELGEVING Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 1.500 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) overschreden. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter kent, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vindt geen toename van het wegverkeer als gevolg van het plan plaats. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en moet worden beschouwd als een nibm-plan. Aanvullende berekeningen zijn niet noodzakelijk. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet aan het gestelde in de Wm ten aanzien van luchtkwaliteit.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbaar nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

4 . 4

E x t e r n e v e i l i g h e i d

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (hierna PR) en een groepsrisico (hierna GR). De normen voor PR en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

ALGEMEEN

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats (nabij een bedrijf waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of langs een transportroute van gevaarlijke stoffen) verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met die gevaarlijke stoffen). Voor het PR gelden grenswaarden die niet mogen worden overschreden. In nieuwe situaties, zoals een nieuw omgevingsbesluit in het kader van de Wro, bedraagt voor kwetsbare objecten de grenswaarde van het PR 10^{-6} /jaar. Het GR is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het GR. Tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband. Bij de bepaling van de risico's externe veiligheid is de bebouwing dientengevolge van belang.

Om de verschillen in gebruik van bebouwing bij de beoordeling mee te kunnen wegen, worden voor externe veiligheid kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten onderscheiden. Kwetsbare objecten, die de zwaarste vorm van bescherming genieten, zijn bijvoorbeeld scholen, verpleeghuizen en woonwijken. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde van $10^{-2}/N^2$, ofwel 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers, 10^{-6} /jaar per 100 slachtoffers. Hier- van mag het bevoegd gezag gemotiveerd afwijken; een toename van het groepsrisico moet worden verantwoord.

Door het Bureau Externe Veiligheid Fryslân van de Milieuadviesdienst regio Noord-Friesland is een externe veiligheidsparagraaf ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan opgesteld⁴. Deze rapportage is als bijlage 2 bij dit bestem-

ONDERZOEK

⁴ Externe veiligheidsparagraaf Bestemmingsplan "Indische Buurt" van de gemeente Leeuwarden, Bureau Externe Veiligheid Fryslân (onderdeel van Milieuadviesdienst regio Noord-Friesland),

mingsplan opgenomen. De conclusie van de rapportage is dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied valt van bedrijven, transportroutes of buisleidingen met aspecten die in het kader van externe veiligheid relevant zijn. Geconcludeerd is dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

4 . 5

E c o l o g i e

WET- EN REGELGEVING De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK Voorliggend bestemmingsplan is primair gericht op actualisatie van de bestaande situatie. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Tegen deze achtergrond worden met onderhavig bestemmingsplan geen verstoringen van beschermde waarden in de zin van de Ffw en Nbw verwacht.

CONCLUSIE Onderhavig bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect ecologie.

30 november 2010.

B o d e m

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B&W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

De Gemeente Leeuwarden heeft de beschikking over een eigen bodemkaart. Op deze kaart is informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem van het gemeentelijk grondgebied. Informatie uit verschillende bodemonderzoeken is hierin opgenomen. Ook zijn historische activiteiten die extra aandacht vragen op de kaart opgenomen.

ONDERZOEK

In het plangebied hebben op diverse locaties bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Deze activiteiten kunnen bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Op diverse plaatsen binnen het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem vast te stellen. Plaatselijk zijn sterke verontreinigingen aangetroffen. In enkele gevallen zijn ook bodemsaneringen uitgevoerd om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met het gebruik van locaties.

De algemene bodemkwaliteit van het plangebied is negatief beïnvloed door langdurig menselijk handelen. Hierdoor is sprake van een diffuse bodemverontreiniging met lood, koper, kwik, zink en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's).

Voorliggend plan is vooral een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat de status quo met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging in het plangebied acceptabel is en dat er van vervuilde locaties die urgente sanering behoeven geen sprake is. De aanwezigheid van (potentieel) vervuilde locaties vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Als een functie gewijzigd wordt naar een gevoeliger bestemming en/of er bouwwerkzaamheden moeten worden verricht, moet vooraf de kwaliteit van de bodem worden vastgesteld. Vervolgens kan worden vastgesteld of de werkelijke bodemkwaliteit aansluit bij het gewenste gebruik. In het kader van in de toekomst voorziene projecten zal waar nodig nader onderzoek worden verricht.

CONCLUSIE Onderhavig plan mag ten aanzien van het aspect bodem planologisch uitvoerbaar worden geacht.

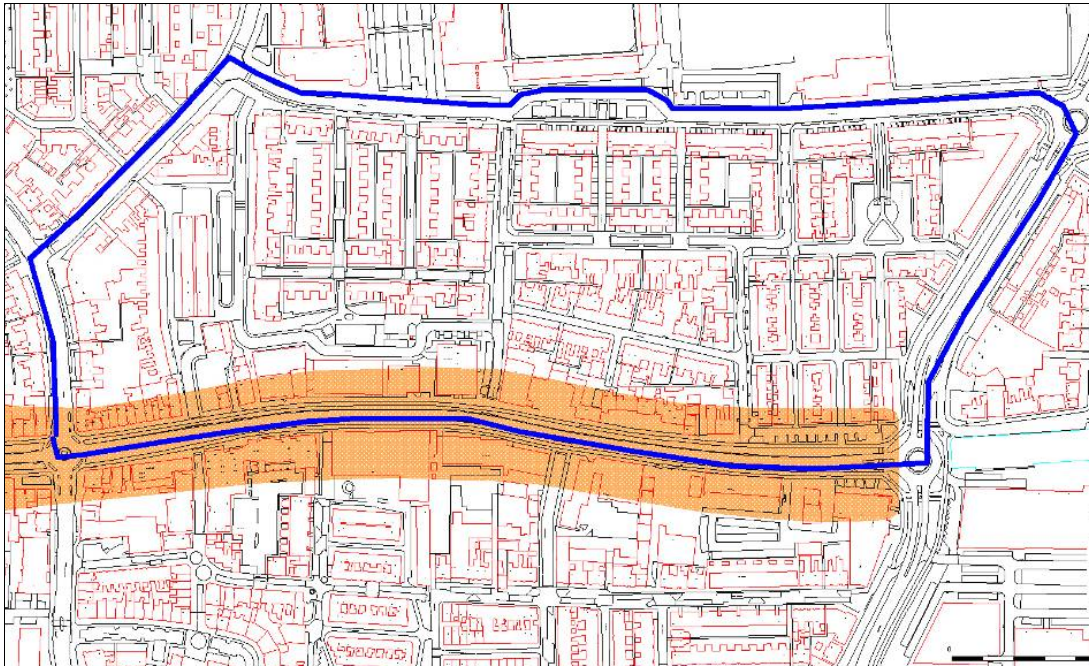
4 . 7

A r c h e o l o g i e

WET- EN REGELGEVING Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

In Nederland dient op basis van het Verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen. Als handreiking voor de archeologische paragraaf heeft de gemeente een eigen archeologische waardenkaart ontwikkeld.

ONDERZOEK Tot aan de totstandkoming en inrichting van dit deel van het huidige Leeuwarden viel het grootste deel van de wijk Indische Buurt onder het onbewoonde en onbebouwde buitengebied ten oosten van de oude stadskern van Leeuwarden. Tot die tijd werd die grond alleen gebruikt als hooiland of weidegebied. De zuidelijke strook van de huidige wijk, langs het toenmalige Het Vliet, ofwel de bebouwingsstrook aan het huidige Noordvliet, maakte onderdeel uit van de zone waar vanaf de 16^{de} en 17^{de} eeuw de handel en nijverheidsindustrie opbloei-
de.



Figuur 14. Fragment gemeentelijke archeologische waardenkaart

Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor het gehele gemeentelijke grondgebied per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Op de uitsnede van de archeologische waardenkaart van de gemeente is in figuur 14 de wijk Indische buurt zichtbaar, waarbij de contour van het bestemmingsplangebied in donkerblauw is weergegeven. Alleen langs de bebouwingsstrook aan het Noordvliet geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit is door middel van de strook met een oranjebruine kleur aangegeven. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. In het gehele plangebied is overigens geen sprake van een AMK⁵-terrein.

In gebieden met een archeologische verwachtingswaarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een “archeologievergunning” is verleend. Echter in geval van een verwachte lage archeologische informatiewaarde geldt dit alleen voor bodemingrepen in het kader van een MER-plichtig project. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 500 m² eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om de archeologische waarde vast te stellen.

Voor de zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is het noodzakelijk om in het bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen, zoals een aanlegvergunningstelsel en aanvullende bebouwingsbepalingen.

⁵ Archeologische Monumenten Kaart

gen. Voor de rest van het plangebied, met een lage archeologische verwachtingswaarde, is dit niet aan de orde. Wel geldt dat de Provincie Fryslân bevoegd gezag is inzake archeologie zodra bodemversturende activiteiten plaatsvinden die MER-plichtig zijn. Op basis van FAMKE kan dan door de provincie nader archeologisch onderzoek verplicht worden gesteld. Bij kleinschalige ingrepen is er dus geen onderzoeksplicht. De gemeente Leeuwarden adviseert echter wel om amateurarcheologen tijdens een eventuele eerste bouwphase, bijvoorbeeld bij het uitgraven van funderingen, de ruimte te bieden om archeologische waarnemingen te doen, zolang deze werkzaamheden het civieltechnische werk niet belemmeren. Door het laten uitvoeren van archeologische waarnemingen door amateurarcheologen op gedeselecteerde terreinen (dat wil zeggen: terreinen die niet voor archeologisch onderzoek in aanmerking komen) kan het huidige archeologiebeleid van de gemeente getoetst worden. Aan de archeologische waarnemingen zijn geen kosten verbonden. Het zal evenmin leiden tot aanpassing van de besluitvorming op het gebied van archeologie op de desbetreffende locatie.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Grootschalige, nieuwe ruimtelijke ingrepen worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Nader archeologisch onderzoek is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan daarom niet noodzakelijk geweest. In onderhavig bestemmingsplan is een beschermingsregeling voor het gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen.

CONCLUSIE Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het archeologische aspect.

4 . 8

W a t e r

Inleiding

WET- EN REGELGEVING

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en opnieuw is bekrachtigd in de Waterwet (2009). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

Voor het uitvoeren van de watertoets is het beleid van het Wetterskip Fryslân van belang. Dit beleid is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 “Wetter jout de romte kwaliteit” en het waterhuishoudingsplan “Wiis mei wetter”, dat Wetterskip Fryslân als kader voor het waterbeheer in de provincie van de Provincje Fryslân heeft ontvangen. Beide waterplannen houden rekening met de nieuwe Waterwet.

De Watertoets voor duurzame ruimtelijke inrichting heeft betrekking op veiligheid tegen overstromingen en op de kwantiteit en kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater. Het is een instrument om verdroging te bestrijden en wateroverlast te voorkomen. Door toepassing van de watertoets worden de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding duidelijk. Dit kan leiden tot aanpassingen in het ruimtelijke ontwerpplan.

De aandacht gaat daarbij uit naar:

- **Inrichting voor waterkwantiteit**
De inrichting voor kwantiteit volgt de prioriteitstrits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’. Geprobeerd wordt eerst het gebiedseigen water vast te houden in de bodem. Als dat niet toereikend is, wordt gezocht naar locaties om water te bergen. Wanneer ook deze pogingen niet tot het gewenste effect leiden, wordt afvoeren als optie overwogen. Aandachtspunten bij het toekennen van bestemmingen zijn het zoveel als mogelijk voorkomen van verzilting, verdroging, watertekorten en wateroverlast.
- **Inrichting voor waterkwaliteit**
Hierbij staat de trits: ‘schoonhouden-scheiden-zuiveren’ centraal. Eerst wordt een brongerichte aanpak toegepast, zonder te vervuilen. Als dat niet toereikend is, wordt ervoor gezorgd dat de verontreinigende stoffen zich niet kunnen verspreiden. Als dat niet volledig te voorkomen is, worden de verontreinigingen gezuiverd. De nadruk bij de voorkeursvolg-orde ligt dus op het zoveel als mogelijk vasthouden van schoon water. Aandachtspunten zijn grondwaterbeschermingsgebieden en zwemwaterlocaties.
- **Voorkomen van afwenteling**
Bij de toepassing van de watertoets wordt niet alleen naar het plangebied zelf gekeken. Ook de benedenstroomse gebieden vragen aandacht. Het is niet de bedoeling dat lokale ruimtelijke ingrepen leiden tot negatieve effecten elders. Als deze afwenteling niet te voorkomen is, moeten maatregelen leiden tot compensatie (liefst binnen het plangebied) en mitigatie (beperking van de effecten). Desgewenst moet het plangebied vergroot worden om de benodigde ruimtelijke maatregelen mee te nemen in het bestemmingsplan.
- **Op tijd**
De watertoets kent naast deze inhoudelijke criteria ook een procesmatig criterium; namelijk het zeer vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Eerder dan tot nu toe. Dit is vooral van belang

bij locatiekeuzen, in bijvoorbeeld structuurvisies. Een optimale locatiekeuze vanuit de waterhuishouding voorkomt een vergaande en dus dure compensatie van nadelige effecten.

Waterhuishoudingenkaart

ONDERZOEK

Vanuit de aandachtspunten die het Wetterskip Fryslân heeft opgesteld, is gekeken naar het plangebied. In figuur 15 is de waterhuishouding in het plangebied weergegeven. In het plangebied geldt in het uiterste zuidoostelijke deel een zogenaamde 'zone boezemkaden' als waterhuishoudkundig aspect van belang. Een boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd blijven. Voor boezemkaden is daarom een zone vastgesteld om bij ingrepen binnen dit gebied te kunnen constateren of deze van gevaar zijn voor achterliggende gebieden.

 zone boezemkaden

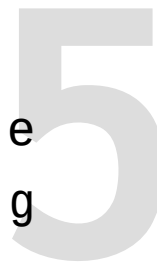


Figuur 15. Waterhuishoudingkaart (Bron: Wetterskip Fryslân, 2010)

Watertoets

Met het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is onderhavig bestemmingsplan ter beoordeling in het kader van de watertoets bij Wetterskip Fryslân ingediend. Wetterskip Fryslân heeft niet over het bestemmingsplan geadviseerd.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in werking getreden per 1 juli 2008) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) (in werking getreden op 1 januari 2010) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbe­paling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opge­nomen in de planregels.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrip­pen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden ge­geven aan de wijze van meten.

In het Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neerge­legd in de planregels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het be­stemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoe­ring van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omge­vingsrecht zoals dat nu geldt op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie­gebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 7.10 Wro is komen te vervallen en is vervangen door het algemene ge­

bruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bro zijn een aantal begrippen uit de Wro vervallen (onder andere ontheffing en aanlegvergunning); deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5 . 2

B e s t e m m i n g s p l a n p r o c e d u r e

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Voorbereidingsfase

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

INSPRAAK

Onderhavig voorontwerp bestemmingsplan wordt niet ter inzage gelegd. In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wro heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009 wat betreft het onderdeel inspraak het volgende besloten. Alleen wanneer de omvang van het plangebied of het maatschappelijk belang van de inhoud daar aanleiding toe geeft, wordt er gelegenheid geboden tot inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan. In dit geval bestaat er geen aanleiding tot het bieden van inspraak. Uiteraard geldt wel de mogelijkheid tot het naar voren brengen van een zienswijze op het ontwerpplan conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV).

Op 25 oktober 2010 is door burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Bro (in Huis aan Huis en via de website) kennis gegeven van hun voornemen om het bestemmingsplan Indische Buurt voor te bereiden. In het kader van de parlementaire behandeling van de Wro werd het namelijk wenselijk gevonden om voorafgaand aan de ruimtelijke besluitvorming meer garanties te geven voor tijdige informatie aan en betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties.

Op 20 september 2010 is een informatiebijeenkomst voor de bewoners in het plangebied georganiseerd.

Vaststellingsfase

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5 . 3

O v e r l e g

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

Gedeputeerde Staten onderscheidenlijk Onze Minister kunnen bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de diensten van provincie, onderscheidenlijk Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. De Provinsje Fryslân heeft in haar brief van 30 juni 2008 (verzonden d.d. 4 juli 2008) aangegeven dat voorontwerpplannen aan GS dienen te worden voorgelegd indien deze provinciale belangen bevatten. Om dit na te gaan is er een “verkorte checklijst provinciale belangen”

opgesteld. Ten aanzien van projecten met ontwikkeling binnen de bebouwde kom vinden GS toezending nodig behoudens projecten die zijn vermeld in de limitatieve lijst (zie meest recente lijst in de brief van GS d.d. 6 februari 2007 (verzonden 12 februari 2007) met aangewezen vrijstellingen in de bebouwde kom ad B2.

Aangezien het bestemmingsplan voor de Indische Buurt conserverend van aard is en er met onderhavig bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het bestemmingsplan geheel passend binnen de genoemde vrijstellingscategorieën in de bebouwde kom ad B2 en de daarbij opgesomde voorwaarden. In het kader van het vooroverleg wordt het plan desalniettemin aan de Provinsje Fryslân toegestuurd.

5 . 4

J u r i d i s c h e v o r m g e v i n g

INHOUD BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingen bij een omgevingsvergunning.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

DIGITAAL UITWISSELBAAR

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen in de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

VORMGEVING VERBEELDING

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

VORMGEVING REGELS

De wijze waarop de regeling is vormgegeven wordt in grote lijnen bepaald door de Wro en het Bro. Dit betekent dat het bestemmingsplan bestaat uit een analog bestemmingsplan, bestaande uit een kaart, regels en toelichting en ook een digitaal bestemmingsplan, de verbeelding, bestaande uit een kaart, regels en toelichting. Het digitale bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar.

5 . 5

T o e l i c h t i n g o p d e b e s t e m m i n g e n

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP 2008.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP 2008. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Bedrijf – Nutsvoorziening

In het plangebied komt een enkele nutsvoorziening voor die zodanig van omvang is dat een afzonderlijke bestemming gerechtvaardigd is. Waar dit het geval is, is gekozen voor deze bestemming.

Detailhandel

Buiten de zone langs het Noordvliet (met een gemengde bestemming, zie hier na), komt op een enkele locatie een afzonderlijke detailhandelsfunctie voor. Deze zijn specifiek bestemd voor detailhandel.

Gemengd

In het plangebied bevindt zich langs het Noordvliet een zone waar zich kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlenende functies, maatschappelijke voorzieningen en wonen door elkaar bevinden. Het gemengde karakter van dit gebied vraagt om een flexibele bestemming waarbij de nodige uitwisseling tussen de diverse functies mogelijk is. De bestemming 'Gemengd' voorziet

daarin. Wel zijn het timmerbedrijf en de drukkerij specifiek aangeduid, omdat deze activiteiten niet zonder meer uitwisselbaar zijn. Dit geldt eveneens voor de horecavestiging aan het Noordvliet 349. Op de voormalige UPC locatie (Noordvliet 353-375) is het wonen bovendien expliciet uitgesloten. Het aanwezige timmerbedrijf en de drukkerij passen qua milieubelasting niet binnen deze bestemming. Aangezien deze functies zich al op deze locaties bevinden, is wel een passende regeling voor deze bedrijven opgenomen. Bij eventuele verkoop van het pand zal de nieuwe functie moeten voldoen aan de bestemming 'Gemengd' of mag een gelijksoortig bedrijf zich in het pand vestigen.

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

Op de hoek van de Soendastraat en Insulindestraat bevindt zich het Cambuurcafé. Deze is als zodanig bestemd, waarbij andere, zwaardere vormen van horeca zijn uitgesloten in de bestemmingsomschrijving.

Tuin

Om bij de woonfunctie een duidelijk onderscheid te maken tussen het deel van een perceel waarop (bij)gebouwen gebouwd mogen worden en het deel dat wel bebouwd mag worden is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze bestemming is in beginsel toegekend aan gronden voor de voorgevel van woningen en in hoeksituaties aan zijkanten. Dit om te voorkomen dat op deze delen van een perceel gebouwd kan worden. De regeling kent wel een afwijkmogelijkheid die het bouwen van erkers mogelijk maakt binnen de bestemming 'Tuin'.

Verkeer

Er wordt in het plangebied onderscheid gemaakt tussen belangrijke verkeersroutes door en langs de wijk en de woonstraten met bijbehorende voorzieningen. De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan doorgaande wegen die een belangrijke rol spelen in de ontsluiting van het plangebied.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor de woonstraten, parkeervoorzieningen (waaronder begrepen garageboxen die specifiek zijn aangeduid) en ondergeschikte groenvoorzieningen. Een voor de buurt belangrijke speelplaats aan de Tichelstraat is specifiek aangeduid voor dit doel.

Wonen/Wonen - (Bijzonder) Woongebouw

Het overgrote deel van het plangebied is bestemd voor de woonfunctie. Hetzij in de vorm van grondgebonden woningen, dan wel in de vorm van flats/appartementen. Grondgebonden woningen zijn bestemd voor 'Wonen' en flats als 'Wonen - Woongebouw'. In het plangebied komt ook een vorm van begeleid wonen voor. Dit gebouw heeft de bestemming 'Wonen - Bijzonder Woongebouw'.

De regeling voor de grondgebonden woningen is zo eenvoudig mogelijk gehouden, in overeenstemming met andere recente bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden.

Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen weergegeven. Hiermee is het onderscheid in één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap vastgelegd. De bouwvlakken geven aan waar de woningen, oftewel de hoofdgebouwen, gesitueerd mogen worden. Dit is grotendeels conform de huidige situatie gebeurd, met enige speelruimte. Naast hoofdgebouwen is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Dit wordt bepaald door de ligging van de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming bepaalt grofweg dat er geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in diverse gevallen (hoeksituaties) ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd.

Met de hiervoor beschreven regeling, blijft in feite het achtererf (en een deel van het zijerf) over voor de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Via een binnenplanse afwijking van de bouwregels kan deze oppervlakte worden vergroot tot 100 m² (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is). Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Woongebouw' zijn naast het wonen ook kleinschalige bedrijfsmatige functies bij recht toegestaan. Verder is de mogelijkheid opgenomen om na het verlenen van een omgevingsvergunning een Bed & Breakfast te beginnen bij de woonfunctie, conform het daarvoor geldende gemeentelijk beleid.

Naast de directe bestemmingen kent het plan ook één dubbelbestemming.

DUBBELBESTEMMINGEN

Waarde - Archeologie 3

De gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gebracht. Voor bouwwerken en werkzaamheden groter dan 500 m² dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is er verder een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren zoals antennemasten en kleinschalige al dan niet openbare voorzieningen tot een oppervlakte van 50 m².

Algemene wijzigingsregels

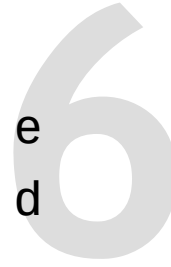
Binnen de algemene regels is ook een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze is gericht op het meewerken aan afwijkingen van de bouwregels die groter zijn dan te rechtvaardigen door middel van afwijkingsregels. Dit betreft bijvoorbeeld het overschrijden van bouw- of bestemmingsgrenzen (met maximaal 5 meter) of het vergroten van een bouwvlak. Ook kan door middel van wijziging medewerking worden verleend aan het plaatsen van hoge zend-ontvang- en sirenemasten (maximaal 50 meter).

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregels

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit houdt in dat er slechts kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

De enige kosten die verder uit dit bestemmingsplan kunnen voortkomen, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden ook niet de verwachting.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



7 . 1

I n f o r m a t i e b i j e e n k o m s t

In samenwerking met het wijkpanel Indische Buurt is door de gemeenteraad van Leeuwarden op de avond van 20 september 2010 in buurthuis Molenpad een informatiebijeenkomst voorafgaand aan het opstellen van onderhavig bestemmingsplan georganiseerd. Belangstellenden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld om wensen en ideeën aangaande het bestemmingsplan kenbaar te maken.

7 . 2

O v e r l e g v o o r o n t w e r p b e s t e m m i n g s p l a n

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Indische buurt” is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende overleginstanties:

1. Provincie Fryslân;
2. VROM-inspectie;
3. Wetterskip Fryslân;
4. Gasunie;
5. Brandweer Fryslân;
6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
7. Alliander;
8. Vitens;
9. Enexis.

De schriftelijke reacties van de overlegpartners onder 1, 5 en 8 zijn hierna afzonderlijk van commentaar voorzien. De overige instanties hebben aangegeven dat het voorontwerp van het bestemmingsplan “Indische buurt” hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of hebben niet gereageerd. Alle ontvangen reacties zijn in bijlage 3 bij deze toelichting aan het plan toegevoegd.

Provincie Fryslân

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben bij brief van 31 mei 2011 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Het betreft een categorie 2 opmerking wat betekent dat dit punten zijn van strijd/spanning met directe

provinciale belangen zoals weergegeven in richtinggevende/ indicatieve uitspraken in het streekplan.

Bij onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerpbestemmingsplan is, afhankelijk van nadere beoordeling, een provinciale zienswijze waarschijnlijk. Bij niet of onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van een bestemmingsplan kan een reactieve aanwijzing volgen.

De reactie van Gedeputeerde Staten heeft betrekking op het onderdeel archeologie. Langs de bebouwingsstrook aan het Noordvliet geldt op basis van de gemeentelijke archeologische waardenkaart een middelhoge verwachtingswaarde. Voor het overige deel van het plangebied geldt een lage verwachtingswaarde. Voor het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde geldt volgens het gemeentelijk beleid dat bij ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 500 m² eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hiervoor is een specifieke bestemming opgenomen.

Gedeputeerde Staten concludeert dat dit niet in overeenstemming is met het advies zoals dat wordt gegeven op de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra). De FAMKE geeft aan dat op deze locatie de aanduiding “streven naar behoud” van toepassing is. Hiervoor geldt dat voor ingrepen groter dan 50 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Gedeputeerde Staten geven ons in overweging een grens van 50 m² in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

Gedeputeerde Staten constateert dat het gemeentelijk beleid op basis van de gemeentelijke archeologische waardenkaart niet overeenkomt met de gegevens op de FAMKE. Deze constatering is juist.

De gemeente Leeuwarden onderkent het archeologisch belang van de strook langs het Vliet door bescherming als zone met een archeologisch verwachtingswaarde. Bekend is dat de zuidelijke strook van de huidige wijk, langs het toenmalige Vliet, ofwel de bebouwingsstrook aan het huidige Noordvliet, onderdeel uitmaakt van de zone waar vanaf de 16^{de}/17^{de} eeuw de handel en nijverheidsindustrie opbloede.

De gemeente heeft, na afweging van de kans op het aantreffen van archeologische resten onder de huidige bebouwing en de mogelijk te verkrijgen informatie uit een klein (50 m²) of groter (100 of 500 m²) te verstoren oppervlak in verhouding tot het kostenaspect, gekozen voor een ondergrens van 500 m². Deze grens is vastgelegd op de gemeentelijke archeologische waardenkaart die is opgesteld in overleg met de provincie Fryslân. Deze waardenkaart is richtinggevend.

Wij zien geen aanleiding om een ondergrens van 50 m² te hanteren. In gevallen waar er op basis van de gestelde ondergrens van 500 m² geen archeologisch onderzoek vereist wordt/kan worden, stelt de gemeente als adviserende voorwaarde bij vergunningverlening dat amateurarcheologen de gelegenheid wordt gegeven om waarnemingen te doen namens de gemeente. Op die manier bewaakt de gemeente haar beleid en zal het, indien daar aanleiding toe is, zo nodig bijstellen.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om opmerkingen te plaatsen op het voorontwerp bestemmingsplan. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

Reactie:

De gemeente heeft de reactie van Brandweer Fryslân voor kennisgeving aangenomen.

Vitens

Vitens geeft in haar brief van 11 april 2011 aan dat in het plangebied hoofdleidingen/distributieleidingen liggen. Verzocht wordt om bij de definitieve invulling van het plan rekening te houden met de aanwezigheid van deze leidingen, en indien mogelijk, wijzigingen ervan te voorkomen. Voor eventuele aanleg van nieuwe leidingen wordt gevraagd een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir of grasstrook met een breedte van tenminste 1,80 m. De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken.

Reactie:

De gemeente neemt de reactie van Vitens voor kennisgeving aan en zal hiermee rekening houden bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

7.3

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 7 juli 2011 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Op 31 oktober 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. De publicatietekst is als bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting.

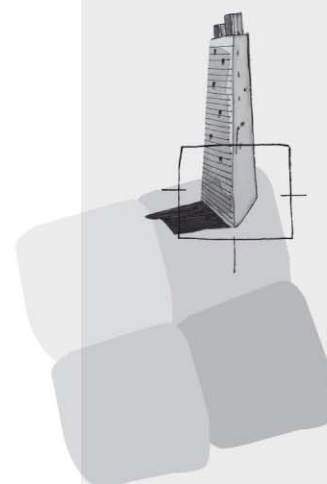
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Leeuwarden

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs bv

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs bv

Projectnummer
129.00.00.13.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort