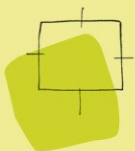


Bestemmingsplan Leeuwarden -
Balistraten en omgeving

Gemeente **Leeuwarden**

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

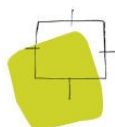
**Bestemmingsplan Leeuwarden -
Balistraten en omgeving**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

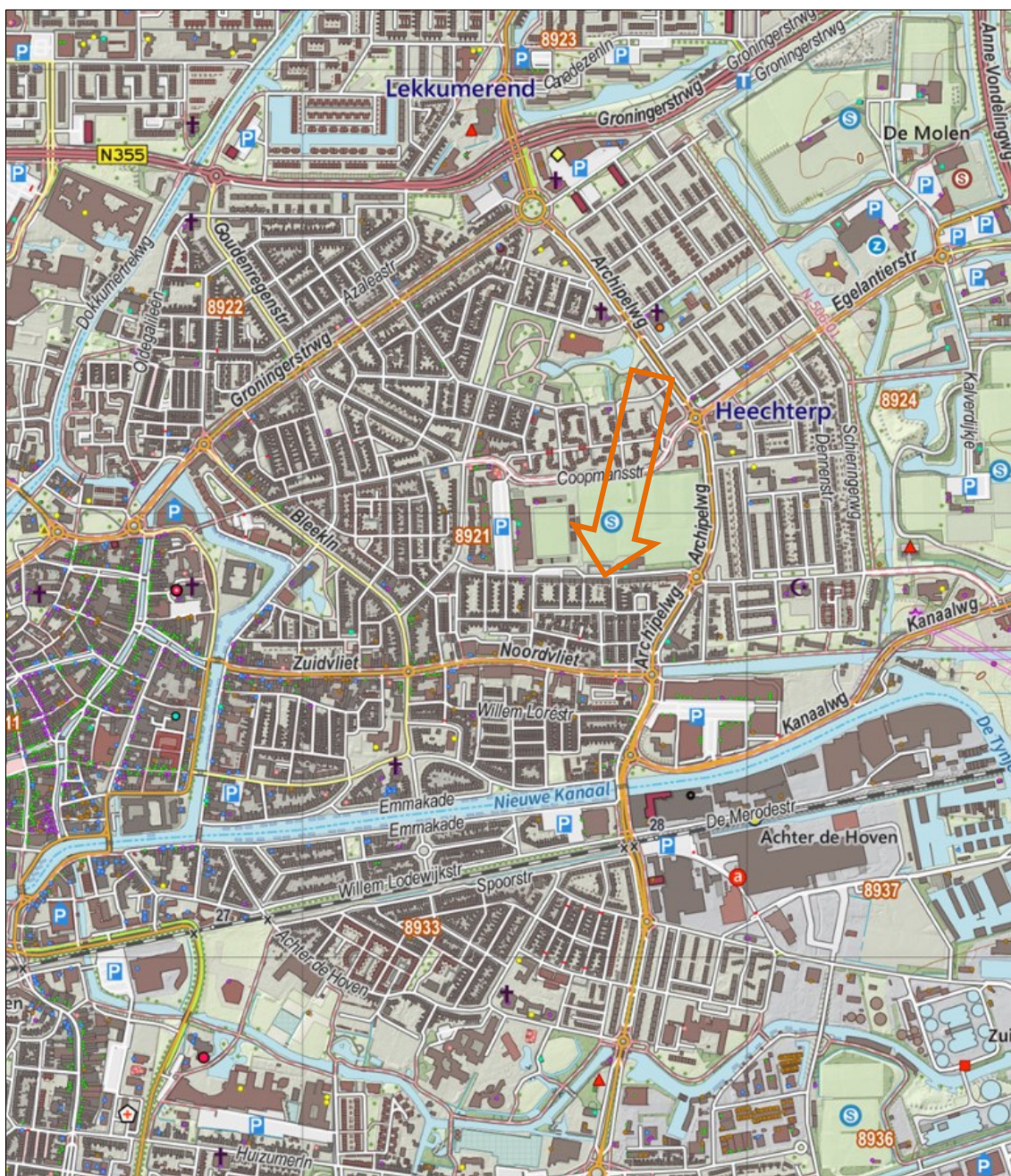
Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

30 januari 2017
Projectnummer 129.60.00.01.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



(bron: gemeentenatlas)

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldend juridisch-planologisch kader	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Renovatie of sloop en nieuwbouw	7
2.3	Stedenbouwkundig plan / structuur	8
2.4	Welstand en beeldkwaliteit	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Conclusie	17
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Ecologie	19
4.2	Erfgoed	20
	4.2.1 Archeologie	20
	4.2.2 Cultuurhistorie	21
4.3	Waterparagraaf	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bedrijven- en milieuzonering	24
4.6	Geluidhinder	25
	4.6.1 Wegverkeerslawaaï	25
	4.6.2 Industrielawaai	25
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Bodemkwaliteit	27
4.9	Overig	28
	4.9.1 M.e.r.-verantwoording	28
	4.9.2 Vliegbasis Leeuwarden	28
	4.9.3 Parkeren	29
	4.9.4 Kabels en leidingen	29
	4.9.5 Duurzaamheid	29
5	Juridische vormgeving	31
5.1	Toelichting op het juridische systeem	31
5.2	Regels	31

5.3	Toelichting op de bestemmingen	32
5.3.1	Bestemmingen	32
5.3.2	Algemene aanduidingsregels	35
5.4	Bestemmingsplanprocedure	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.1.1	Grondexploitatie	37
6.1.2	Onderzoeks- en plankosten	37
6.1.3	Planschadeverhaal	37
6.1.4	Conclusie	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.2.1	Voortraject en maatschappelijk draagvlak	38
6.2.2	Overleg ex. art. 3.1.1 Bro en inspraak	39
6.2.3	Resultaten van overleg	39
6.2.4	Resultaten van inspraak	39
6.2.5	Terinzagelegging	44

Bijlagen

Bijlage 1. Schetsontwerp

Bijlage 2. Watertoets

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek

Bijlage 4. Documentatie ecologie

Bijlage 5. Ingekomen overleg- en inspraakreacties

Bijlage 6. Bezonningsstudie t.p.v. Timorstraat

Inleiding



1.1

Aanleiding

Uit onderzoek is gebleken dat de woon- en bouwtechnische kwaliteit van de vooroorlogse woningen in het oostelijk deel van de Indische Buurt niet meer voldoet aan de huidige kwaliteitseisen en dat renovatie geen haalbare optie is. Woningcorporatie Elkie heeft dan ook besloten om de woningen te vernieuwen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbouw van 201 woningen mogelijk na sloop van 222 woningen in het plangebied. Drie bestaande woningen aan de Balistraat 30, 32 en 34 worden daarbij vooreerst gehandhaafd. Voorliggend bestemmingsplan is flexibel ingericht door een maximumaantal van 210 woningen in het plangebied te stellen. Dit betekent dat er ten opzichte van het stedenbouwkundig plan, op basis waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld, nog een reserve aan 6 woningen in het plan bestaat. Deze zou kunnen worden ingezet als plannen nog enigszins wijzigen.

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan ziet op een belangrijke herstructurering van huurwoningen in het plangebied. De bij deze wijkvernieuwing betrokken straten zijn de Insulindestraat, Lombokstraat, Balistraat, Balidwarsstraat, Soendastraat, Delistraat, 1^e Delidwarstraat en 2^e Delidwarsstraat. Aan de noordkant grenst het plangebied aan het voetbalstadion van SC Cambuur Leeuwarden, verschillende sportvelden alsook het winkelgebied Cambuurplein. De concrete planbegrenzing blijkt uit de verbeelding van dit bestemmingsplan.

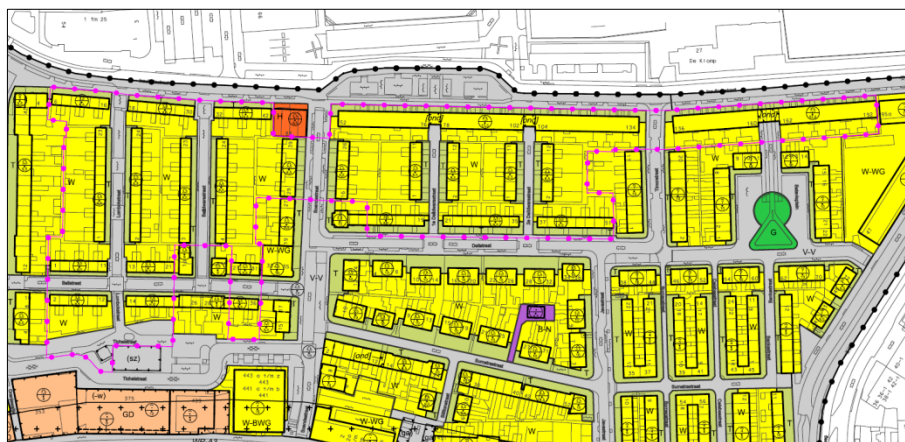
1.2

Geldend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Indische Buurt van kracht. Dit plan is door de gemeenteraad van Leeuwarden op 31-10-2011 vastgesteld. Dit geldende bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen zijn toegelaten. In figuur 1 is het kaartfragment hiervan voor het plangebied gegeven. Het plangebied is hierin opgenomen met de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Tuin'.

Omdat het planvoornemen voor woningniewbouw voorziet in een gewijzigde inrichting en een minder groot aantal woningen dan het aantal dat gesloopt gaat worden, dient het geldende juridisch-planologische kader hierop aange-

past te worden. Dit vindt plaats door een herziening van het geldende bestemmingsplan met voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 1. Geldend bestemmingsplan Indische Buurt uit 2011 (in roze de grens van het plangebied)

1.3

Leeswijzer

Overeenkomstig het Bro vormt de toelichting een onderbouwing voor het feitelijke bestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding en regels. De toelichting van dit bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk verder als volgt:

- Hoofdstuk 2 omvat in hoofdlijnen de beschrijving van het plan.
- Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende van toepassing zijnde omgevingsaspecten uit oogpunt van milieu en planologie.
- Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische systeem, de verschillende bestemmingen en in het kort de bestemmingsplanprocedure.
- Hoofdstuk 6 geeft tot slot inzicht in zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

In de Oost-Indische buurt (Balistraten e.o.) staan wat betreft het plangebied van voorliggend bestemmingsplan momenteel 225 vooroorlogse woningen in de huursector, waarvan 74 appartementen (uit 1939) langs de Insulindestraat en 151 grondgebonden woningen (uit 1926) in het daarachter liggende gebied. Het plangebied wordt gekenmerkt door kleine vriendelijke woningen en een duidelijke stratenstructuur. De noordzijde van het plangebied langs de Insulindestraat heeft een meer stedelijk karakter met karakteristieke beneden- en bovenwoningen en enkele poorten.

De woningen in het plangebied hebben gebreken zoals vocht, schimmel, geluidsoverlast en isolatieproblemen. Ook zijn kozijnen en daken van veel woningen versleten. Daarnaast voelt niet iedereen zich veilig in de wijk. Dit geldt met name rond de achterpaden. Een stedelijke vernieuwing in het gebied is nodig.

2.2

Renovatie of sloop en nieuwbouw

Aangezien het overgrote deel van de woningen qua indeling, voorzieningen en bouwtechnische staat niet aansluit op het gewenste kwaliteitsniveau dan wel de doelgroepen, is onderzocht of een ingrijpende renovatie de gewenste impuls zou kunnen geven. Hiertoe is door Elkien een bouwkundig bureau ingeschakeld om te onderzoeken wat nodig is om de bestaande woningen in een staat te brengen zodat ze weer 50 jaar mee kunnen.

Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat de woningen geheel gestript zouden moeten worden om daarna het casco te herstellen, de binnenkant te vernieuwen en rondom isolatie aan te brengen. Per woning zou dit tot een gemiddelde investering van €85.000,- leiden. Vooral het casco geeft vanwege de ouderdom problemen. Bij de bouw indertijd werd nog niet met spouwmuren en dergelijke gewerkt. Van belang is verder dat bewoners bij een renovatie ook tijdelijk uit de woning moeten, de inrichting volledig opnieuw moet worden gedaan en dat er sprake zal zijn van een huurverhoging.

Tegenwoordig zijn bouwtechnieken sterk verbeterd. Hierdoor kan bij sloop en nieuwbouw een woning worden gebouwd die geheel aan de huidige bouweisen voldoet. Met renovatie is dat niet mogelijk.

Op basis van diverse onderzoeken is woningcorporatie Elkien tot de conclusie gekomen dat sloop met vervangende nieuwbouw de beste oplossing is.

2.3

Stedenbouwkundig plan / structuur

In opdracht van Elkien is adviesbureau Sacon uit Zwolle vervolgens bij het wijkvernieuwingsproces betrokken. Aan de hand van gesprekken, huisbezoeken, buurtwandelingen, het schetsen van (on)mogelijkheden en het bieden van kansen is uiteindelijk een wijkvernieuwingsplan tot stand gekomen. In de stedenbouwkundige opzet hiervan is voor de vervangende nieuwbouw rekening gehouden met:

- de kenmerkende knusheid van straten;
- de karakteristieke poorten/onderdoorgangen;
- verruiming van het parkeren;
- architectonische kenmerken van de huidige bebouwing;
- sociale veiligheid en contacten, en;
- de inrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast is er veel aandacht besteed aan het betaalbaar maken en houden van de nieuwe woningen zodat ze bereikbaar blijven voor de huidige bewoners. De verwachting is dat de huurprijs rond de €570,- per maand komt te liggen. Met een dergelijk prijspeil, onder de zogeheten liberalisatiegrens, kan worden gesproken van sociale huurwoningen en kan nog aanspraak worden gemaakt op huurtoeslag.

De volgende woningen worden gesloopt:

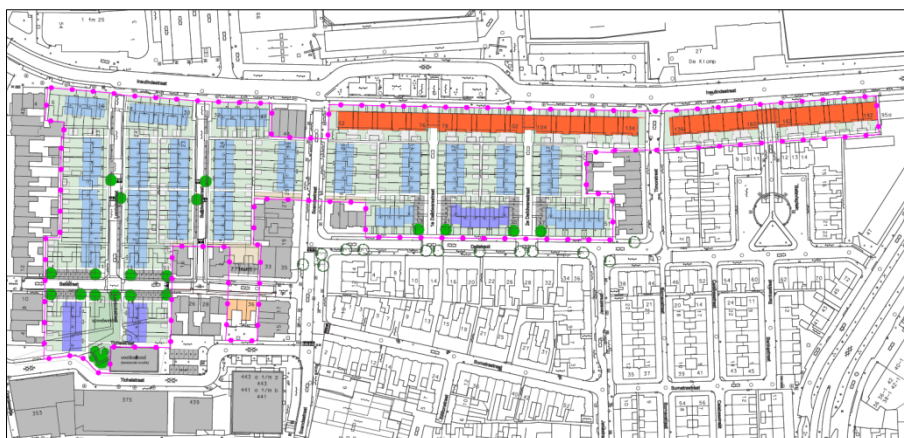
- Insulindestraat 6 t/m 42 (even) en 52 t/m 192 (even);
- Lombokstraat 1 t/m 24;
- Balistraat 1 t/m 22, 27, 29 en 31;
- Balidwarsstraat 3 t/m 24;
- Soendastraat 16 t/m 28 (even) en 29 t/m 39 (oneven);
- Delistraat 9 t/m 51 (oneven);
- 1^e Delidwarsstraat 1 t/m 12;
- 2^e Delidwarsstraat 1 t/m 12.

Van deze 222 wooneenheden die worden gesaneerd, zullen er 201 worden terugggebouwd waarbij het wijkvernieuwingsplan uitgaat van vervangende nieuwbouw voor één-/tweepersoonshuishoudens, eenoudergezinnen en zelfstandig wonende ouderen. Daarnaast worden ook gezinswoningen in de Balistraten e.o. gerealiseerd. De appartementen aan de Insulindestraat betreffen seniorenwoningen op de begane grond en reguliere woningen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping (+ zolder). Ook keren de poortwoningen aan beide Delidwarsstraten en aan het Bataviaplein terug. Met de wijkvernieuwing worden minder woningen terugggebouwd. Dit betekent dat de wijk in de toekomst ruimer van opzet zal zijn.

De mogelijkheid bestaat dat de drie woningen aan de Balistraat 32, 34 en 36 worden gesloopt en dat te zijner tijd herbouw plaatsvindt. Omdat ter plaatse in het geldende bestemmingsplan slechts beperkt ruimte voor herbouw bestaat vanwege het strakke bouwvlak, zijn deze woningen ook in voorliggend bestemmingsplan betrokken door hier alvast een ruimer bouwvlak voor op te nemen. Dit voorkomt dat te zijner tijd nog een geheel zelfstandige ruimtelijke procedure zou moeten worden gevoerd.

Het wijkvernieuwingsplan is aan de betrokken bewoners voorgelegd die hiermee hebben ingestemd (zie ook paragraaf 6.2.1 over het voortraject en maatschappelijk draagvlak).

Het stedenbouwkundig plan is verder uitgewerkt door Dorenbos Architecten uit Gytsjerk. De uitwerking van de toekomstige plattegrond van het plangebied is in onderstaande figuur gepresenteerd. In bijlage 1 is een vergrote kaart hiervan opgenomen.



Figuur 2. Stedenbouwkundig plan
(bron: Dorenbos Architecten, 17-02-2016)

Ook is een uitwerking van de te bouwen woningen in gevelaanzichten, dwarsprofielen en woningplattegronden beschikbaar. Hieruit blijkt dat de woongebouwen aan de Insulindestraat een maximum goot- en bouwhoogte van 6 m en 14 m dan wel 10 m en 15 m (ter plaatse van de onderdoorgangen) zullen hebben. De grondgebonden woningen kennen een minimum/maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van respectievelijk 3/5,5 m en 10 m of 10,5 m.

De goothoogte van de grondgebonden woningen varieert omdat de te realiseren voor- en achtergevels van de woningen niet gelijk aan elkaar zijn. Dit is mede ingegeven door het creëren van zoveel mogelijk dakvlak aan de zongerichte kant om de woningen zodoende met voldoende zonnepanelen te kunnen voorzien. Uitgangspunt voor de woningen is om deze nul-op-de-meter te realiseren. Dat wil zeggen dat de woningen dusdanig worden uitgevoerd dat de gehele woning net zoveel energie opwekt als het gebruikt.

PARKEREN Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is verder ook aandacht geschonken aan het parkeren in de wijk. Hierbij is de geldende gemeentelijke parkeernormering betrokken. Het stedenbouwkundig plan toont dat in het plangebied rekening wordt gehouden met 71 parkeerplaatsen. Direct hierbuiten bij de bestaande locatie voor de voetbalkooi is ook nog eens sprake van een voorziening voor 12 parkeerplaatsen.

SPEELVOORZIENING Bij de bestaande voetbalkooi zal met het wijkvernieuwingsplan ook een speelveld/-weide worden aangelegd.

2.4

Welstand en beeldkwaliteit

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de op 30-11-2015 door de raad van de gemeente Leeuwarden vastgestelde “*Welstandsnota Leeuwarden 2016*”. Deze geldende welstandsnota biedt onvoldoende toetsingskader voor het te zijner tijd beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bij recht uitvoeren van het wijkvernieuwingsplan op grond van dit bestemmingsplan. Hierom heeft een uitwerking in herziene welstandsrichtlijnen van de beoogde beeldkwaliteit plaatsgevonden. Het hiertoe opgestelde document wordt te zijner tijd als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota van toepassing verklaard en vastgesteld.

Het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente geeft uitgangspunten voor bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van het relevante beleid voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13-03-2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet op 13 nationale belangen. Hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, omdat zij beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met nationale belangen uit de SVIR, met uitzondering van nationaal belang 13 betreffende een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming die bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten geldt.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het “*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*” (Barro, d.d. 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten “*Ladder voor duurzame verstedelijking*” worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vanuit het Barro in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoor- en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Toetsing aan de ladder werkt volgens drie stappen:

- Stap 1:** Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- Stap 2:** Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- Stap 3:** Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan komt overeen met de provinciale en gemeentelijke beleidslijnen voor het wonen aangezien met dit bestemmingsplan een belangrijke herstructurering van woningbouw in de huursector in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in het kader van de herstructurering Oost-Indische Buurt. Er wordt voorzien in de bouw van 201 woningen en er worden 222 woningen afgebroken om de herstructurering op deze plek mogelijk te maken.

Het planvoornemen voldoet gelet op voorgaande aan stap 1 en 2 van de ladder. Hierom hoeft niet meer aan de derde stap te worden getoetst. Dit bestemmingsplan voldoet aan de Ladder duurzame verstedelijking.

De verdunding van de woningvoorraad ter plekke is naar mening van de gemeente overigens ook verantwoord omdat hiermee een kwalitatief beter woonmilieu wordt gecreëerd. Het negatieve woningsaldo kan ruimschoots elders binnen bestaand gebied worden opgevangen.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het geldende ruimtelijk beleid van Provinsje Fryslân is opgenomen in het op 13-12-2006 vastgestelde "*Streekplan Fryslân 2007*". Het streekplan bevat de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Leeuwarden is in het streekplan aangemerkt als één van de zes stedelijke centra van Fryslân. De provincie kiest voor een versterking van de positie van Leeuwarden als provinciale hoofdstad, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van woningen en op een verbetering van de bereikbaarheid. Het stedelijk centrum dient aantrekkelijk te zijn voor alle groepen van de samenleving, niet alleen om er te werken maar ook om te wonen.

De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de stedelijke bundelingsgebieden, waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie onder meer een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leef-

baarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden.

Voor de invulling van wonen en overige functies wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied dient ruimtelijke kwaliteit toegevoegd te worden. Nieuwe functies kunnen worden gecombineerd zodat efficiënt ruimtegebruik wordt bevorderd.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25-06-2014 is de “*Verordening Romte Fryslân 2014*” vastgesteld. De verordening stelt concrete regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan, maar ook daarna opgestelde structuurvisies) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied. Het plangebied ligt in het ‘bestaand stedelijk gebied’. Hier bestaat ruimte voor het ontwikkelen van stedelijke functies. Dit bestemmingsplan voor sloop en herbouw van woningen is derhalve in overeenstemming met de kaders van de provinciale ruimtelijke verordening.

3.3

Gemeentelijk beleid

Collegeprogramma 2014 - 2018

“Iedereen is Leeuwarden. Ljouwert is eltsenien”

Uitgangspunt van het “*Collegeprogramma 2014 -2018*” is iedereen de ruimte. Met elkaar bouwen aan een levendige en bereikbare gemeente met dorpen en wijken waar mensen nu en later duurzaam kunnen leven. Het college wil samen met woningcorporaties en huiseigenaren de bestaande woningvoorraad in de gemeente verduurzamen en verbeteren om de betaalbaarheid en woonkwaliteit te waarborgen. Leeuwarden is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Variatie in woningen is en blijft een speerpunt, net als een evenwichtige woningmarkt.

Stadsvisie (2008)

“Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad”

Leeuwarden is eerst en vooral hoofdstad van Fryslân. Hoofdstad van een provincie met een groen, waterrijk en wijds landschap, een eigen taal en een eigen cultuur. Leeuwarden heeft ook belangrijke voorzieningen op het gebied van wonen, werken, cultuur, recreatie, onderwijs en gezondheidszorg. Leeuwarden is van belang als woonstad en als banenmotor van Fryslân. Voorwaarde voor de verdere ontwikkeling is dat de bereikbaarheid op orde is en dat er voldoende woningen voor verschillende doelgroepen zijn. Het is daarbij be-

langrijk een gevarieerd en kwalitatief goed woonklimaat te ontwikkelen, met aandacht voor energiezuinige woningen en kwaliteit van de openbare ruimte.

Woonplan Leeuwarden 2008 t/m 2012 (2008)

“Eltsenien syn hûs”

De grote lijnen van het gemeentelijk woonbeleid staan in het woonplan uit 2008. In aanvulling hierop heeft de gemeenteraad in het najaar van 2012 de “*Nota Wonen 2012*” vastgesteld. Hierin is een nadere focus en prioritering van het woonbeleid gegeven.

De Leeuwarder woningmarkt ontwikkelt zich positief. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Maar Leeuwarden is er nog niet; het woningaanbod moet verder groeien, ook in diversiteit en kwaliteit. In de bestaande stad ligt een grote opgave. Elke wijk heeft potentie, maar die wordt niet altijd benut. Delen van de woningvoorraad zijn kwetsbaar.

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

Duurzaamheidsvisie (2010)

“Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad”

Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Op 29-11-2010 is hiervoor de visie “*Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad*”, voor de periode tot en met 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma en het programma “*Groen Werkt!*” (2014-2017) gekoppeld.

ENERGIEBESPARING
(BIJ (NIEUW)BOUW)

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

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van energiezuinige woningen in het plangebied.

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

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het *“Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte”* van de gemeente Leeuwarden leidend.

OPENBARE
RUIMTE

Daar waar geen grootschalige functiewijzigingen zijn, is behoud en het versterken van de eventuele bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Daar waar wel functiewijzigingen of grootschalige ingrepen plaatsvinden, wordt gestreefd naar het verbeteren van waterfuncties en het schoner maken van oppervlaktewater.

ECOLOGIE
EN WATER

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

Beleidsplan Groen Gemeente Leeuwarden (2016)

Op 18-04-2016 is het *“Beleidsplan Groen Gemeente Leeuwarden”* vastgesteld. In dit groenbeleidsplan is op hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente met het groen wil omgaan. De ambitie is om dit te doen met de inzet van de huidige middelen. Afhankelijk van de financiële mogelijkheden worden daarbij geen vaste termijnen gesteld waarin ideeën en wensen realiteit moeten worden.

De speerpunten van het groenbeleid zijn op drie pijlers gericht, te weten:

1. *‘Bied ruimte aan de Mienskip’*; Rijker groen door bewonersinitiatieven.
2. *‘Versterk het natuurlijke en recreatieve netwerk’*; Stepping Stones brengen de natuur dichterbij.
3. *‘Beheer het groen slim’*; Hoogwaardig waar het moet, sober waar het kan.

Het groenbeleidsplan biedt geen specifieke aandachtspunten voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

Groenkaart Leeuwarden (2009)

In 2009 is de *“Groenkaart Leeuwarden”* vastgesteld. Dit beleidsdocument is opgesteld door de gemeentelijke dienst Stadsontwikkeling en -beheer. De groenkaart met bijbehorend uitvoeringsprogramma is niet bedoeld om op korte termijn grote verschuivingen in de huidige dagelijkse gemeentelijke praktijk

teweeg te brengen. Wel is de groenkaart, en in minder mate het uitvoeringsprogramma, richtinggevend en kaderstellend. De groenkaart geeft op hoofdlijnen inzicht in de situatie van de groene openbare ruimte. In het beleidsdocument worden voorzeten gedaan voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels. Ook wordt ingegaan hoe om te gaan met groen bij nieuwe initiatieven en planvorming.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2011 - 2025

Op 14-12-2015 is het “*Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan 2011 - 2025*” (GVVP) in het kader van de harmonisatie van beleid opnieuw vastgesteld. Er is geen aanleiding geweest om het eerdere beleid rigoureuus aan te passen. De ambitie is en blijft Leeuwarden als economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel centrum van Fryslân verder te ontwikkelen. Een goede bereikbaarheid van de stad is daarvoor essentieel. Het leidmotief van het verkeers- en vervoerbeleid blijft daarom: ‘de complete stad bereikbaar’.

De stadsring is de kransslagader en het vliegwiel van de stad. De ring verbindt alle wijken en bedrijventerreinen. Daarom heeft doorstroming van het autoverkeer er prioriteit. Op de stadsring is er veel kruisend fiets- en voetgangersverkeer. De gemeente wil dat zo veilig mogelijk maken. Daarom wordt gekozen voor ongelijkvloerse oplossingen (mits inpasbaar en kosteneffectief) of veilige, gefaseerde oversteken waarbij de fietser of voetganger per fase één rijstrook kruist of met verkeerslichten. Kruisingen in de stadsring worden in principe met een verkeersregelinstantie geregeld. Op de meeste plaatsen is dat vanuit het oogpunt van verkeerscapaciteit en -doorstroming het meest optimaal. Daar waar een oplossing met een rotonde mogelijk is, zonder dat deze de doorstroming nadelig beïnvloedt, kan de gemeente kiezen voor een (turbo)rotonde.

Parkeerbeleidsplan gemeente Leeuwarden 2015

Op 16-11-2015 heeft de gemeenteraad het “*Parkeerbeleidsplan gemeente Leeuwarden 2015*” vastgesteld. Deze parkeerbeleidsnota is de actualisatie van het parkeerbeleidsplan uit 2004. In het nieuwe parkeerbeleidsplan is voor de ontwikkeling van het parkeerbeleid in Leeuwarden aangegeven dat de komende jaren ingezet wordt op het voortzetten van het parkeerbeleid op basis van de eerder vastgelegde beleidsregels (t.a.v. de vergunninguitgifte en de procedure om te komen tot eventuele uitbreiding van de blauwe zone). Wat betreft parkeernormen geldt dat hiermee wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen bij de bouw of vergunningplichtige verbouw moeten worden gerealiseerd. De “*Nota Parkeernormen 2014 Leeuwarden*”, met daarin opgenomen een geactualiseerde kaart, is onderdeel van het parkeerbeleidsplan. Uitgangspunt bij de parkeernormering is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Wanneer dit ruimtelijk of financieel niet haalbaar is, kan rekening houdende met lokale omstandigheden en de omgeving maatwerk worden toegepast.

3.4

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan is in lijn met de beleidsuitgangspunten in het hiervoor omschreven overheidsbeleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Het wijkvernieuwingsplan wordt derhalve niet belemmerd door het geldende beleidskader.

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

4

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

4.1

Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

NORMSTELLING
EN BELEID

In verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw in het plangebied is door het bureau Altenburg & Wymenga uit Feanwâlden ecologisch onderzoek uitgevoerd (een ecologische beoordeling en een aanvullend onderzoek naar vleurmuizen, jaarrond beschermde nestplaatsen en steenmarter). Hieruit is gebleken dat de voorgenomen plannen geen conflict met betrekking tot de gebiedsbescherming veroorzaken. Gelet op de soortbescherming zijn wel overtredingen in het kader van de Ffw mogelijk. Hierom is middels een door Altenburg & Wymenga opgesteld activiteitenplan (d.d. 16-04-2015) een ontheffingsaanvraag bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) gedaan. De ontheffing (nr. 5190015295553) is vervolgens op 08-12-2015 door de RVO afgegeven voor het verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, gierzwaluw en de huismus in de periode van 01-08-2016 t/m 31-12-2019.

TOETSING

De ecologische beoordeling, het aanvullende onderzoek, het activiteitenplan en de verleende ontheffing zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Gelet op de afgegeven ontheffing door de RVO wordt dit bestemmingsplan niet belemmerd door het ecologisch aspect.

CONCLUSIE

4.2

Erfgoed

WET- EN
REGELGEVING

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed moet dan ook aangegeven worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.2.1

Archeologie

NORMSTELLING
EN BELEID

Gemeenten moeten inzichtelijk maken hoe zij op een verantwoorde manier het archeologisch belang in de ruimtelijke afweging hebben betrokken. Provincies hebben hierbij een toetsende rol. Provincie Fryslân heeft hiertoe als toetsingskader de [Friese Archeologische Monumentenkaart Extra](#) (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn alle bekende archeologisch waardevolle terreinen aangegeven. Bovendien geeft de kaart de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden aan.

De gemeente heeft met de beleidsnota "*Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden*" (AMzL) uit 2014 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Er wordt duidelijk naar voren gebracht hoe en waarom de gemeente Leeuwarden zorgdraagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie.

In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

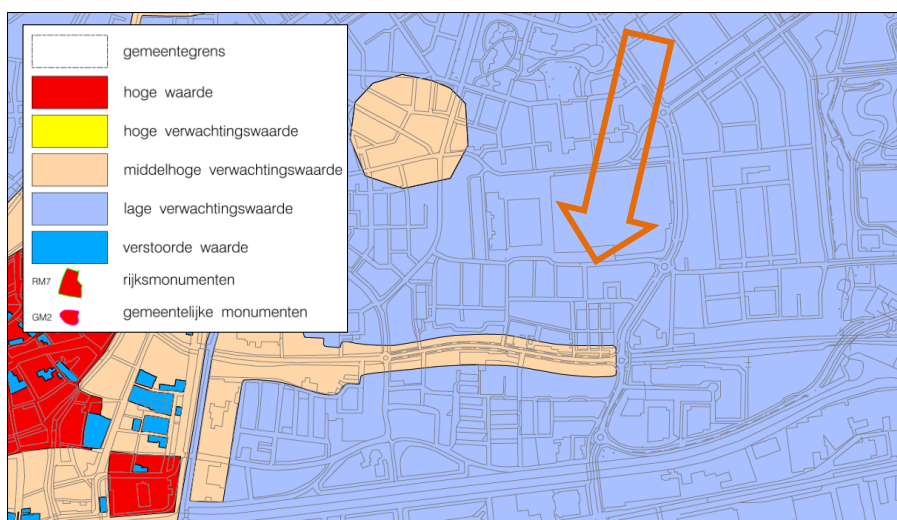
- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarden.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart. Hierop is inzichtelijk gemaakt waar en op welke manier archeologie door de gemeente wordt meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierdoor is voor iedereen duidelijk waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In op de kaart aangegeven gebieden met een archeologische verwachtingswaarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een 'archeologievergunning' is

verleend. In geval van een verwachte lage informatiewaarde geldt dit echter alleen voor bodemingrepen die milieueffectrapportage (MER)-plichtig zijn.

In figuur 3 is voor het plangebied een uitsnede van de gemeentelijke archeologische waardenkaart weergegeven. Op de kaart is aangegeven dat het gehele plangebied in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde ligt. Het plangebied ligt landschappelijk gezien op de kwelderwal ten oosten van de voormalige Middellzee. Dit is van oudsher hoger gelegen en dus goed bewoonbaar gebied geweest. Het planvoornemen en de voorgenomen bodemingrepen zijn niet MER-plichtig. Hierom is in het plangebied verder geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

TOETSING



Figuur 3. Kaartfragment gemeentelijke archeologische waardenkaart

Ten aanzien van het archeologisch aspect bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

CONCLUSIE

4.2.2

Cultuurhistorie

Naast wetgeving op rijksniveau is ook in de “*Verordening Romte Fryslân 2014*” vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren. Informatie over cultuurhistorische waarden is beschikbaar middels de [Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2](#) (CHK2) van Provinsje Fryslân.

NORMSTELLING
EN BELEID

Uit de CHK2 blijkt dat er rondom het plangebied verschillende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, maar dat deze niet in het plangebied zelf worden onderscheiden en derhalve ook niet nader onderzocht hoeven te worden. Een uitzondering hierop is dat een deel van het plangebied is aangemerkt als ‘wederopbouwwijk’ uit de periode 1930-1950. Het gaat hierbij om woningen aan de Insulindestraat, aan beide Delidwarstraten (1^e en 2^e) en oostelijk van de Soendastraat (zie figuur 4).

TOETSING



Figuur 4. Wederopbouwwijk 1930-1950
(bron: Provinsje Fryslân, 2016)

Provinsje Fryslân geeft de volgende waardestelling: *“De waarde van de wederopbouwarchitectuur ligt in de stedenbouwkundige structuren en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. De wederopbouw is groot qua omvang en spreiding, en complex qua ontwerp kwaliteit, cultuurhistorisch belang en waardering. Zij heeft een nadrukkelijke weerslag gehad in de ruimtelijke context en is dan ook belangrijk voor de ontwikkeling van de grotere woonkernen in Fryslân.”*

Voorgaande is betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Bestaande structuren worden met dit bestemmingsplan niet ingrijpend gewijzigd.

CONCLUSIE Gelet op het voorgaande wordt dit bestemmingsplan niet belemmerd door cultuurhistorische waarden.

4.3

Waterparagraaf

NORMSTELLING EN BELEID In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte ‘watertoets’ van belang. De watertoets wordt gezien als procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân.

TOETSING Het initiatief van dit bestemmingsplan is in het kader van de watertoets d.d. 16-02-2016 voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Per e-mail van 16-03-2016 is de reactie met het wateradvies ontvangen die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

In het wateradvies is ingegaan op de beschrijving van diverse wateraspecten waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's veilig, voldoende en schoon. Door Wetterskip Fryslân is advies uitgebracht met betrekking tot de onderwerpen:

- peilbeheer (drooglegging, grondwateronttrekking);
- verhard oppervlak, duurzame bebouwing en operatie Steenbreek;
- afvalwater- en regenwatersysteem;
- waterkwaliteit;
- Waterwet, en;
- procedure.

De adviezen van Wetterskip Fryslân worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. In dat geval bestaan er tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren en wordt door Wetterskip Fryslân een positief wateradvies afgegeven waarmee de watertoetsprocedure is afgerond.

CONCLUSIE

4.4

Externe veiligheid

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

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

NORMSTELLING
EN BELEID

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim: ook bekend als het Activiteitenbesluit).

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde [risicokaart](#) ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten worden getoond die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om na te gaan of er voor het planvoornemen ook aandachtspunten aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten alle aan te houden veiligheidszones ligt. In een straal van minimaal 425 m zijn geen zaken met betrekking tot externe veiligheid aan de orde.

TOETSING

Dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door wettelijk gestelde eisen betreffende externe veiligheid.

CONCLUSIE

4.5

Bedrijven- en milieuzonering

NORMSTELLING EN BELEID

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimale afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

De genoemde maten in de VNG-publicatie zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. In de publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten een rustige woonwijk/buitengebied en gemengd gebied. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

TOETSING

In het plangebied is uitsluitend sprake van de woonfunctie. Ook in de bredere omgeving is de woonfunctie nadrukkelijk aanwezig. Direct aan de noordzijde van het plangebied daarentegen ligt het sportcomplex van SC Cambuur Leeuwarden en aan de voorzijde van het voetbalstadion ligt het Cambuurplein met verschillende winkelvoorzieningen (waaronder diverse supermarkten en drogisterijen, een slijterij en kiosk, etc.). Grenzend hieraan heeft de noordzijde van het plangebied hierdoor een meer gemengd karakter. Deze binding en gerichtheid op het Cambuurplein blijkt ook uit de in de lintbebouwing aan de Insulindestraat gevestigde bar/café Cambuur.

Bij de vestiging van bedrijvigheid en voorzieningen ter plaatse is in het verleden in het kader van milieuwetgeving beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar was en aan welke te stellen voorschriften zou moeten worden voldaan ten aanzien van onder meer de woningen in het plangebied.

Met het planvoornemen van dit bestemmingsplan is sprake van sloop en herbouw van woningen in het plangebied. De woonfunctie is ter plaatse al mogelijk. Bedrijven en voorzieningen worden verder niet dichter genaderd door de nieuw te realiseren woningen. Bovendien is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij er van mag worden uitgegaan dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen (door onder meer betere geluidsisolatie) aanzienlijk verbeterd ten opzichte van de bestaande verouderde bebouwing. Voorgaande maakt dat het plan ten aanzien van bedrijven- en milieuzonering uitvoerbaar is.

CONCLUSIE

Wat betreft bedrijven- en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. 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 die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Omdat dit bestemmingsplan toeziet op de bouw van nieuwe woningen is toetsing aan de Wgh nodig.

NORMSTELLING
EN BELEID

4.6.1

Wegverkeerslawaa i

Gelet op de aanwezigheid van zoneplichtige wegen in en nabij het plangebied is uit de toetsing naar voren gekomen dat een formeel akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Dit heeft daarop plaatsgevonden¹. De resultaten hiervan zijn gepresenteerd in een bijlage bij dit bestemmingsplan.

TOETSING

Samengevat zijn de consequenties voor dit bestemmingsplan als volgt:

- er hoeven geen noodzakelijke maatregelen te worden getroffen om een goed akoestisch klimaat te waarborgen;
- het bestemmingsplan is uitvoerbaar aangezien gevelmaatregelen, ten einde een te hoge geluidsbelasting in de woning te voorkomen bij de berekende geluidsbelastingen op de gevels, eenvoudig te realiseren zijn;
- om het bestemmingsplan in overeenstemming met de Wgh te kunnen vaststellen, moet een procedure om hogere waarde zijn afgerond en dienen hogere waarden aan verschillende woningen te zijn toegekend die worden gebouwd aan het deel van de Insulindestraat waar een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur geldt.

Wanneer de in het akoestisch onderzoeksrapport vermelde hogere waarden zijn toegekend, vormt geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan.

CONCLUSIE

4.6.2

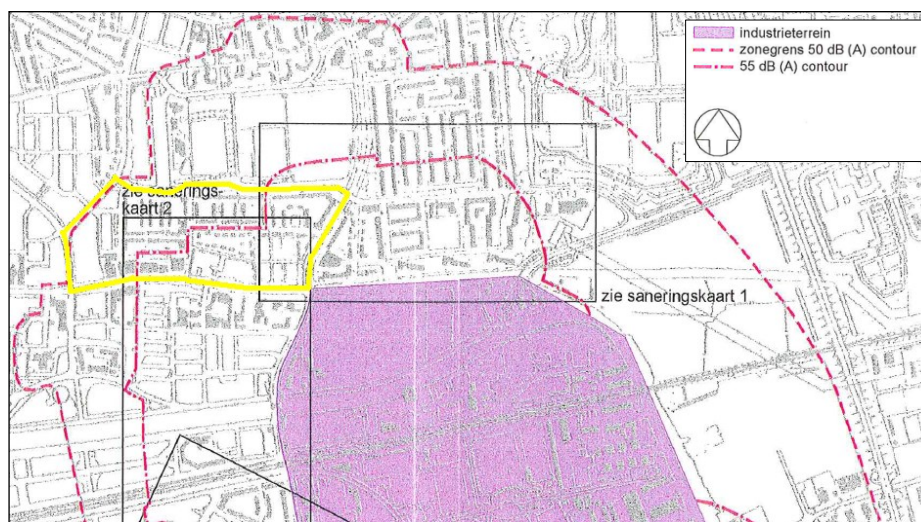
Industrielawaa i

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onder meer aandacht aan industrielawaa i 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.

¹ "Rapportage akoestisch onderzoek: Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Indische buurt Leeuwarden", BügelHajema Adviseurs bv, Assen, 10-02-2016, proj.nr. 129.60.00.01.00.

TOETSING

Op het industrieterrein Leeuwarden-Oost, dat buiten het plangebied ligt, zijn bedrijven gevestigd die veel lawaai maken. Rondom dit terrein is in 1989 een zone vastgesteld waar de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein niet meer geluid mogen maken dan 50 dB(A). Het plangebied ligt geheel in deze geluidszone. Door het stellen van geluidsvoorschriften in milieuvergunningen voor bedrijven wordt het beheer van de zone gewaarborgd. Op de verbeelding is de zone middels een gebiedsaanduiding “geluidzone - industrie” weergegeven. Binnen de zone is nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten niet zonder meer toegestaan.



Figuur 5. Kaartfragment saneringsprogramma zonering industrieterrein: “Leeuwarden-Oost” d.d. 17-12-1996 (in geel plangebied bestemmingsplan Indische Buurt)

Na de sanering van het industrieterrein begin jaren ‘90 van de vorige eeuw wordt overal in het plangebied aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voldaan. In het geldende bestemmingsplan voor de Indische Buurt is aangegeven dat middels een wijzigingsbesluit in een toekomstige situatie binnen het plangebied initiatieven kunnen worden ontplooid om nieuwe geluidsgevoelige objecten te realiseren. Voor realisatie van geluidsgevoelige objecten dient dan een procedure om hogere maximale grenswaarde 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 wat betreft het aspect geluidhinder vanwege industrielawaai uitvoerbaar worden verondersteld wanneer hogere waarde wordt dan wel is verleend.

4.7

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Projecten met een invloed van 'niet in betekenende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

NORMSTELLING
EN BELEID

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ (grenswaarde ligt per 30-03-2015 op 1.283 auto's dan wel 87 vrachtwagens per weekdagemaal).

PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Het wijkvernieuwingsplan leidt in ieder geval tot de sloop van 222 woningen en het terugbouwen van 201 woningen. Met een ontwikkeling van sloop en herbouw van drie woningen aan de Balistraat zou het om ten hoogste 225 (sloop) respectievelijk 204 (herbouw) woningen kunnen gaan. Hiermee valt het plan in de bovenstaande eerstgenoemde vrijstellingscategorie. Daarbij geldt dat minder woningen worden teruggebouwd dan gesloopt. Het planvoornemen leidt redelijkerwijs dan ook niet tot een dusdanige toename van de hoeveelheid verkeer, als genoemd in de tweede vrijstellingscategorie, dat de luchtkwaliteit in het geding zou zijn.

TOETSING

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan moet worden beschouwd als een nibm-plan. Wettelijk gestelde grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit worden niet overschreden. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

CONCLUSIE

4.8

Bodemkwaliteit

In het kader van een ontwikkeling of een herziening van een bestemmingsplan moet onderzocht worden welke gevolgen eventuele bodemverontreinigingen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemkwaliteit kan namelijk een beperkende factor zijn voor de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit

NORMSTELLING
EN BELEID

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

TOETSING 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, alsook historische activiteiten die extra aandacht vragen. De gemeentelijke bodemkaart geeft voor het plangebied geen bodemverontreinigingen weer. Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging, is het in het kader van het traject van een omgevingsvergunning voor het bouwen noodzakelijk dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd wordt conform de NEN5740. Dit onderzoek dient voorafgaand aan de bouw- en graafwerkzaamheden plaats te vinden. Het uitvoeren van het bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden afgegeven.

CONCLUSIE Vanuit oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch gezien uitvoerbaar worden geacht.

4.9

Overig

4.9.1

M.e.r.-verantwoording

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. De activiteiten die in het plangebied worden beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De milieueffecten zijn in voorgaande paragrafen voldoende onderzocht en beoordeeld. Op grond hiervan kan in alle redelijkheid worden vastgesteld dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen onaanvaardbare gevolgen voor het milieu zullen hebben. Een m.e.r.-procedure is dan ook niet noodzakelijk.

4.9.2

Vliegbasis Leeuwarden

HOOGTEBEPERKINGEN De veiligheid van het stijgen en landen van vliegverkeer vanwege de nabijgelegen Vliegbasis Leeuwarden brengt hoogtebeperkingen met zich mee. In het plangebied is een obstakelbeheergebied en een radarverstoringgebied van toepassing. Op basis hiervan gelden hoogtebeperkingen vanaf 45 m. Omdat

met dit bestemmingsplan niet in objecten met een dergelijke bouwhoogte wordt voorzien, is regelgeving omtrent de vliegbasis verder niet van invloed.

LUCHTVAARTLAWAAI

Vanwege de vliegbasis gelden er in de gemeente ook geluidscontouren die samenhangen met vliegbewegingen. Op basis van artikel 25 van de Luchtvaartwet is door de minister van het voormalige Ministerie van VROM het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Stb. 1996, 668, 17 december 1996) vastgesteld. In dit besluit is bepaald wat de consequenties zijn van contouren van Kosteneenheden (Ke) voor bestaande en nieuw op te richten geluidsgevoelige gebouwen binnen een geluidszone en dan in het bijzonder voor woningen. De grenswaarde voor de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige objecten is vastgesteld op 35 Ke. Het gehele plangebied ligt buiten deze 35 Ke-contour van de aan- en afvliegroute van de vliegbasis. Met luchtvaartlawaai hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden.

4 . 9 . 3

P a r k e r e n

Het volledig toepassen van gemeentelijke parkeernormen in bestaand stedelijk gebied is doorgaans een moeilijke opgave vanwege de beperkt beschikbare ruimte. In het geval van de Balistraten en omgeving, waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt gehandhaafd, neemt het aantal parkeerplaatsen toe van 179 naar 183 terwijl het aantal woningen met 24 is gedaald van 225 naar 201. Normatief is er sprake van een verbetering van 0,8 naar 0,9 parkeerplaatsen per woning. Formeel voldoet dit niet aan de gemeentelijke parkeernormen, maar praktisch gezien is het een aanzienlijke verbetering. Daarnaast zijn in het aangrenzende gebied aan de Insulindestraat bij het voormalige sportveld van VV Leeuwarden ook nog 38 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze plekken behoren niet tot het plangebied, maar liggen direct naast het gebied en behoren formeel tot het eventueel te herontwikkelen Cambuur-complex.

4 . 9 . 4

K a b e l s e n l e i d i n g e n

Naast de gebruikelijke huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

4 . 9 . 5

D u u r z a a m h e i d

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in onder meer de volgende de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duur-

zaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen uit te werken. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen.

MOGELIJKHEDEN MET HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan is een instrument waarin enkele duurzame energieaspecten geregeld kunnen worden. Zo kunnen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de planregels en/of op de verbeelding randvoorwaarden voor passieve en actieve zonne-energie als zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ter vermijding van schaduwwerking worden vastgelegd. De mogelijkheden zijn echter beperkt. Voor eventuele ambitieuze duurzame energiedoelstellingen in het gebied dienen dan ook extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden.

De voorgenomen plaatsing van zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen op daken in het plangebied is mogelijk binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan. Het realiseren van woningen met 'nul-op-de-meter' is verder in lijn met de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen, maar ook passend in het wensbeeld van hogere overheden.

Juridische vormgeving

5

5.1

Toelichting op het juridische systeem

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

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

WRO, BRO
EN SVBP2012

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 01-01-2010 verplicht op grond van de Wro. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is de digitale versie bepalend qua vormgeving en inhoud.

5.2

Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier hoofdstukken:

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

2. In de *Bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.
3. In de *Algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende algemene bouw- en gebruiksregels. De afwijkingmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.
4. Ten slotte bevat het bestemmingsplan nog *Overgangs- en slotregels*. Dit betreft artikelen onder het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en de slotregel.

5.3

Toelichting op de bestemmingen

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

5.3.1

Bestemmingen

Groen

Grotere en structurele groenelementen worden onder de bestemming 'Groen' gebracht. In het plangebied betreft dit de gedachte groenvoorziening/speelweide tussen de Balistraat en Tichelstraat. In de groenbestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen zijn mogelijk tot een maximale hoogte van 1 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

Tuin

Er bestaat onderscheid tussen openbaar en privaat groen. Om bij de woonbestemming een duidelijk onderscheid te maken tussen het deel van een perceel waarop (bij)gebouwen gebouwd mogen worden en het deel dat niet bebouwd mag worden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze bestemming is toegekend aan gronden (op een afstand van meer dan 1 m) voor de naar de openbare weg gekeerde gevel en in hoeksituaties aan zijkanten van woningen. Dit om te voorkomen dat op deze delen van een perceel gebouwd kan worden. Met deze regeling wordt getracht het ongebreideld oprichten van erfafscheidingen en (bij)gebouwen te beteugelen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m zijn. De regeling kent overigens wel de afwijkingmogelijkheid die het bouwen van erkers mogelijk maakt binnen de bestemming 'Tuin'. De

gekozen systematiek betekent dat rond achtererven wel erfafscheidingen van 2 m hoog kunnen worden gebouwd, ook als deze grenzen aan (hoofd)wegen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' heeft betrekking op wegen in het plangebied die bedoeld zijn voor het bestemmingsverkeer. Het betreft gronden die zowel een verkeersfunctie voor de directe omgeving hebben, als wel gronden die een verblijfsfunctie voor de omliggende bebouwing kennen, zoals woonstraten en voet- en fietspaden. Parkeer- en groenvoorzieningen zijn in de bestemming toegelaten, alsook water. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming toegestaan. Voor erf- of perceelsafscheidingen geldt een maximum hoogte van 2 m. Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatverlichting, is een maximumhoogte van 10 m voorgeschreven.

Wonen en Wonen - 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 appartementen. Appartementen langs de Insulindestraat zijn bestemd als 'Wonen - Woongebouw'; de te realiseren grondgebonden woningen in het achterliggende gebied als 'Wonen'. Beide bestemmingsregelingen zijn zo eenvoudig mogelijk gehouden, in overeenstemming met andere recente bestemmingsplannen in de gemeente.

Naast het wonen zijn ook kleinschalige bedrijfsmatige functies bij recht toegestaan, alsook ondergeschikte functies behorende bij de inrichting. De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit is zonder meer mogelijk. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m²). Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig. Eveneens is een bed and breakfast mogelijk via een afwijking met een omgevingsvergunning. Ook hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie. Verder is in beide woonbestemmingen een regeling met betrekking tot kamerverhuur opgenomen.

De bouwvlakken op de verbeelding geven aan waar de woningen, oftewel de hoofdgebouwen, gesitueerd mogen worden. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte van de woongebouwen aan de Insulindestraat aangeduid. Deze is in vrijwel alle gevallen 6 m respectievelijk 14 m. De poortwoningen (ter plaatse van de onderdoorgangen) hebben een verhoogde maximum bouwhoogte gekregen, te weten 15 m. Dit is gelijk aan het stedenbouwkundige beeld in de huidige situatie waarbij deze poortwoningen ook enigszins hoger zijn. Ook is bij de poortwoningen met 10 m sprake van een hogere maximum goothoogte aan de tuinzijde.

Voor de overige woningen in het plangebied geldt een minimum en maximum goothoogte en een maximum bouwhoogte, omdat voor de grondgebonden woningen sprake is van een afwijkende goot aan de voorzijde ten opzichte van de achterzijde (of andersom). De goothoogte aan beide zijden zal in elk geval tussen de 3 m en 5,5 m bedragen. De maximum voorgeschreven bouwhoogte is 10 m voor de basiswoningen en 10,5 m voor de gezinswoningen.

Langs de Insulindestraat is driemaal de aanduiding “onderdoorgang” opgenomen. Hiermee is in de woonbestemming voor de woongebouwen geregeld dat de eerste bouwlaag van het gebouw ter plaatse niet wordt gebouwd. Hiermee is geborgd dat de voor het gebied karakteristieke doorgangen naar het achterliggende gebied, zoals in de huidige situatie, ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

In de regels is bepaald dat het maximum aantal woningen (bestaand + nieuw) binnen het plangebied 210 bedraagt. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de sloop van 222 bestaande woningen en de bouw van 201 nieuwe woningen (waarvan 116 grondgebonden woningen en 85 gestapelde woningen). Binnen het plangebied staan nog een drietal grondgebonden woningen (Balistraat 30, 32 en 34) die vooralsnog niet worden vervangen. Er is dus nog een reserve van 6 woningen. Deze reserve kan worden gebruikt wanneer de plannen nog iets wijzigen. De woningaantallen zijn als volgt in de beide woonbestemmingen verdeeld:

- in de bestemming ‘Wonen’ geldt een maximum van 125 woningen;
- in de bestemming ‘Wonen - Woongebouw’ geldt een maximum van 85 woningen.

Naast hoofdgebouwen is in de bestemming ‘Wonen’ 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 tuinbestemming waarmee grofweg geregeld is dat er geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in diverse gevallen (hoek-situaties) ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd. Met deze 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.

Voor beide woonbestemmingen geldt verder een regeling voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde; de bouwhoogte van erf- en terreinaf-

scheidingen bedraagt ten hoogste 2 m (voor de naar de weg gekeerde gevel is dit 1 m), voor overige bouwwerken geldt een maximum van 5 m.

5.3.2

Algemene aanduidingsregels

Geluidzone - industrie

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

5.4

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak als een concept- dan wel voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bieden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overleg- en inspraakreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant en de website www.officielebekendmakingen.nl voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) 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 eventuele zienswijzen van GS en/of de ILT 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.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

6.1.1

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1. Bro aangegeven. Op basis van het hierin in lid a gestelde ("de bouw van één of meer woningen") wordt het planvoornemen van dit bestemmingsplan als bouwplan aangemerkt.

De Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, stelt een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Deze verplichting vervalt wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is hieromtrent een grondexploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de exploitatie in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komt te liggen. De gemeente hoeft hiertoe verder geen risicodragende investeringen te doen. Voor wat betreft het doen van aanpassingen aan de infrastructuur van de wijk vanwege het voorgenomen plan is budget door de gemeente gereserveerd.

6.1.2

Onderzoeks- en plankosten

De kosten van dit bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Hiertoe worden leges geheven.

6.1.3

Planschadeverhaal

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer die boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt.

De mogelijke kosten die samenhangen met een tegemoetkoming in de planschade worden door de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan gedragen. Hiervoor is tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

6.1.4

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, wordt geregeld in een tussen de gemeente en initiatiefnemer ondertekende afzonderlijke exploitatieovereenkomst. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd; een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Voortraject en maatschappelijk draagvlak

Sinds april 2014 zijn er verschillende momenten geweest waarop Elkien in contact is getreden met de wijkbewoners. Zo is er een wijkwandeling geweest, een nieuwsbrief deur-aan-deur persoonlijk langsgebracht, een workshop gehouden, een informatieavond in het Cambuurstadion op 31-03-2015 georganiseerd, een tweewekelijks spreekuur ingesteld, zijn er zogenoemde straatgesprekken gehouden en is een enquête onder de bewoners afgenomen.

Ook is er een bewonerscommissie in het leven geroepen. Met deze bewonerscommissie is in de planvorming regelmatig overleg gevoerd. Daarbij is gesproken over de woningen, woonomgeving en woonwensen. Zaken die hierin naar voren zijn gekomen zijn vervolgens in het wijkvernieuwingsplan verwerkt.

Het opgestelde totaalplan is tijdens een informatiemarkt op 09-06-2015 naar buiten gebracht. Daarbij is een ieder in de gelegenheid geweest tot het stellen van vragen. Vervolgens hebben individuele gesprekken plaatsgevonden, waarna de draagvlakmeting is gestart waaruit zou moeten blijken of de plannen kunnen worden doorgezet.

Eind 2015 is gebleken dat ruimschoots meer dan de benodigde 75% van de bewoners heeft aangegeven achter het nu voorliggende plan van sloop en herbouw in de Oost-Indische buurt te staan. Voorliggend bestemmingsplan is daarom vervolgens opgesteld om dit voornemen juridisch-planologisch daadwerkelijk mogelijk te kunnen maken.

6.2.2

Overleg ex. art. 3.1.1 Bro en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 onderwerp van overleg (artikel 3.1.1 Bro) en inspraak geweest. Het plan is voorgelegd aan de officiële overlegpartners zijnde de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan brandweer Fryslân en het wijkpanel.

Gelijktijdig met het overleg heeft er ook inspraak plaatsgevonden. In het kader van inspraak is er op 8 juni 2016 tevens een inloopavond gehouden. Hier kon het voorontwerpbestemmingsplan worden ingezien en konden vragen worden gesteld.

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

6.2.3

Resultaten van overleg

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft op 28 juni 2016 (ontvangen 30 juni 2016) schriftelijk gereageerd en aangegeven dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt.

Reactie:

De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Brandweer Fryslân

De brandweer Fryslân heeft op 23 juni (ontvangen 28 juni) schriftelijk gereageerd. De brandweer Fryslân adviseert om hen op de hoogte te houden van de planning en werkzaamheden ten aanzien van de herstructurering.

Reactie:

De gemeente en initiatiefnemer zullen brandweer Fryslân op de hoogte houden.

6.2.4

Resultaten van inspraak

Indiener 1.

Indieners geven aan dat er meer onderzoek naar de mogelijkheden van ingrijpende renovatie moet komen en willen een andere afweging. Daarnaast willen ze de bestaande onderzoeksresultaten inzien.

Reactie:

Uit de inspraakreactie blijkt dat Elkien de resultaten van hun onderzoek met bezwaarden gedeeld heeft (*“Elkien heeft ons desgevraagd wel een cijferstudie laten zien betreffende investeringskosten van renovatie en nieuwbouw”*). Overigens heeft Elkien deze resultaten met alle huurders gedeeld en uitgelegd. Deze “cijferstudie” is de gangbare manier voor een corporatie, toegepast met de parameters uit hun Strategisch Vastgoedbeleid, om inzichtelijk te maken wat de kosten zijn van (verschillende) investeringsbeslissingen. Voor hun bestuur en in dit geval is die informatie ook gedeeld met de huurders, waaronder de bezwaarden. Op basis van deze berekening heeft Elkien de conclusie getrokken dat de investeringen in een ingrijpende renovatie dusdanig hoog zijn, in verhouding ook met de kwaliteitswinst van de woningen en de beperkte winst in exploitatiejaren/toekomstwaarde, dat zij deze investering niet verantwoord achten.

Bezwaarden zien dat anders. Het feit dat de kosten van een ingrijpende woningverbetering net zo hoog waren als nieuwbouw rechtvaardigde volgens hen juist een renovatie met onder andere als argument *“dat de uiteindelijke huur bij renovatie een paar tientjes lager zou liggen”*. De zakelijke afweging van Elkien om te kiezen voor sloop-nieuwbouw valt onder de verantwoordelijkheid van de corporatie, is zakelijk gezien op de gangbare manier onderbouwd en valt vanuit die zakelijke argumenten te billijken. Temeer ook omdat in het vervolg van het proces Elkien, conform haar afspraken met Nieuw Elan, een overgrote meerderheid van de huurders de nieuwbouwplannen heeft onderschreven. Wel zullen wij Elkien verzoeken nogmaals uitleg te geven aan bezwaarden over hun werkwijze en afwegingen.

Indiener 2.

Het bezwaar van indiener is tweeledig:

- A. De bouwhoogte van de woningen aan de 2^e Delidwardsstraat mogen op grond van het bestemmingsplan maximaal 10 meter bedragen. In het huidige bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 8,5 meter. Door de verhoging zal er minder zonlicht in de tuinen van bezwaarden komen en indien er ramen op de verdieping komen, leidt dit tot minder privacy.
- B. Het tweede bezwaar richt zich tegen de bouwhoogte van de woningen aan de Insulindestraat. In het huidige bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 12,5 meter opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze verhoogd naar 14 meter. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat de achtergevels van deze woningen bijna 1,5 meter naar achter geplaatst zullen worden en dus dichterbij de tuin van de Timorstraat 17 komen te staan. Hierdoor ontstaat er meer inkijk in de tuinen wat leidt tot een vermindering van de privacy.

Reactie:

Ad. A. Gezinswoningen 2^e Delidwarsstraat

In het nieuwe voorstel worden de grondgebonden woningen aan de 2^e Delidwarsstraat vervangen door woningen met een asymmetrische doorsnede, waarbij de voorgevel een lage en de achtergevel een hoge goot krijgt. Dit wordt zo uitgevoerd omdat het huidige wegprofiel van de Delidwarsstraat smal is en de voortuinen van beperkte omvang zijn. De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt gehandhaafd omdat de wijk een prettige tuindorp sfeer heeft en omdat op deze wijze autoluwe straten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is ongeveer vijf jaar geleden de riolering in de wijk vervangen. Het veranderen van de structuur en daarmee het veranderen van het wegenpatroon is uit oogpunt van extra maatschappelijke kosten onverantwoord.

Door de goten aan de straatzijde laag te houden kan er voldoende zonlicht in de woningen dringen. Aan de zijde van de achtertuintuin komt een hoge goot. Zo ontstaat een asymmetrische woning die kleiner is dan een woning die volledig symmetrisch is uitgevoerd. Hierdoor wordt de woning betaalbaar en krijgt hij een GO (gebruiksoppervlak) van 94,9 m². Dit is een gezinswoning van voldoende grootte, die ook de komende 50 jaar goed verhuurbaar is. De huidige afstand van de achtergevels van de Timorstraat tot de achtergevels van de 2^e Delidwarsstraat bedraagt 38,3 meter. In de nieuwe situatie wordt deze verminderd met 3,8 meter naar 34,5 meter. Dit is nog steeds een grote afstand die meer dan acceptabel is binnen de Nederlandse woningbouwnormen. De gemiddelde afstand van achtergevel tot achtergevel in vergelijkbare wijken bedraagt tussen de 15 en 20 meter. Binnen de nieuwbouwcomplexen in de koopsector van Zuiderburen bedragen de afstanden circa 30 meter. Door een hoge goothoogte ontstaan er op de 1^e verdieping gevels met ramen die uitzicht bieden op de achtertuintuinen. In de huidige situatie zijn aan de achterzijde dakkapellen met ramen gebouwd die hetzelfde effect hebben als staande ramen op de 1^e verdieping. In deze situatie verandert er dus niets. Het dakvlak aan de achterzijde wordt in het nieuwe plan voorzien van zonnepanelen, waardoor dakkapellen aan deze zijde zijn uitgesloten.

De vergroting van de nokhoogte van 7,5 meter naar 9,9 meter is op een afstand van 34,5 meter zeer beperkt, net als de vermindering van het zonlicht. Met de bijgevoegde bezonningsstudie (in bijlage 6) is dit onderzocht en aangetoond. De bezonningsstudie betreft een onderzoek naar schaduwwerking op drie tijdstippen op de langste en de kortste dag van het jaar in de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat slagschaduw vanwege de nieuwe bebouwing nooit tot in de tuin van bezwaarden reikt. De schaduw van de nieuwe woonbebouwing blijft in alle gevallen in de eigen tuin van de 2^e Delidwarsstraat.

Ad. B. Beneden- en bovenwoningen Insulindestraat

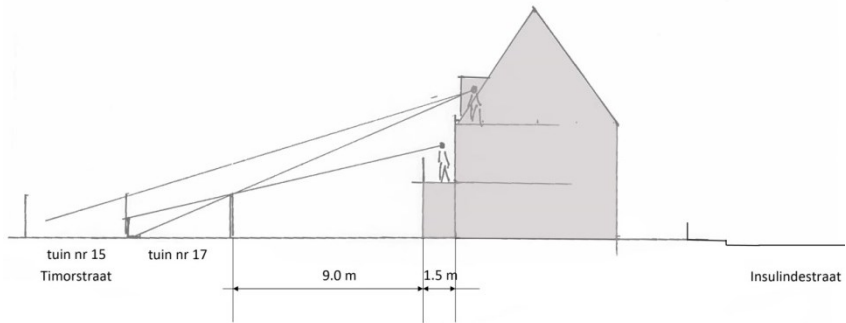
De beneden- en bovenwoningen aan de Insulindestraat worden ook aangepast aan de hedendaagse maatstaven en kwaliteitsnormen. Het GO wordt vergroot naar 67 m² en 77 m² en op de 2^e en 3^e verdieping naar 86 m². Ook is het volgens de bouwvoorschriften verplicht om een buitenruimte te hebben van minimaal 4 m², met een minimale breedte van 1,5 meter. Om dit te maken wordt er op de 1^e verdieping een uitkragend balkon en op de 2^e verdieping in het schuine dakvlak sparingen gemaakt zodat het licht en de lucht kan toetreden. Dit is dus een wettelijke verplichting.

Voor het overige wordt het dak voorzien van zonnepanelen ten behoeve van de energievoorziening van de woning. De nokhoogte van de woningen wordt verhoogd van 11,3 naar 14 meter. Dit is onder meer noodzakelijk in verband met de wettelijke verhogingen van de verdiepingshoogte die voortvloeien uit de bouwvoorschriften en door de vergroting van de woning om aan de hedendaagse normen te voorzien. Een snelle rekensom leert dat bij het gelijk blijven van de beukmaat (breedte van de woning) en een vergroting van het oppervlak automatisch de diepte van de woning toeneemt en daardoor ook de kappen verder uit elkaar gaan staan waardoor de nokhoogte gaat toenemen. Dit is overigens vanuit het stedenbouwkundige beeld zeer wenselijk omdat de beneden- en bovenwoningen een belangrijke wand vormen langs het sportpark.

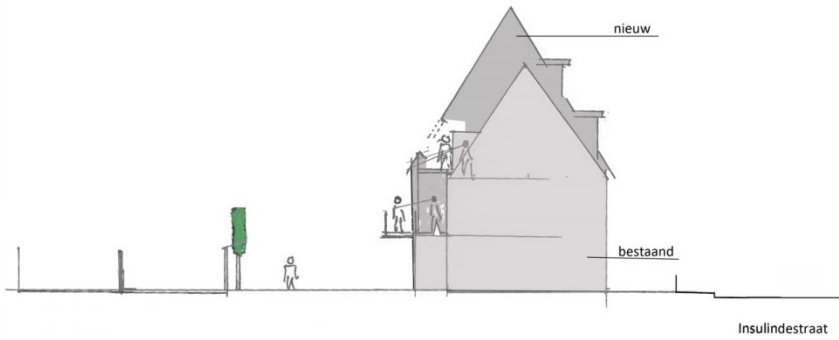
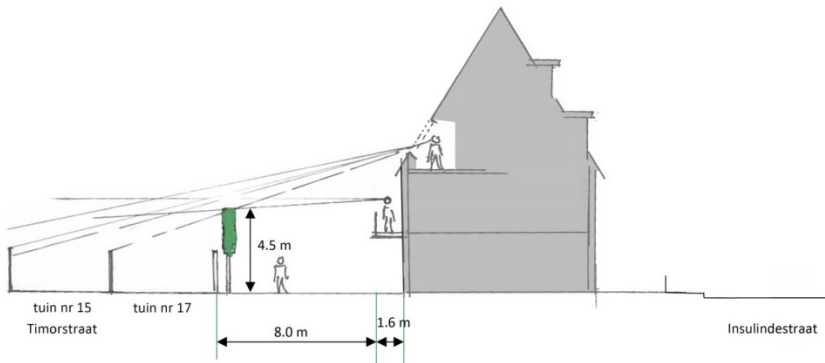
De afstand vanaf de voorkant van de balkons tot de zijerfgrens wordt verkleind van 9,0 meter naar 8,0 meter. Verder is het balkon van de bovenwoningen inpandig en wordt de afstand in de nieuwe situatie 9,6 meter tot de zijerfgrens. Dit scheelt 0,9 meter met de huidige situatie van de dakkapellen op de 2^e verdieping. De toegevoegde tekeningen (op de hiernavolgende pagina) laat de nieuwe doorsnede zien zoals deze is gepland.

Omdat de afstand vanaf het balkon op de 1^e verdieping met 1,0 meter wordt verkleind, stellen wij voor om leibomen of andere groene voorzieningen aan te brengen tussen het balkon en de zijerfgrens. Deze voorzieningen beperken / voorkomen inkijk in de naastgelegen tuin. Bijgevoegde tekening (op de hiernavolgende pagina) laat zien hoe dit kan worden opgelost.

huidige situatie



nieuwe situatie



Timorstraat 17

6.2.5

Terinzagelegging

Na de overleg- en inspraakprocedure is dit bestemmingsplan van 4 augustus 2016 tot en met 14 september 2016 als ontwerp ter inzage gelegd. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen te kunnen indienen. Een groep bewoners heeft hiervan gebruik gemaakt door gezamenlijk een schriftelijke zienswijze in te brengen. De samenvatting en beantwoording van de zienswijze heeft in een afzonderlijke reactienota plaatsgevonden. Daarbij is tevens een aanvulling op de eerder verrichte bezonningsstudie uitgevoerd (vanwege eventuele schaduwwerking van het woningbouwplan in de voor- en in de nazomer). De reactienota is bij het raadsbesluit ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan gevoegd. De reactienota geeft geen aanleiding tot een gewijzigd vaststellen (regels en verbeelding) van het bestemmingsplan.