

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing van het plangebied	4
1.3 Leeswijzer	4

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	7

HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Algemeen	12
3.2 Geluidhinder	12
3.3 Luchtkwaliteit	14
3.4 Bodem	14
3.5 Externe veiligheid	15
3.6 Waterparagraaf	17
3.7 Ecologie	18
3.8 Archeologie	18
3.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	20
3.10 Cultuurhistorie	21
3.11 Vliegbasis Leeuwarden	27
3.12 Kabels en leidingen	29

HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE

4.1 Algemeen	30
4.2 Ruimtelijke structuur	30
4.3 Functies in het plangebied	32

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Toelichting op het juridische systeem	38
5.2 Regels	38
5.3 Nadere toelichting op de regels	39

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3 Grondexploitatie	45
6.4 Economische uitvoerbaarheid	45

HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Overleg	46
7.2 Inspraak	47

HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING	49
--------------------------------------	-----------

BIJLAGEN

1. Overzicht belangrijkste wijzigingen
2. Externe veiligheid inclusief advies brandweer Fryslân
3. Wateradvies
4. Ecologie
5. Aanwijzing beschermd stadsgezicht
6. Overleg- en inspraakreacties
7. Zienswijzen
8. Reactienota zienswijzen
9. Raadsbrief en -besluit
10. Publicatietekst

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor de stadswijk Huizum. De huidige juridische regelingen zijn neergelegd in de bestemmingsplannen:

- Leeuwarden - Huizum-Oost, vastgesteld 25 september 2006
- Leeuwarden - Huizum-West, vastgesteld 19 december 2005

De laatste jaren is de gemeente Leeuwarden overgegaan tot het opstellen van bestemmingsplannen voor grotere plangebieden. Zo ook voor dit bestemmingsplan. De in het plangebied aanwezige bebouwing is positief bestemd. Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied (zowel qua bebouwing als qua gebruik). De verleende en onherroepelijk geworden vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen zijn wel opgenomen in dit bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen, ten opzichte van de voorgaande in dit plangebied geldende bestemmingsplannen, treft u aan in bijlage 1 “Overzicht belangrijkste wijzigingen” van de toelichting van het bestemmingsplan.

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

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

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de binnenstad. De noordgrens wordt gevormd door het spoorwegemplacement bij het NS-station en de Potmarge. In het zuiden en (zuid) oosten door de Aldlânsdyk, de Oostergoweg, de Borniastraat, de Henri Dunantweg, de Aldlânsdyk en de Drachtsterweg. De (zuid)westgrens wordt gevormd door de Julianalaan.

1.3 Leeswijzer

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

- Na deze inleiding behandelt hoofdstuk 2 het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- De rapportage van omgevingsaspecten uit oogpunt van milieu en planologie is in hoofdstuk 3 opgenomen. Omdat het hier gaat om een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan, is de onderzoeksverplichting beperkt. Wel is in de omgeving sprake van milieufactoren zoals

vliegławaaí en externe veiligheid. Vanzelfsprekend is hier aandacht aan besteed, alsook aan de meer algemene thema's zoals ecologie, archeologie, cultuurhistorie en water;

- Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke structuur en verschillende functies in het plangebied;
- Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische systeem;
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 aangetoond;
- In hoofdstuk 7 is de procedure van het overleg en inspraak en de resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk opgenomen;
- Hoofdstuk 8 omvat tenslotte een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

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

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

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

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



Kaartfragment Nationaal belang 12: "Ruimte voor militaire activiteiten" (bron: SVIR, 2012)

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio, de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

2.3 Provinciaal beleid

Wonen

De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie onder meer een gevarieerde bevolkings- en huishoudenssamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden.

Verordening Romte Fryslân

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

2.4 Gemeentelijk beleid

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

Woonbeleid

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

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

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

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

Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, onder andere op: energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad", voor de periode 2011 tot en met 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Groen werkt" (2015 – 2017) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw-)bouw)

Het doel van deze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaart 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 is een scherpere energienorm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn met de Leeuwarder woningbouwcorporaties afspraken gemaakt.

Inrichting Openbare Ruimte

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

Ecologie en water

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

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

Bedrijvigheid

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of als ze in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als

vergunningplichtige inrichting. Hierbij moet onder andere rekening worden gehouden met de omliggende woonbebouwing.

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

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

De hoofdfunctie binnen het plangebied is wonen. Toch zijn op diverse locaties andere functies aanwezig. Dit betreft maatschappelijke functies, zoals scholen en kerken, maar ook commerciële functies, zoals bedrijven, kantoren en winkels. De commerciële functies bevinden zich vooral langs de Schrans en de Verlengde Schrans. Verder zijn er op meerdere locaties in het plangebied buurtcentra of individuele winkeltjes aanwezig. Daarnaast voorziet het plangebied in sport- en recreatieterreinen.

Bij de vestiging van bedrijvigheid in het plangebied is in het kader van milieuwetgeving beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar was en aan welke te stellen voorschriften zou moeten worden voldaan. De categorie 1 en 2 bedrijven zijn opgenomen in bijlage 1 van de regels: "Staat van Bedrijfsactiviteiten".

Om te voorkomen dat bedrijvigheid en/of voorzieningen verschuiven, zijn ze specifiek voorzien van een bestemming en/of aanduiding. Nieuwvestiging van bedrijvigheid op andere dan de bestaande en als zodanig bestemde en aangeduide locaties is (bij recht) niet mogelijk. In geval van uitbreiding c.q. nieuwvestiging van bedrijvigheid zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen, het instemmen met meldingen of een procedure afwijking bestemmingsplan van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid. Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door (milieu)hinder van bedrijvigheid wordt gehinderd.

Monumentale bomen

De monumentale en waardevolle bomen in de stad zijn beschermd en er is gekozen voor het opnemen van monumentale bomen in het bestemmingsplan. De monumentale bomen zijn met groeiplaats in beeld gebracht door de ingetekende kroonprojectie. Op de lijst komen bomen voor, die in eerste instantie zijn uitgekozen vanwege hun leeftijd. Bomen, die ouder zijn dan 80 jaar noemen we monumentaal. De monumentale bomen staan middels een dubbelbestemming vermeld op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan. In het plangebied staan acht monumentale bomen die als zodanig zijn aangeduid op de verbeelding.

Verkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2011-2025 (GVVP) vastgesteld. Ambitie van de gemeente is om Leeuwarden als centrum van Fryslân te versterken. Voor verdere ontwikkeling van Leeuwarden is een goede bereikbaarheid onontbeerlijk en blijft de gemeente inzetten op verbetering van de verkeersstructuur.

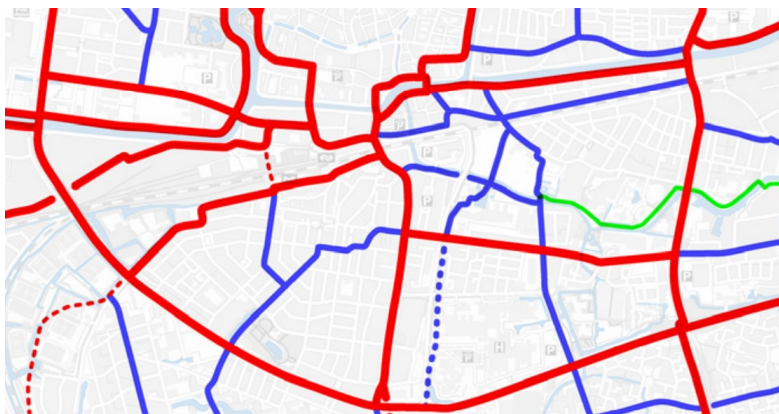


Structuur van samenhangende ringen, invalswegen en radialen

De gemeente werkt aan de verkeersinfrastructuur om de bereikbaarheid over de weg te verbeteren. Het wensbeeld is om een leesbare, begrijpelijke verkeersstructuur te realiseren. Het verkeer- en vervoersbeleid is samenhangend wat blijkt uit de verkeersinfrastructuur voor autoverkeer die straks bestaat uit een samenhangende structuur van drie ringen, verbonden door invalswegen en radialen. De ringen hebben specifieke maar samenhangende functies die tot uiting komen in inrichting en gebruik. De buitenste verdeelring is uitsluitend voor snelverkeer. De invalswegen brengen het verkeer van de verdeelring vlot tot dichtbij de eindbestemmingen in de stad. De stadsring is het vliegwiel van de stad. Deze ring verbindt alle wijken en bedrijventerreinen. Hierin zijn in de afgelopen periode belangrijke stappen gezet. De komende periode vervolgt de gemeente deze koers door zich te richten op realisatie van opwaardering en uniformering van de zuidelijke en westelijke stadsring waarbij de Julianalaan een vergelijkbaar profiel heeft gekregen als de Heliconweg.

Fietsbeleidsplan Richtingwijzer Fiets 2013 – 2025

Hoofddoelstelling van het fietsbeleid is het verder stimuleren van het fietsgebruik op de korte afstand (tot 7,5 km), zodat de fiets een volwaardig, aantrekkelijk en verkeersveilig alternatief wordt in concurrentie met de auto op die afstand. Om dit te bereiken werkt de gemeente aan verbetering van de stallingmogelijkheden en aan verdere uitbouw van het fietspadennetwerk met veilige, comfortabele fietsverbindingen. Er is een samenhangend fietsnetwerk voor Leeuwarden ontwikkeld. In het Fietsbeleidsplan Richtingwijzer Fiets 2013 – 2025 is dit netwerk opgenomen. Het fietsennetwerk bestaat uit hoofd fietsroutes (rood), secundaire fietsroutes (blauw) en recreatieve fietsroutes (groen). De doorgetrokken lijnen zijn de bestaande fietsroutes en de gestippelde lijnen zijn de routes die de gemeente nog gaat realiseren.



Fragment fietsroutekaart plangebied

Nota beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht

De gemeente Leeuwarden ontvangt verzoeken om een deel van de woning voor een andere functie dan wonen te mogen gebruiken. Ten behoeve hiervan is de nota “De beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht” opgesteld. Ten aanzien van dergelijke verzoeken waren al diverse criteria opgesteld. Na evaluatie van dit beleid zijn de criteria iets aangepast. De aangepaste criteria, zoals in de nota verwoord, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Bêd en Brochje in Leeuwarden

Het college heeft beleidsregels vastgesteld voor Bêd & Brochje in woningen in de gemeente Leeuwarden. Deze beleidsregels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Welstandsnota Leeuwarden

Een welstandsnota wordt gebruikt voor het toetsen van nieuwe (ver)bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De welstandstoets draagt bij aan het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stad.

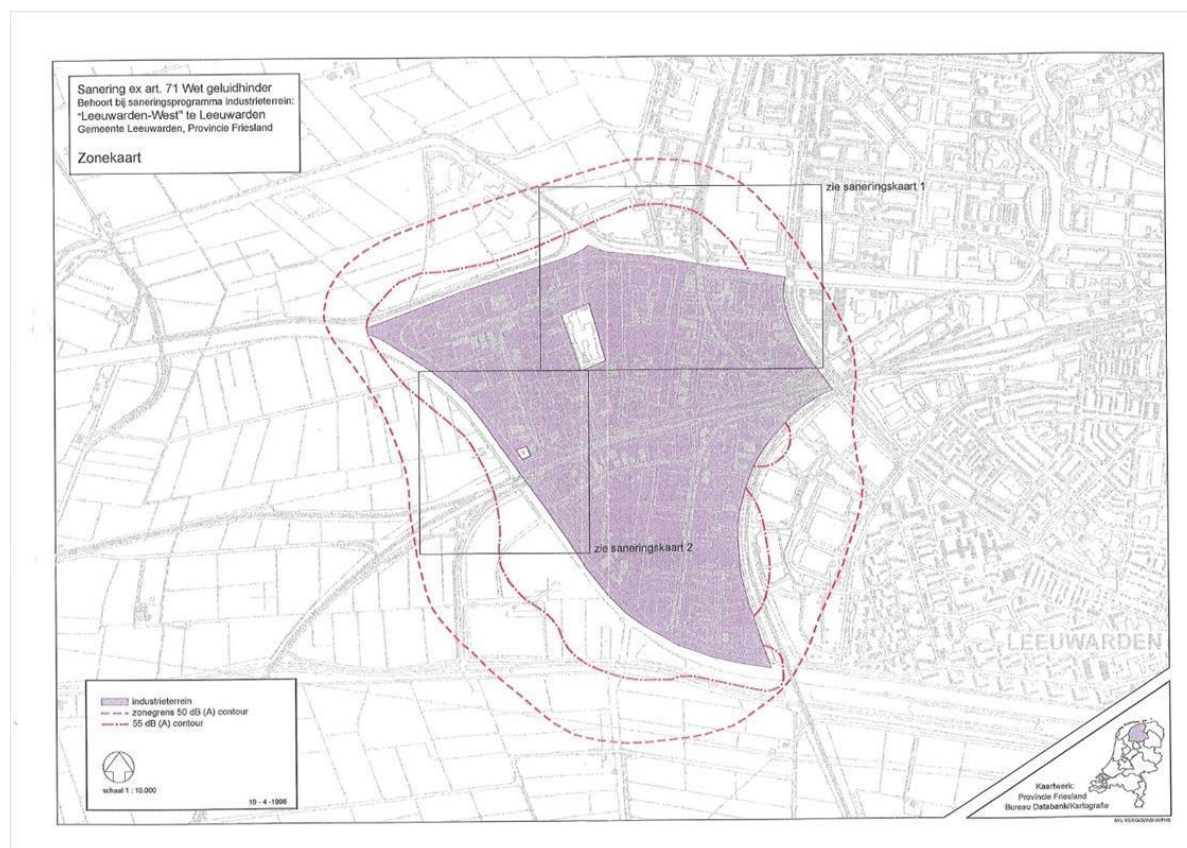
HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Algemeen

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

3.2 Geluidhinder

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



Zone industriellawaai

Industriellawaai

Op het bedrijventerrein Leeuwarden-West, dat buiten het plangebied ligt, zijn bedrijven gevestigd die lawaai maken. Rondom dit terrein is in 1989 een zone vastgesteld waar de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein niet meer geluid mogen maken dan 50 dB(A). Deze zone loopt voor een klein deel over het plangebied. Door het stellen van geluidsvoorschriften in milieuvergunningen wordt het beheer van de zone gewaarborgd. Op de verbeelding wordt de zone, middels een gebiedsaanduiding weergegeven. Binnen de zone is nieuwbouw van geluidsgevoelige

bestemmingen alleen onder strikte voorwaarden toegestaan. Hiervoor dient een vrijstellingsprocedure te worden gevolgd om een 'hogere waarde' te verkrijgen.

Wegverkeerslawaa

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorbaan Heerenveen-Leeuwarden / Potmarge, aan de oostzijde door een klein stukje Drachtsterweg en aan de zuidzijde door de Aldlansdyk/Julianalaan. Overige bepalende wegen zijn de Oostergoweg, de Schrans, de Borniastraat, de Jansoniusstraat en de Henri Dunantweg. Indien binnen de zone van deze 50 km wegen geluidsgevoelige functies worden gesitueerd dient er nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Binnen Huizum liggen ook nog een aantal drukke 30 km wegen zoals de Hobbemastraat, de Ferdinand Bolstraat, de Hollanderdyk, Wijnhornsterstraat en de van Loonstraat.

Huidige stand van zaken

Het voorliggende bestemmingsplan is geheel conserverend van aard en bestaat de oude bestemmingsplannen Huizum oost en Huizum west. In dit gebied zijn diverse 'hogere waarden' vastgesteld voor woningen aan de Julianalaan en de Oostergoweg. Verder staan er diverse woningen in het plangebied op de zogenaamde B-lijst (aan de Borniastraat, de Julianalaan en de Verlengde Schrans). Dit zijn woningen met een te hoge geluidsbelasting op de gevel die door het Rijk zullen worden geïsoleerd. Het is nog niet duidelijk wanneer dit wordt uitgevoerd.

In vergelijking met de geprognosticeerde verkeersintensiteiten uit de vigerende bestemmingsplannen en de prognose voor 2025 neemt voor de meeste wegen de verkeersintensiteit en de geluidsbelasting af. Op de Drachtsterweg en de Borniastraat (wegvak Oostergoweg- Sierksmastraat) is sprake van een lichte stijging van de verkeersintensiteit. De geluidbelasting neemt respectievelijk met 1,4 en 0,6 dB toe. Deze toename is niet waarneembaar en valt binnen het maatschappelijk risico van omwonenden langs een verkeersweg. Het verkeersmodel gaf nogal afwijkende waarden voor de 30 km wegen Hobbemastraat, Hollanderdyk, Wijnhornsterstraat en de van Loonstraat. Uit tellingen blijkt echter dat deze wegen al jaren stabiel zijn. Er is voorshands geen reden om het verkeersmodel te volgen.

Wegvak	Vigerende intensiteit	Prognose 2025	Toe/afname in dB
Oostergoweg			
(noordelijk Borniastraat)	23500	15215	-1,9
(zuidelijk Borniastraat)	32000	24777	-1,1
Verlengde Schrans			
(ten noorden Borniastraat)	13300	6983	-2,8
Borniastraat			
(Oostergoweg-Sierksmastraat)	7600	8768	+0,6
(Sierksmastr-Sportlaan)	7600	5849	-1,1
(Sportlaan- Henri Dunantweg)	7600	4741	-2,0
Jansoniusstraat	4080	2386	-2,3
Henri Dunantweg			
(ten noorden ingang MCL)	6070	4326	-1,5
(ten zuiden ingang MCL)	11300	6098	-2,1
Julianalaan			
(Overijsselseweg-Irenestraat)	29000	22866	-1,0
(Irenestraat-Hobbemastraat)	29000	18225	-2,0
(Hobbemastraat-van Loonstraat)	29000	20768	-1,3

Aldlansdyk			
(Oostergoweg-Rietgras)	32900	19022	-2,4
(Rietgras-Drachtsterweg)	37200	20451	-2,6
Drachtsterweg			
(Drachtsterplein-Tijnjedyk)	12400	17042	+1,4

Spoorweglawaaai

Op 1 juli 2012 zijn langs de spoorwegen in Nederland GPP's (geluidproductieplafonds) vastgesteld. Deze vastgestelde waarden mogen in principe niet overschreden worden. Slechts onder zeer strikte voorwaarden kan het Rijk een hogere plafondwaarde vaststellen. De GPP's die binnen het bestemmingsplan liggen hebben een maximale geluidwaarde van 56 dB. Dit betekent dat er bij nieuwbouw van geluidgevoelige bebouwing binnen een zone van 200 meter vanaf de dichtst bijliggende spoorstaaf akoestisch onderzoek moet uitwijzen of er voldaan wordt aan de voorkeurswaarde. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde kunnen B&W onder voorwaarden een hoger waarde vaststellen.

3.3 Luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande functies opnieuw worden vastgelegd. Omdat ook de verkeersontwikkeling niet leidt tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit is de conclusie dat het aspect luchtkwaliteit geen negatieve gevolgen heeft voor de vaststelling van dit plan.

3.4 Bodem

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

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

Locaties met bodemverontreiniging

Op enkele locaties binnen het plangebied is sprake van bodemverontreiniging. De betreffende verontreinigingen vormen geen belemmering voor de functies die de terreinen hebben. Op een enkele locatie is de verontreiniging dusdanig, dat een vervolgactie nodig is. Op de locatie Schrans 101b vindt een periodieke controle van de bodemkwaliteit (grondwater) plaats. In beginsel zal hier een bodemsanering moeten plaatsvinden.

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

Diffuse verontreinigingen

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem van het plangebied in meer of mindere mate belast met een diffuse, niet tot een duidelijke bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de

bodemkwaliteitskaart van de gemeente Leeuwarden blijkt dat in dit plangebied gemiddeld sprake is van drie bodemkwaliteitsklassen:

- In het westelijke deel van het bestemmingsplangebied is sprake van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse ‘Landbouw/natuur’.
- In het centrale deel van het bestemmingsplangebied en in Huizum-Dorp, is sprake van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse ‘Industrie’. Dit betekent niet dat het gebied ongeschikt is voor bewoning, maar alleen dat er gemiddeld sprake is van een verminderde bodemkwaliteit.
- In het oostelijke deel van het bestemmingsplangebied is sprake van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse ‘Wonen’.

De genoemde bodemkwaliteitsklassen zijn van invloed op de voorwaarden voor het hergebruiken van eventueel vrijkomende grond in het gebied. Voor het toepassen van grond geldt dat binnen het plangebied grond tot de kwaliteitsklasse ‘Wonen’ mag worden toegepast. Plaatselijk mag grond tot de kwaliteitsklasse ‘Industrie’ worden toegepast (m.n. bedrijfslocaties). Op deze manier wordt voor het centrale deel van het plangebied en Huizum-Dorp een gestage verbetering van de bodemkwaliteit bewerkstelligd (nl. van klasse Industrie naar klasse Wonen). Plaatselijk wordt een beperkte verslechtering van de bodemkwaliteit toegestaan (nl. van klasse Landbouw/natuur naar Wonen en van Landbouw/natuur of Wonen naar klasse Industrie).

Algemeen

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

3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).



risicobronnen in/nabij plangebied

Risicobronnen ten aanzien van het plan

Uit de professionele Risicokaart blijkt dat binnen en in de directe nabijheid van het plangebied risicobronnen gelegen zijn waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied. De relevante risicobronnen voor het plangebied zijn:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor.

Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden

Aan de Aldlansdyk 5 in Leeuwarden is LPG-tankstation Esso Aldlan gevestigd.

PR/invloedsgebied/GR

Geconcludeerd kan worden dat het PR van het LPG-tankstation geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



Invloedsgebieden (blauwe cirkels) LPG vulpunt en LPG reservoir

Invloedsgebied

Het invloedsgebied van 150 meter (vanaf vulpunt en het ondergrondse reservoir) vallen over een klein deel van het plangebied. Het plangebied dat binnen het invloedsgebied van het reservoir en het vulpunt valt heeft de bestemming “verkeer” en “groen”. Geconcludeerd kan worden dat het invloedsgebied geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

GR

Het GR in verband met het ontbreken van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied dat over het plangebied valt, niet relevant voor het plangebied en hoeft derhalve niet verder verantwoord te worden.

Transporten van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Leeuwarden is een route gevaarlijke stoffen vastgelegd. Over de Drachtsterweg (N358) en de Julianalaan/Aldlansdyk (N357/N358) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

PR

Een weg binnen de bebouwde kom heeft geen 10^{-6} contour en vormt daardoor geen belemmering voor onderhavig plan.

GR

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt afgezien van een verantwoording van het GR ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de N357 en de N358 ter hoogte van het plangebied.

Conclusie

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. Het bevoegd gezag dient, met behulp van onderhavig externe veiligheid advies en het advies van Brandweer Fryslân, zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

In bijlage 2 is de externe veiligheidsparagraaf inclusief de verantwoording van het groepsrisico opgenomen. In deze bijlage is ook het advies van de brandweer Fryslân opgenomen welke betrokken is bij de verantwoording groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.6 Waterparagraaf

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst", die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening.

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Watertoets

Wetterskip Fryslân heeft een wateradvies opgesteld, waarbij wordt ingaan op de aspecten die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen. In het wateradvies heeft het wetterskip een aantal adviezen opgenomen. De adviezen zijn waar mogelijk verwerkt in het

bestemmingsplan. Het Wetterskip geeft een positief wateradvies. Het wateradvies van Wetterskip Fryslân is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort. Naar aanleiding van de ecologische beoordeling (bijlage 4) kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet - Voortoets

Er wordt van uitgegaan dat in het bestemmingsplan wordt geborgd dat bij activiteiten binnen de regels van het bestemmingsplan geen (significant) negatieve effecten op Meervleermuizen zullen optreden (zie paragraaf 4.1). De conclusies van de Voortoets zijn als volgt:

- Bij versturende werkzaamheden aan gebouwen dient te worden onderzocht of daardoor verblijfplaatsen van Meervleermuizen worden aangetast en of daardoor vervolgstappen nodig zijn, zoals een vergunningsaanvraag volgens de Natuurbeschermingswet.
- Bij werkzaamheden en/of extra lichtbronnen nabij brede watergangen (de Potmarge) dient te worden voorkomen dat eventueel aanwezige vliegroutes en/of foerageergebied van Meervleermuis worden aangetast. In paragraaf 4.1 is beschreven welke maatregelen daarbij van belang zijn. Wanneer niet daaraan wordt voldaan, is veldonderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vliegroutes of foerageergebied van deze soort. Daarna moet worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals een vergunningsaanvraag volgens de Natuurbeschermingswet.
- Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied 'Groote Wielen' en de overige Natura 2000-gebieden in de omgeving van Leeuwarden.

Overige vormen van gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

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

3.8 Archeologie

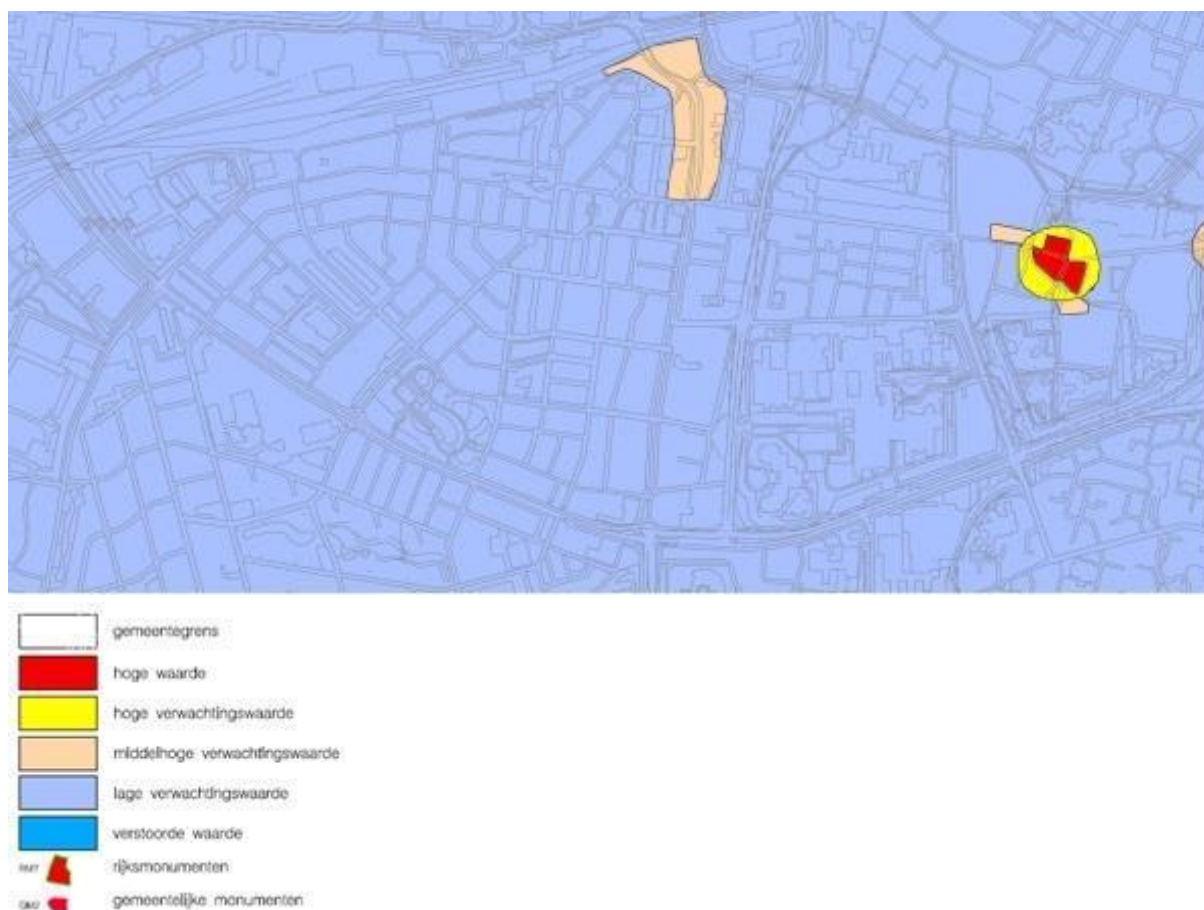
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

De provincie heeft met FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) een belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen. Volgens beide FAMKE-kaarten zijn er voor het plangebied geen onderzoeken noodzakelijk.

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

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



Uitsnede van de archeologische waardekaart gemeente Leeuwarden

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op de archeologische Waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met

archeologie. Bovenstaand is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Het westelijk deel van het plangebied - tot aan de (verlengde) Schrans - ligt historisch en landschappelijk gezien in voormalig Middelzee-gebied. De oostelijke helft ligt op de kwelderwal direct ten oosten daarvan. Het grootste deel heeft, vanwege de aanwezige bebouwing, een lage archeologische verwachtingswaarde. Er ligt echter aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied een zone met een middelhoge verwachtingswaarde en aan de oostzijde een terp. De terp betreft de dorpsterp van Huizum die uit de Late ijzertijd en de Vroege tot Late Middeleeuwen dateert. De terpkern heeft een hoge archeologische waarde, de rest van de (afgegraven) terp een hoge archeologische verwachtingswaarde en de twee uitlopers aan de noordwest- en zuidzijde hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Centraal in het plangebied ligt de (Verlengde) Schrans. Het noordelijk deel daarvan heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betreft een stadsuitbreidingsdeel, buiten de door grachten omgeven stadskern, wat al vanaf de 16^{de} eeuw ontstaan is.

In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 500 m². In gebieden met een hoge verwachtingswaarde is dit 100 m², in gebieden met een hoge waarde is dit 50 m². Ter bescherming van mogelijk archeologische waarden in deze gebieden, is een dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.

Zoals gezegd heeft de rest van het bestemmingsplangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit vanwege de voormalige Middelzee (westelijk plandeel) en de recente bebouwing die het plangebied op de kwelderwal grotendeels bedekt (oostelijk plandeel), waardoor eventuele archeologische resten verstoord of verdwenen zijn. Voor het deel met een lage verwachting is bij (niet mer-plichtige) ontwikkelingen geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

3.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

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

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

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

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

Nadat de Middellzee helemaal was ingepolderd, werd de voormalige zeebodem in gebruik genomen als landbouwgebied. De naam *Huysumer Nieu Land* op de kaart van Schotanus (1718) geeft aan dat het nieuwe land dat op de zee 'gewonnen' was hoorde tot het grondgebied van het terpdorp Huizum. Om de nieuw ingepolderde landen te bereiken staken vanaf de voormalige zeedijk (Schrans/Verlengde Schrans) enkele hooiwegen de nieuwe polders in. Het oostelijke deel van de huidige Van Goghstraat is een restant daarvan (op de kaart van Eekhoff: de Nieuwlands-Dijk, geen naam op de kaart van Schotanus).



De kaart van Eekhoff (1847, fragment)

In en rond het terpdorp Huizum zijn ook een aantal cultuurlandschappelijke elementen bewaard gebleven. De Wirdumer Vaart kronkelt nog steeds door het dorpsgebied. Deze vaarweg was onderdeel van het fijnvertakte waterwegensysteem in de provincie. Het verbond het dorp Wirdum met Goutum en Leeuwarden. Deze laatste via een aantakking op een andere oude waterloop, de Potmarge. Over land was Huizum te bereiken via een kerkpad (de tegenwoordige Huizumerlaan) en de Tijnjedijk. Ook het Schooldijkje (en het fietspad aan de zuidzijde in het verlengde ervan) en de straat Huizum-Dorp kenmerken de historische dorpsstructuur en kennen een hoge ouderdom. De kerk was in het verleden omringd door waterlopen, waarvan tegenwoordig alleen de Wirdumervaart nog als waterloop bestaat. De Oude Potmarge die aan de noordoostzijde van de kek liep is nu een straat (Huizum-Dorp, het zuidoostelijke deel daarvan).

De Potmarge en de Wijnhorster Zijlsloot waren tevens de grietenij-/gemeentegrens tussen Leeuwarden en Leeuwarderadeel/Huizum (de rode lijn op de kaart van Eekhoff). In 1944 zijn deze twee gemeenten samengevoegd. De Wijnhorster Zijlsloot speelde, zoals de naam aangeeft, een rol in de afwatering. De sloot zelf is verdwenen, maar een deel ervan is nog te herkennen in het stratenpatroon Hollanderdijk, Nieuwe Hollanderdijk, d'Hondecoeterstraat (deels) en Van Loonstraat (deels).

In de 20^e eeuw is de stedelijke bebouwing sterk toegenomen tot uiteindelijk het hele gebied bebouwd is geraakt. Een aantal historische structuren zijn hierdoor verdwenen. Naast de hierboven genoemde zeepolderdijk en een deel van de Wijnhorster Zijlsloot, geldt dit zeker ook voor de

Badweg. Deze weg verbond Abbinga State met de Schrans/Verlengde Schrans. De naam stamt uit de 20^{ste} eeuw, toen deze weg vooral de betekenis had van weg naar het (zwem)bad.

Te beschermen waarden van de oudste geschiedenis

Hiervoor staan een aantal elementen die voldoende cultuurhistorisch-landschappelijke waarde hebben om te beschermen. Ze krijgen op de verbeelding de aanduiding Waarde-Cultuurhistorie 1 of 2. Dit zijn de wegen Schrans/Verlengde Schrans, Hollanderdijk, Nieuwe Hollanderdijk, d'Hondecoeterstraat (deels), Van Loonstraat (deels), Vincent van Goghstraat (deels), Huizumerlaan, Tijnjedijk, Schooldijkje (en het fietspad aan de zuidzijde in het verlengde ervan), de straat Huizum-Dorp en het geasfalteerde gedeelte van de Badweg. De bescherming heeft als doel dat deze landschappelijke lijnen in de toekomst zichtbaar blijven. Het profiel en de inrichting van deze straten is niet beschermd, omdat het oorspronkelijke profiel en inrichting al lang verdwenen is. Er is een klein restant van de Badweg waarbij ook het oude(re) profiel nog bestaat. Dit stukje ligt tussen de geasfalteerde deel van de Badweg en de Oostergoweg. Hierbij heeft de bescherming als doel zowel de ligging en het profiel ervan te behouden, omdat deze beide (deels) nog intact zijn. Bescherming van de waterloop de Wirdumer Vaart heeft als doel dat de waterloop op dezelfde (historische) locatie blijft. De Potmarge wordt beschermd buiten het bestemmingsplan om, namelijk door de status van Rijksmonument.

Huizum

Het oudste bebouwde deel van het plangebied, Huizum-Oost, is ontstaan als zelfstandig dorp op een terp met een kerk uit waarschijnlijk de 12^{de} eeuw en bestond uit een verzameling woonhuizen langs een dorpsstraat (nu Huizum-dorp) en de a-centraal ten zuiden ervan gesitueerde kerk. Het dorp is voor het eerst in 1149¹ genoemd. Echter gelet het feit dat het op een terp ligt, kan er al sprake zijn geweest van eerdere bewoning, omdat vanaf 600 voor Chr. de eerste terpen werden opgericht. Pas na 1100 werd de aanleg van terpen overbodig, omdat men toen met de bedijking begon². In ieder geval moet Huizum dus voor de periode van de bedijking zijn ontstaan.

Al in 1540 was er een school gesticht op de noordwestelijke gronden van het oorspronkelijke kerkhof.³ Huizum maakte onderdeel uit van de gemeente Leeuwarderadeel. Deze gemeente omvatte het buitengebied rondom de stad Leeuwarden zowel ten noorden, als ten zuiden daarvan.

Omstreeks de tweede helft van de 17^e eeuw strekte het gehele dorpsgebied van Huizum zich in het westen uit tot ver voorbij de Schrans (de vroegere Middelzeedijk en de uitvalsweg voor Leeuwarden naar het zuiden) en in het zuiden tot waar tegenwoordig het Van Harinxmakanaal ligt. De Potmarge vormde de noordelijke grens. De dorpskern van Huizum (kerkbuurt) en de Schrans werden met elkaar verbonden door het kerkpad, later de Huizumerlaan, die waarschijnlijk tevens als waterkering tegen de Potmarge dienst deed.⁴ In de loop der tijd werd steeds meer bebouwing toegevoegd en zo werd rond 1750 het 'slotje' opgericht. Het huis werd gebouwd aan de haakse bocht van de dorpsstraat, richting dorpskerk. Aanvankelijk woonden er vooral leden van de adellijke stand en renteniers, later in 1888, werd het pand in drie kleinere woningen gesplitst en gingen er ambachtslieden wonen.⁵ Tegenwoordig is deze 3-deling van het slotje nog steeds aanwezig.

De buurt bij de Schrans was jonger dan de buurt rond de kerk. In de zeventiende eeuw verscheen er de eerste bebouwing en zo rond 1800 hadden zich vooral aan de oostzijde talrijke ambachtslieden en winkeliers gevestigd. Omstreeks 1850 hadden zich op Huizum's grondgebied echt twee woonkernen ontwikkeld, elk aan een uiteinde van de Huizumerlaan.

In de 19^e eeuw bleken de Schrans en de Verlengde Schrans geliefde woonlocaties voor renteniers. Dit gold eveneens voor de Huizumerlaan.

Huizum groeide behoorlijk in de 19^e eeuw; woonden er in 1811 nog 365 mensen in Huizum, in 1890 was dit al opgelopen tot 2073.⁶ In die tijd werden er namelijk veel één-kamerwoningen gebouwd; aan het Schooldijkje, enkele stegen in de Huizumerlaan, maar vooral in de stegen aan de Schrans en Verlengde schrans. Ook vond tussen 1850 en 1900 verdichting plaats langs aanwezige straten. Bij Huizum-Dorp waren van oudsher veel bedrijven te vinden.

Langs de Huizumerlaan zelf, vonden ook allerlei ontwikkelingen plaats. Zo kocht mr. Bernardus Hopperus Buma in 1877 een stuk tuinbouwgrond met gardenierswoning. Hier werd een weeshuis opgericht waarbij de opbrengst van de tuin ten behoeve kwam van de exploitatie. In 1907 werd een nieuw weeshuis gebouwd op de hoek van de Huizumerlaan en wat nu Jansoniusstraat is. Deze was groter dan de voormalige gardenierswoning. Dit pand is nog steeds aanwezig.

In het gebied tussen de Potmarge en de Huizumerlaan en ten zuiden van de kern van Huizum, waren veel tuinderijen en kwekers gevestigd. Ten noorden van de Huizumerlaan werd in 1954 een veilingcomplex opgericht. Deze is inmiddels afgebroken en is in de jaren 2006 e.v. ingevuld met nieuwbouw woningen. Maar nog tot eind 20^e eeuw speelden de tuinderijen en kwekers een belangrijke rol in het aanzien en de identiteit van Huizum.

Voorts werden er allerlei scholen gebouwd in de beide dorpskernen. In 1847 werd een nieuwe school gebouwd achter Huizum Dorp 78, aan de Nieuwe Schrans werd in 1879 een tweede school opgericht en al in 1883 werd er weer een nieuwe school gebouwd aan de Huizumerlaan.⁷ Deze school staat op de zuid-oost hoek van de Huizumerlaan en Jansoniusstraat. Tegenwoordig is dit ook nog steeds een basisschool. Daarnaast zijn er nog een aantal scholen gebouwd en later weer afgebroken.

Het eerste echte grote uitbreidingsplan van Huizum werd in 1911 vastgesteld. Rondom de Schrans werden in het gebied tussen Schrans, Carel van Manderstraat en Hollanderdijk nieuwe straten aangelegd. Veel huizen in deze buurt (Nieuwe Schrans, Raadhuisstraat) zijn in de jaren '10 gebouwd. Rond de Raadhuisstraat werden de woningen in Vernieuwingsstijl gebouwd. In 1916 kwam een deel van de Matthias van Pellicomstraat gereed, als een vroeg voorbeeld van woningwetwoningen door de 'Woningstichting Leeuwarden-Leeuwarderadeel'. Daarnaast werden o.a. de Carel Fabritiusstraat, Jan de Baenstraat en de Ludolf Bakhuizenstraat bebouwd.⁸ Deze bebouwing is nog altijd aanwezig. Een deel van de woningen uit die tijd en een groot deel van de eerdere bebouwing uit de 19^e eeuw is niet meer aanwezig.



Plattegrond 1923 (fragment, HCL)

Tussen de Huizumerlaan, Verlegde Schrans en de Borniastraat (Huizum-Bornia) liet diezelfde 'Woningstichting Leeuwarden-Leeuwarderadeel' in 1921, 76 arbeiderswoningen aan de Doniastraat e.o. bouwen. Iets oostelijker ontstond een buurtje van burgerhuizen aan de Sportlaan e.o. Aan Huizum-Dorp zelf, ging de verstedelijking grotendeels voorbij. Daar is na 1900 slechts incidenteel nieuwbouw tot stand gekomen. Wel moet in het bijzonder genoemd worden: enkele huizenrijtjes op particulier initiatief aan het Schooldijkje en twee maal zes zogenaamde krotopruimingswoningen (1926/'27 respectievelijk 1936) door de 'Woningstichting Leeuwarden-Leeuwarderadeel' aan de Tijnjedijk, waarin gezinnen uit onbewoonbaar verklaarde woningen werden gehuisvest. De woningen in Huizum-Bornia (het gedeelte tussen Huizumerlaan en Borniastraat) zijn destijds gebouwd als arbeiderswoningen.

Vanaf de jaren '20 tot de jaren '40 van de 20^e eeuw werden meer grootschalige uitbreidingen uitgevoerd in Huizum. Grote delen van Huizum-West (huizum ten westen van de schrans/Verlengde schrans) werden in de jaren '20 gerealiseerd, en deels in de jaren '30. De woningen werden in verschillende bouwstijlen gebouwd. De buurt rondom de Gymnasiumstraat uit de jaren '20 is vooral in baksteen-expressionisme stijl opgetrokken, het gedeelte ten zuiden van de Ludolf Bakhuizenstraat tot aan de huidige Julianalaan, Hobbemastraat, maar ook ten noorden van de d'Hondecoeterstraat zoals de Vermeerstraat, Jan Steenstraat en de Ruysdealstraat deels in Amsterdamse schoolstijl. Daarnaast werden rondom de Bosboomstraat ook complexen met sociale huurwoningen gebouwd in meer traditionalistische stijl. Op verschillende locaties in Huizum-West werden ook kubistische woningen gerealiseerd. Deze vormen verrassend moderne elementen tussen de hoofdzakelijk uit rood/gele baksteen opgetrokken woningen met oranje dakpannen belegde zadeldaken die de omgeving domineren. Delen van de Aert v.d. Neerstraat en de Jan Lievenstraat en delen van de straten ten zuiden van de Ruysdaelstraat werden in de jaren '30 gerealiseerd.

In 1943 werd het grondgebied van Huizum, dus Huizum-Oost en -West, bij de gemeente Leeuwarden gevoegd. Ruimtelijk gezien waren beide gemeenten al een eenheid, doordat de bebouwing al aan elkaar was gegroeid en er geen duidelijke harde overgang meer was tussen de gebieden.

Vanaf begin jaren '50 kwam het meest westelijke deel van Huizum-West tot stand, grofweg tussen Hobbemastraat en spoorlijn. De Martenswoningen aan de zijstraten van de Van Loonstraat zijn hier een bijzonder voorbeeld van. Een deel van de bebouwing aan de Cornelis Trooststraat is begin jaren '60 tot stand gekomen.

Aan de ontwikkeling van Huizum-West lag dan ook niet één compleet, grootschalig uitbreidingsplan ten grondslag, maar veel kleinere deelprojecten, zowel particulier, als van woningbouwverenigingen.

De wijk Huizum-Bornia vormde tot in het begin van de zestiger jaren nog een tamelijk gaaf geheel. De komst van het Triotel in 1971 aan de zuidzijde van Huizum-Bornia en vooral de aanleg van de Oostergoweg in de jaren '70 en later doorgetrokken in de jaren '80, had grote gevolgen voor de structuur van dit gebied. Voor een deel heeft in de loop der jaren afbraak en (ver)nieuwbouw plaatsgevonden, omdat de bestaande woningen niet meer aan de eisen des tijds voldeden.

Tegenwoordig is het gedeelte tussen de Huizumerlaan en de Borniastraat (Huizum-Bornia) nog steeds een overwegend dichtbebouwd, kleinschalig woongebied met een rechtlijnig stratenpatroon. Ten noorden en ten zuiden van deze centrale strook bevinden zich gebieden met een meer open karakter, waarin voornamelijk grootschalige bebouwing voorkomt. Huizum-Dorp kenmerkt zich qua stratenpatroon door een wat grilliger karakter. Zowel in Huizum-Bornia als Huizum-Dorp bestaan de

woningen over het algemeen uit één bouwlaag met kap. Het Huizum-Oost kenmerkt zich - uitgezonderd de westkant van de Oostergoweg - door veelal kleinschalige woonbebouwing, die zich voor een deel nog in oorspronkelijke staat bevindt. Huizum-Dorp is wat dat laatste betreft het meest sprekende voorbeeld. Het oorspronkelijke centrum van dit aan de oostzijde van het plangebied liggende dorp, is in oude luister hersteld. Aan de zuidwestkant is in de jaren zeventig een complex nieuwe woningen gerealiseerd.

Het gebied tussen Schrans en Oostergoweg is grootschaliger van karakter en is nu vooral een kantorenlocatie. De bebouwingsstructuur is hier ook meer open, vanwege de grotere ruimten tussen de gebouwen aan deze straten. De oorspronkelijke bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met kap, terwijl de nieuwe kantoorcomplexen variëren in hoogte en verschijningsvorm. De Schrans was al lange tijd een winkelstraat. Tegenwoordig is hier een mengeling van functies aanwezig zoals bedrijfjes, kantoren en horecagelegenheden, naast de winkels. Hoewel de verkeersfunctie aanmerkelijk is teruggebracht, speelt de Schrans toch nog een vrij grote rol in de ontsluiting van de binnenstad.

De Verlengde Schrans daarentegen heeft grotendeels door de daar genomen verkeersmaatregelen de kenmerken van een verblijfsgebied. Hier wordt in hoofdzaak gewoond, maar er bevinden zich ook artspraktijken en kantoren. Aan de Oostergoweg bevindt zich, ten zuiden van de Potmarge, ook het Van Hallinstituut, een kwalitatief hoogwaardige instelling voor het hoger landbouw- en milieuonderwijs. Oorspronkelijk was ook op dit perceel een tuinderscomplex aanwezig.

De wijk Huizum-West is grotendeels nog oorspronkelijk qua bebouwing en stedenbouwkundige structuur. De woonfunctie is dominant. Op een paar plekken in het gebied zijn locaties herontwikkeld zoals aan de Ferdinand Bolstraat en Cornelis Trooststraat. Langs het spoor zijn de loodsen afgebroken en is een wand met een appartementencomplex met gemengde functies in de plint, ontstaan.

Binnen Huizum-Oost en -West zijn een groot aantal monumenten (Rijks en gemeentelijk) en een groot aantal karakteristieke panden aanwezig.

Hollanderwijk

Een apart verhaal is de realisatie van de Hollanderwijk, in het noordwesten van het plangebied. De Hollanderwijk is in 1915 gebouwd op gronden die aan de uiterste rand van de gemeente Leeuwarden lagen, net ten zuiden van de spoorlijnen. Het gebied werd aan drie kanten omsloten door de gemeente Leeuwarderadeel; de grens liep door de Nieuwe Hollanderdijk.

De wijk is ontworpen door Willem Cornelis de Groot in opdracht van “Woningvereniging Leeuwarden”. De ontwikkeling was het gevolg van de gunstige financiële voorwaarden van het toch redelijk geïsoleerde terrein. De wijk was een goed voorbeeld van de toenemende aandacht voor de verbetering van arbeidershuisvesting. Het is in feite ontworpen als een klein tuindorp met een centrale ontsluitingsstraat (Hollanderstraat) die diagonaal en schuinbuigend door de buurt loopt met dwars daarop smalle geplaveide paden. Door de aanleg van deze paden in plaats van volwaardige straten, ontstond ruimte voor tuinen. De buurt wordt omsloten door een aantal randstraten. Het gebied heeft hierdoor een heldere hiërarchie gekregen met een brede entree van de wijk, ‘bredere’ randwegen en een hoofdontsluitingsweg die halverwege uitloopt in een pleintje en smalle straatjes binnenin het gebied zelf. Het geheel is hierdoor een mengvorm van bochtige en rechte straten geworden. In bepaalde delen van de wijk heeft dit geleid tot gebogen bebouwingswanden. Ondanks de planmatige en strakke stedenbouwkundige structuur, is er een grote variatie aan architectonische vormen en detailleringen te vinden. Dit werd o.a. gerealiseerd door de afronding van de hoeken (rechte hoeken op het eind van de straat) en de dakkappen en het

afwisselen van dakkapellen en geveltoppen, waarbij de kapellen en geveltoppen onderling ook verschillend waren. De huizen werden gebouwd met grauwbrown baksteen met enig siermetselwerk en zwarte geglazuurde pannen met name aan de voorkant. Ondanks de variatie bleef de wijk een eenheid. De wijk is overwegend in de Overgangsstijl gebouwd en daarnaast verwijst het nog naar de Engelse tuinstadgedachte.

Het is een mooi voorbeeld hoe de visie op woningwetwoningen snel na de realisatie van de eerste projecten veranderde; niet alleen kwantiteit, maar ook kwaliteit bij de realisatie van volkshuisvestingprojecten was belangrijk. Op 30 juni 2007 is dan ook besloten om de wijk aan te wijzen als Beschermd stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is als bijlage 5 bijgevoegd. Daarnaast is de gehele wijk sinds 2002 ook een Rijksmonument.

Karakteristieke panden

Er is een aantal panden die bijzonder zijn voor het gebied. Deze worden als karakteristiek⁹ op de kaart aangeduid. Daarnaast staan er nog een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten in het gebied. Deze zijn niet op de verbeelding aangegeven, omdat de bescherming in aparte wetgeving is geregeld.

¹ H.A.Lassche, Huizumer dorpskerk, Leeuwarden 1977

² S. Grijpstra, Open Monumenten in de dorpen ten zuiden van Leeuwarden. Leeuwarden, Leeuwarden 1989

³ S. Grijpstra en G. Kingma, Tusken Potmarge en Jokse V, Leeuwarden 2002

⁴ H.A. Lassche, Huizumer dorpskerk, Leeuwarden 1977

⁵ S. Visser, Tusken Potmarge en Jokse IV, Leeuwarden 1999

⁶ S. Grijpstra en G. Kingma, Tusken Potmarge en Jokse V, Leeuwarden 2002

⁷ S. Grijpstra en G. Kingma, Tusken Potmarge en Jokse V, Leeuwarden 2002

⁸ S. Grijpstra en G. Kingma, Tusken Potmarge en Jokse V, Leeuwarden 2002

⁹ Karakteristieke' panden zijn karakteristiek voor het gebied waarin ze staan. Ze vormen een afspiegeling van een voor het bewuste gebied bepalende ruimtelijke ontwikkeling en ze weerspiegelen een ontwikkelingsfase in de historische bouwkunst; ze zijn representatief voor een tijdsbeeld. Ze kenmerken zich door bijzondere culturele, historische of bouwkundige elementen (karakteristieken). In de omgeving hebben de panden daarom een bijzondere betekenis.

3.11 Vliegbasis Leeuwarden

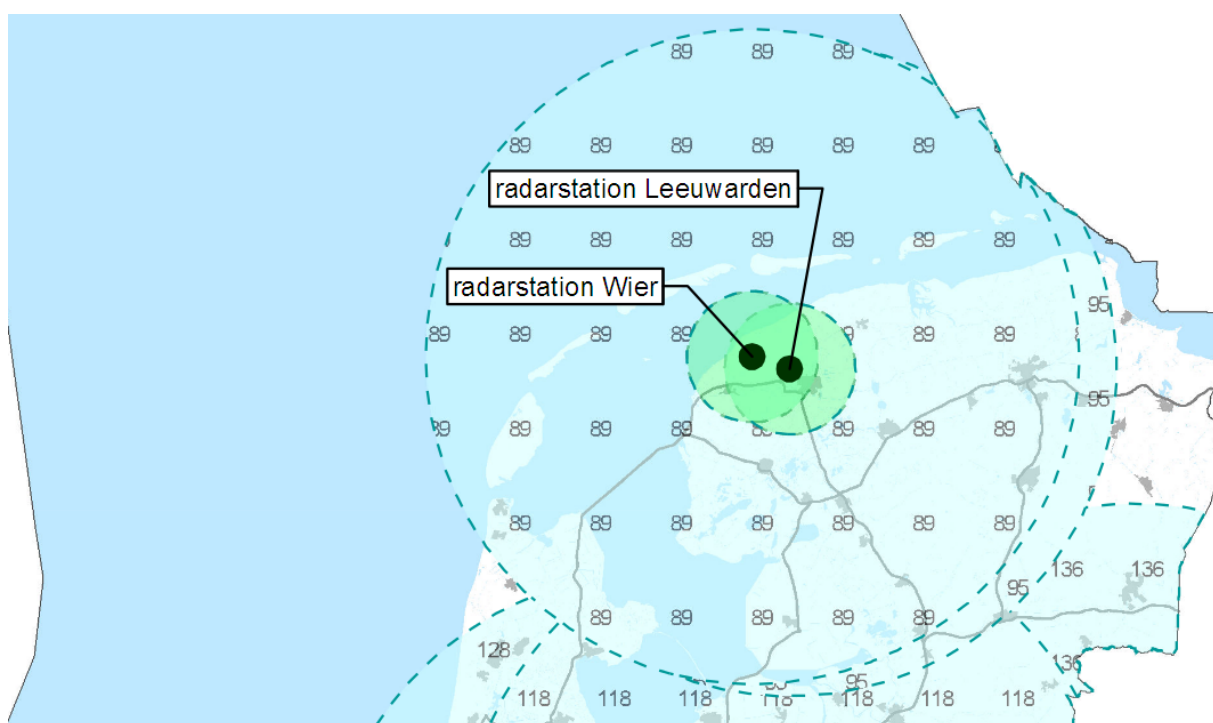
Vanwege de ligging van Vliegbasis Leeuwarden dient rekening gehouden te worden met diverse milieu- en overige technische belemmeringen. Omwille van de veiligheid van het stijgen en landen van vliegverkeer zijn verschillende hoogtebeperkingen in het plangebied van toepassing. Deze restricties worden gevormd door:

- radarverstoringsgebied van Wier en Vliegbasis Leeuwarden;
- obstakelbeheergebied;

Radarverstoringsgebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Huizum is in zijn geheel gelegen binnen het verstoringsgebied van het radarstation Wier en de radar op de vliegbasis Leeuwarden. In verband hiermee zijn er ter voorkoming van radarverstoring beperkingen van toepassing op de bouw van gebouwen en overige bouwwerken. De regelgeving betreffende de bouwbeperkingen binnen de radarverstoringsgebied is recentelijk gewijzigd. Tot voor kort golden in een zone met een straal van 15 nautische mijl (circa 28 km) rondom radarinstallaties beperkingen voor de bouw van hoge obstakels zoals windturbines. Binnen deze zone gold de bepaling dat alle bouwwerken hoger dan 40 meter getoetst dienden te worden op de versturende werking van de radar. Volgens de nieuwe regeling vastgelegd in het wijzigingsbesluit op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), dat op 1 oktober 2012 van kracht is geworden, geldt rondom de radarverstoringszones een hellend vlak met toetsingshoogtes

oplopend met 0,25 graden tot een afstand van 15 kilometer vanaf de radarantenne. Vanaf 15 kilometer tot 60 kilometer vanaf de antenne geldt vervolgens een horizontaal vlak. In artikel 2.4 van het wijzigingsbesluit zijn de radarverstoringsgebieden beschreven, waarvoor op basis van artikel 2.6.9 van het Barro bouwhoogte-bepkeringen gelden in verband met radarverstoring. Tezamen met de artikelen 2.5 en 2.6 geeft dit artikel het regime om te beoordelen of er sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor de werking van de radar. Het doel van dit regime is om zeker te stellen dat de defensieradars een goed beeld van het luchtruim - en van wat daar vliegt - behouden en dat dit beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten. Met het oog hierop kunnen op grond van artikel 2.6.9 van het Barro hoge objecten in een radarverstoringsgebied slechts worden toegestaan nadat is aangetoond dat deze objecten het radarbeeld niet ontoelaatbaar verstoren.



Radarverstoringsgebieden rondom Leeuwarden

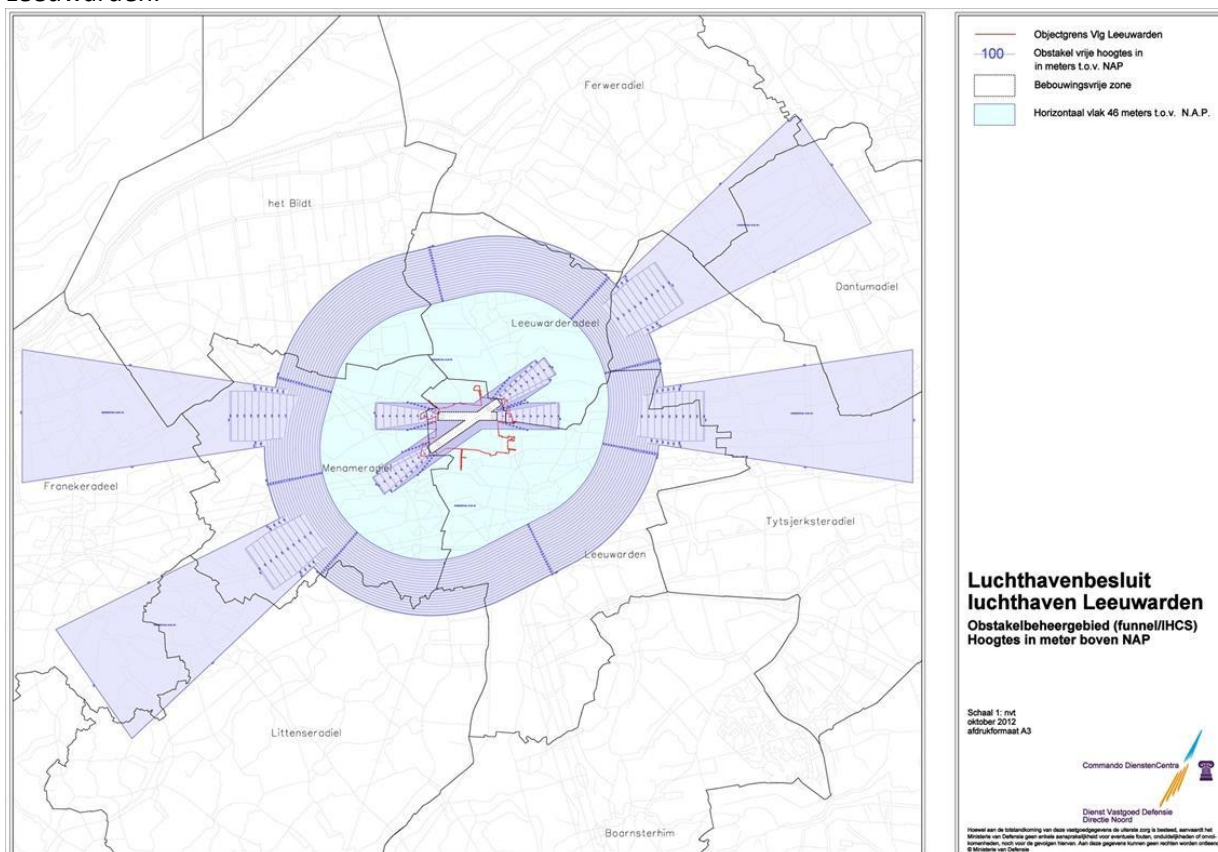
Op het kaartje uit het Barro zijn de radarverstoringsgebieden aangegeven. Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan Huizum de toetsingshoogte voor gebouwen en overige bouwwerken oploopt van 50 tot 60 meter. Daarbij dient overeenkomstig de nieuwe regeling voor windturbines uitgegaan te worden van de tiphoogte. In het bestemmingsplan (verbeelding en regels) zijn gebouwen of overige bouwwerken hoger dan 50 meter niet toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken indien uit een beoordeling door het Ministerie van Defensie is gebleken dat de radarontvangst niet in ontoelaatbare mate wordt verstoord. Gelet op de in het bestemmingsplan geregelde bouw-hoogtebepkeringen is het niet nodig om een regeling van de restricties van het radarverstoringsgebied op te nemen in de regels en op de verbeelding.

Obstakelbeheergebied

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Huizum is in zijn geheel gelegen binnen het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Leeuwarden. Op grond van het gestelde in artikel 2.6.4.2 en 2.6.4.4 van het Barro gelden in het obstakelbeheergebied hoogtebepkeringen voor de bouw van bouwwerken (zoals telecommunicatiemasten, windturbines en dergelijke). De maximaal toelaatbare hoogte van objecten in dit obstakelbeheergebied is vastgelegd in artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. Daarnaast zijn de geldende restricties vastgelegd in artikel 3.2.2 van het

Luchthavenbesluit Leeuwarden. In bijlage 4 van het Luchthavenbesluit is een kaart van het obstakelbeheergebied met de geldende maximum bouwhoogten opgenomen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Huizum geldt een maximum toelaatbare bouwhoogte van 46 tot 105 meter. In het bestemmingsplan (verbeelding en regels) zijn gebouwen of overige bouwwerken hoger dan 50 meter niet toegestaan. Gelet op de in het bestemmingsplan geregelde bouw-hoogtebeperkingen is het niet nodig om een regeling van de restricties van het obstakelbeheergebied op te nemen in de regels en op de verbeelding.

Het plangebied van het bestemmingsplan Huizum is niet gelegen binnen de geluidszones (Industrie en Luchtvaart), de munitieveiligheidszones en het ILS verstoringsgebied van de vliegbasis Leeuwarden.



Kaart obstakelbeheergebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Huizum is niet gelegen binnen de geluidszones (Industrie en Luchtvaart), de munitieveiligheidszones en het ILS verstoringsgebied van de vliegbasis Leeuwarden.

3.12 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen gasleidingen. In het plangebied liggen een aantal hoofdwaterleidingen welke als zodanig op de verbeelding zijn weergegeven.

HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE

4.1 Algemeen

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

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

4.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt deel uit van de schil van wijken rondom de middeleeuwse binnenstad. Het plangebied is ontstaan vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw. Op diverse plekken in het plangebied is echter ook sprake van locaties waar een herinvulling met (onder andere) wonen plaats heeft gevonden of nog plaats zal vinden.

Historische ontwikkeling

Het plangebied is een overwegend dichtbebouwd, kleinschalig gebied met een rechtlijnig stratenpatroon. Het plangebied omvat voornamelijk woningen maar er is op diverse locaties ook grootschalige bebouwing aanwezig. Het plangebied omvat zowel vooroorlogse als naoorlogse bebouwing. Deze twee typen bebouwing kennen een duidelijk onderscheid. Ook is er een duidelijke invloed van de tuinstadgedachte zichtbaar in het vooroorlogse gedeelte van de wijk. Het plangebied maakt momenteel deel uit van de schil van wijken rondom de binnenstad, maar vroeger was het een apart dorp binnen een andere gemeente. Van oorsprong strekte het omvangrijke dorpsgebied van Huizum zich in het westen uit tot ver voorbij de Schrans en in het zuiden tot waar tegenwoordig het Van Harinxmakanaal ligt. De Potmarge en de spoorlijn naar Zwolle vormden de noordelijke grens. Omstreeks 1850 hadden zich op Huizums grondgebied twee woonkernen ontwikkeld, elk aan een uiteinde van de Huizumerlaan. Het eigenlijke dorp Huizum, beter bekend als Huizum-Dorp, is ontstaan op een terp en bestond oorspronkelijk uit een verzameling dorpshuizen langs een dorpsstraat en een a-centraal gelegen kerk. Jonger was de buurt bij de Schrans. In de zeventiende eeuw verscheen de eerste bebouwing en rond 1800 hadden zich vooral aan de oostzijde ambachtslieden en winkeliers gevestigd. In de 19e eeuw bleken de Schrans, de Verlengde Schrans en de Huizumerlaan geliefde locaties voor renteniers. Tussen 1850 en 1900 vond verdichting plaats langs aanwezige straten. Bij Huizum-Dorp waren van oudsher veel bedrijven te vinden. Tussen de Huizumerlaan en de Borniastraat (Huizum-Bornia) liet 'Woningstichting Leeuwarden-Leeuwarderadeel' in 1921 76 arbeiderswoningen aan de Doniastraat e.o. bouwen. Iets oostelijker ontstond een buurtje van burgerhuizen aan de Sportlaan e.o. Aan Huizum-Dorp is de verstedelijking voorbijgegaan. Daar is na 1900 slechts incidenteel nieuwbouw tot stand gekomen.

Bij de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leeuwarderadeel speelt de geschiedenis een belangrijke rol. Huizum was tot aan het begin van WO II de hoofdplaats van de gemeente Leeuwarderadeel en de Potmarge en de Spoorloot vormden de gemeentegrens met Leeuwarden.

De Hollanderwijk was een Leeuwarder enclave, die ten zuiden van het station werd aangelegd. De Duitse bezetter heeft aan deze situatie een einde gemaakt en heeft Huizum toegevoegd aan de gemeente Leeuwarden. Na de WO II is de grenswijziging overgenomen en heeft Leeuwarden de stadsring en het Van Harinxmakanaal aan de zuidkant van het nieuwe grondgebied gelegd. De Schrans vormde van oudsher het winkelgebied van Huizum, door de toegenomen automobilititeit in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw ontstond er een onhoudbare situatie ten aanzien van de verblijfskwaliteit versus de doorstroombaanfunctie van deze weg. Daarom is in de jaren 80 van de vorige eeuw 150 meter oostelijker de Oostergoweg aangelegd die de stroomfunctie voor het gemotoriseerde verkeer heeft overgenomen. Deze weg versterkt samen met de kantorenstrook de tweedeling van de wijk in een westelijk en een oostelijk deel.

Bebouwingsstructuur

Huizum is van oudsher een woonwijk met veel voormalige arbeiderswoningen. Ten westen van de Schrans en ten oosten van de Wiardastraat in (Huizum-Bornia) bevinden zich voornamelijk vooroorlogse woningen. Het zijn meestal lange rijen woningen in een of twee lagen met een veelal door rode dakpannen afgedekte kap. De bebouwingsdichtheid is hoog als gevolg van de lange ononderbroken bebouwing aan weerszijden van de straten. Huizum-Dorp kenmerkt zich als oude buurtschap met een grillig stratenpatroon en woningen die over het algemeen uit één laag met een kap bestaan. Het oorspronkelijke centrum van het dorp is in oude luister hersteld. In de jaren 70 is aan de zuidwestkant een complex nieuwe woningen gerealiseerd. Aan de noordkant langs de oevers van de Potmarge is begin 2000 het Steensma- en Veilingterrein bebouwd met een tweetal appartementengebouwen en met rijen- en dubbele woningen.

Centraal in de wijk, het gebied tussen de Schrans en de Oostergoweg, heeft het gebied een grootschalig karakter door de aanwezigheid van kantoren. De bebouwingsstructuur is hier meer open, vanwege de grotere ruimten tussen de gebouwen aan deze straten. De oorspronkelijke bebouwing bestaat hier voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap, terwijl de nieuwe kantorencomplexen variëren in hoogte en verschijningsvorm. De Schrans is van oorsprong een winkelstraat. Tegenwoordig vindt hier meer een menging van bedrijfjes, kantoren en horecagelegenheden plaats. Ondanks dat de verkeersfunctie aanmerkelijk is teruggebracht, speelt de Schrans toch nog een vrij grote rol in de ontsluiting van de binnenstad.

Met de aanleg van de stadsring in de jaren '60 van de vorige eeuw is de zuidelijke grens van de wijk bepaald. Aan de zuid- en westzijde wordt de Julianalaan afgezoomd met vroeg-naoorlogse portieketagewoningen, semi openbare gebouwen zoals scholen en kerken, het Julianapark en een reeks vrijstaande- en dubbele woningen. Na passage van de Verlengde Schrans en de Oostergoweg krijgt de wijk een hele andere sfeer door het ziekenhuiscomplex van MCL. Dit complex is in de jaren '70 van de vorige eeuw gebouwd en divers malen verbouwd en vergroot. Inmiddels is door fusies het complex zo groot geworden dat het 1/6 deel van de wijk beslaat. Voor dit complex is een apart bestemmingsplan ontwikkeld. De zuidoostelijke grens wordt beëindigd door het Abbingapark, dat in de jaren '70 is ontworpen en vooral een landschappelijk karakter kent. Aan de rand van het park bevinden zich woonwagens.

Groenstructuur

De wijken Huizum-West en – Oost kennen een beperkt groen- en wateroppervlak. De groengebieden van formaat bevinden zich langs de randen van de wijk. Zo bevindt zich in het zuidwesten het Julianapark dat in de jaren 30 van de vorige eeuw is ontworpen als formeel park door Jan Vroom. Dit park is zo waardevol dat het in 2013 is aangewezen als Gemeentelijk monument. Aan de noordwestzijde ligt een deel van sportpark Nylan, waar de tennisbanen, een sporthal en een skatepark zijn gesitueerd. Aan de zuidoostzijde ligt het Abbingapark, dat samen met de begraafplaats van Huizum meer als landschappelijk park is aangelegd. Langs de noordrand van de

wijk ligt de Potmarge (Rijksmonument), dit is een eeuwenoude waterloop met aan beide zijden groene oevers, die steeds meer openbaar toegankelijk worden gemaakt. Iets kleiner van formaat is het Simon de Vliegerpark tussen de Frans Halsstraat en de Albert Cuypstraat. Dit is een belangrijk groenelement. Belangrijke structurele boombeplanting bevindt zich langs de Oostergoweg (Abelen) en wordt of is aangeplant langs de Aldlansdyk en de Julianalaan.

De aandacht is gericht op het beheer van het bestaande groen in de parken, het behouden/aanleggen van groen in de vorm van laanbeplanting om de ontsluitingsstructuur te benadrukken en tenslotte het behoud van de aanwezige (kleine) plantsoenen. Verder is het beleid van de gemeente erop gericht dat er in de diverse wijken in de stad voldoende speelgelegenheid aanwezig is. In het plangebied is voldoende speelgelegenheid aanwezig.

4.3 Functies in het plangebied

Wonen

De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie onder meer een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden.

Woonbeleid

De grote lijnen van het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden staan in het woonplan 2008 'Eltsenien syn hûs'. In aanvulling op het woonplan heeft de gemeenteraad in het najaar van 2012 de nota wonen 2012 vastgesteld. Hierin wordt een nadere focus en prioritering van het woonbeleid gegeven. De Leeuwarder woningmarkt ontwikkelt zich positief. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Maar Leeuwarden is er nog niet.

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

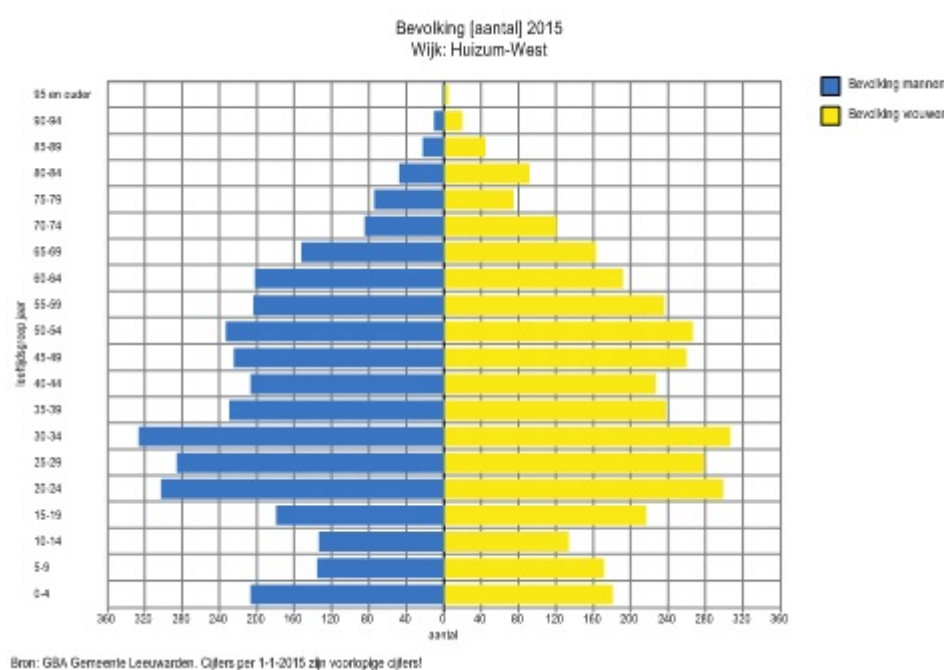
De doelstelling van het beleid is: het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Voldoende nieuwbouw en zorg voor de bestaande woningvoorraad zijn hierbij de belangrijkste pijlers.

Plangebied

Het bestemmingsplan omvat een groot aantal buurten. Het bestrijkt Huizum-West en de daarin liggende buurten en een deel van Huizum-Oost. Het MCL gebied ligt buiten dit nieuwe bestemmingsplan.

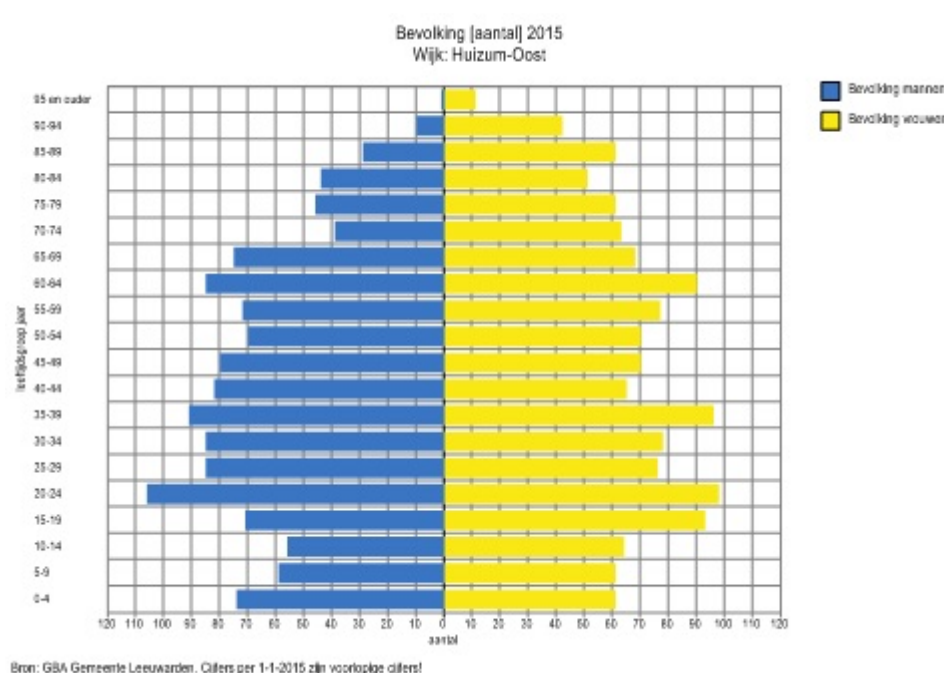
Inwoners

Het hele plangebied telt circa 9.400 inwoners, waarvan ongeveer 6.800 in Huizum-West en rond de 2.600 in Huizum-Oost. Het inwoneraantal van Huizum-West daalt met zo'n 21 personen per jaar. In Huizum-Oost is het aantal inwoners juist gestegen, vooral door de ombouw van een aantal kantoren naar (studenten)huisvesting.



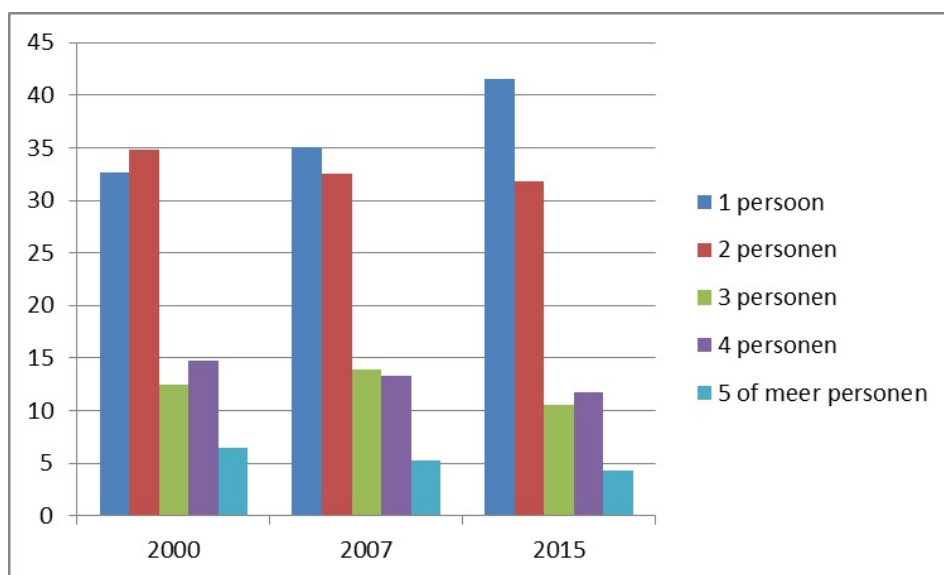
Leeftijdsopbouw in Huizum-West (Leeuwarden, 2015)

Huizum-West kent een relatief stabiele bevolkingsopbouw, met behoorlijk wat gezinnen. De aanwezigheid van jonge gezinnen is ook goed te zien in de sterke vertegenwoordiging van de leeftijdsgroep 25 tot 35. Een deel van jonge huishoudens vertrekt bij gezinsvorming of –uitbreiding naar een wijk met grotere woningen. Het aantal studenten is ook relatief hoog, vanwege geregistreerde kamerverhuurpanden en doordat in een deel van de kleine grondgebonden eengezinswoningen twee studenten wonen.

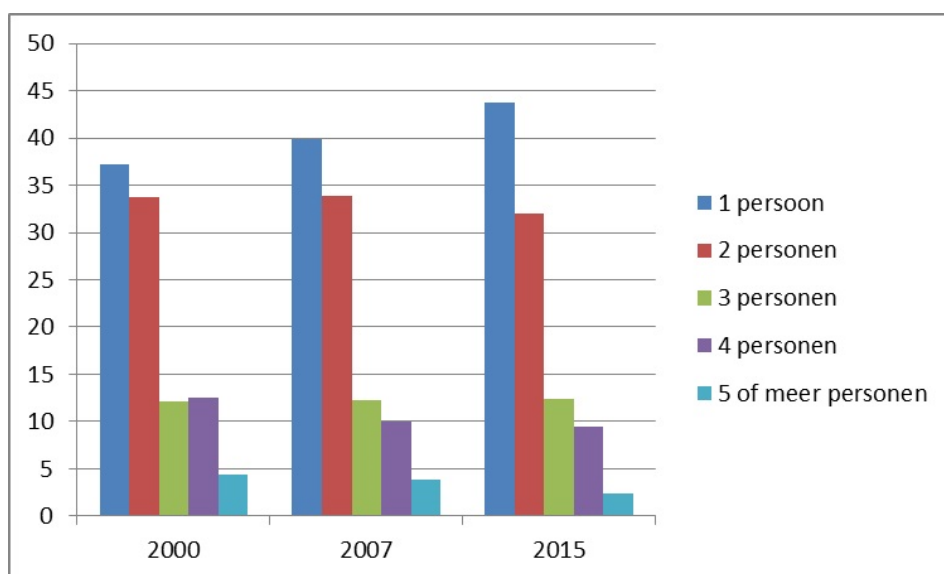


Leeftijdsopbouw in Huizum-Oost (Leeuwarden, 2015)

De bevolkingsopbouw in Huizum-Oost is nog stabielere dan die van Huizum-West. Wat opvalt is het grote aantal ouderen. Dit heeft met ouderenhuisvesting in het gebied te maken. Ook zijn er relatief veel studenten. Deze wonen deels in omgebouwde kantoren in de zone rond de Oostergoweg.



Omvang huishoudens Huizum-Oost (Leeuwarden, 2015)

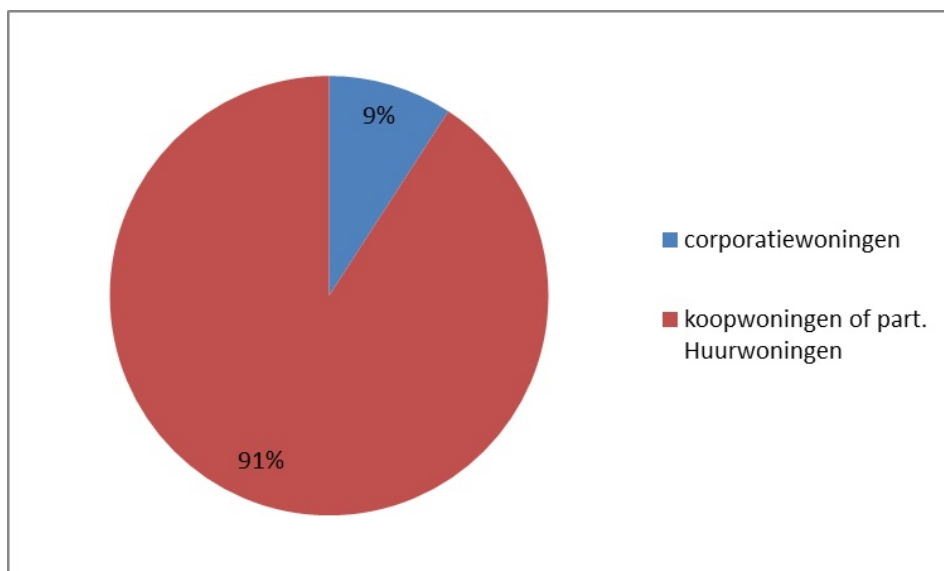


Omvang huishoudens Huizum-West (Leeuwarden, 2015)

In beide wijken is te zien dat het aantal eenpersoons huishoudens aan het groeien is. Deze demografische ontwikkeling is terug te zien in de hele gemeente. De groei van het aantal eenpersoons huishoudens is vooral in Huizum-Oost opvallend sterk. Dit heeft mede met de toename van specifieke studentenhuisvesting te maken hebben.

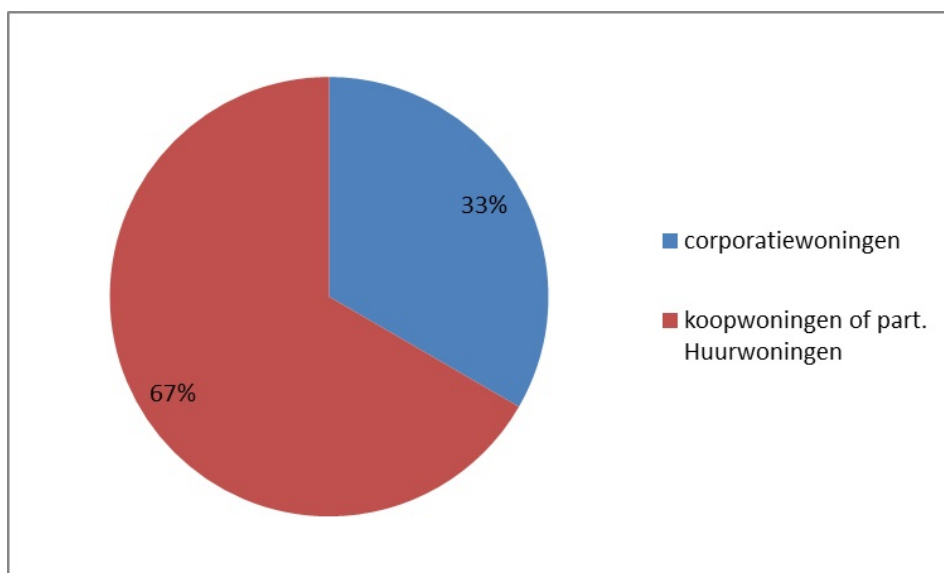
Woningvoorraad

In het plangebied komen in totaal zo'n 4.800 woningen voor. Het merendeel daarvan staat in Huizum-West (3.560). De woningvoorraad van vooral Huizum-Oost is sterk aan het groeien, deze is van 763 in 2004 naar 1.235 in 2014 gestegen. Dit heeft in belangrijke mate te maken met de realisatie van woningen in voormalige kantoorpanden.



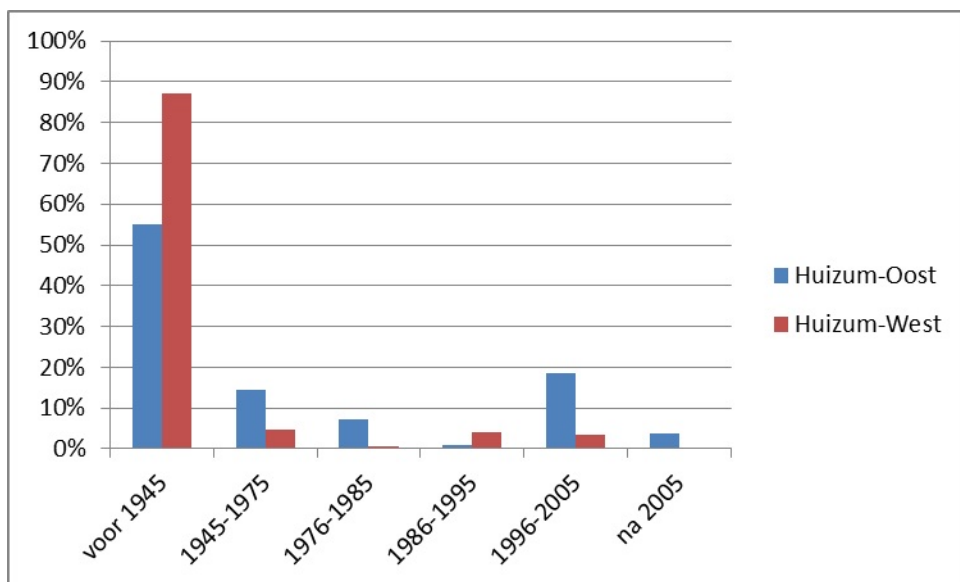
Verdeling woningvoorraad in Huizum-Oost (Leeuwarden, 2015)

De woningvoorraad in Huizum-Oost wordt gedomineerd door koopwoningen en particuliere huur. In Huizum-West is de woningvoorraad meer divers, zoals de volgende grafiek laat zien.

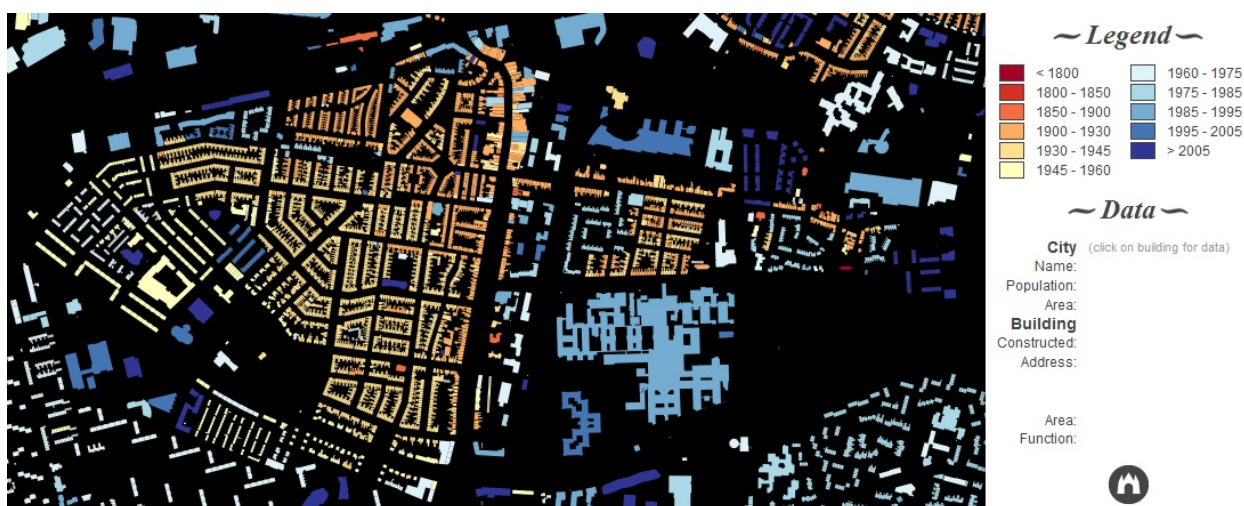


Verdeling woningvoorraad in Huizum-West (Leeuwarden, 2015)

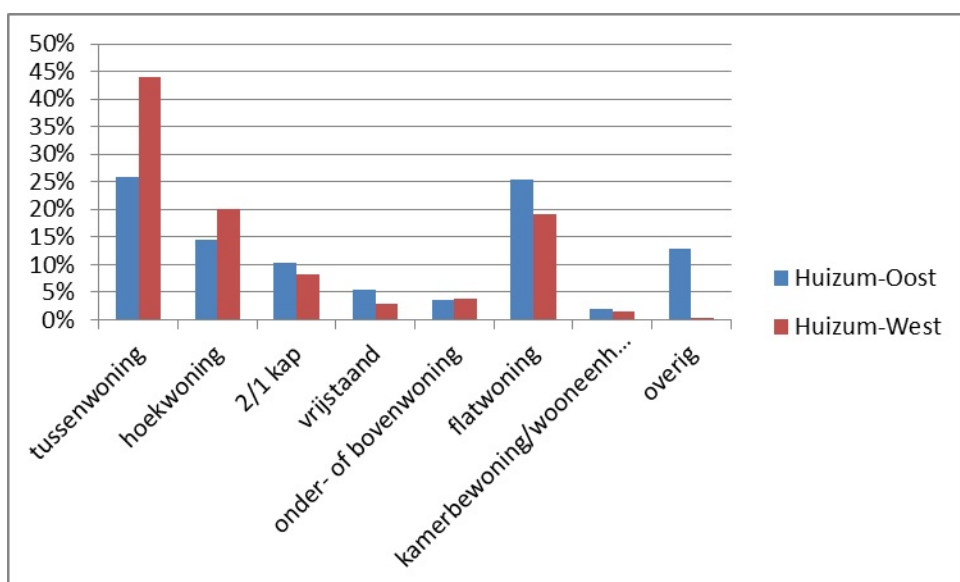
De leeftijdsopbouw van de beide wijken verschilt onderling ook. Beide wijken zijn voornamelijk gerealiseerd in de jaren 30 van de vorige eeuw. Sindsdien is er in Huizum-Oost nog het nodige aantal woningen gerealiseerd, onder andere via de transformatie van kantoren.



Woningvoorraad naar bouwjaar in beide wijken (Leeuwarden, 2015)

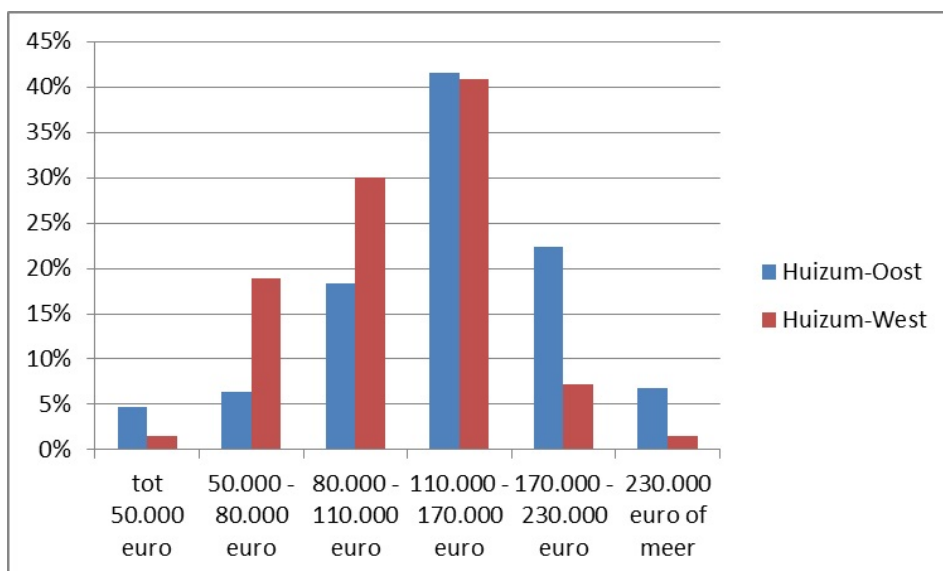


Leeftijd van de bebouwing in de beide wijken (2015)



Woningvoorraad in Huizum-Oost en Huizum-West naar type woning (Leeuwarden, 2015)

Zowel Huizum-Oost en Huizum-West zijn typische vooroorlogse wijken waarbij de woningvoorraad in belangrijke mate bestaat uit grondgebonden rij- en hoekwoningen.



Verdeling woningvoorraad naar economische waarde in Huizum-Oost en Huizum-West (Leeuwarden, 2014)

Wat opvalt is dat er in Huizum-West beduidend meer goedkope woningen te vinden zijn. Dit heeft te maken met een groot aantal kleine tussenwoningen en een groter deel (oudere) corporatiewoningen.

Nieuwe ontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn de nodige woningbouwprojecten in de beide wijken gerealiseerd. Deze ontwikkeling zet zich door. Verwacht mag worden dat ook in de looptijd van dit bestemmingsplan nog kantoren zullen worden getransformeerd naar wonen. Dit kan dan tijdelijk of permanent zijn. Ook is er een aantal locaties waarvan wonen een nieuwe functie is die nadrukkelijk overwogen wordt. Omdat er bij het opstellen van dit bestemmingsplan nog teveel onduidelijkheden over deze locaties zijn, is hiervoor nog geen nieuwe bestemming voor opgenomen.

Voorzieningen

Naast (winkel)centra, die meestal op de eigen bewoners gericht zijn, beschikt de wijk ook over diverse publieke maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen zijn deels gericht op de inwoners van de wijk en hebben deels een hoger schaalniveau.

Detailhandel en horeca

Het merendeel van de detailhandel en horeca bevindt zich aan de Schrans maar daarnaast zijn er her en der in de wijk ook vormen van detailhandel en horeca te vinden.

Bedrijvigheid/kantoren

Centraal in de wijk, het gebied tussen de Schrans en de Oostergoweg, heeft het gebied een grootschalig karakter door de aanwezigheid van kantoren. Verder zijn her en der in de wijk ook verschillende kantoren en bedrijven aanwezig.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Toelichting op het juridische systeem

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

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

5.2 Regels

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- a. een bestemmingsomschrijving en
- b. bouwregels

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

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

Ad a. Bestemmingsomschrijving

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

Ad b. Bouwregels

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

Ad c. Afwijkingsmogelijkheid

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

Ad d. Gebruiksregel

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Nadere toelichting op de regels

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

Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" betreft de bedrijven in het plangebied. Het uitgangspunt is dat bedrijvigheid geen overlast naar de woonomgeving mag veroorzaken. Dit houdt in dat over het algemeen slechts bedrijven van milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van de regels) zijn toegestaan. Daarnaast zijn ook dienstverlenende bedrijven en/of -instellingen binnen deze bestemming toegestaan. In het plangebied is een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG aanwezig. Dit bedrijf is specifiek aangeduid.

Bedrijven die niet in de genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wel gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorieën, kunnen bij afwijking worden toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle bedrijven worden niet toegestaan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming betreft de gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gebouwen voor gasvoorziening. Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 3 meter zijn op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij. De nutsgebouwen met een afwijkend (groter) formaat zijn onder deze bestemming gebracht.

Detailhandel

Een aantal gebouwen in het plangebied is in gebruik voor detailhandel. De detailhandelsbedrijven waar supermarkten zijn toegestaan zijn specifiek aangeduid als zijnde supermarkt. Het betreft hier de supermarkt aan de Van Loonstraat. Naast deze specifiek aangeduide supermarkt zijn er geen andere supermarkten toegestaan binnen deze bestemming.

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan mits dit als zodanig is aangeduid. Binnen de bestemming is ook een hoveniersbedrijf toegestaan (is als zodanig aangeduid) aangezien deze onlosmakelijk gekoppeld is aan een winkel.

Dienstverlening

Onder deze bestemming vallen dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en kantoren die niet met de woonfunctie worden gecombineerd en die niet in een pand zijn gevestigd dat ruimtelijk gezien kan worden aangemerkt als een woonhuis.

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn bij recht detailhandel, dienstverlenende bedrijven en -instellingen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het betreft hier met name het gebied aan de noordzijde van de Schrans. Daarnaast is horeca tot een bepaald aantal bedrijven aan de Schrans toegestaan en is horeca in het overige gebied specifiek aangeduid.

Wonen is toegestaan op de tweede en eventueel hogere bouwlaag tenzij dit is uitgesloten. Omdat de woonfunctie niet mag toenemen vanwege spoorweg- en wegverkeerslawaaï is op een aantal locaties het wonen uitgesloten. Dit betreffen locaties die bij de totstandkoming van het bestemmingsplan in 2006 onbewoond waren. In een enkel geval is wonen ook op de eerste bouwlaag toegestaan maar dit is specifiek aangeduid.

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.

Groen - Park

Het Juliana- en Abbingapark zijn als zodanig bestemd.

Horeca

Voor gronden met een horecafunctie, is de bestemming "Horeca" opgenomen. In dit bestemmingsplan betreft het enkel zalen Tivoli. Naast horeca mag de locatie ook gebruikt worden voor een zalencentrum.

Maatschappelijk

Onder de bestemming "Maatschappelijk" vallen de diverse maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zoals de diverse scholen (met bijbehorende gymzalen), kerken, centra voor kinderopvang en buurthuizen.

Binnen deze bestemming kunnen de verschillende maatschappelijke doeleinden worden uitgewisseld. Indien de gronden echter zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidgevoelig object' kunnen hier niet bij recht geluidsgevoelige objecten zoals bijvoorbeeld scholen worden gerealiseerd. Reden hiervoor is dat aan een dergelijke functie hogere eisen worden gesteld in het kader van de Wet geluidhinder. Aanleiding hiervoor is vaak de (directe) ligging aan een 50 km weg.

Maatschappelijk - Begraafplaats

Deze bestemming heeft betrekking op begraafplaatsen binnen het plangebied en daarbij behorende bebouwing.

Sport

Deze bestemming heeft betrekking op de sport-, recreatie-, trainings-, en speelvelden, gebouwen ten behoeve van binnensporten en ondersteunende gebouwen zoals kleedruimtes, kantines en onderhoud en beheer. De bouwhoogte van lichtmasten en andere bouwwerken is vastgelegd.

Tuin

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen aan de voor- of zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" opgenomen. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan.

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

Verkeer

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

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

Verkeer - Parkeerterrein

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

Verkeer - Railverkeer

Het terrein behorende bij de spoorlijn aan de noordzijde van het plangebied is bedoeld voor spoorlijnen en spoorwegvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen/woonstraten in het plangebied hebben meer het karakter van een verblijfsgebied. Deze woonstraten zijn daarom als "Verkeer- Verblijfsgebied" bestemd. Behalve de

woonstraten omvat deze bestemming ook pleinen, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

Deze bestemming is gelegd op de in het gebied aanwezige watergangen. Het water speelt een rol in de waterhuishouding en vormt een belangrijke blauwgroene drager van de ruimtelijke structuur van de stad. Het is daarom van belang de waterstructuur te beschermen. Naast waterlopen en waterpartijen vallen ook oevers en bouwwerken zoals bruggen, dammen en duikers binnen de bestemming. De bouw van vlonders, steigers en plankieren is niet toegestaan. Voor de hoogte van oeverbeschoeiingen is een regeling opgenomen.

Het wijzigen en/of dempen van waterlopen en het vergraven van oevers kan een dermate grote invloed hebben op de waterstructuur dat dit niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan.

Wonen

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

Andere functies in woningen

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

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

In het gebied zijn een aantal functies (gemengd, detailhandel, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen), ondergebracht in (voormalige) woningen. Het betreft hier veelal de eerste bouwlaag. Aangezien deze panden nog de uiterlijke verschijningsvorm hebben van een woning, en dus weer omgezet kunnen worden naar een woonfunctie, zijn deze functies met aanduidingen binnen deze woonbestemming geregeld. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid zodat een aanduiding kan worden verwijderd indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Wonen - Wooncentrum

Gebouwen met deze bestemming zijn voornamelijk bedoeld voor de huisvesting van ouderen en hulpbehoevenden. Bij een wooncentrum staat de woonfunctie voorop, maar is er in beperkte mate ook ruimte voor daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld zorgvoorzieningen).

Wonen - Woongebouw

Deze bestemming heeft betrekking op de gestapelde woningen in het plangebied. De aanwezige (complexen) garageboxen zijn als zodanig aangeduid. Gebouwen ten behoeve van

onderhoud/beheer en berging en stalling zijn toegestaan binnen deze bestemming. In de regels is voor deze gebouwen alleen een maximale bouwhoogte opgenomen. Voor het overige wordt er vanuit gegaan dat deze bebouwing zich in de praktijk zelf zal reguleren aangezien een groot deel van de woongebouwen in eigendom is van de corporaties of, indien wel in particulier bezit, er een Vereniging van Eigenaren is met de nodige (beperkende) regels.

Andere functies in woongebouwen

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

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

In het plangebied is een aantal functies ondergebracht in woongebouwen (het betreft hier in hoofdzaak de eerste bouwlaag). Deze functies zijn als zodanig aangeduid. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid zodat de aanduiding kan worden verwijderd indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Wonen - Woonwagendstandplaats

In het plangebied is een woonwagencentrum gevestigd. Het maximum aantal standplaatsen is aangegeven alsmede de locatie waar bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.

Dubbelbestemmingen:

Leiding - Water

De hoofdwaterleidingen in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen gebouwen wel worden toegestaan. Hiervoor moet echter wel advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de waterleiding is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning opgenomen.

Waarde - archeologie

De gebieden met een archeologische waarde zijn onder een dubbelbestemming gebracht. In het gebied zijn gebieden aanwezig binnen alle drie archeologische verwachtingswaarden. Voor bouwwerken en daaraan gerelateerde werkzaamheden (afhankelijk van oppervlakte m² per verwachtingswaarde) dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is tevens een omgevingsvergunning vereist voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

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

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

Waarde - Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden die in de gemeentelijke inventarisatie naar cultuurhistorie en landschap in het plangebied zijn onderkend, zijn opgenomen op de verbeelding middels de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". Hiermee is een beschermingsregeling voor deze elementen en structuren van kracht. We kennen een Waarde – Cultuurhistorie 1 en 2. De een heeft een aanlegvergunningstelsel en de andere niet.

Waarde - Monumentale bomen

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

Algemene aanduidingsregel

Geluidzone - industrie

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

Veiligheidszone - lpg

Omwille van externe veiligheidsaspecten is er door aanwezigheid van LPG-tankstation(s) sprake van een "veiligheidszone - lpg". Deze zone is opgenomen op de verbeelding en binnen deze zone mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Veiligheidszone - bedrijven

Omwille van externe veiligheidsaspecten is er door aanwezigheid van gasdrukmeet- en regelstations sprake van een "veiligheidszone - bedrijven". Deze zone is opgenomen op de verbeelding en binnen deze zone mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

In 2009 is de Partiële herziening Bestemmingsplannen (Paraplubestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal algemene ontheffings-, nu afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die in principe op alle geldende plannen in Leeuwarden van toepassing is. In het onderhavige plan zijn de bevoegdheden uit deze herziening overgenomen die planologisch gezien naar de aard van het plangebied realistisch zijn toe te passen. Alle wijzigingsbevoegdheden zijn dus niet integraal overgenomen, maar er is, gelet op de aard van het plangebied, een keuze gemaakt welke afwijkingen c.q. wijzigingen planologisch aanvaardbaar zijn.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is gedurende deze periode een inloopavond georganiseerd.

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

In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

6.3 Grondexploitatie

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

6.4 Economische uitvoerbaarheid

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

HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan is van 17 december 2015 tot en met 27 januari onderwerp van overleg (artikel 3.1.1 Bro) en inspraak geweest. Het plan is voorgelegd aan de officiële overlegpartners zijnde de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan brandweer Fryslân, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties waaronder de nutsbedrijven en de wijkpanels.

Gelijktijdig met het overleg heeft er ook inspraak plaatsgevonden. In het kader van inspraak is er op 19 januari 2016 tevens een inloopavond gehouden. Hier kon het voorontwerpbestemmingsplan worden ingezien en konden vragen worden gesteld.

Tijdens voornoemde periode zijn er vier overlegreacties en vijf 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.

7.1 Overleg

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft op 19 januari 2016 (ontvangen 20 januari 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

In de nabijheid van het plangebied zijn een LPG tankstation en een vervoersader voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Brandweer Fryslân adviseert om een beperkte verantwoording van het groepsrisico op te (laten) stellen met betrekking tot (beperkt) vervoer van gevaarlijke stoffen over de Aldlansdyk en vindt met name plaats voor de bevoorrading van het Esso tankstation (LPG). Voor het overige heeft Brandweer Fryslân geen opmerkingen.

Reactie

De reactie van Brandweer Fryslân is meegenomen in paragraaf 3.5 Externe Veiligheid. Hieruit volgt dat externe veiligheid geen beperkende factor is voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Afdeling Expertise & realisatie defensie

Defensie heeft op 18 december 2015 per mail laten weten geen opmerkingen te hebben betreffende het voorontwerp bestemmingsplan. Zowel in de toelichting als in de regels is op de juiste wijze aandacht besteed aan het indirecte ruimtebeslag van de vliegbasis Leeuwarden.

Reactie

De reactie van defensie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gasunie

De Gasunie heeft op 17 december 2015 per mail aangegeven geen aanleiding te zien tot het plaatsen van een reactie.

Reactie

De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen

7.2 Inspraak

Indiener 1 J.W. de Visser (per mail)

De woning aan de Leeuwarderstraat 20 is al een aantal jaren gesplitst. Indiener verzoekt de gemeente om voor dit pand twee adressen (huisnummers) op te nemen.

Reactie

In een bestemmingsplan wordt vastgelegd welke functies waar zijn toegestaan en welke regels gelden voor zo'n functie. Het bestemmingsplan gaat niet over huisnummers. Voor een huisnummerwijziging moet een aanvraag Huisnummerbesluit ingediend te worden. Daarbij behoren tekeningen van het pand en de situatie te worden aangeleverd. Als ingestemd wordt met een huisnummerwijziging wordt het huisnummer gesplitst in 20 en 20a.

Indiener 2 Familie Gaastra, Schooldijkje 12 te Leeuwarden

Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen wetgevangingszone-wijzigingsgebied op de locatie van de Aebingaschool. De tuin van indiener grenst aan het schoolplein en de achterkant van de school heeft uitzicht op de tuin en huiskamer. De school geeft privacy omdat er door de week na 16.00 uur, in de weekenden en schoolvakanties niemand aanwezig is. Het opnemen van de wetgevangingszone-wijzigingsgebied naar wonen zonder overleg met omwonenden is niet acceptabel. Bewoning leidt tot significante afname van de privacy en geluidsoverlast op het aangrenzende schoolplein waar dan zeker parkeergelegenheid zal komen.

Indiener 3 W. H. Stelwagen, Schooldijkje 6 te Leeuwarden

Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen wetgevangingszone-wijzigingsgebied op de locatie van de Aebingaschool. Bij transformatie van het schoolgebouw naar wonen wil indiener dat de privacy en het woongenot gewaarborgd blijft. Bij ingrepen aan de oostzijde van het gebouw wordt het woongenot aangetast vanwege inkijk. Indiener vreest ook waardedaling van de woning.

Indiener 4 I. Pieksma, Schooldijkje 10

Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen wetgevangingszone-wijzigingsgebied op de locatie van de Aebingaschool. Indiener is niet tegen transformatie naar wonen met de kanttekening dat er geen bebouwing aan de erfgrans, geen parkeerterrein en extra ramen in de school komt. De reden hiervoor is behoud van privacy, geen overlast en vermindering van zonlicht in de achtertuin. De projectleider van de verbouw van de Abbingaschool heeft indiener verzekerd dat de omwonenden persoonlijk (via mail of post) op de hoogte gesteld zouden worden van eventuele nieuwe plannen van de gemeente Leeuwarden.

Indiener 5 Mevrouw drs. N.J. de Bruijn en de heer A.C. Werkhoven

Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen wetgevangingszone-wijzigingsgebied op de locatie van de Aebingaschool.

1. Privacy; op dit moment bevinden zich geen raampartijen aan de oostelijke zijde van het pand. Bewoners van het Schooldijkje kijken vanuit hun achtertuin uit op een dichte muur. Of andersom gesteld; er is geen inkijk in de tuinen vanaf de Abbingaschool. Dit dient zo te blijven en daarom is indiener tegen een eventueel (dak)terras aan/op het pand;
2. Geluid; indiener vreest geluidsoverlast, vooral in de zomer. Niet alleen van de toekomstige bewoners, maar ook van de auto/parkeerbewegingen;
3. Parkeren en verkeer; zes nieuwe huishoudens betekent 8 tot 10 extra auto's plus bezoekers. Er dient voldoende parkeerruimte te zijn en te blijven voor de huidige bewoners van de Huizumerlaan en het Schooldijkje. Dat de nieuwe bewoners waarschijnlijk parkeerruimte krijgen op eigen terrein betekent niet dat er ook voldoende plaats is voor hun bezoekers. Ook

zorgt dit voor extra verkeer over het Schooldijkje. Ondanks dat er alleen bestemmingsverkeer is toegestaan op het Schooldijkje is het inmiddels een doorgaande route geworden;

4. Gezien bovenstaande negatieve invloed van een transformatie naar wonen zal dit een waardeverminderend effect hebben.

Reactie:

Omdat de inspraakreacties van de indieners 2 tot en met 5 gelijkluidend zijn beantwoorden wij deze in een reactie.

De 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' is geen nieuw element ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan Leeuwarden Huizum-Oost zit in artikel 39 lid a eenzelfde wijzigingsbevoegdheid (nu 'wetgevingszone-wijzigingsgebied') die de wijziging van maatschappelijk naar wonen al mogelijk maakt. Omdat deze bevoegdheid al in het huidige bestemmingsplan aanwezig is, hebben wij deze ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

Op het moment dat er, zoals in onderhavige situatie, sprake is van een nieuwe ontwikkeling die nog niet concreet is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan kan er voor gekozen worden om een 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' (voorheen wijzigingsbevoegdheid) op te nemen in het bestemmingsplan. Een 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' maakt geen structurele wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk. De huidige bestemming (in dit geval maatschappelijk) blijft gelden tot van deze bevoegdheid gebruik is gemaakt. Daarnaast is het een bevoegdheid en niet een verplichting. Burgemeester en wethouders mogen gebruik maken van de bevoegdheid, maar zijn het niet verplicht. Er kan medewerking worden verleend aan deze bevoegdheid op het moment dat er voldaan is aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in artikel 37.3 van het bestemmingsplan Huizum. Vervolgens moet het plan gedurende een periode van zes weken ter visie worden gelegd en kunnen er zienswijzen worden ingediend. Op het moment dat gebruik gemaakt wordt van deze bevoegdheid zullen de omwonenden geïnformeerd worden over de plannen. Er is, in tegenstelling tot hetgeen de indieners stellen, op dit moment nog geen sprake van een wijziging naar wonen. De 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' maakt alleen duidelijk dat een wijziging in de toekomst te verwachten is maar hier moet, zoals hierboven reeds is gesteld, een eigen procedure voor doorlopen worden.

Naast de mogelijkheid tot medewerking met voornoemde 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' kan de initiatiefnemer ook een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure ex art 2.12 onder 2 Wabo kan medewerking verleend worden. Artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt de mogelijkheid om medewerking te verlenen middels de reguliere procedure: "het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein".

Omdat er nog geen sprake is van een concrete ontwikkeling kunnen wij op dit moment niet ingaan op de genoemde aspecten als privacy, woongenot, geluid, verkeer, parkeren en planschade/waardevermindering. Op het moment dat er een procedure loopt om op de locatie van de voormalige Aebingaschool wonen toe te staan kunnen deze aspecten opnieuw worden ingebracht. In ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de procedure, wordt op dat moment ook ingegaan op deze aspecten. Op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en in procedure gaat wordt dit gepubliceerd in de Huis aan Huis.

Op maandag 7 maart 2016 is er vanuit de initiatiefnemers een informatieavond georganiseerd om de geïnteresseerden te informeren over de laatste stand van zaken. Op deze avond bent u nader geïnformeerd over de plannen.

HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 7 april 2016 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook op 11 juli 2016 gewijzigd vastgesteld.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar bijlage 9.