

**Vastgesteld bestemmingsplan Leeuwarden - Aldlân /
Pieter Christiaanpark**

25 november 2013

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	
1.1	Algemeen	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	
2.1	Algemeen	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	8
2.4.1	Woonbeleid	8
2.4.2	Duurzaamheid	9
2.4.3	Groen	10
2.4.4	Bedrijvigheid	12
2.4.5	Verkeer	13
HOOFDSTUK 3	OMGEVINGSASPECTEN	
3.1	Algemeen	17
3.2	Geluidhinder	17
3.3	Luchtkwaliteit	20
3.4	Bodem	20
3.5	Externe veiligheid	21
3.6	Waterparagraaf	23
3.7	Ecologie	25
3.8	Archeologie	26
3.9	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	28
3.10	Cultuurhistorie	28
3.11	Kabels en leidingen	29
HOOFDSTUK 4	HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN	
4.1	Algemeen	31
4.2	Ruimtelijke structuur	31
4.3	Functies in het plangebied	32
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	
5.1	Toelichting op het juridische systeem	37
5.2	Regels	37
5.3	Toelichting op de bestemmingen	38
5.3.1	Bestemmingen	38
5.3.2	Algemene aanduidingsregel	43
5.3.3	Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels	44
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	
6.1	Algemeen	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3	Grondexploitatie	46
6.4	Economische uitvoerbaarheid	46
HOOFDSTUK 7	RESULTATEN VAN OVERLEG	
7.1	Overleg	47

HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING

49

BIJLAGEN

1. Overzicht categorie 1 en 2 bedrijven
2. Externe veiligheid
3. Wateradvies
4. Ecologie
5. Overlegreacties
6. Vaststellingsbesluit
7. Publicatietekst

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor de wijken Aldlân (Oost en West) en het Pieter Christiaanpark. De huidige juridische regelingen zijn neergelegd in de bestemmingsplannen "Leeuwarden - Aldlân" en Pieter Christiaanpark". Het bestemmingsplan Leeuwarden Aldlân is vastgesteld bij raadsbesluit van 16 juni 2003 en goedgekeurd op 3 november 2003 door Gedeputeerde Staten van Fryslân. Het bestemmingsplan Pieter Christiaanpark is vastgesteld op 16 oktober 2000 en goedgekeurd op 10 januari 2001. Daarnaast is in dit nieuwe bestemmingsplan het plan opgenomen wat is opgesteld voor OBS - De Weide (vastgesteld 18 juli 2011). Ook zijn daarnaast de verleende en onherroepelijk geworden vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen opgenomen.

De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan "Leeuwarden - Aldlân / Pieter Christiaanpark" is, zoals hiervoor ook al aan de orde kwam, dat de bestaande plannen zijn verouderd. Wettelijke bestaat de verplichting om bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar te herzien. Het is van belang dat de bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden worden geactualiseerd om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader binnen de gemeente te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor kunnen ontwikkelingen beter worden gestuurd.

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 digitaleverbeelding (plankaart) zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1.2 Begrenzing van het plangebied

De wijk Aldlân ligt in het zuiden van de stad Leeuwarden en is in de jaren zeventig en tachtig gerealiseerd. De wijk ligt op ca. 2,5 kilometer van de binnenstad. De wijk wordt door de Drachtsterweg in twee delen opgesplitst. Het Pieter Christiaanpark bevindt zich aansluitend aan de zuidelijke stadsrand van Leeuwarden.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Aldlânsdyk, die deel uitmaakt van de rondweg van Leeuwarden. De oostgrens van het plan wordt gevormd door De Wijde Greuns (Wide Greons). Langs de zuidzijde van het plangebied loopt het Van Harinxmakanaal. Aan de westzijde wordt het plan begrensd door de Overijsselseweg. Het gebied waarvoor het bestemmingsplan Leeuwarden - Drachtsterweg e.o. (incl. nieuw Aquaduct) geldt maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Dit plan is in 2012 vastgesteld. De uitvoering van de in dit bestemmingsplan vervatte ontwikkelingen vindt de komende jaren plaats.



Figuur 1: De ligging van het plangebied

1.3 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 3: gaat in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie;
- Hoofdstuk 4: beschrijft de kenmerken van het plangebied en de uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: geeft een toelichting op het juridische systeem;
- Hoofdstuk 6: geeft inzicht in de uitvoerbaarheid, zowel maatschappelijk als economisch;
- Hoofdstuk 7: de procedure van het overleg en de resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk opgenomen;
- Hoofdstuk 8: omvat tenslotte een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

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. Uitgangspunten ten aanzien van de omgevingsaspecten komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

2.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

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

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan en past binnen de kaders van het rijksbeleid.

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.

Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”

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

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

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. 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 over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is daarmee dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

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

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.

2.4.1 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 heeft zich sinds 2003 positief ontwikkeld. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Maar Leeuwarden is er nog niet.

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

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

Voor meer informatie omtrent de woonfunctie in het plangebied verwijzen wij u naar hoofdstuk 4.4 "Functies in het plangebied".

2.4.2 Duurzaamheid

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.

Kader

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 "Slim met Energie en Water" (2011 – 2014) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw-)bouw)

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande 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 hierbij is een scherpere energienorm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn in het kader van het "Leeuwarder Bestek" met de Leeuwarder woningbouwcorporaties afspraken gemaakt. Voorbeelden hiervan in het bestemmingsplangebied zijn onder andere de energiezuinige woningen in het Pieter Christiaanpark en de energiezuinige realisatie van het nieuwe Erasmushiem.

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

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" (2.4.3) en de "Waterparagraaf" (3.6) verder ingegaan. Daar waar wel functiewijzigingen of grootschalige ingrepen plaatsvinden, wordt gestreefd naar het verbeteren van waterfuncties en het schoner maken van oppervlaktewater (nabij Drachtsterplein-Drachtsterweg).

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.

2.4.3 Groen

De hoofdgroenstructuur van Aldlân wordt gevormd door de randen: Van Harinxmakanaal, Aldlânsdyk en de invalswegen Drachtsterweg en Overijsselseweg. Langs de invalswegen liggen forse, dichtbegroeide singels waardoor de bebouwing van de wijk niet zichtbaar is van buitenaf. Langs het Van Harinxmakanaal staan forse bomenrijen, veelal zonder onderbegroeiing. Hierdoor is er goed zicht op het Van Harinxmakanaal. In de wijk is de Wirdumervaart met natuurlijke oevers en heemtuin een belangrijk groenelement.

Binnen de wijk is er een onderscheid te maken tussen openbaar- en privégroen. Veel tuinen liggen met de achterzijde langs de wegen en het aanwezige groen in deze tuinen bepaald voor een groot deel de groene uitstraling van de wijk. Om bij de woonfunctie een duidelijk onderscheid te maken tussen het deel van een perceel waarop (bij)gebouwen gebouwd mogen worden en het deel dat niet bebouwd mag worden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze bestemming is in beginsel toegekend aan gronden die op een afstand van meer dan 1 m van de naar de openbare weg gekeerde gevel van woningen reiken en in hoeksituaties aan zijkanten van woningen. Dit om te voorkomen dat op deze delen van een perceel gebouwd kan worden. Met deze regeling wordt getracht het ongebreideld oprichten van erfafscheidingen en (bij)gebouwen in de wijk te beteugelen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m zijn. De regeling kent overigens wel de afwijkingsmogelijkheid die het bouwen van erkers mogelijk maakt binnen de bestemming 'Tuin'. De gekozen systematiek betekent dat rond achtererven wel erfafscheidingen van 2 meter hoog kunnen worden gebouwd, ook als deze grenzen aan (hoofd)wegen. De specifieke verkavelingsvorm van de wijk Aldlân veroorzaakt dat er hierdoor ook ruimtelijk minder gwenste situaties ontstaan. Bij de uitgifte van snippergroen moet daarom rekening

worden gehouden met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van eventueel op te richten erfafscheidingen.

In het openbaar gebied is het wijkgroen gesitueerd langs de waterlopen met natuurlijke oevers en langs de interne ontsluitingsstructuur. Het gaat hierbij om lijnvormige groenstructuren met op enkele plaatsen een iets bredere strook groen met bijvoorbeeld een trapveldje of speelplaats. In het westelijke deel van de wijk bevinden zich grotere groengebieden rondom Aldlânstate en het scholencomplex.

Groenkaart

In 2009 is de Groenkaart vastgesteld. De Groenkaart is een beleidsdocument opgesteld door de dienst Stadsontwikkeling en beheer van de gemeente Leeuwarden. De Groenkaart Leeuwarden en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn niet bedoeld om op korte termijn grote verschuivingen in de huidige dagelijkse gemeentelijke praktijk teweeg te brengen. Wel is de Groenkaart, en in minder mate het uitvoeringsprogramma, richtinggevend en kaderstellend. De Groenkaart geeft op hoofdlijnen inzicht in de situatie van de groene openbare ruimte. In het beleidsdocument worden voorzetten gedaan voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels. Ook wordt ingegaan hoe om te gaan met groen bij nieuwe initiatieven en planvorming. Binnen het plangebied ligt geen aandachtsgebied waar intensivering van de stedelijke openbare ruimte dient plaats te vinden.

Verbindingen

De radiale wegen, oevers en bermen verbinden plekken en gebieden met elkaar en zorgen voor continuïteit. De oude toegangswegen en historische waterlopen tot de stad met hun beplanting geven sfeer, karakter en herkenning in de stad. De grote, lange maat van de oevers langs de kanalen biedt ook oriëntatie en zicht op delen van de stad. Bewoners, dieren en planten kunnen zich langs de oevers van de waterlopen verplaatsen. Binnen het plangebied liggen de Stadsring, het Van Harinxmakanaal en de Wirdumervaart (richting Potmarge) als belangrijke verbindingen.

Groencompensatie bij planontwikkeling

De groene openbare ruimte is een volwaardige functie, die een gelijkwaardig belang heeft naast andere stedelijke belangen. Daarom geeft de Groenkaart, naast een aantal concrete uitvoeringsmaatregelen, ook de handelwijze aan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen welke groencompensatie waarborgt. Bij functieverandering en planontwikkelingen wordt inzichtelijk gemaakt welke rol het groen speelt en op welke wijze het groen in de plannen een plaats heeft gekregen.

Voor deze werkwijze is een handelwijze opgesteld die bestaat uit maximaal 5 stappen:

1. Wanneer bij planvorming openbaar groen - dat in beheer is bij de gemeente – moet worden 'ingeleverd', wordt dit uitgedrukt in een bedrag. Een bedrag dat bestaat uit de aanlegkosten, vermeerderd met de beheerskosten over een periode van 15 jaar.
2. Bij voorkeur wordt binnen het plangebied eenzelfde oppervlakte en kwaliteit aan groen gecompenseerd.
3. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt de vastgestelde waarde besteed aan nieuwe groeninrichting binnen het plangebied zelf met minder oppervlak en meer kwaliteit.

4. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt het geld bestemd voor een investering in het groen in de naaste omgeving.
5. Tot slot kan de gemeente gemotiveerd het bedrag inzetten voor groen elders in de stad, wanneer daarmee meer effect is te behalen dan lokale compensatie.

Monumentale en waardevolle bomen

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

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

De monumentale bomen staan door middel van een dubbelbestemming vermeld op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan. In het plangebied staan drie monumentale bomen (nabij Raaigras 221).

2.4.4 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 Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar 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, te weten:

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

In een rustige woonwijk (zoals sprake is in het geval van het bestemmingsplangebied Aldlân / Pieter Christiaanpark) of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Er worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt, te weten:

- milieucategorie 1 met een minimale richtafstand van 10 m;
- milieucategorie 2 met een minimale richtafstand van 30 m;
- milieucategorie 3.1 met een minimale richtafstand van 50 m;
- milieucategorie 3.2 met een minimale richtafstand van 100 m.

Het bestemmingsplan Leeuwarden Aldlân / Pieter Christiaanpark bestaat uit voornamelijk woongebieden met daarin onder andere een winkelcentrum, bedrijven en verzorgings/wooncentra waarbij sprake is van functiemenging.

In het bestemmingsplangebied zijn categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd. De categorie 1 en 2 bedrijven zijn opgenomen in bijlage 1 van de regels: "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Voor een overzicht van de aanwezige bedrijven per mei 2013 verwijzen wij u naar **bijlage 1** (van de toelichting).

Bij de vestiging van voornoemde bedrijvigheid in het plangebied is in het kader van de milieuwetgeving beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar was en aan welke eventueel te stellen voorschriften zou moeten worden voldaan. Vanwege deze situatie is de aanwezigheid dan ook aanvaardbaar.

Om te voorkomen dat bedrijvigheid en voorzieningen verschuiven, zijn ze specifiek voorzien van een bestemming. Nieuwvestiging van bedrijvigheid op andere dan de bestaande en als zodanig bestemde locaties is (bij recht) niet mogelijk. In geval van uitbreiding c.q. nieuwvestiging van bedrijvigheid zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid.

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

2.4.5 Verkeer

Algemeen

In 2011 is het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) geactualiseerd. Er was geen aanleiding om het beleid uit 2003 rigoureus aan te passen. De ambitie is en blijft Leeuwarden als economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel centrum van Fryslân verder te ontwikkelen. Een goede bereikbaarheid van de stad is daarvoor essentieel. Het leidmotief van het verkeers- en vervoerbeleid blijft daarom: "de complete stad bereikbaar".

Aldlân / Pieter Christiaanpark

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Aldlânsdyk. De Aldlânsdyk is een onderdeel van de zogenaamde stadsring. De stadsring is weer een belangrijk onderdeel van de hoofdverkeersstructuur.



Figuur 2: Ringen, invalswegen en radialen vormen de hoofdverkeerstructuur van de stad

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

Het deel van de Aldlânsdyk tussen de het Oostergoplein en het Drachtsterplein heeft een maximumsnelheid van 50 km/uur. Het deel tussen het Drachtsterplein en de Planetenlaan heeft een maximum snelheid van 70 km/uur. Aan weerszijden van de Aldlânsdyk bevinden zich fiets- en voetpaden. De fietspaden zijn onderdeel van de hoofdfietsstructuur.

De Drachtsterweg is een belangrijke invalsweg en doorsnijdt het plangebied. Ook de Overijsselseweg is een invalsweg en grenst aan de westzijde aan het plangebied. De invalswegen zijn de verbindingen tussen de verdeelring en de stadsring en hebben daarmee een belangrijke verkeersfunctie voor al het verkeer. De wegen hebben tevens een belangrijke ontsluitende functie voor het verkeer tussen de (binnen)stad en de gebieden ten zuiden van het van Harinxmakanaal zoals Goutum, Zuiderburen en de Zuidlanden. Beide wegen hebben ter hoogte van het plangebied een maximum snelheid van 50 km/uur.

Binnen het plangebied is een aantal zogenaamde gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 km/uur. Het betreft de Rietgras, Weideflora, Stinzenflora en Holwortel. Deze wegen hebben een ontsluitende verkeersfunctie voor de wijk. Op deze wegen sluiten de 30 km/uur wegen aan. Alle overige wegen in het gebied zijn 30 km/uur wegen, waar het verblijven centraal staat.

HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Algemeen

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

3.2 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 wegverkeerslawaaï en industrielawaaï van belang.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Aldlânsdyk (deel rondweg Leeuwarden) en aan de zuidzijde door het Van Harinxmakanaal. Andere bepalende wegen zijn de invalswegen Overijsselseweg en de Drachtsterweg. Het plangebied wordt daarnaast aan de oostzijde ontsloten door de Beatrixstraat (30 km weg) en aan de noordzijde door de dr. J. Botkeweg (30 km weg), Rietgras en Holwortel (beide 50 km wegen). Deze wegen zijn met elkaar verbonden door de Hempenserweg (30 km weg), Weideflora en de Stinzenflora (beide 50 km wegen). Alle genoemde wegen hebben een behoorlijke verkeersintensiteit.

Huidige stand van zaken

Het voorliggende bestemmingsplan is geheel conserverend van aard en beslaat de oude bestemmingsplannen Aldlân en Pieter Christiaanpark. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Pieter Christiaanpark zijn in 1998, vanwege verkeerslawaaï van de Overijsselseweg, hogere waarden verleend voor 26 woningen door Gedeputeerde Staten van Friesland (variërend van 62 tot 51 dB(A)).

In het kader van een buitenplanse grote afwijking (procedure op grond van de Wabo) zijn hogere waarden vastgesteld voor de nieuwe woontoren annex appartementengebouw op de hoek van de Overijsselseweg en de Aldlânsdyk, variërend van 61 dB tot 49 dB.

Voor een andere buitenplanse grote afwijking zijn hogere waarden vastgesteld voor "Nieuw Erasmushiem", gelegen tussen de Aldlânsdyk, Dr. J. Botkeweg en de Hempenserweg, variërend van 60 dB tot 56 dB.

In het kader van de reconstructie van de Aldlânsdyk en het Drachtstercomplex is een hogere waarde vastgesteld voor het pand Zenegroen 125 van 49 dB.

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan "Leeuwarden - Drachtsterweg e.o. (incl. nieuw Aquaduct)" zijn er nieuwe hogere waarden vastgesteld voor een aantal woningen aan

het Raaigras en het Zenegroen. De “nieuwe” hogere waarden zijn lager dan de reeds vastgestelde hogere waarden vanwege bronmaatregelen. Uit onderzoek is gebleken dat voor een vijftal woningen gevelmaatregelen nodig zijn.

In vergelijking met de geprognosticeerde verkeersintensiteiten uit de vigerende bestemmingsplannen en de huidige prognose voor 2022 neemt voor de meeste wegen de verkeersintensiteit en de geluidsbelasting af. Op de Overijsselseweg, de Aldlânsdyk, de Drachtsterweg en Holwortel is sprake van een stijging van de verkeersintensiteit. De geluidbelasting neemt maximaal met 1,1 dB toe. Deze toename is niet of nauwelijks waarneembaar en valt binnen het maatschappelijk risico van omwonenden langs een verkeersweg.

Wegen	Intensiteiten vigerende plan	Huidige prognose 2022	Verschil in dB	Huidige geluidsbelasting op de gevel
Overijsselseweg*	32800	36500	- 1,6 dB	57 dB
Aldlânsdyk (tussen Oostergoplein en Oostergoweg)	32700	33230	+ 0,1 dB	60 dB
Aldlânsdyk (tussen Oostergoweg en Dr J Botkeweg)	25160	20970	- 0,8 dB	59 dB
Aldlânsdyk (tussen Dr J Botkeweg en Henri Dunantweg)	25160	21670	- 0,6 dB	59 dB
Aldlânsdyk (tussen Henri Dunantweg en het Drachtsterplein)	28760	20220	- 1,5 dB	59 dB
Aldlânsdyk (tussen Drachtsterplein en Holwortel)	34900	25420	- 1,4 dB	59 dB
Aldlânsdyk (tussen Holwortel en Stinzenflora)	30010	24460	- 0,9 dB	64 dB
Aldlânsdyk (tussen Stinzenflora en de Greunsbrug)	31830	24610	- 1,1 dB	64 dB

Drachtsterweg (tussen Drachtsterplein en het Van Harinxmakanaal)	35500	45450	+ 1,1 dB	53 dB
Dr J Botkeweg (30 km)		2520		53 dB
Rietgras	6970	5940	- 0,7 dB	57 dB
Holwortel	5890	7530	+ 1,1 dB	58 dB
Stinzenflora (aansluiting Aldlânsdyk)	4450	1720	- 4,1 dB	52 dB
Weideflora (tussen Rietgras en Holwortel)	6440	4160	- 1,9 dB	56 dB
Weideflora (Dr J Botkeweg- Rietgras		1590		52 dB
Stinzenflora (vanaf Holwortel)	2780	2540	- 0,4 dB	54 dB
Beatrixstraat (30km)		2630		50 dB
Hempenserweg (30km)		3450		49 dB

*Verkeerscijfers: bijdrage zwaar verkeer prognose 2022 2,1%. In het vorige bestemmingsplan was dit 10% (zie Akoestisch onderzoek t.b.v. vaststelling hogere waarde 1998 tbv bestemmingsplan Pieter Christiaanpark), vandaar dat de geluidbelasting afneemt.

Het bestemmingsplan is conserverend. Dit betekent dat als er binnen de zones van de Overijsselseweg, de Aldlânsdyk, de Drachtsterweg, Rietgras, Weideflora, Stinzenflora en de Holwortel nieuwbouw plaatsvindt van geluidsgevoelige bebouwing er zodanige geluidsisolerende maatregelen worden opgelegd dat er aan het wettelijke binnenniveau wordt voldaan.

Industrielawaai

De industrieterreinen Leeuwarden - Oost en Hemrik brengen mee dat de verbeelding (plankaart) aan de noordoost zijde moet worden voorzien van de gebiedsaanduiding aandachtszone industriewelawaai. Binnen het plangebied wordt echter aan de voorkeurswaarde voldaan.

Voor zowel wegverkeerslawaai als voor industriewelawaai kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3 Luchtkwaliteit

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

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn dan ook geen ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hieruit volgt dat er geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

3.4 Bodem

Gemiddeld voldoet de bodemkwaliteit van het plangebied aan de bodemkwaliteitsklasse "landbouw/natuur". Hiermee is de algemene bodemkwaliteit geschikt of beter dan noodzakelijk is voor de functie.

Binnen het plangebied zijn in de loop der jaren diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn voor een deel uitgevoerd op locaties waar potentieel bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op enkele locaties is sprake van gevallen van ernstige bodemverontreiniging:

- Aldlân-Oost: hier is een grondwaterbeheerssysteem geïnstalleerd om het verontreinigde grondwater te beheersen. De verontreiniging vormt echter geen bezwaar voor de functie van het gebied.
- Drachtsterplein: de verontreiniging staat het gebruik van het plein niet in de weg.

- Oostergoplein: ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen zijn nog enkele verontreinigingen gesaneerd.

Deze verontreinigingen belemmeren het uitoefenen van de betreffende functies niet.

Verder zijn er binnen het plangebied locaties aanwezig waarvan bekend is dat er activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging geleid kunnen hebben. Dit betreft bijvoorbeeld bedrijfslocaties en/of locaties met brandstoftanks. Ook daarbij zijn geen verontreinigingen in de bodem aangetroffen die het gebruik van die locaties in de weg staan.

Op grond van de Woningwet dient bij de bouw van verblijfsruimten een bodemtoets plaats te vinden. Daaruit blijkt of er daadwerkelijk verontreiniging verwacht moet worden, waarnaar vervolgens eventueel onderzoek verricht moet worden. Ook op onverdachte terreinen kan bodemverontreiniging aangetroffen worden, omdat altijd activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging hebben geleid en die thans niet bekend zijn.

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

Het aspect bodem staat dan ook niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.5 Externe veiligheid

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

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

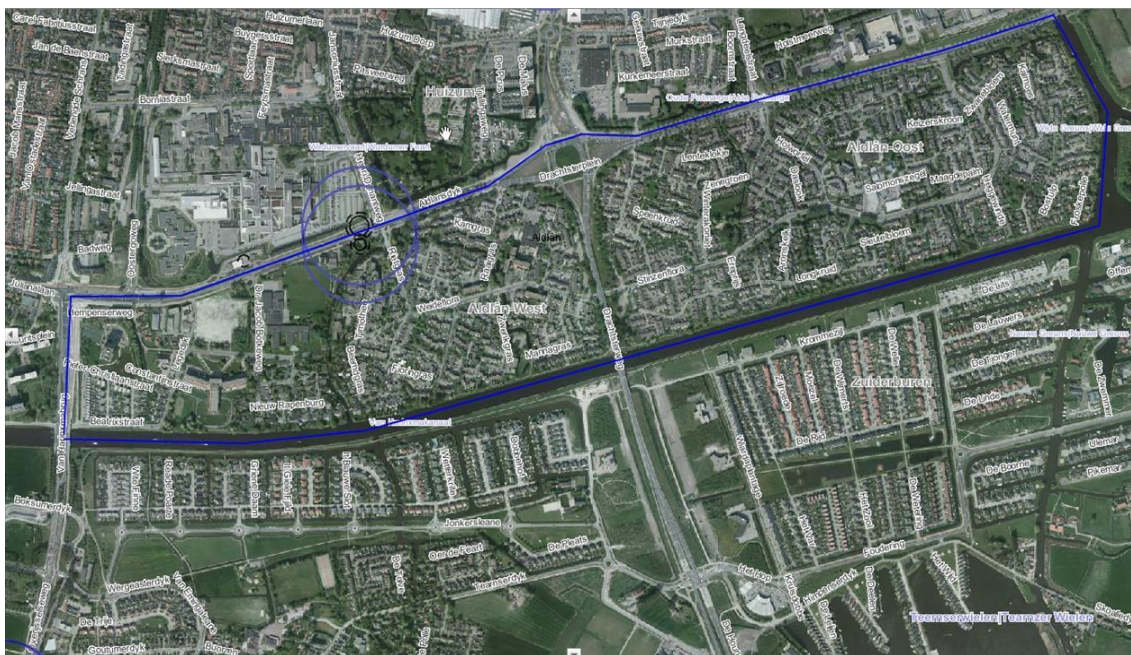
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen, zoals weergegeven op onderstaande uitsnede van de professionele risicokaart, waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede professionele risicokaart plangebied

De risicobronnen kunnen voor dit plangebied worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- route transport gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden

Aan de Aldlândyk 5 te Leeuwarden bevindt zich het LPG-tankstation Esso. De LPG-doorzet voor dit station is in de omgevingsvergunning begrensd tot minder dan 1000 m³/jaar. De PR 10-6 contouren van de afleverzuil, het ondergrondse reservoir en het vulpunt bedragen respectievelijk 15 m, 25 m en 45 m. De PR 10-6 contour van de afleverzuil valt niet over het plangebied. De PR 10-6 contouren van het vulpunt en van het ondergrondse reservoir vallen gedeeltelijk over het plangebied. Binnen voornoemde PR 10-6 contouren bevinden zich geen (beperkt)kwetsbare objecten.

Route transport gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Leeuwarden is een route gevaarlijke stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen vastgelegd. Over de Drachtsterweg (N358) en de Aldlândyk (N358) vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen het plangebied liggen geen transportroutes die zijn opgenomen in het landelijk of provinciaal Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Langs wegen zonder veiligheidszone of plasbrand aandachtgebied, waar in onderhavige situatie sprake van is, gelden vanuit externe veiligheid geen beperkingen. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt bij de verantwoording van het groepsrisico de N358 niet nader beschouwd.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Over het Van Harinxmakanaal vindt transport van gevaarlijke stoffen over water plaats. Het aantal transportbewegingen van brandbare gassen over het Van Harinxmakanaal blijft ver onder de aangegeven drempelwaarde. Het Van Harinxmakanaal is een zogenaamde 'groene vaarweg', wat inhoudt dat geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. Rond het Van Harinxmakanaal zijn geen Externe Veiligheid-knelpunten voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In **bijlage 2** treft u de externe veiligheidsparagraaf inclusief de verantwoording van het groepsrisico aan. 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. Om het proces van de watertoets te bevorderen is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap.

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.

Wateraspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;

- waterkwaliteit:
 - voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel).

Uitkomst watertoets

Naar aanleiding van het uitgebrachte wateradvies heeft het Wetterskip een aantal punten naar voren gebracht die van belang zijn voor het bestemmingsplan:

- In het Waterplan van de gemeente Leeuwarden is de wens uitgesproken om een vaarverbinding te realiseren tussen de Potmarge en het Van Harinxmakanaal. Met de ontwikkelingen rond het Drachtsterplein zijn hier nu mogelijkheden voor ontstaan. De bestemmingen die het plangebied krijgt nabij de Drachtsterweg en het Drachtsterplein moeten de realisatie van deze vaarverbinding niet onmogelijk maken. Wanneer het gebied bijvoorbeeld de bestemming Groen krijgt, moet de bestemming "Groen" de functie water niet uitsluiten.
- In het plangebied zijn in het verleden diverse deelprojecten geweest waarvoor een watertoets is geweest. Voor sommige van deze deelprojecten is de gerealiseerde compensatie krap. In delen van het plangebied is weinig oppervlaktewater in de wijken aanwezig. Bij toekomstige plannen en herinrichtingen kan de mogelijkheid ontstaan om meer oppervlaktewater in de wijken te realiseren. De bestemmingen zoals die worden vastgelegd in het bestemmingsplan moeten de functie water zoveel mogelijk toestaan, zodat toekomstige realisatie van oppervlaktewater niet door het bestemmingsplan wordt belemmerd.
- Rond het plangebied liggen hoofdwatgangen van Wetterskip Fryslân. De hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watgangen is aan beide zijden een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.
- In het plangebied ligt een persdrukleiding. Wetterskip Fryslân heeft hier beperkt recht van opstal. Dit houdt o.a. in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen o.a. geen vaste verharding en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan.
- Ten noorden van het plangebied staat een rioolzuiveringsinstallatie (RWZI). Rond RWZI's ligt een geurcontour van 300 meter om overlast te voorkomen. Geadviseerd wordt om binnen deze geurcontour geen geurgevoelige ontwikkelingen te realiseren.

Reactie gemeente op de hiervoor genoemde punten:

- Binnen de bestemming 'Groen' bestaat de mogelijkheid om water te realiseren.
- In betreffende gevallen zal het gaan om plannen die niet passend zijn binnen het bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen zal een procedure moeten worden doorlopen, waarbij onder andere het aspect water wordt meegewogen. Indien in dit kader blijkt dat het noodzakelijk is dat er meer water moet worden gerealiseerd, kan dit worden meegenomen in het kader van de planvorming en de bijbehorende

procedure. Overigens is binnen de meeste bestemmingen ondergeschikt ook water toegestaan.

- Er worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de obstakelvrije zone.
- De betreffende zone is als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding.
- Het betreft een conserverend bestemmingsplan, er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de zone.

De overige door het Wetterskip ingebrachte punten worden in acht genomen indien zich nieuwe planontwikkelingen in het gebied voordoen. Het wateradvies van Wetterskip Fryslân treft u aan in **bijlage 3**.

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. Deze ecologische beoordeling van Altenburg & Wymenga (**bijlage 4**) bevat:

- Een beknopte beschrijving van de ecologische waarden binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij is gebruik gemaakt van de informatie uit de vernieuwde Ecologische Basiskaart van de gemeente Leeuwarden (Biezenaar & Miedema 2011), andere informatiebronnen (recente verspreidingsatlassen en websites) en een oriënterend veldbezoek op 25 juli 2012.
- Een advisering over mogelijke knelpunten met ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, die kan worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

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

Gebiedsbescherming

Voortoets volgens de Natuurbeschermingswet

- Bij versturende werkzaamheden aan gebouwen dient te worden bepaald of daardoor verblijfplaatsen van Meervleermuizen worden aangetast.
- Bij ingrijpende werkzaamheden nabij waterpartijen of bomenrijen dient te worden voorkomen dat eventueel aanwezige vliegroutes en foerageergebied van Meervleermuis worden aangetast. Wanneer daar niet aan kan worden voldaan, is nader onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vliegroutes en foerageergebied van deze soort.
- Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied 'Groote Wielen'.

Overige vormen van gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

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

In paragraaf 4.2 van de ecologische beoordeling door Altenburg & Wijmenga (**bijlage 4**) is beschreven hoe dient te worden gehandeld wanneer bovengenoemde (potentieel aanwezige) soorten door een initiatief kunnen worden verstoord.

3.8 Archeologie

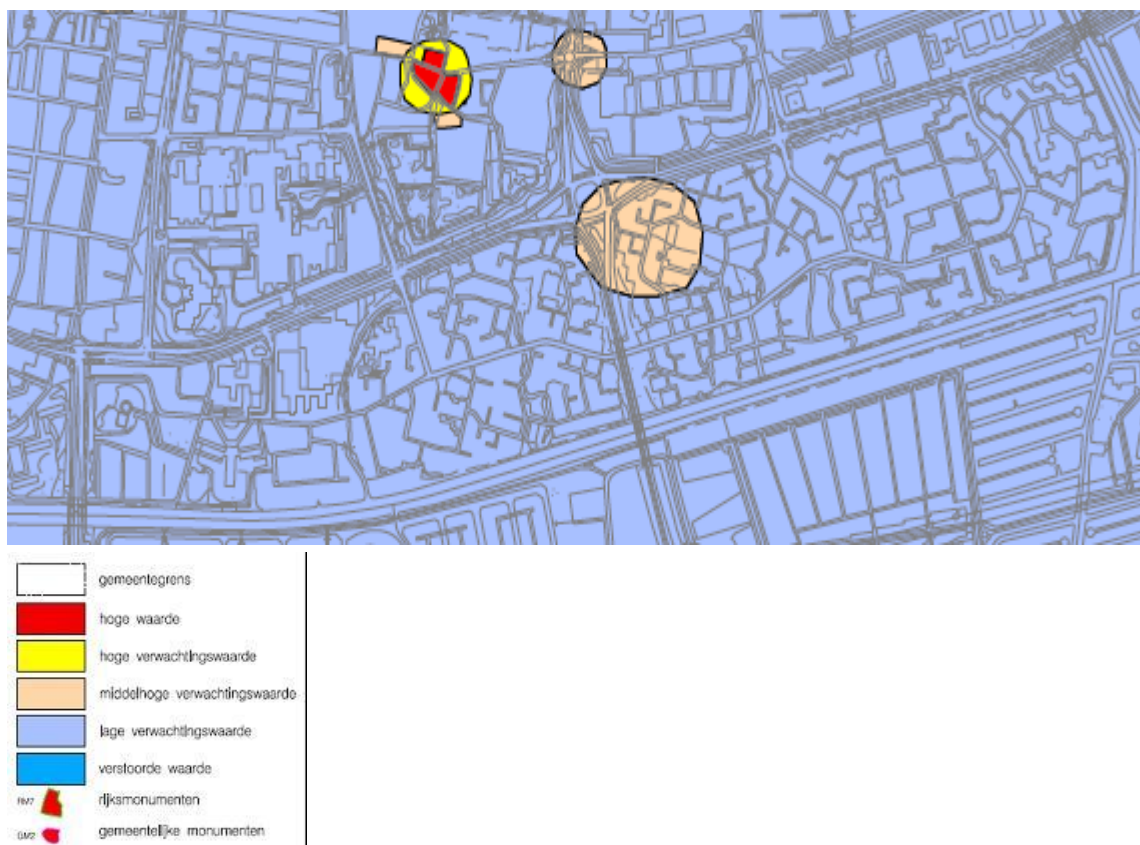
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008 - 2013 haar wettelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van behoud en beheer van aanwezige en vermoede archeologische waarden op zich genomen. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken en brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

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

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op de gemeentelijke Archeologische Waardekaart en in de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden, waardoor voor iedereen

duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 4 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 4: Uitsnede van de archeologische waardekaart gemeente Leeuwarden met kaartlegenda

Het plangebied ligt landschappelijk gezien op een kwelderwal direct ten oosten van de voormalige Middellzee. Het gebied heeft, vanwege de bebouwing, een lage archeologische verwachting. Er ligt echter één terrein van mogelijke archeologische waarde in. Dit betreft een archeologische vindplaats uit de Late IJzertijd/Romeinse tijd en Vroege/Late Middeleeuwen. De vindplaats betreft de restant van een afgegraven terp met de naam Mellens en het voormalige terrein van de Feitsmastate. De vindplaats heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

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

Zoals gezegd heeft de rest van het bestemmingsplangebied c.q. de kwelderwal een lage archeologische verwachting. Dit vanwege de recente bebouwing die het plangebied grotendeels bedekt, waardoor eventuele archeologische resten verstoord of verdwenen zullen zijn. Drie archeologische onderzoeken die zijn uitgevoerd binnen het westelijk deel van het bestemmingsplangebied uit de periode 2004 en 2005, bevestigen dit beeld (RAAP-notitie 1030, 2004, RAAP-notitie 1140, 2005, RAAP-notitie 1288, 2005). Voor het terrein met een lage archeologische verwachting is bij (niet mer-plichtige) ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek 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.

Het bestemmingsplan Leeuwarden – Aldlân / Pieter Christiaanpark is een conserverend bestemmingsplan en kent in die zin geen uitbreidingsmogelijkheden toe. Ook het bestaande gebruik is vastgelegd, er worden geen functiewijzigingen mogelijk gemaakt met dit nieuwe bestemmingsplan.

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

3.10 Cultuurhistorie

De stedenbouwkundige structuur, voornamelijk bestaande uit kronkelende straten met woonerven, is grotendeels ontworpen door Abe Bonnema uit Hurdegaryp en Jan Sterenberg uit Ter Apel. Deze "bloemkoolstructuur" is typisch voor de bouwperiode en was een reactie op de blokkendozen van flats die in de voorgaande periode veel zijn gebouwd. Een groot aantal woningen in de wijk is (mede)ontworpen door Abe Bonnema.

Er is één pand dat als karakteristiek op de verbeelding wordt aangegeven: Hempenserweg 2a, een stelpboerderij uit 1922 (volgens de stichtingssteen). Dit karakteristieke pand komt voort uit de MIP-inventarisatie en de aanvullende inventarisatie voor de gemeentelijke monumentenlijst.

Karakteristieke panden zijn karakteristiek voor het gebied waarin ze staan. Ze vormen een afspiegeling van een voor het bewuste gebied bepalende ruimtelijke ontwikkeling en ze weerspiegelen een ontwikkelingsfase in de historische bouwkunst; ze zijn representatief voor een tijdsbeeld. Ze kenmerken zich door bijzondere culturele, historische of

bouwkundige elementen (karakteristieken). In de omgeving hebben de panden daarom een bijzondere betekenis.

Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een door het Rijk opgezet onderzoek naar de stedenbouw en bouwkunst uit de periode 1850-1940. Het onderzoek had een tweeledig doel: documentatie van het gebouwde erfgoed voor toekomstig onderzoek en een basis leggen voor aanvulling van de rijksmonumentenlijst. De veldinventarisatie in Leeuwarden is gebeurd in 1990-1991, de rapportage verscheen in 1993. Geïnterviewd zijn bijna 800 gebouwen en andere objecten, die zich onderscheiden van andere onroerende zaken uit dezelfde periode om de typerende bouwstijl, bijzondere detaillering of materiaalgebruik, mate van gaafheid, zeldzaamheid, bijzondere functie, vooraanstaande ontwerper, stedenbouwkundige situering of een andere cultuurhistorische waarde.

Van grotere ouderdom en van cultuurhistorisch belang is de Wirdumervaart. Deze vaart was in het verleden een belangrijke route tussen Leeuwarden en Wirdum en verder naar het zuiden. Een deel van de oorspronkelijke loop van deze vaart is terug te vinden in het westen van het plangebied en is voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie".

3.11 Kabels en leidingen

Riolering

In het plangebied bevindt zich een persdrukleiding van Wetterskip Fryslân. De leiding is bestemd met de dubbelbestemming "Leiding - Riool". Deze dubbelbestemming regelt een zone van 3 meter aan weerszijden van de leiding waarbinnen beperkingen worden gesteld aan de in de basisbestemming toegestane bebouwing (zowel ten aanzien van gebouwen als voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Waterleiding

Tevens bevindt zich in het plangebied een hoofdwaterttransportleiding. De leiding is bestemd met de dubbelbestemming "Leiding - Water". Deze dubbelbestemming regelt een zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding waarbinnen beperkingen worden gesteld aan de in de basisbestemming toegestane bebouwing (zowel ten aanzien van gebouwen als voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de toekomst, en daarmee dan ook de kaders voor dit bestemmingsplan, beschreven. De doelstelling 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 het voorgaande bestemmingsplan. Wel zijn de bestemmingen aangepast conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (o.a. benamingen en kleurgebruik). De aanwezige bebouwing en functies zijn hierbij vastgelegd door middel van bouwvlakken en/of aanduidingen.

4.2 Ruimtelijke structuur

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

Ten aanzien van het Van Harinxmakanaal en ook De Wijde Greuns/De Greuns dient een vrije en goede doorvaart gewaarborgd te worden voor de beroeps- en de recreatievaart. Langs deze vaarten wordt daarom uitgegaan van een beheersgrens van 30 meter en een bebouwingsvrije grens van 20 meter, conform de Vaarwegenverordening Friesland. Activiteiten in de beheerszone zijn ontheffingsplichtig. De regeling in dit bestemmingsplan is zodanig dat deze bebouwingsvrije zone ook in de toekomst zo veel mogelijk wordt gehandhaafd. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de beheerszone te regelen. Hiervoor wordt verwezen naar de Vaarwegenverordening Friesland.

Een goede groen- en waterstructuur draagt bij aan het behouden van een aantrekkelijk woonmilieu. Structuurbepalende groengebieden zijn daarom afzonderlijk bestemd. Vooral de Wirdumervaart met de groenzone is van hoge waarde voor de kwaliteit van de wijk. Enkele groengebiedjes zijn echter van minder groot belang voor de structuur van de wijk. Met name wanneer deze grenzen aan een woonbestemming ligt het voor de hand de gebiedjes te verkopen aan bewoners ten behoeve van erfuitbreiding en/of de bouw van bijgebouwen. Deze ontwikkeling heeft zich de afgelopen jaren al veelvuldig voorgedaan.

Gelet op de functies van de wegen en de opbouw van de wijk hebben de meeste wegen het karakter van een verblijfsgebied (30 km/uur). Daarnaast is binnen het plangebied een aantal zogenaamde gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 km/uur. Het betreft de Rietgras, Weideflora, Stinzenflora en Holwortel. Deze wegen hebben een ontsluitende verkeersfunctie voor de wijk. In paragraaf 2.4.5 'Verkeer' wordt hier nader op ingegaan.

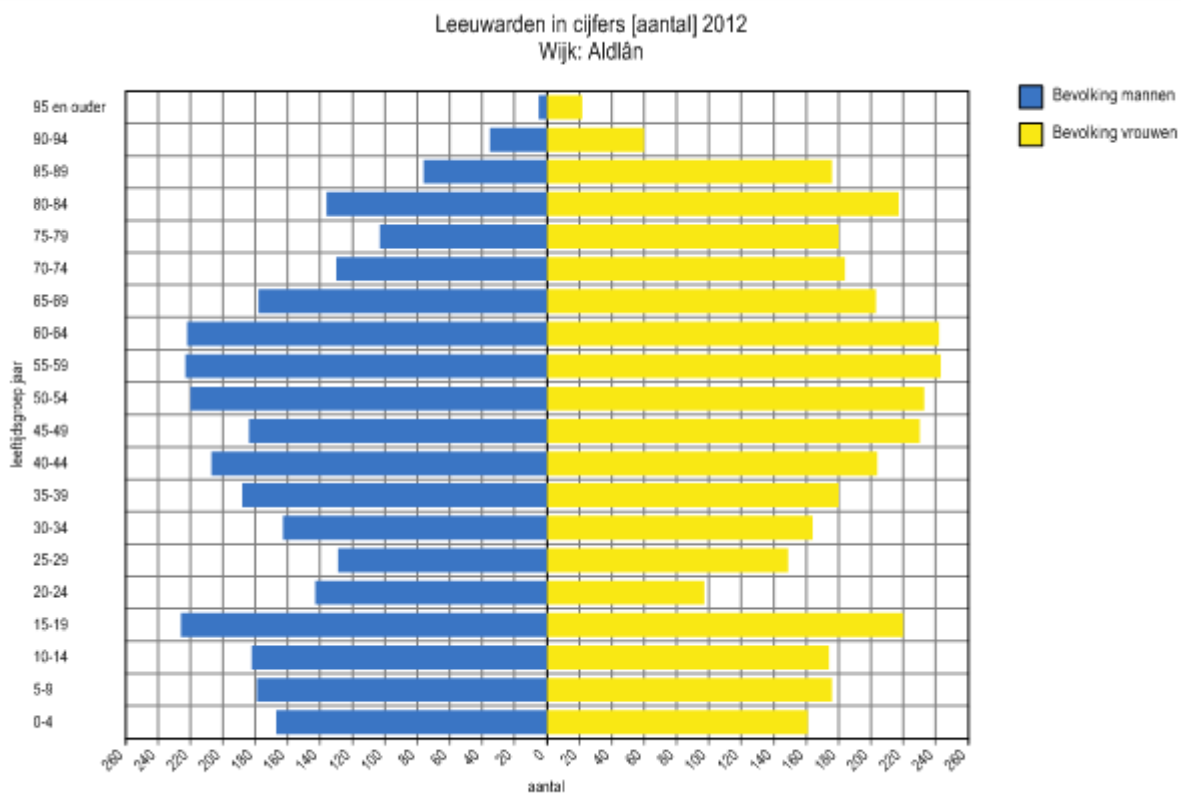
De huidige bebouwingsstructuur en het daarbijbehorende straat- en bebouwingsbeeld zal behouden moeten blijven, aangezien dit wezenlijke kenmerken van de wijk zijn. De bebouwingsdichtheid is vrij hoog. De delen van de wijk waar de woonbebouwing is uitgevoerd in de vorm van blokken met rijwoningen in twee bouwlagen met een kap, worden gekenmerkt door gesloten bebouwingswanden. In de wijk zijn echter ook gebieden aanwezig met een meer groen en open karakter. Dit zijn vooral die gebieden waar de bebouwing overwegend halfvrijstaand of vrijstaand is. Tenslotte worden ook enkele gedeelten van de wijk gekenmerkt door hoogbouw. De verscheidenheid in bouwvormen en daarmee samenhangend het verschil in karakter tussen de afzonderlijke gebieden in de wijk zal in stand worden gehouden. De bebouwingsbepalingen zijn daarom afgestemd op de aanwezige bebouwing.

4.3 Functies in het plangebied

Wonen

Het plangebied bestrijkt de wijk Aldlân, inclusief het later gebouwde Pieter Christiaan park. De wijk heeft in totaal 6.611 inwoners (2012), verdeeld over Aldlân-Oost (3.395), Aldlân-West (2.021) en Rapenbuurt (655, waarvan het Pieter Christiaanpark deel uitmaakt).

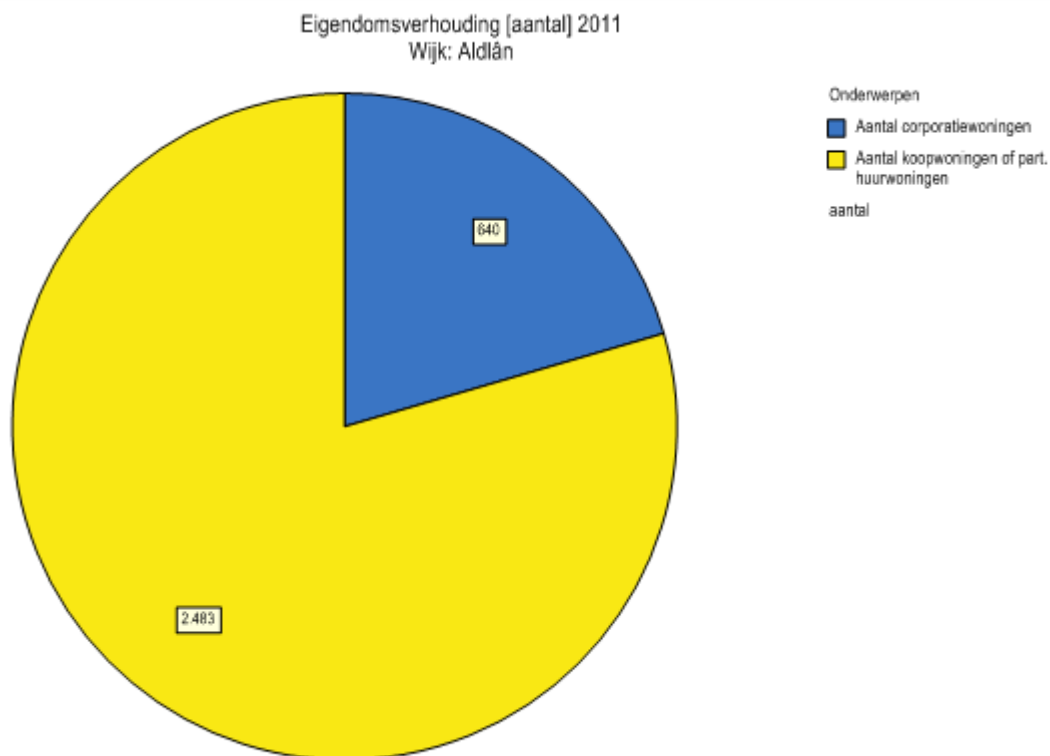
De bevolkingsopbouw geeft aan dat de wijk een gemêleerde opbouw kent. De buurt Aldlân-Oost kent een groot aantal gezinnen. Dit is te verklaren uit het grote aantal grondgebonden woningen. Aldlân-West heeft een meer gemengde opbouw, met ook veel ouderen (o.a. door Erasmushiem). De buurt Rapenburg heeft een zware oververtegenwoordiging van ouderen door de aanwezigheid van Aldlânstate.



Bron: GBA Gemeente Leeuwarden. Cijfers per 1-1-2012 zijn voorlopige aantallen!

Figuur 5: Bevolkingsopbouw Aldlân / Pieter Christiaanpark

Het aantal inwoners van de wijk is langzaam aan het dalen. De afgelopen tien jaar daalde het aantal inwoners gemiddeld met 38 personen per jaar. Dit komt vooral doordat de omvang van de huishoudens daalt (gezinsverdunding). Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt sterk en het aantal gezinnen neemt af.



Bron: Statistiek en Onderzoek - Gemeente Leeuwarden

Figuur 6: Aantal particuliere (koop) woningen en sociale huurwoningen

Voor de hele wijk is het aantal sociale huurwoningen zo'n 20%. Het aantal is de afgelopen jaren gedaald door verkoop van huurwoningen door de corporaties. Daarnaast bestaat zo'n 12% van de woningvoorraad uit ouderenhuisvesting, terwijl grote particuliere verhuurders nog eens rond de 6% van de woningen in bezit hebben.

In het westelijke deel van de wijk worden enkele grote projecten gerealiseerd. Op het terrein waar voorheen het Friesland college gevestigd was, wordt een nieuwe zorgcomplex (Nieuw Erasmushiem) ontwikkeld. Er komen zo'n 225 nieuwe wooneenheden. De huidige locatie van Erasmushiem raakt dan zijn functie kwijt. Een besluit over een nieuwe functie en inrichting van het gebied is nog niet genomen. Ten slotte wordt aan het Oostergoplein een nieuwe woontoren (Korhoencomplex) gebouwd. Hier worden in totaal 78 appartementen ontwikkeld, waaronder 50 appartementen in de sociale huur door de corporatie Elkien.

Voorzieningen

Naast wooncentra met daarin de nodige maatschappelijke voorzieningen, 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. In de wijk zijn twee clusters basisscholen aanwezig. Er is ook een vestiging van het voortgezet onderwijs, OSG Piter Jelles, aanwezig. Nabij het winkelcentrum in Aldlân-Oost zijn een kinderopvang, een huisartsenpraktijk, een apotheek, een wijkcentrum en een tandartsenpraktijk gehuisvest. In Aldlân- West is een tweede tandarts aanwezig. In dit deel van de wijk zijn tenslotte ook een bibliotheek en een kerk gevestigd.

Detailhandel en horeca

In Aldlân-Oost is een winkelcentrum gevestigd. Hier bevinden zich o.a. twee supermarkten, een kapperszaak en een computerwinkel- en reparatiebedrijf.

Naast detailhandelsvestigingen zijn in de wijk Adlân ook enkele horecagelegenheden te vinden. Het betreft hier onder meer een Chinees restaurant en een tweetal cafetaria's. Langs de Aldlânsdyk is een hotel aanwezig, dat een regionale functie vervult.

Bedrijvigheid

Tenslotte is er nog bedrijvigheid aanwezig. Dit betreft o.a. twee dienstverlenende bedrijven aan de Weideflora: een assurantiekantoor en een reclamebureau. Ook is er nog een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouwtje aanwezig aan de Salomonszegel. Aan de Hempenserweg bevindt zich een glaszetters- en onderhoudsbedrijf, ondergebracht in een karakteristieke boerderij.

In de noordwesthoek van het plangebied, langs de Aldlânsdyk, zijn twee tamelijk royale kantoorpanden aanwezig. Hierin zijn een bedrijf in duurzame energie en energiebesparing en een orthopedie gevestigd. Ten oosten hiervan, langs de Aldlânsdyk, bevindt zich een vestiging van KPN-telecom. Tenslotte bevinden zich verspreid over het plangebied diverse bedrijfjes die in woonbebouwing zijn ondergebracht. Deze, meestal kleinschalige bedrijven, leveren geen overlast op voor de omliggende woningen.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

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 bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

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

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

5.2 Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

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

In de *bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen. In de *algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. 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.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

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

5.3.1 Bestemmingen

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 slechts bedrijven van milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie de bijlage bij de regels) zijn toegestaan. Daarnaast zijn ook dienstverlenende bedrijven en/of -instellingen binnen deze bestemming toegestaan.

Bedrijfsgebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gerealiseerd. De van toepassing zijnde maatvoering is op de verbeelding aangegeven. Op een aantal plaatsen is een bedrijfswoning toegestaan. Dit wordt kenbaar gemaakt door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Bedrijf - Nutsvoorziening

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

Detailhandel

Het winkelcentrum in Aldlân Oost, waar zich onder meer twee supermarkten bevinden, is voorzien van de bestemming "Detailhandel". Binnen deze bestemming zijn ook dienstverlenende functies toegestaan (bijvoorbeeld een kapsalon).

Ook hier geldt weer dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de toegestane maatvoering is aangegeven op de verbeelding.

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. De aanwezige opslagtank voor lpg ten behoeve van het aan de Aldlânsdyk aanwezige tankstation is binnen deze bestemming specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - opslag'.

Horeca

Onder de bestemming "Horeca" met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' worden in dit plan begrepen: gebouwen ten behoeve van horecabedrijven die in hoofdzaak zijn gericht op het verstrekken van voedsel, zoals een (afhaal)restaurant, een cafetaria, een broodjeshuis en een snackbar.

Het aanwezige hotel aan de Aldlânsdyk wordt aangeduid als 'horeca van categorie 5'. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de van toepassing zijnde maatvoering is op de verbeelding weergegeven.

Maatschappelijk

In het plangebied is sprake van diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, een bibliotheek en een wijkcentrum. Binnen de bestemming "Maatschappelijk" kunnen de verschillende maatschappelijke doeleinden (met name educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen) onderling worden uitgewisseld. Uitzonderingen gelden echter voor het kerkgebouw en de bibliotheek aan de Weideflora en de tandartsenpraktijk aan de Stinzenflora. Hier kunnen niet "bij recht" geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld een school) worden gerealiseerd. De reden hiervoor is dat aan een dergelijke functie hogere eisen worden gesteld in het kader van de Wet geluidhinder. Aanleiding hiervoor is de directe ligging aan een 50 km weg. De gronden zijn dan ook voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidgevoelig object'.

Ook hier geldt weer dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de overige van toepassing zijnde maatvoering op de verbeelding is opgenomen. In de meeste gevallen is er nog enige uitbreidingsruimte binnen de bouwvlakken.

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. Deze bestemming is gelegd op basis van de volgende uitgangspunten:

- op een voorerf van een woning mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen vóór de voorgevel of, aan weerszijden van de woning, in het gebied vóór de denkbeeldige lijn op 1,00 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
- op zijerven die direct grenzen aan de openbare ruimte mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- op achtererven van woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Om toch nog enige flexibiliteit te bieden, 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 - 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 de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van garageboxen indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'garage'. De oppervlakte van een garagebox mag maximaal 20 m² bedragen. De bouwhoogte zal ten hoogste 3.50 m bedragen.

Water

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

Het dempen of verleggen van waterlopen en het vergraven van oevers heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur dat dit niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan.

Water - Vaarweg

De bestemming "Water – Vaarweg" is toegekend aan waterwegen met een functie voor de beroepsvaart en waterwegen met een recreatieve functie wanneer bruggen op het traject een minimale doorvaarthoogte van 3 meter hebben. De bouw van steigers, vlonders en plankieren wordt in verband met de bevaarbaarheid van de als "Water – Vaarweg" bestemde vaarwegen niet toegestaan. Bruggen zijn toegestaan indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'brug'.

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 diverse 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. In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Er is een afwijkingsregel opgenomen om met een omgevingsvergunning de oppervlakte te vergroten tot 100 m² (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is). Indien de oppervlakte aan reeds aanwezige aan- en uitbouwen en bijgebouwen al groter is dan 100 m², geldt dit als maximum. Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

Andere functies in woningen

Bij het wonen is zonder meer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m²). Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig.

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.

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 andere functies zoals bijvoorbeeld zorgvoorzieningen. Het betreft hier o.a. Erasmushiem en Adlânstate.

Op het terrein waar voorheen het Friesland College gevestigd was, wordt een nieuwe zorgcomplex (Nieuw Erasmushiem) gebouwd. De huidige locatie van Erasmushiem raakt dan zijn functie kwijt. Een besluit over een nieuwe functie en inrichting van het gebied is nog niet genomen. Om deze reden bevat dit deel van het plangebied geen wijzigingsbevoegdheid om een nieuwe functie en inrichting van het gebied mogelijk te maken. Tegen de tijd dat de plannen concreet zijn, zal hiervoor een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

Aan de Maagdenpalm bevindt zich het wooncentrum "Tjallingahiem". Dit centrum is niet bedoeld voor ouderenhuisvesting, maar is in gebruik als opvangcentrum voor jongeren. Naast een woonfunctie wordt hier ook een sociaal-medische/sociaal-maatschappelijke functie uitgeoefend. De bestemmingsregeling is op deze combinatie van functies afgestemd.

Vanwege de groeiende vraag naar seniorenhuisvesting en met name de combinatie van wonen en zorg wordt het mogelijk gemaakt om ook zorgvoorzieningen onder te brengen in wooncentra op de begane grond. In het wooncentrum Florastate zijn bijvoorbeeld enkele dienstverlenende functies en winkeltjes ondergebracht. Voor het nieuwe Erasmushiem

(gebouw dat gesitueerd is aan de Aldlânsdyk) geldt een verruimde regeling. Hier zijn in het hele gebouw zorgvoorzieningen mogelijk, dus niet alleen op de begane grond. Dit wordt kenbaar gemaakt door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengde functies'. Eén en ander dient echter wel gerelateerd en ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.

Ook hier geldt weer dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de overige van toepassing zijnde maatvoering is vastgelegd op de verbeelding.

Wonen - Woongebouw

Deze bestemming heeft betrekking op de gestapelde woningen in het plangebied.

Op het terrein van het woongebouw in het Pieter Christiaanpark is een overdekte parkeervoorziening aanwezig. Het betreft hier een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Deze parkeervoorziening is vastgelegd door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overdekte parkeervoorziening'. Tevens is hiervoor de maximaal toegestane bouwhoogte vastgelegd. Het woongebouw dat op dit moment in aanbouw is op de hoek Oostergoplein / Aldlânsdyk wordt voorzien van een parkeergarage op de begane grond en eerste verdieping. Dit is vastgelegd door middel van de aanduiding 'parkeergarage'. Ook de onderdoorgang aan de zuidwestkant van het gebouw is vastgelegd door middel van de aanduiding 'onderdoorgang'. Ter plaatse van deze aanduiding is het niet toegestaan de eerste bouwlaag te realiseren.

Ook hier geldt dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de overige van toepassing zijnde maatvoering is vastgelegd op de verbeelding.

Andere functies in woongebouwen

Ook bij het wonen in een woongebouw is zonder meer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m²). Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig.

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

Leiding - Riool

In het plangebied ligt een persdrukleiding. Wetterskip Fryslân heeft hier beperkt recht van opstal. Dit houdt o.a. in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen o.a. geen vaste verharding en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan. Hiervoor is de dubbelbestemming "Leiding – Riool" opgenomen.

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 3

De gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zijn onder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" gebracht. Voor bouwwerken en daaraan gerelateerde werkzaamheden groter dan 500 m² 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 - 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.

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.

5.3.2 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 het LPG-tankstation aan de Aldlânsdyk sprake van een "veiligheidszone - lpg". Op de verbeelding is de PR 10-6 contour opgenomen (zone van 45 meter), voorzover deze contour over het plangebied valt. Daarnaast is de PR 10-6 contour van het opslagpunt (zone 25 meter) opgenomen. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

5.3.3 Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels

In 2009 heeft de gemeenteraad 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

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009, voor wat betreft het onderdeel inspraak, het volgende besloten: alleen wanneer de omvang van het plangebied of het maatschappelijk belang van de inhoud daar aanleiding toe geeft, wordt er gelegenheid geboden tot inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan(gebied) zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien (voor de ontwikkelingen die momenteel plaatsvinden zijn afzonderlijke procedures doorlopen). Ook spelen er in het plangebied geen zwaarwegende maatschappelijke belangen ten aanzien van de inhoud van het plan. Om deze redenen is dan ook besloten geen inspraakronde te houden. Uiteraard geldt wel de mogelijkheid tot het naar voren brengen van een zienswijze conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV).

Op 24 april 2013 is door burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis gegeven van hun voornemen om het bestemmingsplan Leeuwarden - Aldlân / Pieter Christiaanpark voor te bereiden. In het kader van de parlementaire behandeling van de Wro werd het namelijk wenselijk gevonden om voorafgaand aan de ruimtelijke besluitvorming meer garanties te geven voor tijdige informatie aan en betrokkenheid van de burgers en maatschappelijke organisaties.

Het voorontwerp bestemmingsplan Leeuwarden – Aldlân / Pieter Christiaanpark is overeenkomstig artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aan provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, brandweer Fryslân, brandweer Leeuwarden, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties, waaronder de nutsbedrijven en het wijkpanel toegestuurd met het verzoek daar op te reageren. De resultaten van het overleg staan in hoofdstuk 7 "Resultaten van overleg".

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is het toegestuurd aan de betrokken instanties. Een ieder is hierbij in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken. Het verslag van de resultaten hiervan treft u aan in hoofdstuk 8 van deze toelichting. Vervolgens is het bestemmingsplan op 25 november 2013 vastgesteld. Ook hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 8. Tenslotte staat er nog de mogelijkheid van beroep open tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

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

Het voorontwerp bestemmingsplan Leeuwarden – Aldlân / Pieter Christiaanpark is van 11 juni 2013 tot en met 26 juli 2013 onderwerp van overleg geweest zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan is hierbij voorgelegd aan de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, brandweer Fryslân, brandweer Leeuwarden, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties, waaronder de nutsbedrijven en het wijkpanel, met het verzoek hier op te reageren.

7.1 Overleg

Van vier overlegpartners is een reactie ontvangen. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 5.

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft op 17 juli 2013 schriftelijk gereageerd en aangegeven dat de provinciale belangen in het plan aanleiding geven tot de volgende opmerkingen.

- a. Op de verbeelding bij het plan is de terp nabij het Drachtsterplein aangegeven en bestemd als "Waarde - Archeologie 3". De op de verbeelding aangegeven begrenzing komt niet overeen met gegevens en de begrenzing zoals deze bij de provincie bekend is van de terp. Gevraagd wordt om de begrenzing van de terp zoals die is aangegeven op de FAMKE over te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Reactie

De gehele contour lijkt ten opzichte van de FAMKE inderdaad in z'n geheel verschoven te zijn naar het noordwesten. Gelet op de kadastrale kaart, waarop de contour van de terp nog duidelijk in het landschap zichtbaar is, én op de huidige topografie waarbij in de wijk Aldlân-oost het wegenpatroon de contour van de terpkern is blijven volgen, lijkt hier sprake van een tekenfout bij de vervaardiging van de Archeologisch Waardekaart van de gemeente Leeuwarden. Dit zal bij een eerstvolgende herziening/update van de Waardekaart meegenomen en gecorrigeerd worden. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is één en ander aangepast.

- b. In de regels voor de bestemming "Waarde - Archeologie 3" is aangegeven dat voor werkzaamheden groter dan 500 m² vooraf een omgevingsvergunning verleend dient te worden. Ook wordt hier uitgegaan van ingrepen met een diepte van meer dan 50 cm. Deze regeling is fors ruimer dan het advies van FAMKE waarin wordt geadviseerd om bij bodemingrepen groter dan 50 m² onderzoek te verrichten. Dit dient tevens te gebeuren bij ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm. Gevraagd wordt het advies van FAMKE over te nemen in de regels.

Reactie

De gemeente Leeuwarden heeft gekozen voor een beschermingsregime dat bij werkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm als vergunningsvoorwaarde het doen van archeologisch onderzoek vereist. Dit is inderdaad groter/ruimer dan de 50 m² die de provincie adviseert. De reden hiervan is dat de gemeente Leeuwarden de trefkans van intacte archeologische waarden op deze bijna geheel afgegraven en

overbouwde terp in de wijk Aldlân-oost niet zeer hoog acht. Daarom is er aan de vindplaats een middelhoge verwachtingswaarde toegekend wat betreft archeologische resten. Dit blijft zo gehandhaafd, want deze verwachting geldt eveneens voor de aangepaste contour (zie onderdeel a).

- c. In de algemene wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de bestemming bedrijf, detailhandel, horeca of maatschappelijk wordt gewijzigd ten behoeve van een detailhandelsfunctie of kantoorfunctie met bijbehorende voorzieningen. Deze wijzigingsbevoegdheid is in strijd met de artikelen 5.1.2 (kantoren) en 5.4 (detailhandel) van de Verordening Romte. Vooral met betrekking tot kantoren wordt steeds duidelijker dat er al een forse overcapaciteit aan kantoren is. Verwacht wordt dat betreffende wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast.

Reactie

De artikelen 27.1 lid f en g, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, zijn geschrapt.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân richt zich in het advies van 24 juni 2013 op het optimaliseren van de veiligheidssituatie. Brandweer Fryslân adviseert de gemeente om:

- a. een volledige verantwoording op te stellen van het groepsrisico voor het bestemmingsplan. Hiervoor is een aanvulling nodig van de toelichting waarbij alle aspecten van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden behandeld.

Reactie

De verantwoording is opgenomen in bijlage 5 Externe veiligheid.

- b. in de toelichting van het bestemmingsplan het Van Harinxmakanaal toe te voegen als risicobron.

Reactie

Het Van Harinxmakanaal is toegevoegd als risicobron in hoofdstuk 3.5 Externe veiligheid van de toelichting.

Gasunie

Gasunie heeft in de mail van 13 juni 2013 aangegeven geen aanleiding te zien een reactie te plaatsen.

Wetterskip Fryslân

In een reactie d.d. 20 juni 2013 heeft Wetterskip Fryslân aangegeven dat de adviezen zijn verwerkt in de waterparagraaf, in de toelichting en waar nodig op de verbeelding en in de regels. Het plan geeft dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Eindconclusie

De ontvangen overlegreacties van Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân geven aanleiding tot enkele planaanpassingen. Eén en ander conform hetgeen hiervoor is omschreven. Met inachtnaam van de aanpassingen ontmoet het dan ook geen bezwaar het bestemmingsplan als ontwerp ter visie te leggen.

HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 5 september 2013 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is dan ook op 25 november 2013 vastgesteld.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 7.

