

Overzicht belangrijkste wijzigingen

In dit overzicht zijn de belangrijkste wijzigingen met betrekking tot het nu nog geldende bestemmingsplan en het voorliggende nieuwe bestemmingsplan Leeuwarden – Nijlân opgesomd:

- **Samenvoeging van de bestemming Gemengde doeleinden 1 en 2:**
De in het oude plan opgenomen bestemmingen Gemengde doeleinden 1 en 2 zijn in dit nieuwe bestemmingsplan ondergebracht onder één bestemming Gemengd. De verschillen tussen de voorgaande bestemmingen worden nu op de verbeelding weergegeven door middel van aanduidingen.
- **Willem Alexanderplein:**
De aanwezige snackbar op het perceel Willem Alexanderplein 14 is hier al sinds jaar en dag gevestigd. Op grond van het voorgaande bestemmingsplan is hier echter geen horeca toegestaan. Er zijn slechts drie horecazaken toegestaan binnen het bouwvlak met daarin de driehoek met het cijfer 3 (geldt derhalve niet voor het bouwvlak waarin het perceel Willem Alexanderplein 14 zich bevindt). Voorgesteld wordt de aanduiding max. 3 op het hele bouwvlak van toepassing te verklaren. Het is niet nodig de locaties exact vast te leggen, we blijven op deze manier flexibel door alleen het maximum aantal horecabedrijven te regelen. Het buurtcafé is wel specifiek vastgelegd (vanwege geluid), maar telt wel mee ten aanzien van het maximaal aantal horecabedrijven.
- **Locatie Marowijnestraat:**
Op grond van het voorgaande bestemmingsplan is hier geen horeca toegestaan. In de praktijk is ook hier echter een drietal horecavestigingen aanwezig. Deze horecavestigingen worden in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd volgens de systematiek zoals ook toegepast bij het Willem Alexanderplein. Derhalve wordt het maximum aantal horecavestigingen per bouwvlak vastgelegd (in dit geval max. 1 voor het aangeduide deel van het bouwvlak Marowijnestraat 12 t/m 22 en max. 2 binnen het bouwvlak Marowijnestraat nr. 8).
- **Aanduiding binnen bestemming Gemengd**
In het ontwerpbestemmingsplan wordt het gehele bouwvlak van het winkelcentrum aan het Willem Alexanderplein voorzien van de aanduiding “supermarkt”. De twee bestaande supermarkten in dit winkelcentrum hebben daardoor de mogelijkheid te groeien of te verschuiven binnen het bouwvlak. Dit sluit aan bij de systematiek, zoals bijvoorbeeld in het bestemmingsplan “Leeuwarden – Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg” is toegepast.
- **Correctie t.a.v. niet meer aanwezig gebruik, afwijkend van hoofdbestemming:**
Binnen het plangebied zijn binnen de diverse bestemmingen aanduidingen opgenomen, die ofwel aangeven dat er een bijzondere functie mag plaatsvinden (bijvoorbeeld binnen de bestemming Wonen een aanduiding “bed and breakfast”) of dat er een zwaardere vorm van bedrijvigheid plaatsvindt dan wat normaal is toegestaan binnen de bestemming Bedrijf (bijvoorbeeld “specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf”). In de oude bestemmingsplannen wordt al aangegeven dat indien deze functies niet meer aanwezig zijn, deze via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden verwijderd. Voor percelen waarvoor een dergelijke extra aanduiding van toepassing was, maar waarvan duidelijk is dat er nu alleen nog gebruik wordt gemaakt van de hoofdbestemming, is de betreffende aanduiding verwijderd. Het gebruik vindt dan ook weer plaats conform de oorspronkelijke bedoeling van de bestemming.

- **Gelijktrekken regeling maatvoering woonbebouwing:**

In het voorgaande bestemmingsplan werd nog de systematiek van de bestemming Woondoeleinden 1, 2, etc. toegepast. In de regels werd dan aangegeven hoe bijvoorbeeld de afdekking moest zijn (plat, dan wel kap), wat de maximale hoogte van een hoofdgebouw, de goothoogte en de minimale en maximale dakhelling mocht zijn.

De systematiek die de laatste jaren al in de diverse bestemmingsplannen wordt toegepast, en derhalve ook in dit bestemmingsplan, is als volgt: de feitelijk aanwezige hoofdgebouwen zijn voorzien van een bouwvlak. De goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding (plankaart) aangegeven conform de werkelijke situatie.

Vooruitlopend op de toekomstige Omgevingswet worden bestemmingsplan qua regelgeving zoveel mogelijk eenduidig gemaakt. Bij conserverende plannen wordt uitgegaan van de feitelijke hoogte. Voor kleine verbouwingen biedt de Wabo daarnaast voldoende mogelijkheden om al dan niet met een lichte procedure van het bestemmingsplan af te wijken.

- **Aanvulling regels i.v.m. cultuurhistorie:**

De Overijsselseweg ligt op de locatie van de voormalige Middelseedijk. Deze dijk was tegelijk ook onderdeel van een belangrijke landroute naar het zuiden. Het profiel van de dijk/weg is in de loop der jaren helemaal veranderd, alleen de locatie van de dijk/weg is nog historisch. Daarom krijgt deze weg op de verbeelding de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'.

- **Actualisatie karakteristieke panden:**

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden ten aanzien van de aanwezige karakteristieke panden in het plangebied. Dat zijn panden die weliswaar geen monument zijn maar waarvan het behoud wél wordt beschermd door aanvullende vergunningen bij ingrijpende verbouw of sloop. Naar aanleiding van de inventarisatie is een aantal panden aangeduid op de verbeelding door middel van de aanduiding "karakteristiek". Een overzicht van alle karakteristieke panden is opgenomen in bijlage 6 van de toelichting.

- **Aanvulling regels i.v.m. monumentale bomen:**

Toegevoegd is de dubbelbestemming Waarde – Monumentale bomen. De hiermee samenhangende regeling is gericht op het behoud van belangrijke, monumentale bomen. In het plangebied betreft het slechts één boom, nl. in het Van Miereveltpantsoen.

- **Toevoeging regeling kamerverhuur:**

In verband met het vervallen van de Huisvestingsverordening en ter vertaling van het in 2015 door de raad genomen voorbereidingsbesluit, is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen waarmee het verboden is geworden reguliere woningen om te zetten naar kamerverhuurpand of kamerverkoop pand. De panden waarvoor reeds een omzettingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening was verleend, zijn voorzien van de aanduiding "kamerverhuur" (binnen verschillende bestemmingen). Voor nieuwe omzettingen naar kamerverhuur en/of –verkoop is een afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarden opgenomen.

- **Regeling Plan voor de Zon**

Inmiddels is het bestemmingsplan Plan voor de Zon onherroepelijk. De regeling die op dit gebied van toepassing is, zal van toepassing worden verklaard in het ontwerp bestemmingsplan Leeuwarden – Nijlân.

- **Dubbelbestemming Leiding - Gas**

Op 10 juni 2016 heeft de Gasunie een overlegreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan “Leeuwarden – Nijlân”. De belemmeringenstrook zou verbreed moeten worden.

Echter, inmiddels is de Gasunie bezig met het verleggen, vervangen en verwijderen van gasleidingen. Hiertoe heeft het ontwerp bestemmingsplan “Leeuwarden – Gedeeltelijke omlegging gasleiding” tot en met 18 oktober 2017 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan zal binnenkort worden vastgesteld.

Dit leidt ertoe dat de dubbelbestemming Leiding – Gas verwijderd kan worden uit bestemmingsplan “Leeuwarden – Nijlân” (de dubbelbestemming komt verder in het plangebied niet voor).

- **Verwerking verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen:**

Alle in de looptijd van het voorgaande bestemmingsplan verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen etc. zijn verwerkt en worden hier niet nogmaals afzonderlijk benoemd.

*Zoals de titel al aangeeft betreft het hier een overzicht van de belangrijkste wijzigingen. De gemeente kan dan ook niet aansprakelijk worden gesteld als een bepaalde wijziging niet opgesomd is.