

Bestemmingsplan

De Zuidlanden, plandeel Wiarda

Gemeente Leeuwarden



Bestemmingsplan

De Zuidlanden, plandeel Wiarda

Gemeente Leeuwarden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

November 2010

Vaststellingsdatum:

29 november 2010

Projectgegevens:

TOE03-ZDL00006-01A

REG03-ZDL00006-01A

TEK03-ZDL00006-01A

SVB01-ZDL00006-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0080.06003BP00-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding/voorgeschiedenis	1
1.2	Het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving van de huidige situatie	5
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	5
3	Beleidsaspecten	9
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	9
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Planbeschrijving	19
4.1	Planuitgangspunten	19
4.2	Planbeschrijving	21
4.3	Verkeersontsluiting	23
4.4	Sociale veiligheid	25
4.5	Duurzaam bouwen	26
4.6	Beeldkwaliteit/welstand	26
5	Milieueffectrapportage (MER)	27
5.1	Milieueffectrapportage 2006	27
5.2	Milieueffecten Buurtschap Wiarda	31
6	Planologische aspecten	35
6.1	Riolering en waterhuishouding	35
6.2	Natuur	36
6.3	Bodem	41
6.4	Geluid	41
6.5	Luchtkwaliteit	42
6.6	Archeologie	43
6.7	Externe veiligheid	43
6.8	Hinderlijke bedrijvigheid	44
6.9	Kabels en leidingen	45
7	De bestemmingen	47
7.1	Het juridisch plan	47
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	48
8	Economische uitvoerbaarheid	51
9	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	53

10	Bronnen	55
10.1	Boeken en rapporten	55
10.2	Websites	55

Separate bijlagen

- Oranjewoud (19 januari 2006), *Milieueffectrapport De Zuidlanden*
- Oranjewoud (3 juli 2008), *Milieueffecten Buurtschap Wiarda*
- DHV (februari 2009), *Ontsluitingsstructuur Wiarda*
- Altenburg & Wymenga (2003), *Ecologisch onderzoek naar weidevogels, vissen en vleermuizen in De Zuidlanden in 2003*
- Altenburg & Wymenga (juli 2009), *Onderzoek weidevogels enz. plangebied Wiarda 2009*
- Stroop Raadgevend ingenieurs (25 februari 2009), *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Zuidlanden, plandeel Wiarda te Leeuwarden*
- Stroop Raadgevend ingenieurs (31 maart 2009), *Toetsen bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Wiarda aan de 'Wet Luchtkwaliteit'*
- Stroop Raadgevend ingenieurs (13 maart 2009), *Onderzoek externe veiligheid De Zuidlanden, plandeel Wiarda te Leeuwarden.*
- Gemeente Leeuwarden (2010), *Reactie- en Antwoordnota voorontwerpbestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Wiarda'*
- Gemeente Leeuwarden (2010), *Reactie- en Antwoordnota zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Wiarda'.*



Boven: Luchtfoto met globale planbegrenzing

Onder: Topografische kaart met globale planbegrenzing

1 Inleiding

1.1 Aanleiding/voorgeschiedenis

Sinds het jaar 2000 heeft de gemeente Leeuwarden plannen voor een nieuw woon- en werkgebied aan de zuidzijde van de stad. Voor het gebied Leeuwarden-Zuid is in maart 2001 een ontwikkelingsplan opgesteld. Het gebied Leeuwarden-Zuid wordt vanaf 2003 aangeduid als 'De Zuidlanden'.

Nadere (deel)studies over ontwikkelings- en inrichtingsmogelijkheden binnen De Zuidlanden hebben in 2003 uiteindelijk geresulteerd in het 'Masterplan De Zuidlanden'. Het Masterplan beschrijft de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Zuidlanden. In dit gebied zullen onder meer circa 6.500 woningen worden gebouwd. De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Om de verschillende fasen planologisch-juridisch mogelijk te maken, worden er voor het gebied meerdere bestemmingsplannen opgesteld.

Voor het gebied gelegen direct ten zuiden van Goutum, tussen de Drachtsterweg (N368), de Wâldwei en de Wergeasterdyk, is in 2003 het bestemmingsplan 'Leeuwarden-Zuid, fase A' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad (gewijzigd) vastgesteld op 6 mei 2003. Gedeputeerde Staten hebben het plan bij besluit van 9 december 2003 grotendeels goedgekeurd. Op 9 februari 2005 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) zich over de tegen het besluit van Gedeputeerde Staten gerichte beroepschriften uitgesproken. De uitspraak (zaaknummer 200401688/1) houdt in dat alsnog goedkeuring aan het bestemmingsplan 'Leeuwarden-Zuid, fase A' werd onthouden. De Afdeling oordeelde onder andere dat het bestemmingsplan het eerste ruimtelijke plan is dat voorziet in de bouw van 6.500 woningen in het gehele gebied De Zuidlanden en dat de milieueffect-rapportage voor de gehele activiteit diende te worden verricht, ook als er voor wordt gekozen de bewuste activiteit gefaseerd te ontwikkelen. Tevens oordeelde de Afdeling dat de milieueffecten onderzocht dienen te worden op het detailniveau en met een mate van uitgebreidheid, die aansluit bij het niveau van een bestemmingsplan. De Afdeling concludeerde dat hierin bij het bestemmingsplan 'Leeuwarden-Zuid, fase A' onvoldoende voorzien was.

Deze uitspraak noodzaakte, op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, waarbij de inhoud van de uitspraak van de Afdeling in acht genomen moet worden.

Teneinde te voldoen aan de verplichting ex artikel 30 WRO zijn vervolgens een nieuw milieueffectrapport (MER) en enkele nieuwe bestemmingsplannen opgesteld, waaronder het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost'. Dit was, in navolging van het bestemmingsplan voor Techum en Jabikswoude, het derde bestemmingsplan voor De Zuidlanden dat in procedure is gebracht.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is procedureel gekoppeld aan het bestemmingsplan Techum, omdat dit het eerste ruimtelijke plan is dat voorziet in woningbouw in het gebied.

De gemeenteraad heeft op 18 juni 2007 voor het eerdere plangebied 'Leeuwarden Zuid, fase A' het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost' vastgesteld, welk plan op 12 februari 2008 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op 17 juni 2009 heeft de Afdeling de tegen het goedkeuringsbesluit ingediende beroepen gedeeltelijk gegrond verklaard. De Afdeling heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming 'Woongebied (uit te werken) (WGU)' en aan het plandeel met de bestemming 'Verkeersdoeleinden (V)', gelegen ten zuiden van het bestaande sportcomplex Wiarda. Het betreft hier de gronden waarop het thans voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft.

De motivering voor voornoemd besluit van de Afdeling betreft het feit dat in het goedkeuringsbesluit niet ten minste inzichtelijk is gemaakt welke gronden voor compensatie van het verlies aan het areaal weidevogelgrond zouden worden aangewend.

Om de hiervoor genoemde reden is het, met het oog op de beoogde woningbouwontwikkeling binnen dit gebied, noodzakelijk hiervoor een zelfstandig bestemmingsplan op te stellen.

Ten opzichte van het hiervoor genoemde bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost' geldt dat, naast een groter aantal woningen dan mogelijk was binnen de hiervoor geldende uitwerkingsregels, er tevens een wijziging geldt ten opzichte van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied.

Voor wat betreft de wijziging van de voorgenomen waterhuishoudkundige inrichting binnen het plangebied geldt het volgende: aangezien het Wetterskip Fryslân kan instemmen met het binnen het plangebied hanteren van het boezempeil in plaats van het polderpeil waarvan eerder is uitgegaan voor De Zuidlanden, is in het kader van het project Drachtstercomplex besloten het plangebied Wiarda, door middel van het verbreden van een bestaande sloot, zowel in directe verbinding met de Wirdumervaart alsook met de oostelijk van de Drachtsterweg gelegen Tearnser Wielen te brengen.

Er liggen meerdere argumenten ten grondslag aan de verruiming van het aantal woningen van 150 naar circa 300 woningen. De belangrijkste zijn:

- Door het waterpeil te wijzigen van polderpeil in boezempeil is, vanwege de daarmee te creëren open vaarverbinding met de Wirdumervaart en de Tearnser Wielen, een aantrekkelijker woongebied te maken dan mogelijk was bij handhaving van het polderpeil zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost'. Hierdoor wordt een extra, zeer aantrekkelijke woonvariant aan De Zuidlanden toegevoegd.
- Het duurt langer dan verwacht voordat in de Plantage gebouwd kan worden. Dit is een gevolg van de hiervoor te realiseren (tijdelijke) ontsluiting van dit gebied vanaf de Overijsselseweg.

Naar verwachting zal het nieuwe tracé van de Overijsselselaan niet eerder dan in 2013, na aanleg van de Haak, beschikbaar zijn voor bewonersverkeer.

- Een afgerond plan van circa 300 woningen is technisch en financieel beter haalbaar te maken dan 150 woningen.
- Door de buurtschap, die ten zuiden van de Hounsdyk in Waterrijk geprojecteerd staat, naar het noorden te verschuiven en samen te voegen met de buurtschap Wiarda, is de invloed op het totaalprogramma van De Zuidlanden gering.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de reeds uitgevoerde milieueffectrapportage en is in het onderzoek 'Milieueffecten Buurtschap Wiarda' (d.d. 3 juli 2008) aangetoond dat het initiatief past binnen de bandbreedte van het MER. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitgevoerde MER en het hiervoor genoemde onderzoek.

Voorliggend bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Wiarda' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de te realiseren buurtschap Wiarda. Voorliggend bestemmingsplan is, na Techum, Jabikswoude en Plandeel Oost, het vierde plan dat is opgesteld om de realisatie van De Zuidlanden mogelijk te maken. Aan het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Oost' is voor wat betreft de bestemming 'Woongebied (uit te werken)' bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 17 juni 2009 het goedkeuringsbesluit vernietigd.

1.2 Het plangebied

Buurtschap Wiarda is onderdeel van de uitbreiding 'De Zuidlanden' aan de zuidzijde van Leeuwarden. De buurtschap wordt gerealiseerd ten zuidoosten van het dorp Goutum; tussen de Hounsdyk en de Drachtsterweg. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de sportvelden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tengevolge van de onthouding van goedkeuring d.d. 17 juni 2009 vigeert voor de gronden waarop de bestemming 'Woongebied (uit te werken) WGU' betrekking heeft het bestemmingsplan 'Wiardaburen'. In dit plan zijn de gronden bestemd voor de uit te werken bestemming 'Woongebied' nader voorzien van de aanduidingen 'middelhoge dichtheid' respectievelijk 'lage dichtheid'.

Naast woningen biedt deze bestemming de mogelijkheid voor onder andere detailhandel en horecabedrijven, openbare voorzieningen, sportvoorzieningen, bedrijven en kantoren.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en de functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. Tevens wordt de planbeschrijving gegeven.

Vervolgens komt in hoofdstuk 5 het MER aan bod. De toets van het huidige plan voor Wiarda aan het vooraf opgestelde MER wordt eveneens beschreven in dit hoofdstuk. Hiervoor is door Oranjewoud het onderzoek 'Milieueffecten Buurtschap Wiarda' uitgevoerd. In hoofdstuk 6 worden de overige planologische aspecten, die in het MER niet of niet volledig aan de orde komen beschreven. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 tenslotte worden respectievelijk de bestemmingen, de uitvoerbaarheid en de procedures toegelicht.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied 'De Zuidlanden, plandeel Wiarda' ligt ten zuiden van Leeuwarden in het uitbreidingsgebied 'De Zuidlanden'. Wiarda vormt een klein buurtschap dat wordt gerealiseerd ten zuidoosten van het dorp Goutum; tussen de Hounsdyk en de Drachtsterweg. Het gebied wordt voornamelijk gebruikt ten behoeve van de landbouw en is een belangrijk weidevogelgebied. Het plan Wiarda behelst circa 300 woningen.

2.1.1 Landschappelijk structuur

Kenmerkend voor het landschap ten zuiden van Leeuwarden is de openheid, die onderbroken wordt door het dorp Goutum, en de verspreid in het gebied aanwezige (voormalige) boerderijen. Vanuit het hele gebied is de stad Leeuwarden zichtbaar. De recente stadsuitbreidingen van Leeuwarden zijn vanaf het plangebied zichtbaar en hebben het karakter van het gebied veranderd.

Ten noorden van de Wirdumervaart ligt de zogeheten Kwelderwal, die zich kenmerkt door zijn hogere ligging met enkele verspreid liggende oude terpen en boerderijen. De rest van het gebied, het laaggelegen kwelderlandschap, wordt gekenmerkt door een kleinschalige mozaïekverkeveling met veel verschillende waterpeilen zonder bebouwing of beplanting. Het betreft hier met name weidegronden. Het gebied is lichtglooiend. Verder is het gebied rijk aan waterlopen, sloten en vaarten. De begrenzing tussen de kwelderwal en het kwelderlandschap wordt gevormd door de Wirdumervaart.

De hiervoor omschreven landschappelijke kenmerken zijn een gevolg van het feit dat dit gebied geen deel heeft uitgemaakt van een ruilverkeveling. Dit komt omdat deze gronden eerder waren aangewezen voor een grootschalige woonuitbreiding aan de zuidkant van Leeuwarden. Dit is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan Wiardaburen (d.d. 1982). Door gewijzigde stedenbouwkundige inzichten is echter nooit uitvoering gegeven aan dit bestemmingsplan.

Grenzend aan het plangebied ligt de Hounsdyk. Dit is een zomerdijk, die evenwijdig ligt aan de Middelzeedijk. Deze diende, met de Wergeasterdyk ten westen van de Hounsdyk, ter bescherming van het achterliggende land. Ten noorden van het plangebied loopt de Tearnsedyk. Dit is een dijk die in oost-westrichting werd aangelegd om land te winnen op de Middelsee.

2.1.2 Wegenstructuur

Het plangebied Wiarda wordt vanuit het noorden ontsloten vanaf de rotonde op de Tearnsedyk. Grenzend aan het plangebied bevindt zich aan de westzijde de Hounsdyk. De Hounsdyk is een recreatieve verbinding tussen het centrum van Goutum (Tearnsedyk) en de Drachtsterweg aan de oostzijde van het plangebied.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Drachtsterweg die in zuidelijke richting aansluit op de N31, de Wâldwei.

In noordelijke richting sluit deze aan op de Aldlansdyk. De Tearnserdyk is onderdeel van de oost-westverbinding die de Drachtsterweg en de Overijsselseweg (N32) met elkaar verbindt.

De Overijsselseweg gaat in zuidelijk richting over in de A32. De oost-westverbinding gaat ten westen van de Overijsselseweg over in de Hendrik Algraweg, de N31.

2.1.3 Groen- en waterstructuur

In het plangebied zelf zijn weinig groenvoorzieningen aanwezig. Het dorp Goutum wordt gekenmerkt door een groene uitstraling. In de openbare ruimte zijn veel groenvoorzieningen aanwezig en ook het karakter van de particuliere kavels wordt bepaald door bomen en andere beplantingsvormen.

Ten westen van het plangebied ligt de Wirdumervaart. De Wirdumervaart is een kronkelende vaart, ontstaan uit een oude erosiegeul, zuid-noord gericht, die de grens vormt tussen de Kwelderwal en het Kwelderlandschap. Tevens is de Wirdumervaart een hoofdafwatering voor het gebied. Naast de afwaterende functie draagt de waterloop bij aan het karakter van het landschap.

Het plangebied wordt doorkruist door enkele kleine waterlopen die een functie hebben bij de afwatering van het gebied.

2.1.4 Bebouwingsstructuren

Buurtschap Wiarda is onderdeel van de ontwikkeling De Zuidlanden, dat is onderverdeeld in drie verschillende stadslandschappen: Plantage, Lommerrijk en Waterrijk. Wiarda is onderdeel van Waterrijk.

De Zuidlanden omvat meerdere deelplannen die gefaseerd tot uitvoering zijn en worden gebracht. Voorafgaand aan de ontwikkeling van buurtschap Wiarda zijn twee plannen reeds gestart, Techum en Jabikswoude. Techum is in ontwikkeling, maar nog niet geheel gerealiseerd. Het plangebied Jabikswoude is voorbelast en deels bouwrijp gemaakt.

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt de dorpsbebouwing van Goutum. De bestaande bebouwing in Goutum aan de randen van het plangebied, bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen in een ruime, maar vrij strakke stedenbouwkundige verkaveling. In de dorpsrand komen ook nog enkele voormalige agrarische panden met hun huiskavels voor. In het westelijk gedeelte van de dorpsrand komt nogal wat beplanting voor op de perceelsgrenzen, waardoor dit gebied een wat kleinschaliger uitstraling heeft. Het oostelijke deel van de dorpsrand is gelegen langs de Tearnserdyk (nabij de rotonde) en is strak vormgegeven, waardoor er sprake is van een harde overgang tussen het dorp en het open plangebied.



Links: Informele zuidrand van Goutum

Rechts: Verkavelingsopzet uitbreiding ten noorden van Goutum

Ten noorden van het dorp Goutum heeft in de jaren negentig van de vorige eeuw een uitbreiding plaatsgevonden op de zuidelijke oever van het Van Harinxmakanaal. Op deze plek is een aantal afzonderlijke woonbuurten ontwikkeld die individueel via een rotonde zijn aangesloten op de Jonkersleane. De woonbuurten zijn sterk naar binnen gericht en water speelt hierbij een belangrijke rol.

Ten oosten van de Drachtsterweg verkeert het plan Zuiderburen in de afrondingsfase. In totaal komen er circa 2.000 woningen in deze wijk. Ook in deze wijk speelt water een belangrijke rol, met name in het zuidelijk deel. Het noordelijk deel wordt gekenmerkt door enkele lange, rechte straten met aan weerszijden bebouwing. De architectuur van de bebouwing varieert per woonstraat.



Links: 3D impressie van Zuiderburen (zuidelijk deel)

Rechts: 3D impressie van zuiderburen (noordelijk deel)

Ten zuiden van de Tearnsedyk en ten westen van de Drachtsterweg is het sportcomplex Wiarda gerealiseerd met 6 (voetbal)velden, een sporthal en bijbehorende accommodatie. Het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost' biedt de mogelijkheid voor een kantorencomplex op de locatie gelegen tussen het plangebied Wiarda en de Drachtsterweg.

Het plangebied Wiarda is nu nog onbebouwd en is een belangrijk weidevogelgebied. Ten westen van de Hounsdyk, buiten het plangebied, bevindt zich een Amerikaanse windmotor, die als Rijksmonument is aangemerkt. Windmotoren hadden een functie in de bemaling van de verschillende poldertjes. Momenteel is deze echter buiten gebruik en deels vervallen. Binnen het plangebied zijn geen windmotoren of andere monumenten.

3 Beleidsaspecten

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Groningen-Assen in Noord-Nederland. Leeuwarden viel in de (ontwerp) Nota Ruimte buiten het stedelijk netwerk Noord-Nederland.

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld (deel 3) en aansluitend op 27 april ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005. De Tweede Kamer heeft een groot aantal moties ingediend, waarvan er uiteindelijk 31 zijn aangenomen. Zowel de aangenomen moties, als de in het debat gedane toezeggingen, zijn in de nieuwe versie van de Nota Ruimte (deel 3A) verwerkt. Op 17 januari 2006 heeft de Eerste kamer de Nota Ruimte goedgekeurd.

Hoewel Leeuwarden geen deel uitmaakt van het stedelijk netwerk Groningen-Assen, is er in deel 3A van de Nota Ruimte de toezegging gedaan dat Leeuwarden als tweede hoofdstad van het noorden financieel-economisch en planologisch gelijk zal worden behandeld aan de andere hoofdsteden in het netwerk Groningen-Assen.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van de algemene doelen van de Vijfde Nota. In het beleid en de uitvoering daarvan is het van belang dat een goede koppeling tussen verstedelijking, economie, infrastructuur, groen, recreatie, natuur, waterhuishouding, milieu en veiligheid wordt gelegd.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Woningbouwafspraken met VROM

In 2004 heeft minister Dekker van VROM in verschillende brieven aan de Tweede Kamer aangegeven dat zij de komende jaren de woningproductie in Nederland substantieel wil verhogen. Daartoe heeft zij met (bijna) alle stadsregio's inspanningsafspraken gemaakt over het verhogen van die woningproductie. Als stimulans stelt de minister - landelijk- circa 600 miljoen euro beschikbaar.

De Stadsregio Leeuwarden heeft in juni 2005 een contract gesloten met de minister waarin is vastgelegd dat de stadsregio in de periode 2005 tot en met 2009 in totaal 5.300 woningen zal bouwen, waarvan 3.500 in Leeuwarden. Deze ambitieuze afspraak betekent voor Leeuwarden een jaarproductie van gemiddeld 700 woningen (bruto). Deze aantallen woningen kunnen niet in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte' heeft de status gekregen van 'structuurvisie'. Het Streekplan past als structuurvisie binnen de Wro. Het beleid is ongewijzigd gebleven. In het Streekplan Fryslân 2007 staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden.

In het Streekplan (de structuurvisie) zet de provincie in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Stedelijke centra hebben als kwaliteit dat zij brandpunten van bedrijvigheid en werkgelegenheid zijn en over een hoog voorzieningenniveau beschikken, dat voor een groot gebied eromheen van betekenis is. Deze kwaliteiten hebben te maken met voldoende schaal, massa, dynamiek en bereikbaarheid van verschillende functies bij elkaar. Daarnaast zijn de cultuurhistorische betekenis van steden en de daaraan gekoppelde stedelijke uitstraling en recreatieve beleving van groot belang.

De provincie kiest voor zes stedelijke centra, die gezamenlijk het stedelijk netwerk Fryslân vormen. Het gaat allereerst om de provinciehoofdstad Leeuwarden, vervolgens om de centra Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en tenslotte de regiostad Dokkum. Leeuwarden wordt als volgt getypeerd:

'Leeuwarden is de historische en culturele hoofdstad van Fryslân met de bijbehorende hoofdstedelijke functies. Leeuwarden heeft samen met het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen een centrale positie in Noord-Nederland. Het Rijk behandelt Leeuwarden, als tweede hoofdstad van Noord-Nederland, financieel-economisch en ruimtelijk-instrumenteel op gelijke voet met Groningen en Assen. Leeuwarden heeft een centrale ligging en een typisch stedelijke uitstraling, met gevarieerde woonmilieus, een uitgebreid en aantrekkelijk winkelgebied in een historisch centrum, diverse soorten bedrijvigheid en allerlei (hoog)stedelijke voorzieningen die voor heel Fryslân van betekenis zijn. Het is tevens dé banenmotor van Fryslân: 25% van de totale Friese werkgelegenheid is in Leeuwarden geconcentreerd. Daarnaast is Leeuwarden het belangrijkste Friese centrum van dienstverlening, (medische) zorg en onderwijs.'

Wij kiezen op sommige terreinen onvoorwaardelijk voor een versterking van de positie van Leeuwarden als hoofdstad van onze provincie, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van woningen en op een verbetering van de bereikbaarheid. Wij hebben dit instrumenteel kracht bijgezet met het Stadsconvenant dat wij met de gemeente Leeuwarden hebben afgesloten. Een sterk Leeuwarden is van belang voor de hele provincie'.

Wat betreft de woningbouw zet de provincie in op concentratie in de zes bundelingsgebieden, waar Leeuwarden er één van is. Met het instrument bundelingsgebied beoogt de provincie onder andere het volgende:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid;
- een gevarieerde bevolkings- en huishoudenssamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland waardoor in de kleine kernen meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling;
- een ontwikkeling van stadsranden en stedelijke uitloopgebieden met hoge(re) landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Om de leefbaarheid en de vitaliteit van heel Fryslân te bevorderen, binnen het uitgangspunt van concentratie van woningbouw in de stedelijke bundelingsgebieden, wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling van woningen en van woningbouw over de regio's van Fryslân.

In het Streekplan wordt een aanzet gegeven voor een gebiedsgerichte uitwerking per regio. Leeuwarden ligt binnen de regio Midden Fryslân. Met betrekking tot het wonen in Leeuwarden is aangegeven dat er nieuwe grote woon- en werklocaties aan de west- en zuidkant van de stad worden gesitueerd. Aan de zuidzijde ligt het accent op wonen, aan de westzijde ligt het accent op werken. Aandachtspunten zijn het benutten van kansen voor gevarieerde woonmilieus en voortdurend de benodigde ruimte voor wonen en werken in een goede verhouding ten opzichte van elkaar afwegen.

3.2.2 Regionale woningbouwafspraken

Op het schaalniveau van de (stads)regio zijn in 1998 vanuit het Ontwikkelingskader Leeuwarden (OKL) bestuurlijke afspraken gemaakt tussen Leeuwarden en de vijf omliggende plattelandsgemeenten. Centraal thema in dit afsprakenkader is het temporiseren van de bouwproductie in de omliggende gemeenten ten gunste van de stad Leeuwarden. Leeuwarden heeft hiermee de ruimte gekregen om 'op stoom te komen'. Deze OKL-afspraken lopen tot en met 2009.

Voor de periode tussen 2010 en 2020 is de woningopgave van de Stadsregio Leeuwarden zo mogelijk nog groter dan in voorgaande jaren. In omvang en complexiteit verschilt deze opgave op onderdelen wezenlijk met de vorige periode.

In hoofdlijnen is de opgave als volgt:

- 1 voorzien in de groeiende woningbehoefte;
- 2 transformatie en kwaliteit bestaande voorraad;
- 3 versterken leefbaarheid;
- 4 verhogen ruimtelijke kwaliteit.

Groeiende woningbehoefte

In de Stadsregio Leeuwarden is sprake van een groeiende bevolking. Uit verschillende prognosemodellen blijkt dat het inwoneraantal ook de komende decennia blijft groeien. Van circa 180.000 nu groeit de Stadsregio door naar een verwacht aantal van 194.000 in 2025.

Naast de groei van het aantal inwoners neemt het aantal huishoudens nog sterker toe. De gezinsverdunding zal ook de komende jaren nog doorzetten. Deze groei betekent dat ook de komende decennia nog nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd moeten worden. De voorraad als geheel moet nog stevig doorgroeien. Voor de periode tussen 2010 en 2020 wordt uitgegaan van een minimale toename van het aantal woningen met circa 7.000.

Met de provincie zijn in het najaar van 2009 afspraken gemaakt over de woningbouwproductie tussen 2008 en 2016. Dit betreft een aantal van circa 6.200 woningen, waarvan Leeuwarden 4.200 woningen voor haar rekening neemt. Het maximumprogramma op buitenstedelijke locaties bedraagt 3.387 woningen. Als stadsregio is gekozen voor het model 'plafondloos bouwen', wat inhoudt dat naast het basisprogramma in bestaand stedelijk gebied onbeperkt gebouwd mag worden.

3.2.3 Wenjen 2000+, 'Fan mear nei better'; woningbouwbeleid 2002-2010

In de notitie Wenjen 2000+, 'Fan mear nei better' stellen Gedeputeerde Staten hun woonbeleid voor de periode 2002 - 2010 vast. Het gaat hier om een herziening van het beleid dat was vastgesteld voor de periode 1998-2010.

Belangrijke speerpunten uit de notitie zijn de volgende:

- kwaliteitsbeleid gericht op de woonconsument meer centraal;
- kwaliteitsbeleid gericht op bouwen voor alle groepen;
- kwantiteitsbeleid gericht op verantwoorde ontwikkeling bouwen.

In Wenjen '98 koos de provincie voor een kwaliteitsbeleid en een kwantiteitsbeleid. Ook nu is die gekoppelde beleidsopgave aan de orde. Meer in het licht van de ontwikkelingen in Fryslân en de ontwikkelingen op nationaal niveau krijgt het kwaliteitsbeleid het primaat. De kwantiteiten dienen nadrukkelijk in kwaliteiten gepland te worden.

In het Streekplan Fryslân 2006 is het beleid uit de hiervoor genoemde notitie afgestemd op andere ruimtelijke aspecten en finaal vastgelegd.

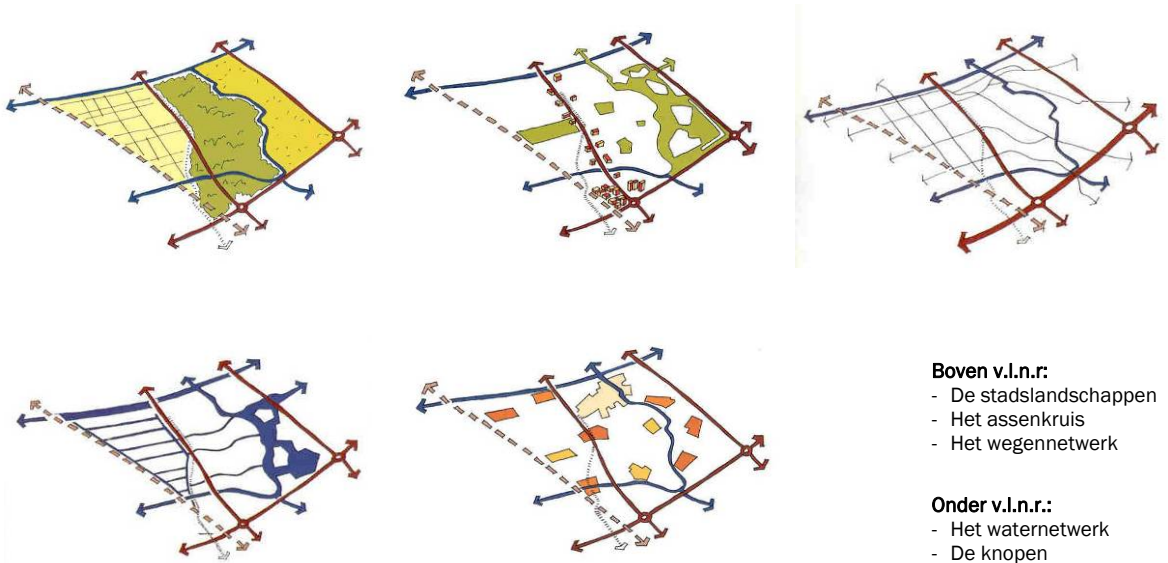
3.3 Gemeentelijk beleid

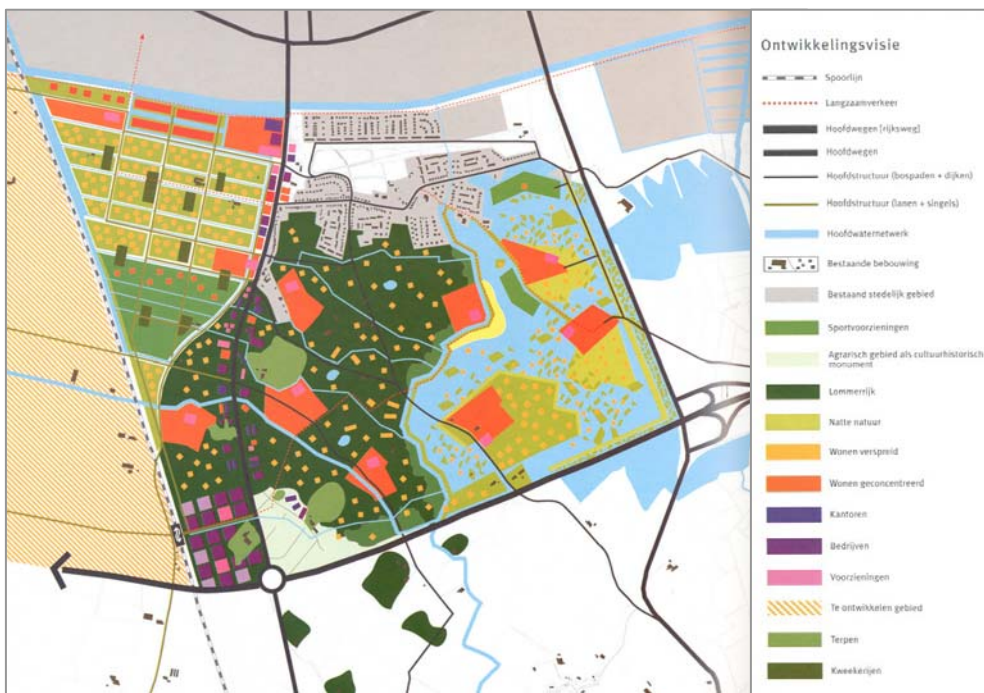
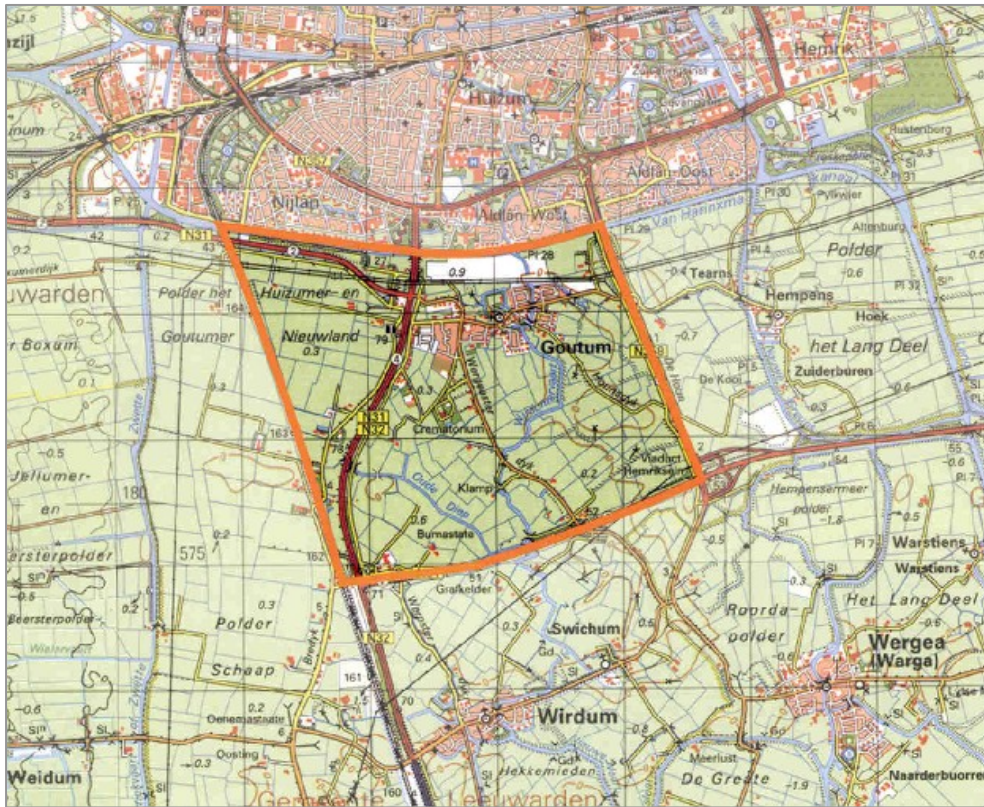
3.3.1 Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid

Voor het gebied Leeuwarden-Zuid, waar Wiarda deel van uitmaakt, is een ontwikkelingsplan opgesteld (maart 2001). Het gebied Leeuwarden-Zuid betreft het nieuwe woon-, werk- en voorzieningengebied van de gemeente Leeuwarden en wordt 'De Zuidlanden' genoemd. Het gebied wordt begrensd door het Van Harinxmakanaal en de kom van het dorp Goutum aan de noordzijde, de Drachtsterweg aan de oostzijde, de Wâldwei (N31) aan de zuidzijde en de spoorlijn Leeuwarden-Heerenveen aan de westzijde. Het ontwikkelingsgebied is circa 550 hectare groot.

De opgave van het ontwikkelingsplan is het toevoegen van een stadsdeel aan Leeuwarden met een mix van hoogwaardige woon- en werkmilieus en dooraderd met een diversiteit aan stedelijke voorzieningen. Een stadsdeel dat de wisselwerking met de bestaande stad aangaat en een verrijking voor de stad als geheel betekent. Centraal in Leeuwarden-Zuid staat een nieuwe vorm van wonen: wonen gecombineerd met werken, recreatie en voorzieningen.

Het planconcept voor Leeuwarden-Zuid is opgebouwd uit vijf lagen.





Boven: Ontwikkelingsgebied Leeuwarden-Zuid (De Zuidlanden)
 Onder: Ontwikkelingsvisie Leeuwarden-Zuid

De stadslandschappen

Door de karakteristieken van de bestaande drie landschapstypen in Leeuwarden-Zuid te versterken, ontstaan er drie duidelijk verschillende stadslandschappen, waarbinnen geheel verschillende vestigingsmilieus zijn te realiseren.

Er worden drie verschillende stadslandschappen gecreëerd met een bovengemiddelde stadsnatuur waarin gewoond en gerecreëerd wordt: de 'Plantage' in de Middelzee, 'Lommerrijk' op de kwelderwal en de 'Natte Natuur' in het oostelijke kweldergebied. Het plangebied Wiarda ligt in de 'Natte Natuur' oftewel het 'Waterrijk'.

In het Middelzeegebied wordt het rationele cultuurlandschap versterkt met laan- en singelbeplanting waarin een woonmilieu met veel tuinen en een grote diversiteit ontstaat.

Op de kwelderwal worden de aanwezige linten en begroeiing rond de boerderijen door flinke boomaanplant uitgebouwd tot een aantrekkelijk woonbos.

In het lager gelegen kwelderlandschap in het oosten wordt het waterniveau op boezempeil gebracht en door de aanwezige hoogteverschillen te accentueren ontstaat een omvangrijk nat gebied waarin land en water elkaar afwisselen.

Het assenkruis

De tweede laag in het planconcept wordt gevormd door het assenkruis van economie en voorzieningen. De ene as wordt gevormd door de Overijsselseweg en Werpsterhoek, ofwel de stadsas en de nieuwe stadsentree. De andere as wordt gevormd door de sport- en recreatievoorzieningen die in de richting loodrecht op de stadsas liggen, verspreid door de drie woonlandschappen. Tezamen met de stadsas ontstaat zo een assenkruis van economie en voorzieningen door het gebied heen: noord-zuid de economische diensten en voorzieningen en oost-west de sport en recreatie.

Het wegennetwerk

De Overijsselseweg, Drachtsterweg en Wâldwei vormen de hoofdwegenstructuur. De Overijsselseweg heeft de belangrijkste ontsluitingsfunctie voor het stadsdeel. Binnen het ontwikkelingsgebied wordt een secundair netwerk gevormd dat zoveel mogelijk bestaande structuurlijnen volgt en waar mogelijk versterkt en nieuwe lijnen in hetzelfde stramien toevoegt. Binnen de secundaire structuur krijgt Leeuwarden-Zuid een fijnmazig netwerk van kleinere wegen.

Het waternetwerk

Doelstelling is een duurzaam watersysteem dat deels geschikt is voor de kleine recreatievaart. Water wordt onder meer door afwatering van schone oppervlakken op het oppervlaktewater en een ruim waterbergend vermogen zoveel mogelijk binnen het gebied opgevangen en vastgehouden en is van goede kwaliteit. Het watersysteem bouwt ook zoveel mogelijk voort op het historisch ontstane systeem van waterlopen in het gebied. Door toepassing van zoveel mogelijk gevarieerde natuurlijke oevers, boezemland dat een deel van het jaar overstroomt en voldoende diepe watergangen waardoor het water goed circuleert wordt de ecologische en waterkwaliteit gewaarborgd.

De knopen

De vijfde laag in het planconcept zijn de 'knopen'. Dit zijn verdichtingen in het woongebied bestaande uit 250 à 300 woningen, in samenhang ontworpen, in een compacte setting en met een eigen karakter.

Ze liggen verspreid in de woongebieden op bijzondere plekken: aan routes, op knooppunten, op hoeken van eilanden etc. Elke knoop wordt in een andere stijl ontworpen en omvat behalve woningen ook een programmaonderdeel met een bijzondere voorziening: bijvoorbeeld een school, winkelcentrum, bijzondere voorziening of recreatieve voorziening. Daardoor krijgt elke knoop ook zijn eigen betekenis voor andere delen van Leeuwarden-Zuid.

3.3.2 Masterplan De Zuidlanden

Nadere (deel)studies over ontwikkelings- en inrichtingsmogelijkheden binnen De Zuidlanden hebben in 2003 uiteindelijk geresulteerd in het 'Masterplan De Zuidlanden'. Het Masterplan beschrijft de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkelingen van 'De Zuidlanden'.

Het gebied 'De Zuidlanden' wordt ontwikkeld in een aantal verschillende landschapstypen c.q. woonmilieus: De Plantage, Lommerrijk, Waterrijk, Stadsas, Kanaalzone, Werpsterhoek en Sportpark. Binnen de drie eerst genoemde woonmilieus zullen meerdere zogenaamde buurtschappen worden gerealiseerd. Buurtschap Wiarda valt binnen het woonmilieu 'Waterrijk'. In het Masterplan worden de verschillende woonmilieus beschreven. Hierna wordt ingegaan op het woonmilieu 'Waterrijk'.

Waterrijk

De sleutelbegrippen in het concept voor Waterrijk zijn water, openheid, rust en ruimte. Om de openheid te garanderen wordt er in het gebied veel water gemaakt en in een lage dichtheid gebouwd. Waterrijk wordt tot een nat natuurlandschap gemaakt. Door een fluctuerend waterpeil vallen oevers nu eens droog, dan weer lopen zij onder water. In deze wereld van water en riet komen woningen zowel in en op het water als op het droge.

Samen met het waterlandschap van Zuiderburen draagt Waterrijk bij aan een open landschapsbeeld aan de zuidrand van Leeuwarden.

3.3.3 Woonbeleid Leeuwarden

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in het in juni 2008 door de gemeenteraad vastgestelde woonplan 'Elkenien syn hûs'.

Het woonplan, met een looptijd tot 2012, heeft als hoofddoelstelling: 'het behouden en versterken van een evenwichtige concurrerende woningmarkt met een duurzaam gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus'.

Deze doelstelling is aan de hand van drie thema's nader uitgewerkt:

- 1 bestaande stad;
- 2 nieuwbouw;
- 3 wonen + meer.

De uitwerking is vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma Woonplan, dat door het college van burgemeester en wethouders in april 2009 is vastgesteld.

In tegenstelling tot andere delen van de provincie Fryslân wordt voor Leeuwarden voor wat betreft de bevolking en het aantal huishoudens een verdere groei verwacht.

De landelijke en provinciale prognoses zijn vertaald in aantallen te bouwen woningen. In het woonplan is vastgelegd dat een nieuwbouwprogramma van bruto 400 tot 640 woningen per jaar onverkort noodzakelijk is. Dit programma is inmiddels vastgelegd in een afsprakenkader 2008-2016 met de provincie Fryslân.

De Zuidlanden is voor Leeuwarden van substantieel belang om de woningproductie op het gewenste niveau te houden voor de groei van de bevolking, de gewenste differentiatie te realiseren en te voldoen aan de gemaakte afspraken met het ministerie van VROM, de provincie en de omliggende gemeenten.

Op basis van de inzichten in 2007 met betrekking tot beschikbare binnenstedelijke bouwlocaties, verdunning in stedelijke vernieuwingsgebieden, de afronding van Zuiderburen en de vraag op de woningmarkt, is het gemeentelijk woningbouwprogramma reeel.

In 'De Zuidlanden' moet een groot aantal doelgroepen bediend worden naar inkomen, huishoudenssamenstelling en leefstijl. Belangrijk is dat de toekomstige bewoners van 'De Zuidlanden' keuzevrijheid geboden wordt. Dit betekent dat de te realiseren woningen vanuit het perspectief van de consument gerealiseerd moet worden. In Friesland is een grote groep consumenten gericht op meer 'dorps' wonen, een wens die gezien het ruimtelijk beleid steeds lastiger te realiseren is. Met 'De Zuidlanden' biedt Leeuwarden een hoogwaardig alternatief, namelijk een stedenbouwkundig concept dat uitgaat van buurtschappen met een eigen identiteit. Een concept dat de concurrentie met het omliggende platteland kan aangaan.

3.3.4 Leeuwarden, fier verder

De gemeente Leeuwarden heeft in navolging op de stadsvisie 'Varen onder eigen vlag' een nieuwe stadsvisie opgesteld, 'Leeuwarden, fier verder'. Deze stadsvisie is op 26 mei 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden.

Voorafgaand aan de formulering van de visie is een omgevingsverkenning gedaan. De boodschap is helder en luidt als volgt:

'We kiezen focus op basis van sterktes, kansen, passendheid en realisme. Leeuwarden heeft als hoofdstad van Fryslân verschillende functies. Het is een stad voor wonen, werken, zorgen en recreëren. Deze functies moeten goed op orde zijn. De pijlers uit de stadsvisie 'Varen onder eigen vlag' staan nog recht overeind, maar het is nodig om deze te verbinden en te verdiepen.'

De Stadsvisie is opgesteld aan de hand van enkele thema's, die zijn vertaald in een ontwikkelkaart voor de gemeente Leeuwarden. De ontwikkelkaart is hierna weergegeven.



- 1 Binnenstad
- 2 Grote Wielen
- 3 Woonservicezones
- 4 Krachtwijk
- 5 Kenniscampus
- 6 Watercampus
- 7 Kantorenhaak
- 8 Werpsterhoek
- 9 Nieuw Stroomland
- 10 Bereikbaarheid
- 11 Zuidlanden

De gemeente wil de voorzieningen op orde houden, zowel de centrale als die op buurt-, wijk- en dorpsniveau. Het gaat om voorzieningen die passen bij het hoofdstedelijk karakter van Leeuwarden en om voorzieningen die van belang zijn voor de sociale structuur van de stad en de dorpen, zoals onderwijs, zorgvoorzieningen, multifunctionele centra, speelvoorzieningen, etc. In De Zuidlanden is in het plangebied Jabikswoude een woonservicecentrum beoogd.

Wat de bouw van woningen betreft, is Leeuwarden de afgelopen jaren goed op stoom gekomen. De gemeente wil daarmee door gaan en van 'De Zuidlanden' een zeer attractieve woonomgeving maken. Daarnaast moet er meer aandacht zijn voor levensloopbestendig bouwen en het zoveel mogelijk vast houden aan de verbinding met water. Duurzaam bouwen en energiezuinige woningen zijn nodig.

Bij Werpsterhoek komt een nieuw NS-station en in de omgeving daarvan kantoren en winkels. Er moeten goede verbindingen tussen De Zuidlanden en stad aangelegd worden voor de auto, de fiets, de voetganger en het openbaar vervoer. Belangrijk onderdeel daarvan is de beoogde aanleg van aquaducten ter plaatse van de Haak, de Westelijke invalsweg en de Drachtsterweg. Daarmee worden ook vanuit vaarrecreatief oogpunt forse verbeteringen aangebracht. Overige verbetervoorstellen ten aanzien van de vaarrecreatie zal de gemeente zoveel mogelijk in verband brengen met lopende projecten: Westelijke invalsweg, Drachtstercomplex en stadsring.

In het kader van het Drachtstercomplex komt vanuit Wiarda een onderdoorgang in de Drachtsterweg voor fietsers en de kleine recreatievaart richting Zuiderburen (Tearnser Wielen).

4 Planbeschrijving

4.1 Planuitgangspunten

Voorafgaand aan voorliggend bestemmingsplan zijn meerdere studies verricht naar de inrichting van 'De Zuidlanden'. Dit heeft geresulteerd in een Masterplan voor de hele ontwikkeling. 'De Zuidlanden' wordt gefaseerd ontwikkeld en delen van het plan zijn reeds in ontwikkeling gebracht.

Techum is de eerste buurtschap dat in De Zuidlanden wordt gebouwd. Een deel van de woningen is in 2008 opgeleverd. De definitieve oplevering staat gepland voor 2010/2011. Jabikswoude is de tweede buurtschap die in ontwikkeling wordt gebracht.

Wiarda is de derde buurtschap die wordt ontwikkeld. In het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost' is reeds ingegaan op de ontwikkeling van buurtschap Wiarda. Het gebied is hierin voorzien van een uit te werken woonbestemming. Aan deze bestemming zijn uitwerkingsregels gekoppeld die als uitgangspunt hebben gediend bij de uitwerking van het plan. Hierna zijn de ruimtelijk relevante uitgangspunten die als basis hebben gediend voor het stedenbouwkundig plan opgesomd. Deze uitgangspunten komen uit de verschillende studies, alsook vanuit de voorschriften die zijn gekoppeld aan de uit te werken bestemming.

- De afstand tussen de bebouwing in Wiarda en de bebouwing in Goutum moet minimaal 100 meter bedragen.
- Het realiseren van een landschap waarin de buurtschap als zelfstandige eenheid herkenbaar is.
- Het leggen van een functionele relatie met de Tearnser Wielen is wenselijk.
- Er dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in het gemeentelijk beleidsplan 'Evenwicht in parkeren, april 2005', welke normen zijn ontleend aan de ASVV 2004, 'Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom - opgesteld door het CROW.'
- De woningen dienen zo te worden geprojecteerd dat er geen akoestische belemmeringen optreden of er dienen akoestische maatregelen te worden getroffen om geluidsoverlast te voorkomen.
- Er dient een minimale afstand van 50 meter in acht genomen te worden tussen de sportvelden en de dichtstbijzijnde woningen.
- Woonbebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van een buurtschap van circa 300 woningen (dit wijkt af van de uitwerkingsregels zoals opgenomen in bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost').
- Ter bescherming van het weidevogelgebied dient tussen de buurtschap en de Hounsdyk een zone van 15 meter als water uitgevoerd te worden.
- Maximaal 15% van het totale aantal woningen mag in gestapelde vorm worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan - impressie



Sfeerimpressies van het nieuwe waterrijke gebied

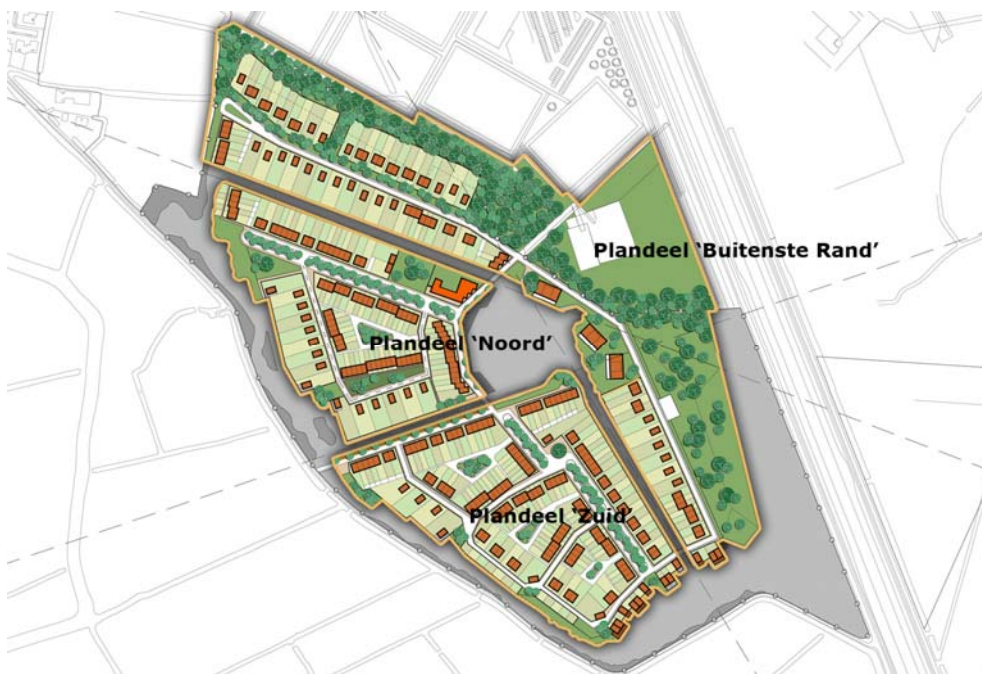
4.2 Planbeschrijving

De uitgangspunten zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan dat als basis heeft gediend voor het voorliggend bestemmingsplan. Om voldoende flexibiliteit te behouden is een globaal eindplan gemaakt, met daarin voldoende vrijheid. Daarnaast biedt het plan wel voldoende houvast om aanwezige waarden te beschermen en essentiële onderdelen te realiseren. De hoofdstructuur is vastgelegd. In de volgende paragrafen is een beschrijving van het plan opgenomen.

Het gebied ten zuiden van de Hounsdyk blijft in het op 17 juni 2009 onherroepelijk geworden deel van het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost', mede vanwege de aanwezige kwaliteit als weidevogelgebied, onbebouwd. Ook het waterrijke milieu wordt om die reden (nog) niet gerealiseerd.

In afwijking van eerdere planvorming met betrekking tot deze locatie waarin, naast een buurtschap met circa 120 woningen in een zeer compacte setting met aanvullend 30 woningen in een veel lagere dichtheid om dit buurtschap heen, er nog een ander buurtschap, ten zuiden van het buurtschap Wiarda was geprojecteerd, biedt het huidige plan de mogelijkheid tot realisering van één compact buurtschap met circa 300 woningen.

Het onderhavige plan impliceert ten opzichte van de hiervoor genoemde planvorming een beperking van de aantasting van het weidevogelgebied. Ter bescherming van het zuidelijk en westelijk van het plangebied Wiarda aanwezige weidevogelgebied is in het voorliggend bestemmingsplan een zone, overeenkomstig het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost' van 15 meter bestemd als water en is daarnaast een zone van 10 meter aangegeven als onbebouwd gebied.



Stedenbouwkundig plan – indeling in deelgebieden

Wiarda is een buurtschap dat als duidelijk element herkenbaar is in het landschap. Het is een afgeronde eenheid die een heldere ruimtelijke en sociale samenhang kent. Om dit te bereiken is een afstand aangehouden van circa 130 meter tot de dichtstbijzijnde woning en circa 170 meter tot de bebouwde komgrens van Goutum. Centraal in de buurtschap ligt een havenkom. Vanuit de havenkom lopen er drie vaarten met zichtlijnen naar belangrijke punten in het landschap, één naar de kerktoren van Goutum, één naar de toekomstige buurtschap aan de andere kant van de Wirdumervaart en één naar het landschap en de kerktoren van Wergea.

In het plan is, vanuit de centrale waterpartij, een recreatieve vaarroute beoogd die Wiarda verbindt met de Wirdumervaart. Water speelt dan ook een belangrijke rol in het stedenbouwkundig plan.

Uitgangspunt in het plan is het water. Hierbij vormt de havenkom het centrum van de buurtschap. Vanuit deze haven lopen drie watergangen in respectievelijk noordwestelijke, westelijke en zuidoostelijke richting die allen uitmonden in een waterpartij die, aan de west- en zuidzijde, het plangebied omsluit. Vanuit het omringende water is er een verbinding met de Wirdumervaart.

De noordwestelijke watergang is georiënteerd op de kerktoren van Goutum en op het tussen Wiarda en Goutum gelegen open gebied. De westelijke watergang richt zich op de in de toekomst oostelijk van Wiarda te realiseren buurtschap. De zuidelijk gerichte watergang vormt een zichtlijn op het dorp Wergea met zijn kerktoren en het tussenliggende open landschap.

Aan de westzijde van de haven zal de bebouwing een gesloten gevelwand vormen. Aan de oostzijde van de havenkom is de mogelijkheid opgenomen voor drie kleinschalige appartementengebouwen die de uitstraling hebben van een groot woonhuis. De appartementen zullen worden gesitueerd in een groene omgeving.

De woningen aan de noordwestelijke en zuidoostelijke watergang grenzen met de achtertuinen aan het water. De woningen ten zuiden van de westelijk gerichte watergang liggen met de voorzijde aan een pad langs het water.

De woningen aan de westelijke en zuidwestelijke randen zijn voor het merendeel met de achtertuin gericht naar de vaarten. Het betreffen zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen. Aan de dwarsvaart en de Hounsdyk zijn de diepste kavels gesitueerd. De laatste meters van deze tuinen blijven, vanwege het aangrenzende weidevogelgebied, onbebouwd. In het voorliggend bestemmingsplan is 10 meter voorzien van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd'.

In het gebied gelegen ten westen en ten zuiden van de geprojecteerde havenkom, in het hart van Wiarda, is ruimte voor een kleinschalig voorzieningencluster. De aard, omvang en exacte situering hiervan staan echter nog niet vast.

Centraal in het gebied zijn besloten hofjes gesitueerd. Rondom deze hofjes staan vooral aaneengebouwde woningen. Hierdoor ontstaat een intieme sfeer.

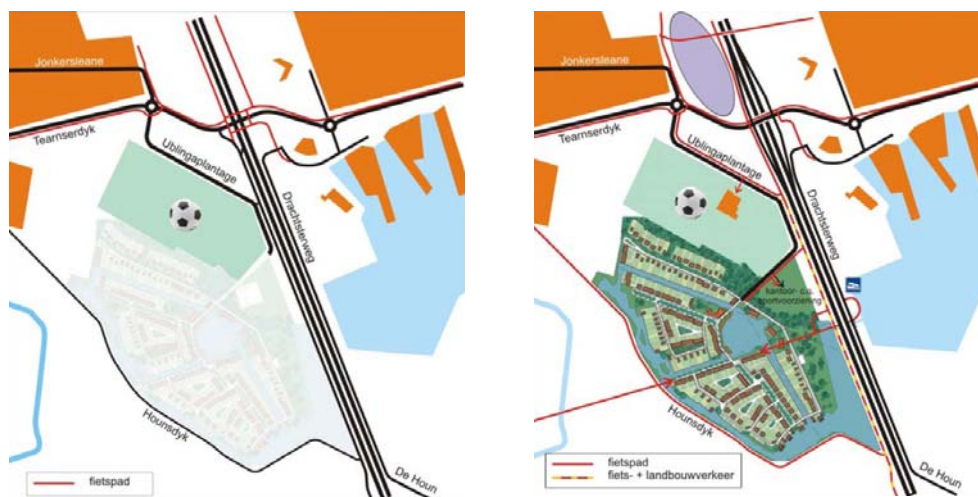
De zuidrand van Wiarda bestaat uit markante woningen met terrassen in plaats van tuinen aan het water. Deze woningen zijn goed zichtbaar vanaf de Drachtsterweg.

Om een goed akoestisch klimaat te garanderen voor de geprojecteerde woningen in het zuidwesten van Wiarda is een hoogtebeperking van maximaal twee bouwlagen opgenomen voor de zes meest zuidoostelijk geprojecteerde woningen.

De oostzijde van het plangebied kenmerkt zich door een losse stedenbouwkundige structuur. In deze zone staan voornamelijk (half)vrijstaande woningen die verspringen in rooilijn. Deze kavels liggen in een groene omgeving. Het beeld wordt nog eens versterkt door de hoeveelheid beplanting op de percelen. Tussen de sportvelden en de woningen in het noordelijk deel van het plangebied is een afstand aangehouden van 50 meter.

Ten oosten van het gebied zal een geluidwal worden aangelegd. Deze wal krijgt een recreatieve invulling met een speelplek, een wandelroute en beplanting. De hoogte van de wal bedraagt circa 10 meter. De geluidwal is opgenomen in een groenbestemming. Ten noorden hiervan wordt een kantoor en/of wellnesscentrum gerealiseerd. Deze bebouwing wordt geïntegreerd in de benodigde geluidwal en dient als geluidswerende voorziening. Om de functie als geluidswerende voorziening te kunnen vervullen is in het bestemmingsplan naast een maximale bouwhoogte van 11 meter ook een minimale bouwhoogte van 9 meter opgenomen.

4.3 Verkeersontsluiting



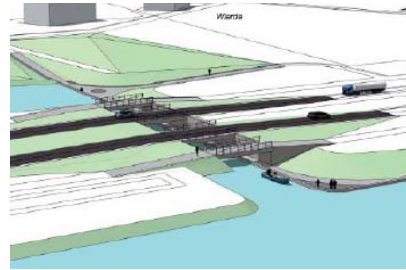
Links: Huidige ontsluitingsstructuur

Rechts: Nieuwe (voorgestelde) ontsluitingsstructuur

Door DHV is onderzoek ('Ontsluitingsstructuur Wiarda', d.d. februari 2009) verricht naar de ontsluitingsstructuur. Dit onderzoek is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In dit onderzoek wordt ingegaan op de ontwikkeling van de buurtschap Wiarda en de ontsluiting van dit gebied.

Ontwikkelingen die reeds bekend zijn, zijn meegenomen bij de beschouwing van de verkeersstructuur. Zo wordt in de toekomst de situatie rondom het Drachtstercomplex aangepast.

Het gaat hierbij om het Drachtsterplein en de Drachtsterweg. Met name de aansluiting met de Tearnserdyk zal sterk veranderen. Het huidige kruispunt zal worden vervangen door een ongelijkvloerse aansluiting, waarbij de Drachtsterweg verdiept komt te liggen. Ten noorden van de aansluiting op de Drachtsterweg komt een fietsbrug, die de wijk Zuiderburen verbindt met Goutum.



Links: Impressie van de verdiepte ligging van de Drachtsterweg

Rechts: Impressie van de onderdoorgang van de Drachtsterweg t.b.v. langzaam verkeer en sloepen

Buurtschap Wiarda wordt ontsloten via de Ublingaplantage op de Tearnserdyk. Het huidige profiel en de capaciteit van de Tearnserdyk zijn voldoende. De Ublingaplantage wordt wel verbreed. De hoofdontsluiting is in voorliggend bestemmingsplan voorzien van een verkeersbestemming.

Naast de realisatie van de woonwijk Wiarda, wordt er ook gedacht aan de realisatie van een fiets- en sloepenroute. Het is de bedoeling dat er een onderdoorgang wordt gecreëerd onder de Drachtsterweg. De onderdoorgang zorgt voor een doorgaande directe fietsverbinding tussen Zuiderburen (Tearnser Wielen) en De Zuidlanden. Deze onderdoorgang kan worden gebruikt door sloepen en voetgangers.

Buurtschap Wiarda is hiermee goed ontsloten op zijn omgeving, zowel voor langzaam verkeer als voor gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het gemeentelijk parkeerbeleidsplan 'Evenwicht in parkeren, april 2005'. Bijlage 2 van het parkeerbeleidsplan geeft een overzicht van de te hanteren parkeernormen. Deze parkeernormen zijn ontleend aan de ASVV 2004, 'Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom - opgesteld door het CROW.' Waar het gemeentelijk beleidsplan geen cijfers noemt, verwijst het beleidsplan naar de ASVV 2004.

Het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Wiarda' kent twee bestemmingen waarop een parkeernorm van toepassing is:

- GD (Gemengd);
- WG (Woongebied).

Artikel 3: Gemengd

Op de gronden binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- wellnesscentrum;
- kantoor.

Het (gezamenlijk) bruto vloeroppervlak van het wellnesscentrum, respectievelijk het kantoor, mag niet meer bedragen dan 3.000 m². Voor het wellnesscentrum is de parkeernorm afhankelijk van de specifieke eigenschappen van de geplande voorzieningen.

Gemiddeld wordt uitgegaan van de volgende parkeernorm:

- wellnesscentrum: 3,0 parkeerplaatsen (pp) per 100 m² bvo;
- kantoren met baliefunctie: 2,5 pp per 100 m² bvo;
- kantoren zonder baliefunctie: 1,7 pp per 100 m² bvo.

Het parkeren voor het wellnesscentrum, respectievelijk het kantoor, wordt op eigen terrein en binnen de bestemming Gemengd gerealiseerd.

Artikel 7: Woongebied

De grondexploitatie van Wiarda telt 300 woningen. De verdeling is als volgt:

- 114 woningen, oppervlak 80-120 m², parkeernorm 1,60 pp/woning;
- 186 woningen, oppervlak > 120 m², parkeernorm 2,00 pp/woning.

Uitgaande van deze 300 woningen zullen in Wiarda minimaal 555 parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij de woningen wordt zo mogelijk 1,0 parkeerplaats op het eigen erf gerealiseerd. De verkaveling maakt in ieder geval 260 parkeerplaatsen op het eigen erf mogelijk. Dit betekent dat (afgerond) 300 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zullen worden gerealiseerd.

4.4 Sociale veiligheid

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Voor het uitbreidingsgebied 'De Zuidlanden, plandeel Wiarda' is voor wat betreft de openbare ruimte bij de opzet en inrichting daarvan aandacht besteed aan de sociale veiligheid binnen het woongebied, onder andere door middel van:

- een heldere en herkenbare wegenstructuur, continuïteit in het wegennetwerk en overzichtelijk ingerichte wegen en langzaamverkeersroutes;
- situeren van de woningen met hun voorzijde naar het openbare gebied en zorgen dat er voldoende overzicht in de openbare ruimte bestaat, waardoor er altijd een goede sociale controle van de openbare ruimte mogelijk is;
- situering van de langzaamverkeersverbindingen in een relatief open omgeving, met voldoende breedte en een dusdanige groene inrichting naast het pad, dat de doorzichten niet belemmerd worden;
- realiseren van een goede openbare verlichting, waarbij de langzaamverkeersroutes extra aandacht verdienen;
- realiseren van voldoende achterpaden.

4.5 Duurzaam bouwen

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: 'Het beperken van gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van gebouwen, vanaf winning van grondstoffen, het ontwerp, en de bouw tot en met het onderhoud, de renovatie en/of sloop van gebouwen.' Op elk schaalniveau van de planvorming dient rekening gehouden te worden met de onderdelen die bijdragen aan een goede invulling van het aspect duurzaam bouwen.

Ambities met betrekking tot duurzaamheid zijn:

- een kwalitatief hoogwaardige omgeving tot stand brengen, met voldoende ruimte voor toekomstige ontwikkelingen;
- zorgvuldig gebruik van grondstoffen;
- een energiezuinige wijk;
- hoge waterkwaliteit;
- zorgvuldig omgaan met landschap (in cultuurhistorisch en ecologisch opzicht).

Het plan zal in ieder geval voldoen aan een Energie prestatie op locatie (EPL) van 7, dat is in 2003 vastgelegd. Toen was dat een ambitieus streven, nu is dit nauwelijks onderscheidend ten opzichte van het Bouwbesluit.

4.6 Beeldkwaliteit/welstand

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt ook de inrichtingsschets voor dit gebied vastgesteld.

5 Milieueffectrapportage (MER)

5.1 Milieueffectrapportage 2006

Het MER moet de milieu-informatie bevatten die het bevoegd gezag (de gemeenteraad van Leeuwarden) nodig heeft om de belangen van het milieu volwaardig mee te wegen in de besluitvorming over de bestemmingsplannen voor 'De Zuidlanden'.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is procedureel gekoppeld aan het bestemmingsplan Techum, omdat dit het eerste ruimtelijke plan is dat voorziet in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, en de daarmee samenhangende vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van het bouwrijp maken en de bouw van circa 100 woningen. De tervisielegging van het milieueffectrapport (MER) heeft plaatsgevonden in de periode juli/augustus 2006. Inmiddels is het bestemmingsplan Techum onherroepelijk en daarmee is de MER - plicht verwerkt.

Ten behoeve van de besluitvorming van de bestemmingsplannen moeten de milieugevolgen van het hele plan 'De Zuidlanden' in beeld zijn. Dit gegeven bepaalt de onderzoeksvragen voor het MER.

Het MER moet voor 'De Zuidlanden' als geheel de uiterste mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gebied geven en op basis daarvan de maximale milieueffecten en de bandbreedte waarbinnen deze effecten zich kunnen bevinden in beeld brengen.

Om de uitersten in beeld te brengen zijn niet alleen de effecten van het Voornemen gebaseerd op het Masterplan-alternatief in de startnotitie onderzocht, maar zijn daarnaast de Theoretische Terugvaloptie (TVO) en het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) ontwikkeld en beoordeeld op hun milieugevolgen.

In de volgende paragrafen, die gebaseerd zijn op/ontleend zijn aan de Samenvatting van het MER (Oranjewoud, januari 2006), worden de milieueffecten van de drie alternatieven voor het totale gebied beschreven tegen de achtergrond van het gebied zonder uitvoering van één van deze alternatieven. In voorliggend bestemmingsplan is slechts een korte samenvatting opgenomen. Voor het complete Milieueffectrapport wordt verwezen naar het 'Milieueffectrapport De Zuidlanden' (Oranjewoud, 19 januari 2006), dat als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is gevoegd. De milieueffecten van het onderhavige plan bewegen zich binnen de bandbreedte van het MER zoals deze hierin zijn weergegeven.

5.1.1 Beschrijving alternatieven

Huidige situatie en autonome ontwikkeling

Voor de beschrijving en beoordeling van de effecten van voorgenomen activiteiten zijn twee situaties van belang, namelijk de bestaande situatie van het milieu in het gebied en de situatie bij autonome ontwikkeling, ook wel aangeduid als 'referentiesituatie'. Een referentiesituatie beschrijft (hoe) de ontwikkeling van het gebied (zou zijn) op basis van bestaand beleid.

In deze situatie blijven de huidige functies en het huidige gebruik gehandhaafd. Ook voor ontwikkelingen in de omgeving wordt van het bestaande beleid uitgegaan. Als peiljaren zijn genomen: het jaar 2004 (2006) voor de huidige situatie, het jaar 2010 als eindmoment voor fase 1 en het jaar 2020 als eindmoment van fase 2.

Het Voornemen

Het plan dat in de startnotitie is gepresenteerd (het Masterplan De Zuidlanden) is bij het opstellen van het MER kritisch onder de loep genomen en op onderdelen bijgesteld, bijvoorbeeld wat betreft het watersysteem en de aansluiting van de stadsas op



het snelwegennet. Dit bijgestelde Masterplan vormt het Voornemen in dit MER. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het Masterplan zijn gehandhaafd en het respect voor de landschappelijke waarden in het plangebied is als sturend kenmerk blijven gelden. Dit alternatief gaat ervan uit, dat de Haak om Leeuwarden er komt. Het Voornemen onderscheidt drie stadslandschappen, namelijk De Plantage, Lommerrijk en Waterrijk.

Het Voornemen gaat uit van een capaciteit van 6.500 woningen, 150.000 m² kantoren en bedrijven, 55.000 m² aan commerciële voorzieningen, 73.000 m² aan onderwijs-, zorg- en kantoorvoorzieningen. Op Werpsterhoek is in het Voornemen voorzien in 136.000 m² aan kantoren, niet milieubelastende bedrijven en grootschalige en perifere detailhandelsvoorzieningen.

Fasering

Voor de ontwikkeling van het voorkeursalternatief is een fasering voorgesteld. Fase 1 betreft de ontwikkeling die mogelijk is tot de Haak is gerealiseerd. In totaal kunnen in afwachting van de aanleg van de Haak 1800 woningen worden gerealiseerd. Tot fase 1 behoren onder andere de ontwikkeling van de buurtschappen Techum en Jabikswoude. Daarna volgt de ontwikkeling van het oostelijk deelgebied, waaronder Wiarda. Dit deelgebied ligt in Waterrijk.

Bij het Voornemen gaat het om een beperkt buurtschap van 120 woningen, met daaromheen een extensiever bebouwde zone met nogmaals 30 woningen. Dit gebied kent een eigen watersysteem en sluit aan bij bestaande landschappelijke grenzen (met name de Hounsdyk).

De verdere ontwikkeling van De Zuidlanden gebeurt in meerdere stappen die nog niet zijn uitgewerkt. In eerste instantie zal het accent liggen op Lommerrijk en De Plantage, waarbij de nadere invulling mede afhankelijk zal zijn van de marktvraag.

Het Meest Milieuvriendelijke alternatief

Op basis van het Voornemen en de analyse van de verwachte milieueffecten is het MMA ontwikkeld. Hierbij is voor alle milieuaspecten de vraag gesteld of het nog beter kan. Cruciaal is de vraag of het waardevolle weidevogelgebied in het zuidoostelijk deel van 'De Zuidlanden' kan worden ontzien. Hiervoor kan een oplossing worden gezocht door in De Plantage (het gebied met het meest stedelijke karakter) nog intensiever te bouwen. Of dit realistisch is, zal met name afhangen van ontwikkelingen in de vraag



naar de verschillende woonmilieus. Het MMA berust wat dit betreft deels op andere aannames dan nu worden voorzien en bij het Voornemen als uitgangspunt zijn genomen. Dit alternatief ontziet het weidevogelgebied, maar is alleen realistisch als de vraag naar zeer extensieve woongebieden kleiner is dan in het Voornemen is aangenomen en er meer vraag is naar hoogwaardige, meer stedelijke woonvormen.

In het MMA worden 6.100 tot 6.500 woningen en 20 hectare aan bedrijventerrein gerealiseerd.

Fasering

De fasering is bij het MMA in hoofdlijnen gelijk aan die in het Voornemen. Bij het MMA is er van uitgegaan, dat in het deelgebied onder sportpark Wiarda geconcentreerder wordt gebouwd en op een kleiner oppervlakte: de geplande 300 woningen komen alle in een buurtschap, en dus niet voor een deel in een extensiever bebouwde zone.

De Theoretische Terugvaloptie

De Theoretische Terugvaloptie geeft een 'worst case'-oplossing aan, die in hoofdlijnen nog wel past binnen het streven naar een differentiatie van woonmilieus in Leeuwarden en een kwalitatief hoogwaardige oplossing.

Het plan biedt slechts ruimte voor circa 4.000 woningen en voldoet daarmee niet aan de doelen van het Voornemen, die gericht zijn op een capaciteit voor 6.500 woningen. Er is wel ruimte voor 20 hectare bedrijventerrein.

Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven, is gebleken dat dit alternatief een pakket van infrastructurele maatregelen zou vergen, dat niet als realistisch kan worden beschouwd. Daarom wordt het alternatief aangeduid als Theoretische Terugvaloptie.

5.1.2 De vergelijking van de alternatieven

Van de drie alternatieven is onderzocht, wat naar verwachting de milieugevolgen zullen zijn. Daarbij worden de volgende thema's behandeld:

- bodem en water;
- ecologie;
- landschap en cultuurhistorie (inclusief archeologie);
- verkeer en vervoer;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- sociale veiligheid;
- duurzaam bouwen en energie.

In deze paragraaf worden alleen de essentiële verschillen in milieuaffecten beschreven. Voor de beoordeling per milieuaspect wordt verwezen naar het milieueffectrapport.

Bij de vergelijking van de alternatieven komt naar voren dat het Voornemen op veel punten positief scoort en voldoet aan het beleid. Het MMA verbetert het Voornemen op een aantal punten. Dit geldt met name voor de verwachte effecten in verband met weidevogels, landschap, de mogelijkheden voor hoogwaardig openbaar vervoer en energie. De Theoretische Terugvaloptie scoort op een aantal punten negatiever.

Weidevogels

Bij het Voornemen en de Theoretische Terugvaloptie wordt het weidevogelgebied ten zuidoosten van Goutum (omgeving Hounsdyk) niet gespaard. Deze verschillen op dit punt wezenlijk van het MMA, dat dit gebied ontziet. Een belangrijk verschil is verder, dat dit gebied bij de Theoretische Terugvaloptie eerder aan snee komt dan bij het Voornemen. Hierdoor is er bij het Voornemen meer tijd voor het voorzien in compenserende maatregelen.

Landschap

Het landschap is bij de ontwikkeling van de alternatieven de basis geweest. Het MMA scoort licht positief ten opzichte van de andere alternatieven.

Verkeer/geluid

Wanneer de Haak niet gerealiseerd wordt, zoals in de Theoretische Terugvaloptie, zal het verkeersnetwerk grote problemen opleveren. De oplossing hiervan vergt een pakket van infrastructurele maatregelen, dat niet als realistisch kan worden beschouwd. De binnenstedelijke verkeersafwikkeling in Leeuwarden komt hiermee enorm onder druk te staan.

In het Voornemen en het MMA vindt er wel een verkeersafwikkeling op een acceptabel niveau plaats, zowel in en rond het plangebied als op de stadsring van Leeuwarden.

De geluidsbelasting in het gebied komt voort uit de verkeersintensiteiten op de wegvakken. In de Theoretische Terugvaloptie zijn de contouren langs de Overijsselseweg een belangrijk minpunt. De geluidscontouren zijn in het gehele gebied echter aandachtspunt bij de uitwerking van de verschillende bestemmingsplannen.

Daarnaast voorzien alleen het Voornemen en het MMA in de ontwikkeling van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (per bus) met een Transferium, waarbij er in geval van het MMA meer kansen zijn voor een voorstadstation, eventueel gecombineerd met HOV per trein. De Theoretische Terugvaloptie gaat uit van alleen een redelijk niveau van openbaar vervoer voor De Zuidlanden.

Energie

De alternatieven verschillen in de mate van CO₂-reductie. In het MMA wordt de hoogste reductie nagestreefd in de Theoretische Terugvaloptie wordt geen reductie ten opzichte van de wettelijke reductie gerealiseerd.

5.1.3 Samenvattend

Het MMA komt alles overziende als de gunstigste mogelijkheid naar voren, maar heeft als belangrijk nadeel dat het minder flexibiliteit biedt om in te spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Daarom wordt het niet verantwoord geacht nu hiervoor te kiezen. Dit leidt tot de conclusie, dat op voorhand het Voornemen als basis voor de verdere ontwikkeling kan worden gehanteerd, waarbij door regelmatige evaluatie van de ontwikkelingen op de woningmarkt kan worden nagegaan, of het MMA in zijn totaliteit of op onderdelen toch nog realiseerbaar wordt.

5.2 Milieueffecten Buurtschap Wiarda

Tijdens de planvorming voor buurtschap Wiarda is het stedenbouwkundig plan ten opzichte van de hierop van toepassing zijnde uitwerkingsregel in het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost' aangepast. De hoofdredenen hiervoor zijn:

- De wens om de buurtschap Wiarda aan te kunnen sluiten op open vaarwater, te weten op de Wirdumervaart. Dit heeft tot gevolg dat moet worden uitgegaan van het boezempeil van NAP -0,52 m, in plaats van een gemiddeld polderpeil van NAP -0,90 m, dat tot nu toe het uitgangspunt is geweest.
- De wens om de bouw van circa 300 woningen mogelijk te maken in buurtschap Wiarda. Dit aantal past binnen de bandbreedte in het MER (het is opgenomen in het MMA in het MER Zuidlanden), maar is niet het uitgangspunt geweest bij het Voornemen in het MER en bij bestemmingsplan De Zuidlanden, Plandeel Oost.

Evenals in het bestaande bestemmingsplan, wordt ook in dit nieuw plan uitgegaan van de volgende voorwaarden:

- Om aantasting van met name het zuidelijk van Wiarda gelegen weidevogelgebied zoveel mogelijk tegen te gaan, wordt bij de Hounsdyk ter plaatse van de buurtschap een bufferzone met een breedte van minimaal 15 meter als water opgenomen. Hierbij geldt dat, tengevolge van (de realisering van) het sportpark Wiarda, het oorspronkelijke leefgebied voor de weidevogels binnen het plangebied reeds is verstoord.
- De situering van wegen en woningen met bijbehorende erven mag geen onevenredige verstoring veroorzaken van de weidevogels in het aan het plangebied grenzende gebied.

Met het oog op de heroverweging van het stedenbouwkundig plan van Wiarda is door Oranjewoud onderzoek verricht naar de milieueffecten van dit aangepaste plan waarin is onderzocht in hoeverre de aanpassingen passen binnen de kaders van de uitgevoerde m.e.r. Dit onderzoek wordt in de volgende paragrafen kort samengevat. Voor de uitgebreide rapportage wordt verwezen naar 'Milieueffecten Buurtschap Wiarda, Oranjewoud, 3 juli 2008'. De MER is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

5.2.1 Milieueffecten Buurtschap Wiarda

Om te kunnen passen binnen het kader van het MER De Zuidlanden moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- De verwachte effecten van het aangepaste plan voor de buurtschap Wiarda moeten sporen met de effectvoorspelling van het MER, dus binnen de daarin geschetste bandbreedte vallen. Daarbij gaat het met name om de bandbreedte die wordt bepaald door het Voornemen en het MMA. Het derde alternatief in het MER (de Theoretische Terugvaloptie) is gebaseerd op negatieve uitgangspunten, waaronder (vooral) het niet doorgaan van de Haak. Dit is een ongewenste situatie die niet representatief is voor de nagestreefde ontwikkeling van De Zuidlanden.
- Het plan voor Wiarda mag de realisatie van de andere onderdelen van De Zuidlanden niet in de weg staan. Daarbij moet ook in het oog worden gehouden, dat de keuze tussen het Voornemen en het MMA nu nog niet zal worden gemaakt, maar pas aan de orde kan zijn als (door het rijk) is besloten dat aan de zuidwestkant van Leeuwarden een nieuwe snelwegverbinding (de Haak) wordt gerealiseerd en dit planologisch onherroepelijk is.

Effecten binnen de bandbreedte in het MER

Het plan om een buurtschap Wiarda te ontwikkelen met een capaciteit van circa 300 woningen past, wat te verwachten effecten betreft, binnen de bandbreedte in het MER, zoals bepaald door het Voornemen en het MMA.

Het betreft hier de invloed van Wiarda op de grondwaterstanden binnen de aan het plangebied grenzende gronden, de grondbalans, de veiligheid van de Hounsdyk tegen eventuele overstromingen, alsmede de bufferzone tussen het plangebied en de bebouwde komgrens van Goutem.

Invloed op de grondwaterstanden binnen de aan het plangebied Wiarda grenzende gronden

In overleg met It Wetterskip Fryslan (brief Wetterskip Fryslan d.d. 16 juli 2009) is besloten om binnen het plangebied Wiarda een waterpeil van NAP - 0,52 m te hanteren. Hiertoe zal een daarop gericht peilbesluit worden genomen. In combinatie met de peilwijziging zullen er technische voorzieningen worden aangebracht aan de wateraan- en -afvoer van de bemalen gebieden ten noorden van Wiarda en binnen het bemalinggebied Hempens - Teerns om dit te waarborgen.

Grondbalans

Ten aanzien van de grondbalans voor het plangebied Wiarda geldt het navolgende. Het ophogen van het plangebied zal worden uitgevoerd met de grond die vrij komt door het graven van de haven en de watergangen binnen het plangebied.

Voor het aanbrengen van de geluidswal zal primair de binnen de stad Leeuwarden, tengevolge van herstructurering vrijkomende, categorie industriegrond worden aangewend. Aanvullend zal gebruik worden gemaakt van vrijkomende grond binnen het plangebied zelf, dan wel van de grond die vrij komt tengevolge van de realisering van het Drachtstercomplex. Ook zal de grond die elders vrij komt binnen het plangebied De Zuidlanden worden ingezet voor het ophogen van de gronden.

Veiligheid Hounsdyk tegen overstroming

De situatie van de Hounsdyk wijzigt qua gevaarstelling niet tengevolge van de realisering van Wiarda op boezempeil. Ook in de huidige situatie grenst het merendeel van het tracé van de Hounsdyk aan sloten die onderdeel uitmaken van de Friese boezem.

Het aansluiten van het plangebied op de Friese boezem in plaats van hiervoor een polderpeil te hanteren heeft derhalve geen, althans geen significant, andere gevolgen voor de Hounsdyk dan thans reeds het geval is.

Bufferzone

In dit plan hoeft geen invulling te worden gegeven aan de gronden die liggen tussen het plangebied en de bestaande bebouwing van Goutum. Bij uitspraak van 17 juni 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking het plangebied 'De Zuidlanden, plandeel Oost' ten aanzien van de gronden gelegen tussen de bestemming 'Woongebied (uit te werken) (WGU)' en de bestaande bebouwing van Goutum geoordeeld dat GS zich in redelijkheid op het standpunt hebben kunnen stellen dat het desbetreffende plandeel niet tot een aantasting van het karakter van de kern Goutum zal leiden. Wel zal, zo oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bij de nadere uitwerking van het plangebied rekening gehouden moeten worden met de omgeving.

Ook de verkeerskundige situatie moet beter in beeld worden gebracht, hiervoor zijn modelberekeningen uitgevoerd.

Voor het belangrijkste verkeerskundige knelpunt (afwikkeling via het Drachtstercomplex) maakt het echter weinig uit of wordt uitgegaan van 150 dan wel 300 woningen in Wiarda/Plandeel Oost.

Bij nadere detaillering in een later stadium zullen ook de benodigde aanpassingen (verlegging van waterlopen) om het functioneren van het watersysteem in de omgeving te waarborgen, aandacht verdienen. Dit geldt zowel voor een plan volgens het MER De Zuidlanden als voor het nieuwe voorstel voor Wiarda, maar in het laatste geval zijn andere en mogelijk meer aanpassingen vereist.

Verenigbaar met het plan De Zuidlanden als geheel

Voor de beoordeling van de verenigbaarheid met het MER moet ook de vraag worden beantwoord, of de ontwikkeling niet conflicteert met de andere voorgenomen ontwikkelingen in 'De Zuidlanden' en de keuzeruimte die daarin nog aanwezig is. Dat komt hieronder aan de orde.

Een essentieel verschil tussen het Voornemen en het MMA is de invulling van het overige deel van het gebied ten (zuid)oosten van de Wirdumervaart. De vraag kan gesteld worden of het plan om circa 300 woningen te realiseren in Wiarda de keuzemogelijkheid tussen het Voornemen en het MMA beïnvloedt. Dit is niet het geval: de buurtschap is niet strijdig met een invulling van het overige gebied als 'Waterrijk', en evenmin met het MMA, waarin dit deelgebied wordt vrijgehouden van bebouwing en als belangrijk weidevogelgebied wordt gerespecteerd.

Het ruimtelijk beeld van 'Waterrijk' als totaal verandert iets ten opzichte van het Voornemen. Daarin was hier immers niet een buurtschap van deze omvang opgenomen. De kenmerkende woningbouw in lage dichtheid blijft echter door het plan minstens even goed mogelijk. Karakter en ruimtelijke kwaliteit blijven dezelfde.

De bouw van circa 300 woningen in Wiarda zal in principe niet leiden tot een andere verdeling van de woningbouw over de onderdelen Lommerrijk, Waterrijk en De Plantage (in het MMA: alleen Lommerrijk en De Plantage) en dus geen effect hebben op de invulling van de andere plandelen (Lommerrijk en De Plantage) in zowel het Voornemen als het MMA. Ook de verdeling van verkeersstromen over verschillende wegen en ontsluitingen wordt dus uiteindelijk niet door het nu voorgenomen plan voor Wiarda beïnvloed.

Eindconclusie

De eindconclusie op basis van voornoemd onderzoek is daarom, dat het plan om een buurtschap Wiarda te realiseren met een capaciteit van circa 300 woningen, past binnen de kaders van het MER De Zuidlanden en de effectvoorspelling.

6 Planologische aspecten

Hoofdstuk 5 bevat de voor het plangebied 'De Zuidlanden' essentiële informatie zoals die in het Milieueffectrapport De Zuidlanden is opgenomen. In het navolgende zal op een aantal aspecten, die ten tijde van het opstellen van het MER nog onvoldoende bekend waren, worden ingegaan. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische aspecten die een nadere verdieping van, dan wel aanvulling op, het MER inhouden.

6.1 Riolering en waterhuishouding

Het Wetterskip Fryslân heeft ingestemd met de regeling van de waterhuishouding zoals die wordt beoogd binnen het onderhavige plangebied. Het waterschap heeft dit bij brief van 16 juli 2009 schriftelijk bevestigd.

Voor het bestemmingsplan worden, zoals afgesproken, voor de te bemalen poldergebieden nog separate plannen voor de waterbeheersing opgesteld.

De bedoeling is dat deze plannen de basis vormen voor de op te stellen peilbesluiten en de verdere vergunningverlening voor de waterhuishoudkundige inrichting van de betreffende gebieden.

Voor het plan voor Wiarda, gelegen in het oostelijke gedeelte van het uitbreidingsplan De Zuidlanden, is het de bedoeling om hier een oppervlaktewaterpeil in te stellen van NAP -0,52 m. Dit plangebied valt daarmee buiten de polderbemaling. Voor de realisatie van het plan dient een openbare procedure wijziging peilbesluit te worden doorlopen. De aanvraag zal ongeveer 11 maanden tijd in beslag nemen. Daarnaast zal een aantal percelen dat buiten het peilgebied van Wiarda valt worden meegenomen in het peilbesluit, omdat hier, door een noodzakelijke wijziging van afvoerrichting, ook een marginale peilwijziging noodzakelijk is.

Op basis van de huidige waterbeheersing ter plaatse zullen technische voorzieningen worden getroffen om de wateraan- en afvoer van de te bemalen gebieden ten noorden van Wiarda en binnen het bemalingsgebied Hempens-Teerns te waarborgen.

Mogelijkheden om de landbouwkundige afvoer binnen het gebied Hempens-Teerns in zuidelijke richting af te voeren en het ten noorden van Wiarda gelegen gebied af te laten voeren op het bemalingsgebied van Hempens-Teerns zijn in onderzoek.

Het proces van de watertoets ligt verankerd in de ontstane overlegstructuur binnen het realisatietraject van het bestemmingsplan De Zuidlanden. Gewerkt wordt verder overeenkomstig het kwaliteitsplan van de gemeente Leeuwarden, hetgeen is opgesteld in samenspraak met het Wetterskip Fryslân en de verwoorde doelstellingen uit het waterplan voor de gemeente Leeuwarden.

Om procedureel de voortgang niet te belemmeren kan het Wetterskip op basis van de gemaakte afspraken dan ook instemmen met het inrichtingsplan voor Wiarda.

6.2 Natuur

6.2.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de ecologische aspecten in het kader van het MER al aan bod gekomen. Ruimtelijke plannen dienen echter ook specifiek te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is vertaald in de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsgerichte bescherming) en de Flora- en faunawet (soortbescherming) die daarmee het belangrijkste wettelijke toetsingskader vormen op het gebied van natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op onoverkomelijke wettelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Beschermde gebieden liggen op ruime afstand van het gebied, zoals de Natura 2000-gebieden Groote Wielen ten noordoosten van Leeuwarden en Alde Feanen ten zuidoosten van het plangebied.

Er zijn geen effecten op deze gebieden aan de orde, waardoor geen belemmeringen vanuit de Natuurbeschermingswet te verwachten zijn. De navolgende beschrijving richt zich daarom uitsluitend op beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Daarbij is gebruik gemaakt van het MER (zie ook hoofdstuk 5), het ecologisch onderzoek uit 2003 van Altenburg & Wymenga naar weidevogels, vissen en vleermuizen in de Zuidlanden en de Ecologische basiskaart van de gemeente Leeuwarden (Altenburg & Wymenga, 2004) alsmede op basis van het door Altenburg & Wymenga d.d. juli 2009 uitgevoerde onderzoek (Onderzoek weidevogels enz. plangebied Wiarda 2009).

6.2.2 Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. In de wet is een aantal verbodsbepalingen opgenomen dat van belang is bij ruimtelijke ingrepen.

Voor beschermde planten op hun groeiplaats geldt het volgende verbod:

- Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse soort te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Voor beschermde dieren in hun natuurlijke leefomgeving geldt:

- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort opzettelijk te verontrusten.
- Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- Het is verboden eieren van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Voor ruimtelijke ingrepen is in sommige gevallen een vrijstelling aan de orde of een ontheffing (ex artikel 75 Flora- en faunawet) mogelijk. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een indeling van alle beschermde soorten in vier categorieën. Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt, blijven hier verder buiten beschouwing, omdat deze geen belemmering vormen voor het bestemmingsplan. De volgende beschrijving richt zich op de in (de omgeving van) het plangebied aangetroffen soorten met een strengere beschermingsstatus.

6.2.3 Beschermde soorten in De Zuidlanden

Vissen

Uit onderzoek van Altenburg & Wymenga blijkt dat in de aanwezige sloten belangwekkende soorten als bittervoorn, kleine modderkruiper en vetje voorkomen. Op termijn zijn geen negatieve effecten op de visstand te verwachten omdat de oppervlakte geschikt oppervlaktewater plaatselijk aanmerkelijk wordt vergroot. Voor zover er sprake is van demping van (delen van) sloten zal hieraan eerst uitvoering worden gegeven nadat de nieuwe waterpartijen/-gangen zijn gerealiseerd. Ontheffing is dan ook niet nodig omdat ten gevolge van deze werkwijze de duurzame instandhouding van de soorten in het plangebied niet in gevaar komt. Belemmeringen voor het bestemmingsplan zijn naar verwachting niet aan de orde.

Vogels

Het gebied is niet van wezenlijk belang voor doortrekkende en overwinterende vogels maar was dit eerder wel voor broedvogels. Daaronder bevinden zich kwetsbare soorten zoals rietzanger en kerkuil en weidevogels zoals zomertaling, grutto en tureluur. Vooral grutto en tureluur kwamen in relatief grote aantallen voor. Uit het hiervoor genoemde onderzoek van Altenburg & Wymenga d.d. juli 2009 blijkt evenwel dat dit gebied thans nog van aanmerkelijke betekenis is voor de genoemde weidevogels.

Verstorende werkzaamheden zullen buiten de broedtijd dienen te worden uitgevoerd om een overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen. Op deze wijze is geen sprake van een directe belemmering vanuit de Flora- en faunawet.

Daar komt bij dat er sprake is van een gefaseerde uitvoering van de uitbreiding van Leeuwarden in zuidelijke richting waarbij voor gronden gelegen buiten het ontwikkelingsgebied langdurige beheerovereenkomsten zullen worden afgesloten ter compensatie van het verlies aan leefgebied in 'De Zuidlanden'. Hierdoor wordt, conform het provinciaal beleid, het duurzaam voortbestaan van populaties weidevogels in ruimer verband veilig gesteld en verzekerd.

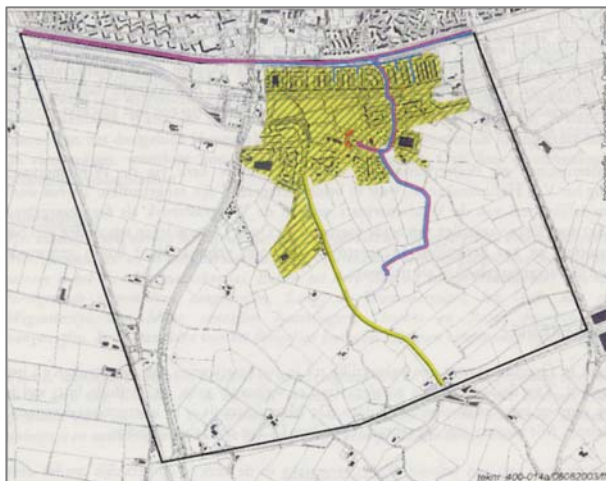
Voor diverse andere groepen vogels kan, vanwege de verruiming van het wateroppervlak, de betekenis van het gebied toenemen.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen komen er geen bijzondere soorten voor. De Hervormde kerk van Goutum is een bekende verblijfplaats van vleermuizen. In het gebied zijn de gewone en de ruige dwergvleermuis aangetroffen evenals gewone grootoorvleermuizen, laatvliegers, meervleermuizen en watervleermuizen. In het kaartbeeld is het terreingebruik door de verschillende soorten weergegeven.

Hieruit blijkt dat met name bebouwd gebied alsmede wegbepantingen en wateren (Wirdumervaart, Van Harinxmakanaal) door de verschillende soorten worden gebruikt als vliegroute en foerageergebied.

Hoewel naar verwachting geen van de belangrijke structuren wordt aangetast is specifieke aandacht gewenst voor het sparen van beplanting en het zorgvuldig inpassen van verlichting in de nabijheid van vliegroutes zoals langs de Wirdumervaart. De toename van waterrijk gebied zal op termijn gunstig zijn voor soorten als water- en meervleermuis.



Trekroutes en foerageergebieden van vleermuizen in 2003 (bron: Altenburg & Wymenga):

- Gewone grootoorvleermuis (rood)
- Meer- en watervleermuis (paars/blauw)
- Laatvlieger en dwergvleermuizen (groen/geel)

Overige soortgroepen

De aanwezigheid van beschermde planten, vlinders en libellen, amfibieën en reptielen is beperkt tot algemene soorten. Streng beschermde soorten ontbreken. De algemene soorten vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Voor veel soorten zal op termijn een gunstiger situatie ontstaan door een uitbreiding van geschikt leefgebied buiten het plangebied.

6.2.4 Conclusie

Hoewel in het uitvoeringstraject rekening dient te worden gehouden met diverse soortgroepen, is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding. Hierna wordt specifiek ingegaan op eventueel compenserende maatregelen voor het weidevogelgebied.

Compensatie weidevogelgebied

De Flora- en faunawet kent niet het beginsel van compensatie van gronden die tengevolge van gebruikswijzigingen hun floristische en/of faunistische waarden geheel of ten dele verliezen. Voor wat betreft het aspect van de compensatie kan worden opgemerkt dat dit niet specifiek van toepassing is op het gebied 'De Zuidlanden', maar dat dit zich ook elders in de provincie voordoet, bij de ontwikkeling van woningbouw, bedrijfsterreinen en de aanleg van infrastructurele werken. De provincie Fryslân voert een actief beleid inzake het weidevogelbeheer. Het beleid is gericht op het realiseren van gunstige vestigingsmogelijkheden voor weidevogels door middel van het aanwijzen van beheersgebieden, het sluiten van beheersovereenkomsten en het inzetten en benutten van zogenaamde vliegende hectares.

In het kader van dit provinciaal beleid vindt er ook een monitoring plaats met betrekking tot de migratie van de weidevogels. Door dit beleid zal het voortbestaan van de soorten, zoals in het voorliggende geval bijvoorbeeld de Grutto, Tureluur en Kievit, door projecten als het onderhavige dan ook niet in gevaar komen.

In het kader van de m.e.r. is eerder reeds aangegeven dat door middel van, hetzij het inrichten van gronden elders als weidevogelgebied dan wel door middel van het beschikbaar stellen van een financiële vergoeding voor het sluiten van beheersovereenkomsten of de aankoop van gronden ten behoeve van het realiseren van weidevogelgebied elders door de provincie, het verlies aan weidevogelgebied gecompenseerd zal worden. De mogelijkheid tot financiële compensatie is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in het Streekplan 2007 en in het Werkplan Weidevogels in Fryslân. Uitgangspunt hierbij is dat het aantal hectares met voldoende openheid en rust dat verloren gaat, naar rato van het verlies in weidevogelbeheer door middel van een financiële bijdrage ten behoeve van het afsluiten van beheersovereenkomsten elders, te compenseren.

De voorkeur gaat uit naar compensatie binnen de gemeentegrenzen zelf. Indien dit niet mogelijk is, dan wordt door de gemeente een compensatiebedrag vergoed aan de provincie, die hierdoor vervolgens beheersvergoedingen afsluit met agrariërs.

Aangezien compensatie binnen het eigen gemeentelijk grondgebied niet, althans in onvoldoende mate, mogelijk is, is, overeenkomstig het hiervoor genoemde provinciale beleid inzake de weidevogelcompensatie, de compensatie geregeld door het storten van een bijdrage in het Provinciaal fonds voor investeringen in het weidevogelbeheer.

Deze compensatie heeft betrekking op 26,2 ha, zijnde het plangebied Wiarda inclusief de marge (verstoringzone) die in de provinciale regels voor weidevogelbeheer hiervoor geldt.

Bij brief van 15 juli 2010 hebben Gedeputeerde Staten kenbaar gemaakt dat met de storting in het hiervoor genoemde fonds de gemeente voldoende zorg draagt voor de compensatie van de verloren biotoop in het plangebied Wiarda.

Gedeputeerde Staten geven in de hiervoor genoemde brief aan dat zij, op basis van voornoemd provinciaal beleid, verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de compensatie en zich daartoe zullen inzetten voor het creëren van een zoveel mogelijk aaneengesloten biotoop elders in Fryslân. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal compensatiebeleid inzake het verlies aan weidevogelgronden.

De gemeente heeft aangegeven om, voorafgaand aan het in ontwikkeling nemen van het plangebied Wiarda, een compensatieovereenkomst af te sluiten met de provincie Fryslân ook voor het verlies aan weidevogelgebied aansluitend aan dit plangebied, welk gebied wordt verstoord door de realisering van het plangebied Wiarda

Teneinde te voldoen aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 juni 2009 is er in opdracht van de provincie Fryslân onderzoek verricht naar compensatiemogelijkheden ter vervanging van de weidevogelgronden die tengevolge van onder andere de realisering van De Zuidlanden, waaronder ook het onderhavige plangebied De Zuidlanden, plandeel Wiarda zullen verdwijnen.

Het onderzoek is gericht op het zoeken naar voldoende geschikte gronden in de nabijheid van Leeuwarden. De compensatie zal zowel door middel van aankoop en vervolgens inrichting van de gronden als weidevogelgebied alsook door middel van het sluiten van langdurige beheersovereenkomsten voorzien in een adequate vervanging van de waardevolle weidevogelgebieden die tengevolge van de realisering van De Zuidlanden en De Haak om Leeuwarden zullen verdwijnen.

De provincie zal naar verwachting in 2010 het hierop gerichte uitvoeringsbeleid vaststellen en door middel van aankoop en inrichting en het sluiten van beheersovereenkomsten het weidevogelcompensatiebeleid effectueren. Op basis van het voorgaande zal de compensatie van het verlies aan weidevogelgronden binnen het plangebied zowel naar locatie alsook qua inhoud zijn verzekerd.

Hierdoor wordt conform het provinciaal beleid, het duurzaam voortbestaan van populaties weidevogels in ruimer verband veilig gesteld en verzekerd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak van 17 november 2010 met betrekking tot het Tracébesluit Rijksweg 31 Leeuwarden (i.c. De Haak om Leeuwarden) zaaknr. 2010n04771/1/M2, ingestemd met de werkwijze zoals deze door de provincie Fryslân is uitgewerkt in het Werkplan Weidevogels in Fryslân inclusief de daarin gehanteerde verstoringafstanden

De voor dit plangebied gehanteerde compensatie is eveneens gebaseerd op voornoemd Werkplan Weidevogels. De compensatie zal plaats vinden binnen de zoekgebieden die zijn opgenomen in het rapport van Altenburg & Wymenga 'Compensatie voor weidevogels in het kader van ontwikkelingen rond Leeuwarden' van 8 december 2009.

Deze zoekgebieden liggen grotendeels op gemiddeld niet veel grotere afstand dan vier kilometer van het plangebied Wiarda. Deze gebieden hebben een samenhang met andere weidevogelkernen in de omgeving, die geschikt zijn vanwege de landschappelijke openheid en die potentieel vergelijkbare natuurwaarden hebben.

6.3 Bodem

Alle gronden in het plangebied zijn eigendom van de gemeente. Bij de koopovereenkomsten zijn in alle gevallen schone-grondverklaringen gevoegd. Sinds de aankoop van de gronden is het agrarisch gebruik bestendig. Er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat de bodemkwaliteit sindsdien is verslechterd. Geconcludeerd kan worden dat de bodem binnen het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

6.4 Geluid

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Drachtsterweg. Derhalve is onderzocht of de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Door Stroop Raadgevend ingenieurs bv is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage (d.d. 25 februari 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Gebleken is dat het bevoegd gezag niet voornemens is hogere grenswaarden voor de woningen vast te stellen. Derhalve dient de geluidbelasting op de gevels van de woningen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidbelasting ten gevolge van de in het plangebied gelegen 30 km/uur-wegen beschouwd.

Wettelijk gezien is voor deze geluidbelasting geen grenswaarde vastgesteld, omdat ze buiten het bereik van de Wet geluidhinder vallen. In het kader van het Bouwbesluit moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de binnenwaarde.

6.4.1 Rekenresultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de geluidsgevoelige objecten binnen de zone van de Drachtsterweg, met definitieve geluidreducerende maatregelen, voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geluidreducerende maatregelen zijn:

- Drachtsterweg voorzien van 2L-ZOAB fijn.
- Grondlichaam (geluidwal) van 9 meter hoog.
- Geluidscherm (ten zuiden van de geluidwal) aflopend van 9 meter naar 4 meter.
- De meest zuidoostelijk gelegen woningen mogen uit slechts twee geluidrelevante bouwlagen bestaan.

Naast de geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen is de geluidbelasting van de in de wijk gelegen 30 km/uur-wegen door middel van een 48 dB-contour vastgesteld. De geluidbelasting voldoet voor een beperkt aantal objecten niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, voor gezoneerde wegen.

Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximale grenswaarde voor gezoneerde wegen (binnenstedelijk 63 dB). In het kader van het Bouwbesluit moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan het vereiste binnenwaardeniveau.

6.4.2 Conclusie

Daar voldaan kan worden aan de voorkeurgrenswaarde van wegverkeerslawaai, zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen met betrekking tot de geplande woningbouw.

6.5 Luchtkwaliteit

Door Stroop Raadgevend ingenieurs bv is een onderzoek uitgevoerd naar het effect van de realisatie van buurtschap Wiarda op de luchtkwaliteit. De rapportage (d.d. 31 maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Overheden moeten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, bijvoorbeeld het vaststellen van een bestemmingsplan, de grenswaarde uit bijlage 2 bij de Wet milieubeheer (ook wel bekend als Wet luchtkwaliteit) in acht nemen. Voor het bevoegd gezag is het van belang om te weten of het effect van de realisatie van het bestemmingsplan voldoet aan één van de voorwaarden zoals genoemd in artikel 5.16, eerste lid van de Wet milieubeheer, zodat een weloverwogen besluit kan worden genomen.

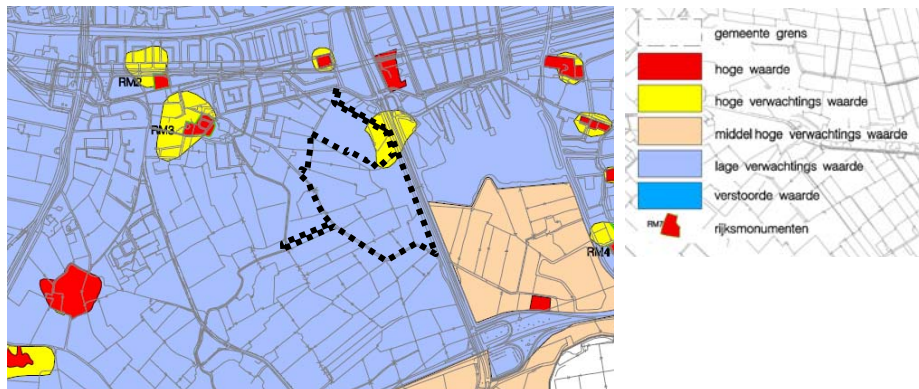
De voorwaarden uit artikel 5.16, eerste lid van de Wet milieubeheer luiden als volgt:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De realisatie van buurtschap Wiarda valt niet onder één van de categorieën zoals aangewezen in de Regeling ‘niet in betekenende mate bijdragen’ en is niet opgenomen in het NSL, zodat door middel van een berekening vastgesteld moet worden of het voorgenomen besluit kan worden genomen.

Uit onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen annex grenswaarden voor zowel fijn stof als stikstofdioxide uit bijlage 2 bij de Wet milieubeheer. Daarmee zijn er, vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit, geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling aan de orde.

6.6 Archeologie



Uitsnede archeologische waardenkaart met een aanduiding van het plangebied

De gemeente Leeuwarden heeft in 2008 de Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden opgesteld. In dit document is het archeologiebeleid van de gemeente vastgesteld. Voor voorliggend bestemmingsplan is vooral van belang of er cultuurhistorische en archeologische waarden in het geding zijn en hoe deze waarden beschermd moeten worden in voorliggend bestemmingsplan.

Het grondgebied van de gemeente Leeuwarden is opgedeeld in een aantal categorieën. Aan elk gebied is specifiek beleid gekoppeld.

Het plangebied heeft op de archeologische waardenkaart een lage verwachtingswaarde. Nabij het ten noordoosten gelegen sportpark hebben de gronden gedeeltelijk een hoge verwachtingswaarde. Omdat het plan onderdeel is van De Zuidlanden, en dus m.e.r.-plichtig is, is een archeologisch onderzoek nodig.

In het kader van de m.e.r. is een archeologisch onderzoek verricht. Op een aantal vindplaatsen zijn elementen met archeologische waarden gevonden. Vanwege de geringe archeologische waarde die op basis van het eerder uitgevoerde archeologisch onderzoek is toegekend aan de vindplaats ter hoogte van sportpark Wiarda, is deze locatie niet opgenomen in de gemeentelijke 'Archeologische waardenkaart'.

6.7 Externe veiligheid

Door Stroop Raadgevend ingenieurs bv is een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van buurtschap Wiarda. De rapportage (d.d. 13 maart 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van iedereen die niet bij de risicovolle activiteit zelf betrokken is, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kan lopen. Het doel van het onderzoek is het inventariseren van de mogelijke risicobronnen in de omgeving van het plangebied en, waar nodig, het kwantificeren van de externe veiligheidsrisico's.

De inventarisatie heeft betrekking op:

- risicovolle inrichtingen;
- het transport van gevaarlijke stoffen op/over openbare wegen, water- en spoorwegen.

Uit de risico-inventarisatie is gebleken dat buurtschap Wiarda niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting ligt en/of een transportroute ligt, met uitzondering van een deel van de Drachtsterweg. Buurtschap Wiarda ligt namelijk binnen het traject van de Drachtsterweg tussen het Drachtsterplein en de kruising van de N358 met de N31. Voor deze risicobron is een risicoanalyse uitgevoerd.

Uit deze risicoanalyse is gebleken dat buurtschap Wiarda niet binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van de Drachtsterweg ligt en de normwaarde van het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie niet wordt overschreden. De normwaarde neemt slechts marginaal toe als gevolg van de realisatie van buurtschap Wiarda.

In verband met eventuele calamiteiten biedt het plangebied meerdere ontsluitingsmogelijkheden. Naast de noordelijke hoofdontsluiting voor autoverkeer via de te verbreden Ublingaplantage op de Tearnsedyk, is het plangebied ingeval van een calamiteit ook bereikbaar via de het eveneens van deze weg deel uitmakende fietspad.

Daarnaast is het plangebied, ingeval van een calamiteit, via een calamiteitenontsluiting rechtstreeks vanaf de Drachtsterweg bereikbaar. Het binnen de bestemming 'Groen' te realiseren fietspad zal een zodanige breedte krijgen dat dit ook toegankelijk is voor motorvoertuigen in het kader van de hulpverlening zoals brandweer, ziekenauto's en politie.

De regionale brandweer Fryslân heeft ingestemd met deze calamiteitenontsluiting.

6.7.1 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van buurtschap Wiarda. De buurtschap ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting/transportroute. Daarnaast leidt de realisatie niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. De normwaarde neemt slechts marginaal toe. Gezien de marginale toename is wel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

6.8 Hinderlijke bedrijvigheid

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal indicatoren (waaronder geur, stof, geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moeten houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand van de diverse indicatoren.

De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen, onder meer in de jurisprudentie van de Raad van State.

Ten noordoosten van het plangebied liggen sportvelden (met verlichting). Het te ontwikkelen woongebied, waarin dit bestemmingsplan voorziet, dient als 'rustige woonomgeving' te worden getypeerd. De indicatieafstand (op basis van de VNG-brochure) van sportvelden (met verlichting) tot een rustige woonomgeving bedraagt 50 meter met betrekking tot het aspect geluid. Derhalve is in voorliggend bestemmingsplan een afstand van 50 meter aangehouden tussen de sportvelden en de (woon)bebouwing. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen 'milieuzone - geluidsgevoelige functie', waarbinnen geen woningen mogen worden gebouwd.

Daarnaast komen een wellnesscentrum en kantoren voor binnen de zone van 50 meter rondom het sportveld. Dergelijke functies zijn echter niet aangemerkt als geluidsgevoelige functie, waardoor geen aanvullende maatregelen genomen hoeven te worden.

In en in de omgeving van het plangebied is derhalve geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van Wiarda.

6.9 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling van Wiarda. Ten zuiden van het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig, met aan weerszijden een beschermingszone van 30 meter. Deze beschermingszone ligt niet over het plangebied.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridisch plan

Het onderhavige bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Wiarda', heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bebouwen en het gebruik van het onderhavige plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Verder is aangesloten bij het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Leeuwarden en bij de per 1 januari 2010 verplichte Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een plan met een grotendeels globaal karakter. Dit komt tot uiting in de globale bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd'.

Middels de bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologische regeling gegeven voor de te bouwen woningen met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied en aangrenzend een wellnesscentrum/kantoor.

Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op adequate wijze worden ingespeeld op zich wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen.

7.1.1 Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

7.1.2 Crisis en herstelwet

Binnen het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Wiarda, worden meer dan 20 woningen gerealiseerd waarmee op grond van de bij artikel 1.1, eerste lid onder a Crisis- en herstelwet behorende bijlage I, no. 3 gebiedsontwikkeling en werken van lokaal belang, deze wet van toepassing is.

Hiermee komt een versnelling van de afhandeling van de beroepsprocedure tot stand, waarbij op grond van artikel 1.6, vierde lid Crisis- en herstelwet een uitspraak van de Afdeling bestuursrecht binnen 6 maanden na afloop van de terinzagelegging dient te volgen.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Gemengd

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar een wellnesscentrum is gepland. Omdat op de betreffende gronden ook de mogelijkheid wordt geboden een kantoor te realiseren, is gekozen voor een bestemming 'Gemengd'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen worden gebouwd tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 3.000 m².

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen, die alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' dient een geluidwal aangelegd te worden, die het achterliggende woongebied tegen een te hoge geluidsbelasting moet beschermen. Ter voorkomen van aantasting van de geluidwal is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Groen

Binnen deze bestemming zijn de structurele groenvoorzieningen opgenomen, die tevens als een buffer tussen het sportveldencomplex en de Rijksweg zullen dienen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding dient ook een geluidwal te worden aangelegd, die het achterliggende woongebied tegen een te hoge geluidsbelasting moet beschermen. Ter voorkomen van aantasting van de geluidwal is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, wegen en straten en voet- en rijwielpaden. Het betreft hier de hoofdontsluitingsweg, die naar het woongebied leidt.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen voor waterpartijen, vaarten, sloten en waterlopen, oevers en oeverbegroeiing, bruggen, duikers en/of dammen, overige wateroverbruggende voorzieningen en groenvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woongebied

Deze gronden zijn primair bestemd voor circa 300 woningen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde en gestapelde woningen.

Verder zijn de gronden bestemd voor alle bijbehorende functie rondom wonen, zoals tuinen en erven, verkeer en verblijf, parkeren, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, vaarwegen, extensief recreatief medegebruik, speelvoorzieningen, enz. Ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen zijn verder een haven en een vaarweg gepland en ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen op de begane grond ook detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen worden gesitueerd.

In de regels zijn bepalingen opgenomen voor het bouwen van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verder zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen ten aanzien van het gebruik van de gronden.

In de planregels is bepaald dat de geluidsgevoelige bebouwing die ligt binnen de gronden voorzien van de aanduiding 'geluidzone - weg' niet eerder mag worden gerealiseerd dan, nadat door het treffen van maatregelen, kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 8.2 van de Wet geluidhinder.

Tevens mogen binnen de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' geen nieuwe woningen worden gebouwd. Deze zone is opgenomen ten behoeve van de buiten het plangebied gelegen sportvelden. Het betreft hier de gronden ten aanzien waarvan de raad bij de vaststelling heeft besloten dat door middel van het opnemen van de 'bouwgrens' op de verbeelding het realiseren van nieuwe woningen uitgesloten dient te worden vanwege de aanwezigheid van het aangrenzende sportpark Wiarda.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De gronden voorzien van deze bestemming zijn primair bestemd voor het beschermen van potentieel aanwezige archeologische waarden.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Ter bescherming van de archeologische waarden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden vereist.

8 Economische uitvoerbaarheid

De Zuidlanden is opgedeeld in een aantal buurtschappen waaronder Wiarda. Voor al deze gebieden of voor meerdere gebieden samen worden afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt. Echter, eerder is voor het gehele plangebied De Zuidlanden een (overkoepelende) exploitatieopzet (GREX) gemaakt, die een positief saldo vertoont.

De grondopbrengsten voor Wiarda zijn gebaseerd op de bouw van circa 300 woningen en circa 2.150 m² aan winkels, horeca en bijzondere bebouwing. De te verrichten investeringen in Wiarda worden gedekt door de beoogde grondopbrengsten. De exploitatie van het gebied leidt tot een positief saldo van € 100.000,00.

Resumerend geldt ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plangebied Wiarda het volgende.

Kosten in miljoenen euro's

Verwerving gronden.	6,2
Bouwrijp –/ woonrijp maken	8,3
Plankosten en VTU	0,6
Fonds bovenwijks	1,0
Overige kosten	2,7
Kostenstijging	0,1
Rente	<u>0,3</u>
Totaal	18,2 miljoen

Opbrengsten in euro's

Woningbouw	16,8
Niet woningbouw	0,4
Overige opbrengsten	0,3
Opbrengstenstijging	<u>0,8</u>
Totaal	18,30 miljoen

Exploitatie saldo	0,1 miljoen
-------------------	-------------

9 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Wiarda' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het plan voor inspraak ter inzage gelegd.

De resultaten van deze procedure zijn weergegeven in een Reactie- en Antwoordnota, die als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen.

Na het vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedure zijn weergegeven in een Reactie- en Antwoordnota, die als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen.

Het bestemmingsplan is op 29 november 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Zoals in paragraaf 7.1 is vermeld, is het bestemmingsplan conform SVBP2008 opgesteld.

In het raadsbesluit is opgenomen dat het toestaan van steigers, vlonders en plankieren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steigers, vlonders en plankieren' (op de verbeelding) is toegestaan. Binnen de systematiek van de SVBP2008 komt de aanduiding 'steigers, vlonders en plankieren' niet voor. Wel is het mogelijk een specifieke bouw-aanduiding op te nemen. Er wordt gevolg gegeven aan de intentie van het raadsbesluit doordat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steigers, vlonders en plankieren' is opgenomen.

In het raadsbesluit is verder opgenomen dat op de verbeelding een bouwgrens wordt opgenomen voor milieugevoelige bebouwing (ten opzichte van de sportvelden op het sportpark Wiarda). Binnen de systematiek van de SVBP2008 is het niet mogelijk om de aanduiding 'bouwgrens' op de verbeelding op te nemen. In het kader van SVBP2008 is het begrip 'bouwgrens' vastgelegd en voorgeschreven als zijnde 'de grens van een bouwvlak'. Aan het begrip 'bouwgrens' kan derhalve geen andere betekenis worden toegekend. In de lijn van het raadsbesluit (binnen een afstand van 50 meter van de sportvelden geen nieuwe bebouwing toestaan) is aansluiting gezocht bij SVBP. Op de verbeelding is daarom de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functies' opgenomen. In de regels is vervolgens bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Hiermee wordt gevolg gegeven aan de intentie van het raadsbesluit.

10 Bronnen

10.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Leeuwarden (2007), *bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost'*
- Rijksoverheid (2005), *Nota Ruimte*
- Provincie Fryslân (2007), *Streekplan Fryslân 2007*
- Provincie Fryslân (2002), *Wenjen 2000+, 'Fan mear nei better'; woningbouwbeleid 2002-2010*
- Gemeente Leeuwarden (2001), *Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid*
- Gemeente Leeuwarden (2003), *Masterplan De Zuidlanden*
- Gemeente Leeuwarden (2004), *Woonplan Leeuwarden, optimaal wonen voor iedereen*
- Gemeente Leeuwarden (2008), *Leeuwarden, fier verder!*
- BGSV (23 december 2009), *Inrichtingsplan Wiarda*
- Gemeente Leeuwarden (2008), *Nota Archeologische Monumentenzorg*
- Oranjewoud (19 januari 2006), *Milieueffectrapport De Zuidlanden*
- Oranjewoud (3 juli 2008), *Milieueffecten Buurtschap Wiarda*
- DHV (februari 2009), *Ontsluitingsstructuur Wiarda*
- Altenburg & Wymenga (2003), *Ecologisch onderzoek naar weidevogels, vissen en vleermuizen in De Zuidlanden in 2003*
- Altenburg & Wymenga (juli 2009), *Actualisatie ecologische beoordeling De Zuidlanden weidevogels, vissen en vleermuizen in De Zuidlanden in 2009;*
- Stroop Raadgevend ingenieurs (25 februari 2009), *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Zuidlanden, plandeel Wiarda te Leeuwarden*
- Stroop Raadgevend ingenieurs (31 maart 2009), *Toetsen bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Wiarda aan de 'Wet Luchtkwaliteit'*
- Stroop Raadgevend ingenieurs (13 maart 2009), *Onderzoek externe veiligheid De Zuidlanden, plandeel Wiarda te Leeuwarden*

10.2 Websites

- Projectbureau de Zuidlanden, www.dezuidlanden.nl
- Gemeente Leeuwarden, www.leeuwarden.nl
- Microsoft Virtual Earth, maps.live.com
- www.watwaswaar.nl