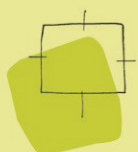
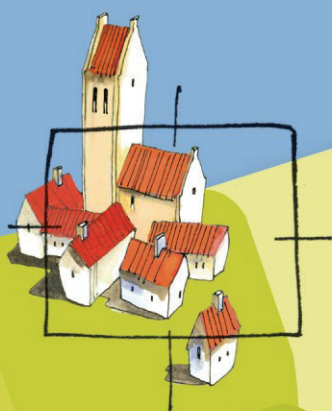


**Bestemmingsplan De Zuidlanden,
plandeel Akoestisch Landschap**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Akoestisch Landschap

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

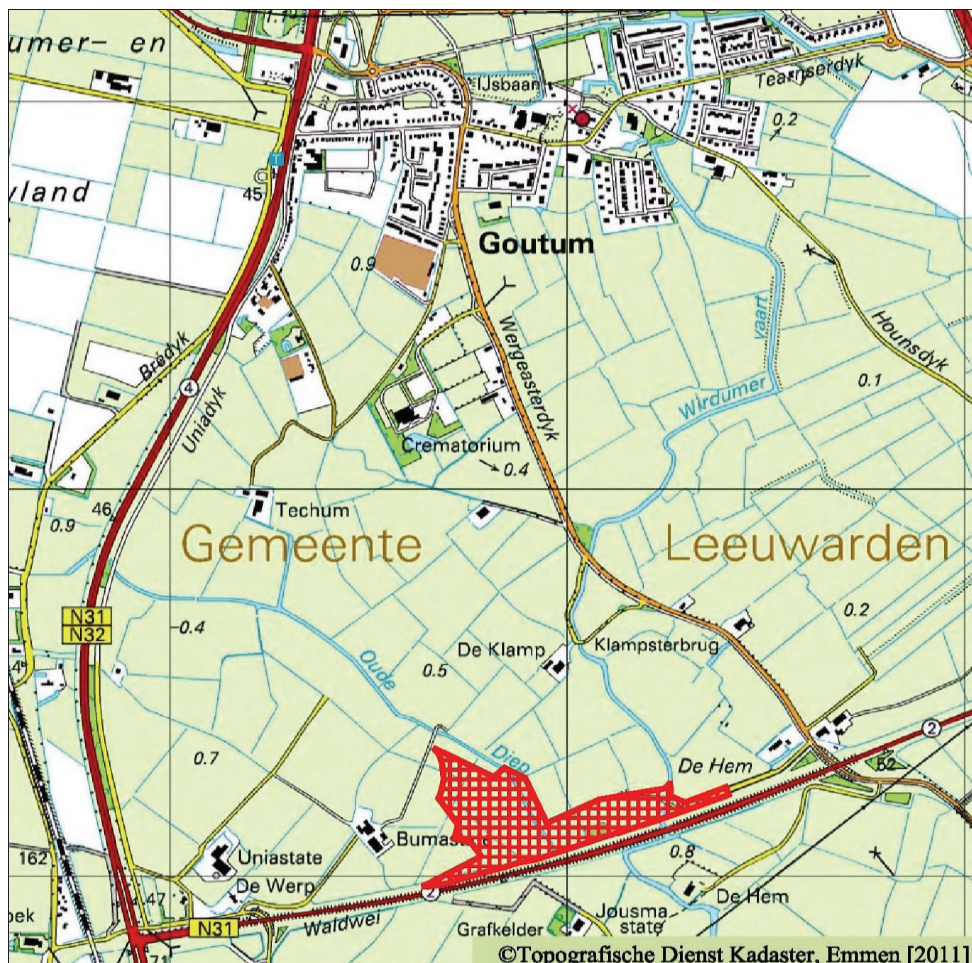
23 april 2012

Projectnummer 129.32.00.20.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.1.1	Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)	11
3.1.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân	12
3.1.3	Notitie regionale woningbouwafspraken	12
3.1.4	Conclusie provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.2.1	Structuurvisie De Zuidlanden	13
3.2.2	Conclusie gemeentelijk beleid	14
4	Omgevings-aspecten	15
4.1	Geluidhinder	15
4.2	Luchtkwaliteit	16
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Ecologie	18
4.5	Bodem	20
4.6	Archeologie	21
4.7	Water	22
5	Juridische toelichting	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bestemmingsplanprocedure	26
5.3	Inspraak en overleg	27
5.4	Juridische vormgeving	27
5.5	Toelichting op de bestemmingen	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlagen

Inleiding 1

De gemeente Leeuwarden werkt aan de realisering van een nieuw woon- en werkgebied “De Zuidlanden” ten zuiden van de stad. De Structuurvisie De Zuidlanden, die op 28 maart 2011 door de raad is vastgesteld, biedt de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden voor de ontwikkeling. De structuurvisie is een actualisatie van het “Masterplan De Zuidlanden” uit 2003.

VOORTRAJECT

In totaal zullen in De Zuidlanden ongeveer 6.500 woningen, kantoren, commerciële en niet-commerciële voorzieningen worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gefaseerde uitvoering, in stedenbouwkundig afgeronde eenheden ‘buurtschappen’. Om de verschillende fasen planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt per deelgebied een bestemmingsplan opgesteld.

De eerste fase in de ontwikkeling van het woongebied De Zuidlanden betrof de bouw van plandeel Techum. Hierna zijn plannen opgesteld voor de plandelen Jabikswoude, Plandeel Oost, Wiarda en de Overijsselselaan.

Ten gevolge van de verbreding van de Wâldwei (RW 31) tussen Hemriksein en Werpsterhoek neemt de geluidsbelasting op de omgeving toe. Bij de vaststelling van het Tracébesluit voor de Haak om Leeuwarden is de gemeente daarvoor verplicht geluidwerende voorzieningen te treffen aan de noordzijde van deze weg.

AANLEIDING

Enkele woningen in Techum zullen door de realisatie van de Haak een te hoge geluidsbelasting op de gevel krijgen. Ook voor deze situatie zijn geluidbeperkende maatregelen nodig.

De geluidwering zal vanuit het zuiden oprijzen uit het open landschap. Aan de noordzijde grenzen Techum en het toekomstige buurtschap Unia A eraan. Deze omstandigheden vragen om een zorgvuldige landschappelijke inpassing, in de vorm van een ‘akoestisch landschap’. Het beeld van een lange rechte wand moet vermeden worden.

planvoornemen

Het akoestisch landschap is gesitueerd in het bestemmingsplan “Buitengebied 1978”. Dit bestemmingsplan kent geen gebruiksbepaling en evenmin een stelsel van aanlegvergunningen en laat daarmee het uitvoeren van grondwerkzaamheden toe. Gezien de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan is er evenwel voor gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Naast het akoestisch landschap maakt voorliggend bestemmingsplan ook de realisatie van een deel van de beoogde horecafunctie langs de Overijsselselaan planologisch mogelijk. Het grootste deel van deze functie maakt deel uit van

het bestemmingsplan voor het plandeel Overijsselselaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan een deel toegevoegd. De onderbouwing voor het bieden van ruimte voor het hotel op deze locatie is reeds gegeven in het bestemmingsplan voor het plandeel Overijsselselaan¹.

PLANGEBIED Het bestemmingsplan heeft betrekking op een strook grond ten noorden van Rijksweg 31 (Wâldwei). De westelijke begrenzing wordt gevormd door het bestemmingsplan Overijsselselaan, de oostelijke begrenzing globaal genomen door de Wurdumerfeart. Aan de noordzijde grenst het akoestisch landschap aan het bestemmingsplan Techum, aan het Ald Djip, en kent een variabele breedte.

LEESWIJZER Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde beleid van de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten is opgenomen in hoofdstuk 4. Een juridische toelichting op het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

¹ Bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan, gemeente Leeuwarden, maart 2011, (NL.IMRO.0080.06004BP00-VA01).

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Wâldwei N31. Het overgrote deel van de gronden in het plangebied is in gebruik als grasland. Ongeveer in het midden van het plangebied ligt de Wurdumerfeart, een vaart van Wirdum - onder de Wâldwei door - naar Goutum.

In het midden van het plangebied, vlak langs de N31, is een klein bosje aanwezig. Het betreft hier een zgn. miltvuurbosje. In de figuren 1 en 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Earth)



Figuur 2. Plangebied gezien vanaf de N31, ter hoogte van de Wurdumerfeart (Bron: Google Streetview)

2.2

Toekomstige situatie

In de komende jaren zal ten noorden van de Rijksweg 31 (Wâldwei) een akoestisch landschap worden gerealiseerd. De geluidwering is het meest effectief als deze zo dicht mogelijk tegen de bron gelegd wordt, dus zo dicht mogelijk tegen de Wâldwei aan. In het akoestisch onderzoek is berekend dat de hoogte, afhankelijk van de situering, minimaal 8,5 meter moet bedragen.

Een belangrijk aandachtspunt zijn de waterlopen in het plangebied, te weten de Wurdumerfeart en het Ald Djip. Deze komen vlak ten noorden van de Wâldwei samen, en kruisen daarvandaan de Wâldwei via een onderdoorgang. De waterlopen doorsnijden daarmee ook de geluidwerende voorziening, waardoor een geluidlek ontstaat. Het ontwerp van de geluidwerende voorziening moet een dergelijk geluidlek in voldoende mate beperken. Dit moet met een akoestisch rapport worden aangetoond.

Aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan het bestemmingsplan Overijsselselaan, moet de geluidwering wijken, om vrij zicht op het kruispunt en op het geplande hotel mogelijk te maken.

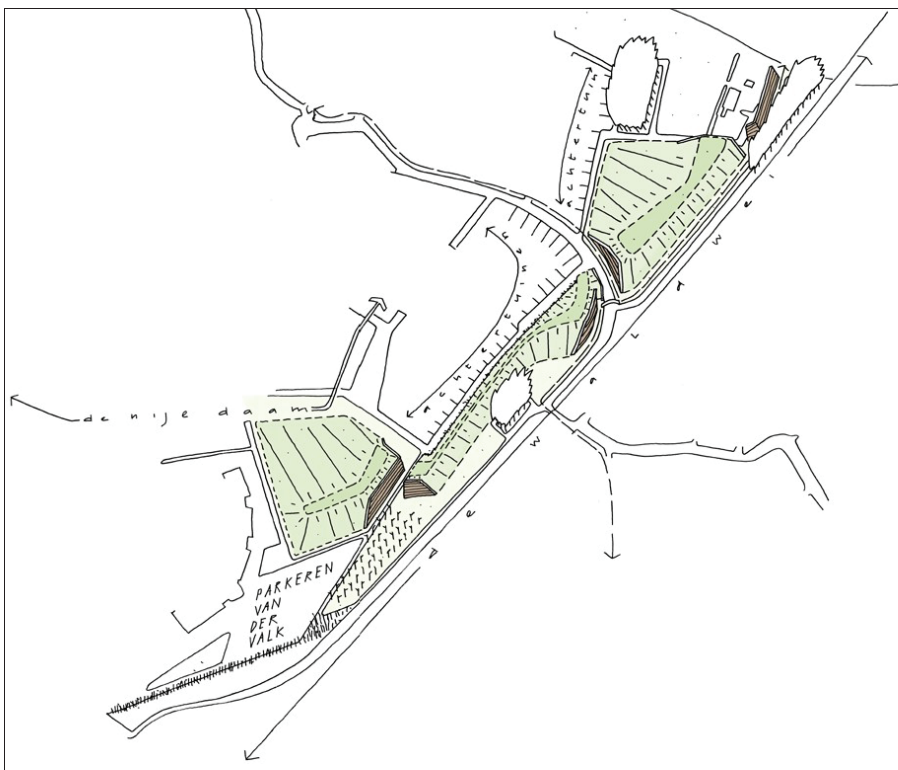
Vanuit de woongebieden in De Zuidlanden krijgt de geluidwerende voorziening een bestemming als openbaar groengebied. Een recreatief medegebruik is daarbij mogelijk. Dit kan worden bereikt door aan de noordzijde te werken met een licht glooiende helling, en enkele doorzichten naar het landschap mogelijk te maken. De geluidwering mag zo min mogelijk een opgesloten gevoel geven.

Het feit dat de geluidwering ook met een boot(je) doorsneden moet worden, maakt ook een hoge ruimtelijke kwaliteit van de doorgang noodzakelijk.

Kortom, de geluidwerende voorziening dient als akoestisch landschap ontworpen te worden. Bij een akoestisch landschap wordt niet alleen het geluid geweerd, maar wordt bovendien landschappelijke kwaliteit toegevoegd, zowel voor de automobilist (zicht) als voor de omgeving (gebruiksruimte, park, zicht). Het geluid vormt zagezegd het landschap.

In figuur 3 is een vogelvlucht impressie van het toekomstige “akoestisch landschap” opgenomen. Hierin is weergegeven hoe de grondlichamen geplaatst worden. Het meest oostelijke deel maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan en zal bij de toekomstige verdere ontwikkeling van het woongebied Unia A worden gerealiseerd. De gronden waarop de grondlichamen zijn gesitueerd hebben de bestemming ‘Groen’ voorzien van een aanduiding “geluidswal” die de functie ten behoeve van akoestische afscherming van het achter deze grondlichamen gelegen woongebied weergeeft. Een nader aangegeven deel van de bestemming ‘Groen’ is voorzien van de aanduiding “water”. Binnen deze gronden dient de verbinding tussen het ten noorden en ten zuiden van het plangebied gelegen deel van de Wurdumerfeart gerealiseerd te worden.

In het westen van het plangebied wordt een aantal (delen van) percelen bestemd voor horeca. Hierop zal in de toekomst ruimte zijn voor een deel van het aan de Overijsselselaan geplande hotel.



Figuur 3. Vogelvlucht impressie toekomstig akoestisch landschap
(Bron: Enno Zuidema Stedenbouw)

3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 13 december 2006 is het streekplan vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip “ruimtelijke kwaliteit”. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. De provincie zet daarbij in op zorgvuldig ruimtegebruik. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten, wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting.

LANDSCHAP EN RUIMTELIJKE
KWALITEIT

De provincie zet in op het in standhouden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden waardoor:

- de Friese landschapstypen en hun ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar blijven en de ruimtelijke kwaliteit en het identiteitsgevoel versterkt worden;
- landschap een inspiratiebron kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen en een kernkwaliteit kan zijn voor nieuwe sociaaleconomische impulsen;
- waar gewenst en noodzakelijk, geheel nieuwe eigentijdse landschappen met veel kwaliteit gerealiseerd worden.

Verder 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.

BUNDELINGSGEBIEDEN

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.

WONINGBOUW

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 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 het wonen, aan de westzijde ligt het accent op het werken.

VERKEER

De provincie en het Rijk streven naar een verdere verbetering van de bereikbaarheid van Leeuwarden en de doorstroming van het autoverkeer bij Leeuwarden en Harlingen. Het Rijk heeft om die reden De Haak aangewezen als MIRT-project. Hiertoe wordt ingezet op de versterking van de ontsluitingsas Afsluitdijk-Leeuwarden-Drachten. De Haak zal in de toekomst Leeuwarden ontlasten van doorgaand verkeer. Daarnaast krijgt deze weg een functie voor de bereikbaarheid van Leeuwarden en de ontsluiting van Leeuwarden-Zuid door middel van een daarop aantakende nieuwe westelijke ontsluitingsweg.

3.1.2

Provinciale Verordening Romte Fryslân

In de Provinciale Verordening Romte Fryslân geeft de provincie aan welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Als daaraan niet wordt voldaan zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

3.1.3

Notitie regionale woningbouwafspraken

In de Notitie Regionale Woningbouwafspraken zijn de afspraken over de verdeling van de woningbouw over de regio's en gemeenten samengevat. Dit naar aanleiding van bijgestelde prognoses wat betreft het aantal te bouwen woningen in de provincie.

Voor de periode tussen 2010 en 2020 is de woningbouwopgave 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.

In 2009 is door de zes gemeenten van de Stadsregio Leeuwarden besloten hun samenwerking door te zetten. De gezamenlijke ambitie is verwoord in het visiedocument: Kroon van Fryslân (2009). De positie van de Stadsregio Leeuwarden in de Friese woningmarkt is één van de speerpunten. Voor Leeuwarden is een substantiële woonopgave geformuleerd.

3.1.4

Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling van het Akoestisch Landschap ten zuiden van de ontwikkelingslocatie Zuidlanden past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie. Het akoestisch landschap wordt gerealiseerd als geluidreducerende maatregel voor het wegverkeerslawaai van de Wâldwei ten behoeve van de woningbouw in de Zuidlanden. Een dergelijke geluidreducerende maatregel is een voorwaarde voor het kunnen werken aan meerdere provinciale belangen op het gebied van woningbouw in het bundelingsgebied Leeuwarden en het verbeteren van de bereikbaarheid en doorstroming van het autoverkeer bij Leeuwarden.

Door de geluidreducerende maatregel in de vorm van een akoestisch landschap te realiseren wordt een nieuw en eigentijds landschap gecreëerd met veel kwaliteit en gebruikswaarde.

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

Structuurvisie De Zuidlanden

De structuurvisie De Zuidlanden, vastgesteld op 28 maart 2011, biedt het kader waarin de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel van Leeuwarden zijn beschreven. De structuurvisie volgt op hoofdlijnen het Masterplan 2003. In de structuurvisie De Zuidlanden worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Structuurvisie en GREX vormen één geheel en worden tegelijkertijd en in samenhang opgesteld.
- Structuurvisie biedt een kader voor kostenverhaal.
- De MER-Zuidlanden 2006 (met geactualiseerd ecologisch onderzoek) blijft toetsingskader voor milieueffecten als gevolg van de structuurvisie. Het programma omvat:
 - tussen 5600 en 6500 woningen;
 - tussen 100.000 en 150.000 m² kantoren en bedrijven;

- 55.000 m² commerciële voorzieningen;
- 73.000 m² onderwijs-, zorg- en buurtvoorzieningen;
- voorstadstation bij Werpsterhoek.
- Het planconcept wordt opgebouwd vanuit landschapstypen en cultuurhistorie.
- De benamingen Plantage, Lommerrijk en Waterrijk verdwijnen, de landschapstypen Middelzee, Kwelderwal en Kwelders blijven.
- De planopzet moet meer flexibiliteit en keuzemogelijkheden bieden.
- Commerciële en niet-commerciële voorzieningen worden geconcentreerd langs de Overijsselselaan.
- Werpsterhoek blijft gereserveerd voor grootschalige (commerciële) stedelijke voorzieningen.

3.2.2

Conclusie gemeentelijk beleid

Realisering van het akoestisch landschap levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van woningbouw. Het akoestisch landschap maakt de bouw van een deel van de geplande woningen in de Zuidlanden mogelijk en zorgt voor een kwalitatief hoogwaardige vormgeving van de akoestische afscherming.

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

4

4.1

Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Geluidhinder kan ondervonden worden van industrie, spoorwegen en wegen. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai is in de Wgh bepaald dat de hoogst toegestane geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is. In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluid-)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Binnen deze geluidzone geldt een onderzoeksplicht naar geluidshinder.

Het plangebied grenst nagenoeg aan de Wâldwei (N31). Op deze weg is de toegestane maximumsnelheid 100 km/uur. Langs de N31 is daarmee op grond van de Wgh een geluidszone aanwezig.

Het plan maakt de realisatie van een akoestisch landschap bestaande uit grondlichamen mogelijk. Binnen het plangebied worden geen mogelijkheden geboden voor de realisatie van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wgh. Onderzoek naar geluidhinder binnen het plangebied is dan ook niet noodzakelijk.

Het akoestisch landschap wordt gerealiseerd als geluidreducerende maatregel ten behoeve van het nog aan te leggen buurtschap Unia. In opdracht van projectbureau De Zuidlanden is er akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai van de Wâldwei².

In dit onderzoek is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai vanaf de Wâldwei onderzocht. Hierbij is uitgegaan van de berekende verkeersintensiteiten in 2025, 10 jaar na opening van de Haak om Leeuwarden. Er zal dan sprake zijn van een verbrede N31 met 4 rijbanen. In het onderzoek is de 48 dB-geluidscontour op de (bouw) hoogten 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter

WET- EN REGELGEVING

ONDERZOEK

² A. Gal, Akoestisch rapport verkeerslawaai: Wâldwei in relatie tot buurtschap Buma, Stroop raadgevende ingenieurs, rapport: 113546-03, Leek, 21 december 2011.

vastgesteld. Op basis hiervan is voor de verschillende waarneemhoogten de 48 dB L_{den} -geluidscontour vastgesteld. In alle drie gevallen blijkt dat in een deel van het plangebied van buurtschap Unia de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden.

In het onderzoek is ook de 48 dB-contour bepaald bij realisatie van het akoestisch landschap. Uit de berekende geluidscontouren blijkt dat de nog te realiseren en reeds gerealiseerde woningen in het buurtschap Techum met het voorgenomen akoestisch landschap voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan voor het buurtschap Buma dient rekening gehouden te worden met de berekende contouren. Ten slotte wordt in het rapport opgemerkt dat, wanneer de eerstelijns bebouwing is gerealiseerd, daardoor een extra afscherming voor de daarachter te realiseren woningen kan ontstaan.

In bijlage 1 bij deze toelichting is het rapport met het akoestisch onderzoek opgenomen, inclusief de kaarten met de 48 dB-contouren.

Conclusie Uit het oogpunt van wegverkeerslawaaï kan voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING

Op 1 maart 1993 is de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

ONDERZOEK

De grondlichamen van het akoestisch landschap hebben geen verkeersaantrekkende werking. Er zijn dan ook geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten ten gevolge van de realisatie van het akoestisch landschap.

De gevolgen voor de luchtkwaliteit ten gevolge van de realisatie van het hotel zijn al meegenomen in het bestemmingsplan voor het plandeel Overijsselse-laan.

CONCLUSIE

Voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.3

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Het beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico (PR): risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- het groepsrisico (GR): cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van één op een miljoen (10^{-6}) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan. Voor het groepsrisico worden bij inrichtingen de volgende kansen aanvaardbaar geacht van het:

- eens per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar (10^{-9} per jaar) overlijden van 1.000 personen of meer.

Op de risicokaart van de provincie Fryslân zijn op enkele locaties functies aangegeven die een verhoogd risico kunnen vormen voor de omgeving in het geval van een calamiteit. In figuur 4 wordt een fragment uit de Risicokaart weergegeven. Hierop is te zien dat er binnen het plangebied (ten noorden van de N31) geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen voorkomen. Ten zuiden van het N31 ligt een buisleiding van de Gasunie. Deze buisleiding heeft een risicocontour van 0 meter en is daarmee niet van invloed op het plangebied.

ONDERZOEK

Transport gevaarlijke stoffen

Voor de aan het plangebied grenzende N 31 geldt dat hierover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. In het kader van het bestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan" is, met het oog op de in het plan opgeno-

men mogelijkheid voor de vestiging van een horecabedrijf, onderzoek verricht naar de eventuele gevolgen van de toekomstige ligging van het horecabedrijf binnen de 200 meter zone hiervan. Hieruit is gebleken dat de bijdrage aan het groepsrisico door het vervoer over de N 31 van ondergeschikte betekenis is. Aangezien de ligging van de in het kader van dit plan opgenomen locatie bestemd voor “Horeca” hiermee vergelijkbaar is, geldt hiervoor dat het groepsrisico door vervoer over de N 31 eveneens van ondergeschikte betekenis is.



Figuur 4. Fragment risicokaart (Bron: Provincie Fryslân)

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door aspecten van externe veiligheid.

4.4

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde “nee, tenzij-principe”. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

In opdracht van projectbureau De Zuidlanden heeft ecologisch onderzoeksbureau Altenburg & Wymenga in 2010 een ecologische beoordeling van de Zuidlanden opgesteld³. In het rapport is De Zuidlanden verdeeld in verschillende deelgebieden. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt in het deelgebied "Techum e.o."

Gebiedsbescherming

In het onderzoek wordt wat betreft weidevogels gesteld dat het deelgebied Techum e.o. een matig weidevogelgebied is, met 5,2 Grutto's per 100 ha. Verwacht wordt dat de daling van het aantal weidevogels in de komende jaren zal voortzetten, totdat het gebied zich in het geheel niet meer als weidevogelgebied laat typeren.

WEIDEVOGELGEBIED

Hierbij moet worden opgemerkt dat voor het hele deelgebied Techum e.o., inclusief het plangebied voor het akoestisch landschap, reeds compensatie van het verlies aan weidevogelleefgebied heeft plaatsgevonden.

Soortenbescherming

In het deelgebied Techum e.o. zijn twee beschermde soorten vissen aangetroffen. Het betreft de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn. Deze is ook aangetroffen in delen van het plangebied waar het water ten behoeve van de realisering van het akoestisch landschap moet verdwijnen. Dit dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden. Door, voordat bestaande waterwegen worden gedempt, nieuwe waterwegen aan te leggen, waardoor de beide genoemde vissoorten behouden blijven, is er geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet.

VISSEN

Er zijn geen verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen aangetroffen in het gebied. Ten aanzien van vleermuizen treden geen conflicten op met de Flora- en faunawet. Wel wordt in het rapport opgemerkt dat de ontwikkeling van de Wurdumerfeart een aandachtspunt is, aangezien deze een rol speelt als vliegroute voor meervleermuizen. Verlichting langs deze vaart is daarom niet wenselijk. Ter plaatse van het plangebied is dit niet aan de orde.

VLEERMUIZEN

Miltvuurbosje/kraaienkolonie

In het plangebied bevindt zich een zgn. miltvuurbosje. Hierin nestelen kraaien. Ingeval het bosje zal verdwijnen ten behoeve van de realisering van de ge-

³ Sikkema M. & Y. van der Heide, Actualisatie ecologische beoordeling De Zuidlanden, weidevogels, vissen en vleermuizen in De Zuidlanden in 2009, Altenburg & Wymenga, rapport 1298, Feanwâlden, 2010.

luidswal, dan zullen de bomen buiten het broedseizoen van de kraaien worden gekapt.

OVERIGE SOORTEN

Naast bovengenoemde soorten zijn geen andere beschermde soorten gevonden. Ten aanzien van overige beschermde soorten treden dan ook geen conflicten op ten aanzien van de Flora- en faunawet.

4.5

B o d e m

WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat Burgemeester & Wethouders een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van Burgemeester & Wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een verkennend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de gemeente Leeuwarden bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan ziet niet op het realiseren van een bestemming die gevoelig is voor bodemvervuiling. Er vindt met name ophoging van de bodem plaats op een locatie die historisch niet verdacht is. De aan te voeren gronden zullen aan de minimale bodemkwaliteitseisen moeten voldoen voor het beoogde gebruik.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

CONCLUSIE

4.6

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder meer het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor vaststelling van een ruimtelijk plan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moeten in een ruimtelijk plan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied worden overwogen.

WET- EN REGELGEVING

Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald. In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed - Deelnota Archeologie 2010 - 2013 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen.

ONDERZOEK

De gemeente heeft met de Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008-2013 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Ze ontwikkelt een strategie die het provinciale archeologiebeleid vervangt, inclusief de FAMKE, binnen het grondgebied van Leeuwarden. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar de gemeente heeft wel een eigen invulling gegeven aan de manier waarop Leeuwarden met archeologie omgaat.

In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- Archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen ten behoeve van een omgevingsvergunning voor bouwen, slopen en andere graafwerkzaamheden.

- Bij bepaalde werkzaamheden wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie.

Bij opgraving van voormalige terpresten in het tracé van de Overijsselselaan in 2010 zijn aanwijzingen gevonden van vroege bewoning op de voormalige oeverwal, van de “Goutum-geul”, de voorloper van het huidige Ald Djip.

Nader waarderend onderzoek in het tracé van de Overijsselselaan heeft echter geen vroege bewoningsresten meer opgeleverd. De resultaten van dit onderzoek zijn in bijlage 2 van deze toelichting bijgevoegd.

Het akoestisch landschap ligt eveneens deels op deze voormalige oeverwal. Vanuit archeologisch oogpunt wordt het niet noodzakelijk geacht verder onderzoek in dit zuidelijk deel van de oeverwal te doen.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van archeologische waarden.

4.7

Water

Inleiding

WET- EN REGELGEVING

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en opnieuw is bekrachtigd in de Waterwet (2009). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

BELEID
WETTERSKIP FRYSLÂN

Voor het uitvoeren van de watertoets is het beleid van het Wetterskip Fryslân van belang. Dit beleid is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) “Wiis mei wetter” en het waterhuishoudingsplan (WHP) “Wetter jout de romte kwaliteit”. Beide waterplannen houden rekening met de nieuwe Waterwet.

De Watertoets voor duurzame ruimtelijke inrichting heeft betrekking op veiligheid tegen overstromingen en op de kwantiteit en kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater. Het is een instrument om verdroging te bestrijden en

wateroverlast te voorkomen. Door toepassing van de watertoets worden de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding duidelijk. Dit kan leiden tot aanpassingen in het ruimtelijke ontwerpplan.

De aandacht gaat daarbij uit naar:

- **Inrichting voor waterkwantiteit**
De inrichting voor kwantiteit volgt de prioriteitstrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Geprobeerd wordt eerst het gebiedseigen water vast te houden in de bodem. Als dat niet toereikend is, wordt gezocht naar locaties om water te bergen. Wanneer ook deze pogingen niet tot het gewenste effect leiden, wordt afvoeren als optie overwogen. Aandachtspunten bij het toekennen van bestemmingen zijn het zoveel als mogelijk voorkomen van verzilting, verdroging, watertekorten en wateroverlast.
- **Inrichting voor waterkwaliteit**
Hierbij staat de trits: “schoonhouden-scheiden-zuiveren” centraal. Eerst wordt een brongerichte aanpak toegepast, zonder te vervuilen. Als dat niet toereikend is, wordt ervoor gezorgd dat de verontreinigende stoffen zich niet kunnen verspreiden. Als dat niet volledig te voorkomen is, worden de verontreinigingen gezuiverd. De nadruk bij de voorkeursvolg-orde ligt dus op het zoveel als mogelijk vasthouden van schoon water. Aandachtspunten zijn grondwaterbeschermingsgebieden en zwemwaterlocaties.
- **Voorkomen van afwenteling**
Bij de toepassing van de watertoets wordt niet alleen naar het plangebied zelf gekeken. Ook de benedenstroomse gebieden vragen aandacht. Het is niet de bedoeling dat lokale ruimtelijke ingrepen leiden tot negatieve effecten elders. Als deze afwenteling niet te voorkomen is, moeten maatregelen leiden tot compensatie (lieft binnen het plangebied) en mitigatie (beperking van de effecten). Desgewenst moet het plangebied vergroot worden om de benodigde ruimtelijke maatregelen mee te nemen in het bestemmingsplan.
- **Op tijd**
De watertoets kent naast deze inhoudelijke criteria ook een procesmatig criterium; namelijk het zeer vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Eerder dan tot nu toe. Dit is vooral van belang bij locatiekeuzen, in bijvoorbeeld structuurvisies. Een optimale locatiekeuze vanuit de waterhuishouding voorkomt een vergaande en dus dure compensatie van nadelige effecten.

Dit plan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Hierop heeft het Wetterskip gereageerd nadat het plan gereed was als ontwerp. Het bestemmingsplan wordt op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. Dit betreft met name het in de regels opnemen van een beschermende zone van 5 m waarbinnen in beginsel geen bebouwing mogelijk is.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in werking getreden per 1 juli 2008) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) (in werking getreden op 1 januari 2010) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de nieuwe Wro de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opgenomen in de planregels.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels. De nieuwe regelingen hebben tot gevolg dat het bestemmingsplan, wat betreft de vorm en de inhoud, enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat nu geldt op grond van de Wro. Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 7.10 Wro is komen te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro vervallen (onder andere ontheffing en aanlegvergunning); deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 3.2 van de Wro, hoofdzakelijk in artikel 3.8 Wro. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft een aantal aanvullende regels met betrekking tot bestemmingsplannen. In de procedure als beschreven in artikel 3.8 Wro zijn verschillende fasen te onderscheiden:

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk

6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling hiervan bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling van het bestemmingsplan het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt. De termijn van bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan na 6 weken geldt eveneens indien er door de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

5.3

Inspraak en overleg

Inspraak

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wro heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009 wat betreft het onderdeel inspraak het volgende besloten. Alleen wanneer de omvang van het plangebied of het maatschappelijk belang van de inhoud daar aanleiding toe geeft, wordt er gelegenheid geboden tot inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan. Nu noch de omvang van het gebied noch het maatschappelijk belang hiertoe aanleiding geven, bestaat er geen aanleiding tot het bieden van inspraak. Uiteraard geldt wel de mogelijkheid tot het naar voren brengen van een zienswijze op het ontwerpplan conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV).

5.4

Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsbepalingen.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de uitkomsten van het overleg zijn vermeld.

INHOUD
BESTEMMINGSPAN

Bij de vormgeving van de regels en verbeelding is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

De wijze waarop de regeling is vormgegeven wordt in grote lijnen bepaald door de Wro en het Bro. Dit betekent dat het bestemmingsplan bestaat uit een analoge bestemmingsplan, bestaande uit een kaart, regels en toelichting en ook uit een digitaal bestemmingsplan, de verbeelding, bestaande uit een kaart, regels en toelichting.

Het digitale bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar.

5.5

Toelichting op de bestemmingen

Er is voor een eenvoudige planologische regeling gekozen die voorziet in een helder stelsel van regels en de nodige flexibiliteit biedt. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd. In het plan zijn 2 bestemmingen opgenomen, te weten 'Groen' en 'Horeca'.

GROEN De belangrijkste bestemming in het plangebied is de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is toegekend aan de gronden die als akoestisch landschap worden ingericht. De gronden zijn nader voorzien van de aanduiding "geluidwal". Om te verzekeren dat de aan te leggen voorzieningen daadwerkelijk in stand blijven wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat veranderingen aan de inrichting van het gebied verbiedt, tenzij de verandering niet leidt tot een verslechtering van de akoestische situatie in het woongebied dat met de aanleg van het akoestisch landschap wordt beschermd.

Een deel van de gronden is voorzien van de aanduiding "water". Binnen deze gronden dient de verbinding van de ten noorden en ten zuiden van dit plangebied gelegen Wirdumerfeart gerealiseerd te worden.

Verder is een regeling opgenomen die bepaalt dat bebouwing binnen een afstand van 5 m van de Wirdumerfeart en Ald Djip alleen mogelijk is na een nadere afweging (afwijking).

HORECA De horecabestemming is toegekend aan de in het uiterste westen van het plangebied gelegen gronden. Deze maken onderdeel uit van het perceel dat in het bestemmingsplan voor de Overijsselselaan voor horeca is bestemd. Deze bestemming maakt het mogelijk om, aanvullend aan de in het bestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan" opgenomen bestemming 'Horeca' maximaal 1500 m² begane grondvloeroppervlak en maximaal 5.000 m² vloeroppervlak te realiseren.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn in een afzonderlijke bijlage opgenomen.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Het voornemen om een akoestische afscherming te realiseren vloeit voort uit de wens om het woongebied de Zuidlanden te ontwikkelen. Deze geluidwering is noodzakelijk ter afscherming van een deel van de te realiseren woningen. Voor het realiseren van het akoestisch landschap wordt uitgegaan van een combinatie van grondlichamen en schermen. Waar de Wirdumerfeart het akoestisch landschap doorsnijdt zal een schermconstructie zorg moeten dragen voor voldoende geluidwering. Ook waar fysiek onvoldoende ruimte aanwezig is om een aanvaardbare geluidwering in de vorm van grondlichamen te realiseren, zullen schermen worden geplaatst.

Het in dit plan opgenomen gebied wordt door de gemeente ontwikkeld. Deze gronden maken deel uit van de grondexploitatie De Zuidlanden.

De komende jaren wordt rekening gehouden met een aanzienlijk grondaanbod. De realisatie van de grondlichamen kan derhalve worden gefinancierd uit de vergoedingen die worden betaald voor het storten. In de grondexploitatie van De Zuidlanden is € 385.000,00 exclusief btw gereserveerd voor de aanvullende technische voorzieningen en voor de schermen.