

Bestemmingsplan Techumerdyk 10  
te Leeuwarden

Gemeente **Leeuwarden**

VASTGESTELD



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Techumerdyk 10 te Leeuwarden

O N T W E R P

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen  
Regels  
Verbeelding

24 september 2012  
Projectnummer 129.00.00.15.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.3	Conclusie	14
<b>4</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Hinder van bedrijvigheid en voorzieningen	15
4.2	Archeologie	16
4.3	Bodem	17
4.4	Ecologie	18
4.4.1	Beschermde gebieden	19
4.4.2	Beschermde soorten	19
4.4.3	Uitvoerbaarheid	20
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Geluidhinder	22
4.7	Verkeer en parkeren	23
4.8	Luchtkwaliteit	23
4.9	Water	25
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>27</b>
5.1	Algemeen	27
5.2	Bestemmingsplanprocedure	29
5.3	Bestemmingen	30
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2.1	Overleg	33
6.2.2	Terinzagelegging	34

## Bijlagen

# Inleiding



Naast de op basis van het vigerende bestemmingsplan Techum toegestane gebruiksmogelijkheden van de voormalige boerderij aan de Techumerdyk 10 in het nieuwe woongebied Techum aan de zuidkant van Leeuwarden doet zich de behoefte voor deze uit te breiden met de mogelijkheid tot vestiging van dienstverlenende bedrijven, zoals kantoren, alsmede voor maatschappelijke voorzieningen waaronder medische en sociaal-medische doeleinden zoals een gezondheidscentrum.

De boerderij is van het type kop-hals-romp en is een gemeentelijk monument.



Figuur 1. Plangebied (Bron: Google Earth; verouderde luchtfoto)

De boerderij heeft zijn functie verloren door de realisatie van het nieuwe woongebied Techum, dat onderdeel is van de uitbreidingswijk De Zuidlanden aan de zuidrand van Leeuwarden. Techum is de eerste van vijf buurtschappen die op de kwelderwal in het gebied ten zuiden van Goutum worden gerealiseerd. De vijf buurtschappen komen in een groene omgeving, met grote kavels en terpen. In totaal komen er 1.500 - 2.000 woningen, waarvan maximaal 470 woningen in Techum. Het buurtschap is inmiddels deels gerealiseerd. Ten westen van de boerderij is een school met een opvallende vormgeving verrezen.

De aanvullende functiewijzigingen van de boerderij passen niet binnen de bestemming 'Gemengd' die het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Techum". Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

De toelichting is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader behandeld. In hoofdstuk 4 zijn de van belang zijnde milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 5, planbeschrijving, is nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels, en is een toelichting op de bestemming gegeven. Ten slotte omschrijft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

# Huidige en toekomstige situatie

# 2

## 2.1

### Huidige situatie

De boerderij aan de Techumerdyk 10 heeft zijn agrarische functie verloren in verband met de in uitvoering zijnde realisatie van het nieuwe woonbuurtschap Techum. De boerderij staat inmiddels al enkele jaren leeg. De boerderij, die is gebouwd in 1870, is aangewezen als gemeentelijk monument. De boerderij is een 'traditionele kop-hals-rompboerderij' met een voor dit boerderijtype kenmerkende plattegrond. Het voorhuis is onderkelderd en heeft een zadeldak, belegd met geglazuurde platte Friese pannen. In de schuur en het voorhuis zijn veel oorspronkelijke onderdelen bewaard gebleven. Boven de melkkelder is de opkamer met historische elementen als vouwblinden, een schouw met zwart marmeren schoorsteenmantel en bedsteden. De schuur heeft de oorspronkelijke kapconstructie met hanenbalken.



Figuur 2. Huidige situatie boerderij Techumerdyk 10



Aan de boerderij is de status van gemeentelijk monument toegekend vanuit de volgende overwegingen:

1. 'De boerderij is van cultuurhistorische waarde als een bijzondere uitdrukking van een ontwikkeling in de boerderijbouw in Friesland, vanwege de aan de functie gerelateerde indeling van de boerderij en als een representatief voorbeeld van een voor Friesland zeer belangrijk boerderijtype.
2. De boerderij is van architectuurhistorisch belang als een goed voorbeeld van een ontwikkeling in de agrarische bouwkunst, vanwege de samenhang tussen in- en exterieur, vanwege de samenhang tussen woon- en bedrijfsgebouwen en vanwege de karakteristieke, aan de bouwtijd en de functie gerelateerde vormgeving, het materiaalgebruik en de detaillering.
3. De boerderij is tevens van belang vanwege de herkenbaarheid en de ruime mate van gaafheid van het exterieur en delen van met name het woongedeelte.'

De ligboxenstal achter de boerderij is in oktober 2010 gesloopt.

De boerderij ligt aan de noordrand van het nieuwe buurtschap Techum aan de voorlopige hoofdontsluiting naar de N32. Ten westen van de boerderij is een schoolgebouw verrezen met een opvallende kapconstructie. In dit gebouw is een brede school ondergebracht met naast een basisschool, kinderdagopvang en een peuterspeelzaal.



Figuur 3. Brede school Techum

Ten zuidoosten van de boerderij ligt het eigenlijke buurtschap. Het gebied ten noorden en oosten van de boerderij behoudt vooralsnog een agrarische functie in verband met de archeologische waarde van dit terrein.



Figuur 4. Woongebied Techum

## 2.2

### **Toekomstige situatie**

Het plan gaat uit van handhaving van de huidige bouwvorm van de boerderij.

Het plan biedt de mogelijkheid voor bijgebouwen bijvoorbeeld ten behoeve van een berging/fietsenstalling. De oppervlakte hiervan mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen.

Het landbouwweggetje Techumerdyk vormde voorheen de ontsluiting van de boerderij vanuit noordelijke richting. Dit weggetje wordt in zuidelijke richting doorgetrokken naar de hoofdontsluiting van het buurtschap Techum, te weten de Molkenkelder. Vanaf deze weg wordt het terrein ontsloten. Aan de oostzijde blijft de bestaande sloot rond de boerderij gedeeltelijk gehandhaafd. De Techumerdyk ten noorden van de boerderij krijgt alleen een functie voor langzaam verkeer.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De bestaande sloten rond de boerderij blijven zo veel mogelijk gehandhaafd.

Het terrein ten noorden en oosten van de boerderij behoudt een agrarische functie, omdat dit terrein een hoge archeologische waarde heeft (voormalige terp Techum).



## 3.1

### **Provinciaal beleid**

#### **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. Voor Leeuwarden is in het streekplan verder aangegeven dat benutting van het binnenstedelijk gebied prioriteit heeft, in combinatie met herstructurering, stedelijke vernieuwing, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in de wijken.

Het Streekplan heeft de status van Structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening gekregen.

#### **Provinciale Verordening Romte Fryslân**

In de Provinciale Verordening 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 die zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Het voornemen om een multifunctioneel gebruik mogelijk te maken in de voormalige boerderij in Techum, sluit aan op de provinciale doelstelling van een zuinig ruimtegebruik. Door het hergebruik van de boerderij krijgt deze een zinvolle invulling en blijft een cultuurhistorisch waardevol pand behouden.

#### **Conclusie provinciaal beleid**

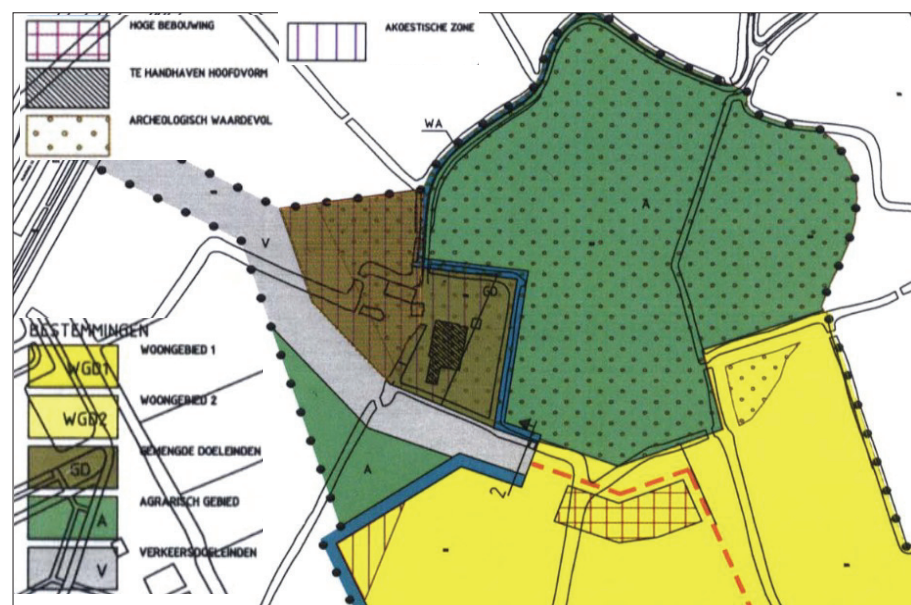
De herinvulling van de boerderij in Techum voor een multifunctioneel gebruik past binnen het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie. Er is sprake van hergebruik en opwaardering van de bestaande locatie.

### 3.2

## Gemeentelijk beleid

### Bestemmingsplan Leeuwarden - Techum

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Techum". Dit is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2006, goedgekeurd op 3 juli 2007 en onherroepelijk geworden op 30 juli 2008. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengde doeleinden', waarbinnen diverse functies zijn toegestaan: een supermarkt, kunstzinnige doelen als een atelier en expositieruimte, sociaal-culturele voorzieningen als een dorps huis, educatieve doeleinden, sportdoeleinden als een sportzaal of sauna, en wonen. Daarbij moet de karakteristieke hoofdvorm van de boerderij zo veel mogelijk intact blijven. Een afwijking van de (goot)hoogte met 5% respectievelijk de oppervlakte van het grondvlak met maximaal 10% is daarin toegestaan. Dienstverlening zoals kantoren alsmede een gebruik voor medische doeleinden vallen niet binnen de toegelaten functies.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Techum

### Structuurvisie De Zuidlanden (2011)

Voor de ontwikkeling van de Zuidlanden is in 2003 het 'Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid' vastgesteld. Op basis daarvan en van een afweging van verschillende alternatieven is voor de inrichting van het gebied uiteindelijk het 'Masterplan De Zuidlanden' opgesteld. Met de woningbouw in De Zuidlanden wil de gemeente inhoud geven aan het provinciale doel van bundeling en concentratie van de woningbouw in het stedelijk centrum Leeuwarden. Tevens wordt een kwaliteitsimpuls beoogd: door de realisatie van woningen, kantoren, bedrijven, commerciële voorzieningen en welzijnsvoorzieningen in hoogwaardige woon- en werkmilieus worden midden- en hogere inkomensgroepen meer aan de stad gebonden.

Op 28 maart 2011 is als vervolg op het Masterplan De Zuidlanden, de Structuurvisie De Zuidlanden vastgesteld. Deze structuurvisie betreft een actualisatie van het Masterplan De Zuidlanden.

In de Structuurvisie De Zuidlanden zijn de drie verschillende landschapstypen binnen De Zuidlanden benoemd, te weten Middelzee, Kwelderwal en Kwelders. Hiermee zijn de eerder gehanteerde benamingen Plantage, Lommerrijk en Waterrijk vervallen. De in het Masterplan aan de hierin gehanteerde naamgeving gekoppelde functionele invulling van de Kwelders als waterrijke invulling, de Kwelderwal als lommerrijke stoffering en de Middelzee als plantage is hiermee verlaten.

In de Middelzee krijgt het water en de waterrecreatie een kans, de kwelderwal en het laaggelegen Kwelderlandschap behouden binnen de buurtschappen hun agrarische verschijningsvorm met mogelijkheden voor bijzondere woonaccenten. Het onderscheid tussen buurtschappen en lommerrijk is vervallen.

Techum ligt in het gebied Kwelderwal. Dit is het gebied gelegen ten westen van de Wurdumerfeart en de Wergeasterdyk, ten oosten van de Overijsselsestraatweg, ten zuiden van Goutum en ten noorden van de Wâldwei.

Bestaande groen- en waterstructuren worden zo veel mogelijk gehandhaafd en vormen mede de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten richting de nieuw aan te leggen Overijsselselaan, die de Overijsselsestraatweg gaat vervangen als de Haak om Leeuwarden wordt gerealiseerd. Deze weg krijgt dan het karakter van een 'stadslaan' en sluit via een half klaverblad aan op de Wâldwei. Figuur 6 geeft hiervan een beeld.



Figuur 6. Toekomstige hoofdontsluiting De Zuidlanden  
(Bron: [www.dezuidlanden.nl](http://www.dezuidlanden.nl))

In het hart van de buurtschappen worden woningen in een relatief hoge dichtheid gebouwd in de vorm van een terpdorp, met stadswoningen, patiowoningen, appartementen en rijenwoningen. Ze liggen op bijzondere plekken: In Techum gaat het om een terp ter hoogte van de boerderij. De woningdichtheid in de buurtschappen ligt rond de 30 woningen per hectare. In een buurtschap worden de kleinschaligheid van een dorp, de verbondenheid met het landschap en de nabijheid van de stad gecombineerd. Het buurtschap contrasteert daarmee met de ruime opzet van de bebouwing in de omgeving.

#### Conclusie gemeentelijk beleid

De realisatie van onder andere dienstverlening en medische doeleinden in de boerderij aan de Techumerdyk 10 past in het streven om de nieuwe buurtschappen in De Zuidlanden een combinatie van een stads- én dorpskarakter te geven.

### 3.3

#### **Conclusie**

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde beleidskaders van hogere overheden en aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid ten aanzien van De Zuidlanden.

## 4.1

### **Hinder van bedrijvigheid en voorzieningen**

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel dienen deze een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

De boerderij aan de Techumerdyk kan op basis van dit plan, naast de op basis van het bestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Techum" opgenomen mogelijkheden, tevens worden aangewend voor een gebruik voor dienstverlenende bedrijven, waaronder kantoren. Ten aanzien van dienstverlenende bedrijven is uitsluitend het aspect geluid relevant voor de beoordeling van de richtafstand die is opgenomen in de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Volgens deze handreiking geldt een wenselijke afstand van 10 meter tot woongebieden. Binnen deze afstand van de kavel van het perceel waarop dit plan betrekking heeft zijn geen geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder gesitueerd. Een dienstverlenend bedrijf is geen geluidgevoelige functie en de naastgelegen school ondervindt door de vestiging hiervan geen beperkingen.

SITUATIE TECHUMERDYK

Om die reden wordt ervan uitgegaan dat het voorliggend plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen.

CONCLUSIE



## 4.2

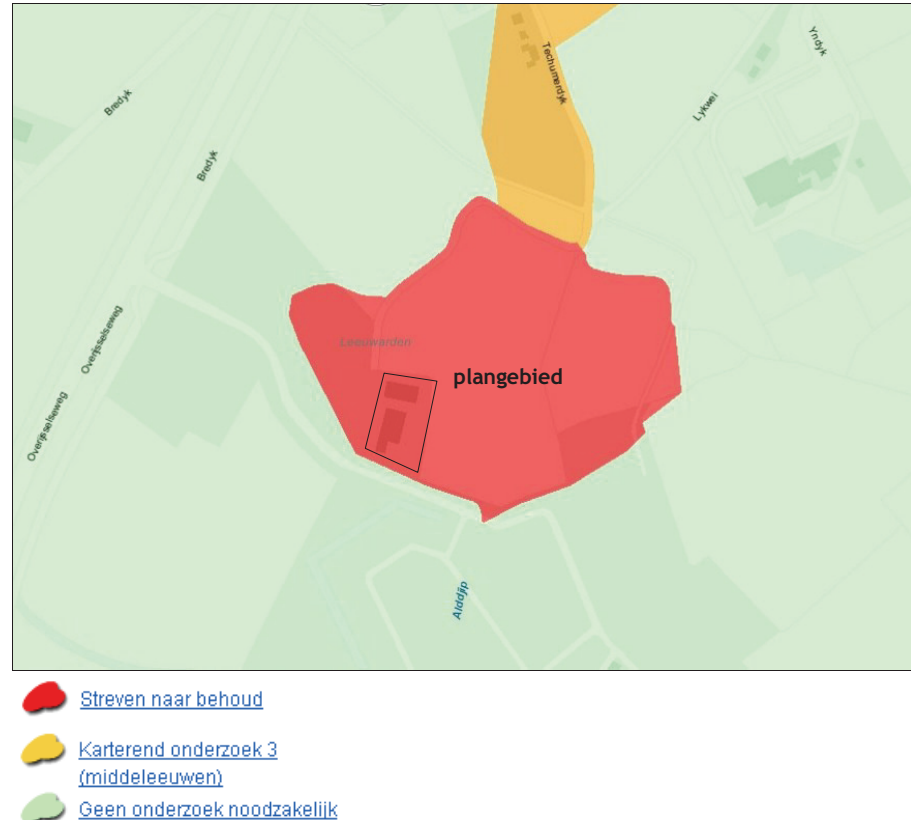
### Archeologie

WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenoemde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

Het plangebied ligt op de terp Techum, ooit aangelegd op een kwelderwal aan de rand van een arm van de voormalige Middellzee. Deze is in de 14<sup>de</sup> eeuw verland. In het landschap rond de terp is de strijd tussen de mens en het water nog steeds zichtbaar. De polder rondom de terp wordt gekenmerkt door een grillig, onregelmatig landschapspatroon. Het doel is om de oude landschapsstructuren zo veel mogelijk te behouden.

FAMKE



Figuur 7. Archeologische waarden ijzertijd/middeleeuwen

Om te toetsen of en in welke mate er kans bestaat op verstoring van archeologische en cultuurhistorische waarden is op provinciaal niveau de zogenoemde FAMKE-kaart vervaardigd. Daaruit blijkt dat in het gebied, wat betreft de steentijd-bronstijd, geen nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Dat is wel het geval ten aanzien van de ijzertijd-middeleeuwen (figuur 7).

De boerderij ligt op de voormalige terp van Techum. Hiertoe behoort ook het gebied ten westen, noorden en oosten van de boerderij. Hier geldt de doelstelling 'streven naar behoud'. Ingrepen in het bodemarchief moeten zo veel mogelijk worden voorkomen. Als al bouwmogelijkheden bestaan, hoeven aan ingrepen tot 50 m<sup>2</sup> geen consequenties te worden verbonden.

In het geval van de Techumerdyk 10 blijft de hoofdvorm van de boerderij onaangetast. Het vigerende bestemmingsplan schrijft voor dat voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> mag worden gebouwd. Het voorliggende plan staat dit ook toe.

SITUATIE  
TECHUMERDYK 10

Bij de afbraak van de ligboxenstal heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden omdat bij de bouw van de ligboxenstal de ondergrond reeds was geroerd en er geen archeologische waarden waren te verwachten.

De cultuurhistorische waarde van de boerderij wordt beschermd doordat de hoofdvorm van het gebouw onaangetast blijft. Doordat het gebied van de terp ten noorden en oosten van de boerderij onbebouwd blijft en de boerderij op een markant punt in het woongebied staat, blijft de boerderij als karakteristiek landschapselement goed zichtbaar.

Ten aanzien van het thema archeologie en cultuurhistorie wordt de uitvoerbaarheid van het plan niet belemmerd.

CONCLUSIE

#### 4.3

### **Bodem**

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 het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere 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 B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

SITUATIE PLANGEBIED

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Zuidlanden - plandeel Techum' is een 'Integrale haalbaarheidstoets Bodem en Water Leeuwarden-Zuid' (oktober 2002) opgesteld. Het plangebied ligt op een voormalige terp op de kwelderwal van de voormalige Middellzee. Uit verschillende verkennende bodemonderzoeken is verder gebleken dat de bodem in De Zuidlanden van goede milieuhygiënische kwaliteit is. Bij de verwerving van percelen (waaronder de boerderij in het plangebied) is hierop gericht onderzoek overlegd.

In het plangebied vindt geen nieuwbouw van gebouwen plaats, afgezien van de bouw van een berging van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. De bodem wordt daarbij niet of nauwelijks geroerd.

CONCLUSIE

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein. Het plan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

#### 4.4

### **Ecologie**

WET- EN REGELGEVING

Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er, als gevolg van de plannen, vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en zo ja of deze verkregen kunnen worden.

NATUURWAARDEN

Met betrekking tot het bovenstaande is een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Advies Natuurwaarden Techumerdyk 10 Leeuwarden, BügelHajema Adviseurs 2010). Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat zowel in op soortbescherming (Flora- en faunawet) als op gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). De conclusies worden hieronder kort beschreven.

#### 4.4.1

### Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

NATUURBESCHERMINGSWET  
1998

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en het Streekplan Fryslân 2007.

ECOLOGISCHE  
HOOFDSTRUCTUUR

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het streekplan Fryslân 2007.

CONCLUSIE

#### 4.4.2

### Beschermde soorten

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie voorwaarden paragraaf 4.4) worden behalve voor vleermuizen, geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

CONCLUSIE

### Vleermuizen

Het is niet uit te sluiten dat er vleermuizen verblijven in de boerderij. Nader onderzoek is nodig om dit vast te stellen dan wel uit te sluiten. Dit onderzoek

is tevens zinvol om na te gaan voor welke soorten succesvol faunavoorzieningen kunnen worden aangebracht bij de verbouw.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

#### 4.4.3

#### **Uitvoerbaarheid**

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden mogelijk een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen zal hierin duidelijkheid moeten verschaffen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen activiteiten: verbouw van de boerderij, de herinrichting van het terrein en het in gebruik nemen als bijvoorbeeld kantoor, behoudt dit onderzoek 3 jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Flora- en faunawet of een ontheffing waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (o.a. een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

#### 4.5

#### **Externe veiligheid**

#### WET- EN REGELGEVING

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

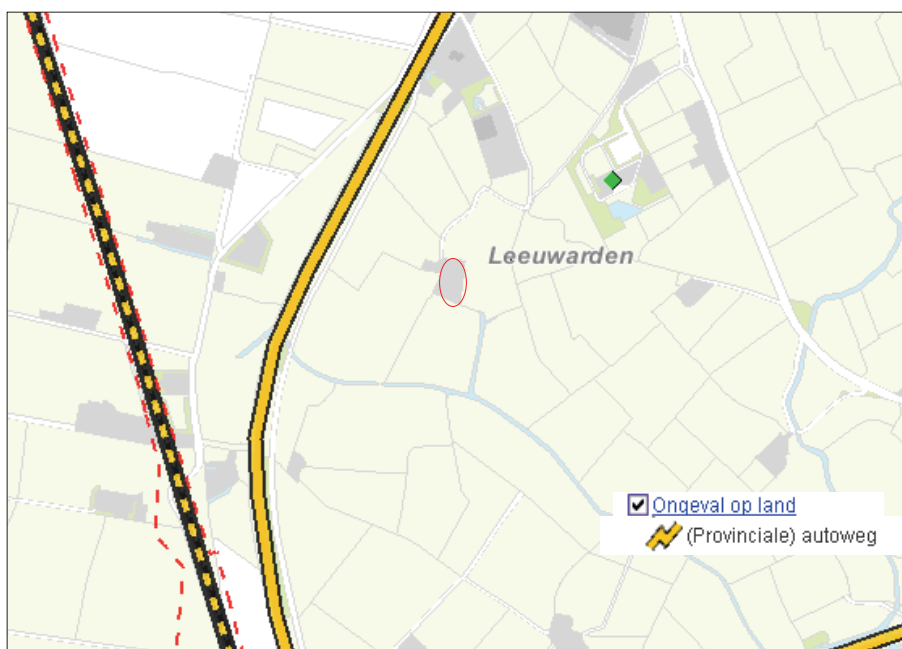
- plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

- groepsrisico: 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.

Beide vormen zullen omgezet worden in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtelijke en het milieubeleid. Inmiddels is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” vastgesteld. In dit besluit worden grenswaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden gegeven.

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd<sup>1</sup>. Een kaartfragment van het plangebied is opgenomen in figuur 8. Het kaartfragment maakt inzichtelijk dat het plangebied niet in de directe nabijheid van een inrichting gelegen is die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en/of een (spoor-/water-)weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel komt de nieuwe Overijsselselaan dichterbij het plangebied dan de huidige N32. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de nieuwe weg zal minder zijn dan in de huidige situatie, omdat vrachtverkeer in de richting van de westelijke industrieterreinen en het westen van de provincie in de nieuwe situatie gebruik zal maken van de Haak om Leeuwarden en niet van de nieuwe Overijsselselaan.

ONDERZOEK



Figuur 8. Uitsnede risicokaart

<sup>1</sup> Benaderbaar via [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl).

CONCLUSIE In de omgeving van het plangebied zijn geen aspecten ten aanzien van externe veiligheid van invloed. Het plan kan vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

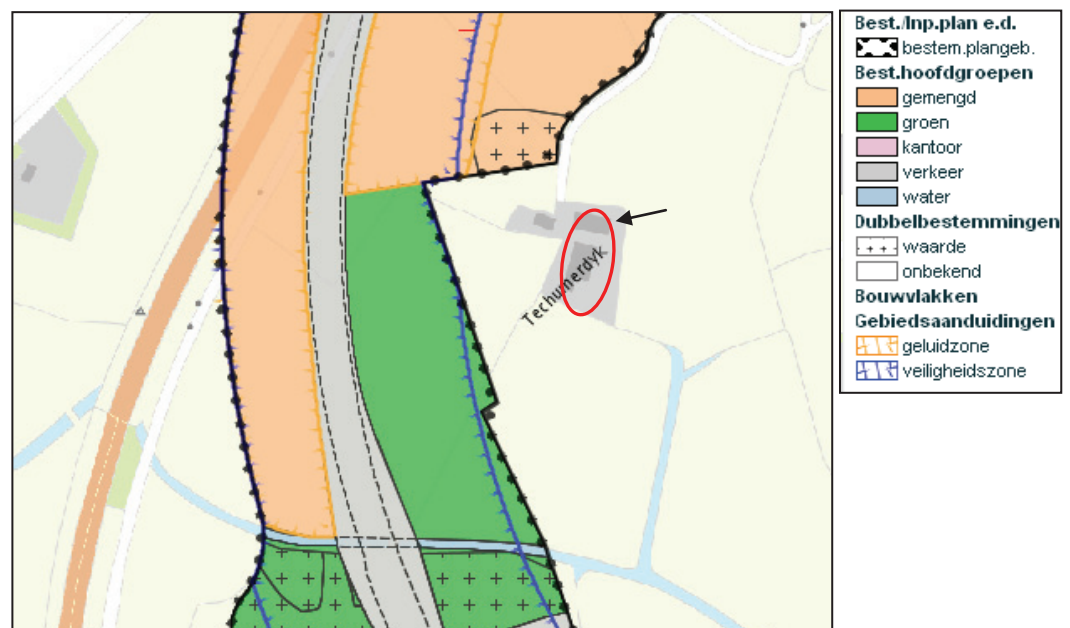
#### 4.6

### Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd, het laatst per 1 december 2011.

De Wet geluidhinder bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegverkeerslawaai niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Een kantoor en een medische praktijkruimte zijn geen geluidgevoelige bestemmingen. Het plan maakt daarnaast andere functies mogelijk, maar ook deze zijn niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Bij wijziging kunnen wel gevoelige functies mogelijk worden gemaakt (wonen, educatieve doeleinden). In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan “De Zuidlanden - plandeel Overijsselselaan” (ontwerp 22 oktober 2010) is berekend waar de geluidcontour van de nieuwe Overijsselselaan komt te lopen. Figuur 9 geeft daarvan een beeld (blauwe contour). Het plangebied van het voorliggende plan ligt ruimschoots buiten deze contour. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt niet belemmerd als gevolg van wegverkeerslawaai op de Overijsselselaan.



Figuur 9. Uitsnede bestemmingsplan De Zuidlanden - plandeel Overijsselselaan (ontwerp)

Het plangebied ligt op circa ruim 700 meter vanaf de spoorlijn Leeuwarden-Heerenveen. Dit is ruimschoots buiten de geluidscontour van de spoorlijn die i.c. 300 meter bedraagt.

SPOORWEGLAWAAI

Voor wat betreft het aspect geluidhinder mag het planvoornemen planologisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

#### 4.7

### **Verkeer en parkeren**

Het perceel wordt via de (verlengde) Techumerdyk aangesloten op de hoofd-ontsluiting van Techum, te weten op de Molkerei. De Techumerdyk heeft alleen een functie voor langzaam verkeer en voor de gebruikers en bezoekers van de boerderij. Het aantal verkeersbewegingen per werkdag zal niet meer bedragen dan circa 100. Nagenoeg alle verkeersbewegingen zullen naar en van de N32/Overijsselselaan plaatsvinden; de wegen in het woongebied zullen niet extra worden belast. De Molkerei is voldoende gedimensioneerd om het extra verkeer te kunnen verwerken.

Het parkeren ten behoeve van de binnen deze bestemming toegestane functies vindt plaats op eigen terrein.

Voor wat betreft het verkeer en parkeren mag het planvoornemen planologisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

#### 4.8

### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN REGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project

NIBM



sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Het plan biedt de mogelijkheid tot onder andere het realiseren van een kantoor met circa 30 werkplakken. Deze, maar ook de andere op basis van dit bestemmingsplan toegestane functies, leiden op werkdagen mogelijk tot 100 extra voertuigbewegingen per etmaal.

NIBM-TOOL Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' (12-05-2010) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	$\text{NO}_2$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,16
	$\text{PM}_{10}$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 10. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

CONCLUSIE In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het bestemmingsplan voldoet daarom aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

## 4.9

### Water

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota "Anders omgaan met water" is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Ook is in het Bro bepaald dat in een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen in de gevolgen van een bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

Toen het plangebied werd benut als boerderij, was een groot deel van het erf reeds verhard. Deze verharding is nog steeds grotendeels aanwezig (zie ook figuur 11). Door de realisatie van een of meer van de toegestane functies zal het aandeel verharding wellicht afnemen. Het ligt in ieder geval niet in de verwachting dat het verharde oppervlak zal worden vergroot. Het bestaande water in de vorm van sloten om de boerderij, blijft grotendeels gehandhaafd. Per saldo is er geen sprake van een verslechtering.

WET- EN REGELGEVING

ONDERZOEK



Figuur 11. Luchtfoto Google Earth 2008

UITKOMST WATERTOETS	Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan Techumerdyk 10 via de Digitale watertoets ( <a href="http://www.dewatertoets.nl">www.dewatertoets.nl</a> ). Het Wetterskip heeft aangegeven dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân kan instemmen met het plan.
CONCLUSIE	De functiewijziging van de boerderij heeft geen nadelige effecten voor de waterhuishouding.

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt, naast de reeds op basis van het bestemmingsplan Techum mogelijke functies, een gebruik van de voormalige boerderij voor dienstverlenende functies, waaronder een kantoor en medische praktijkruimten mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRi2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

HET DIGITALE  
BESTEMMINGSPLAN

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeven te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. 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.

De SVBP2008 bevat een aantal regels, dat moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, 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.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

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

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

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 gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

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 (thans afwijkingen) 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 was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en 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 Bro vervalt een aantal begrippen uit de Wro (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**

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fasen onderscheiden.

#### **Vorbereidingsprocedure**

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit de overlegreacties opgenomen.

#### **Vaststellingsprocedure**

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

#### **Beroepsprocedure**

Het besluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-Inspectie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, mag het vaststellingsbesluit in beginsel pas zes weken na het nemen van het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het be-

kendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-inspectie en/ of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

### 5.3

## Bestemmingen

Het plangebied omvat de bestemmingen 'Gemengd', 'Water' en 'Waarde - Archeologie'.

#### GEMENGD

In de bestemming 'Gemengd' zijn de reeds toegestane functies opgenomen: kunstzinnige doelen als een atelier of expositieruimte en sociaal-culturele doelen zoals een buurthuis en sport- en gezondheidsinstellingen als een sportzaal of sauna. Daaraan toegevoegd zijn als nieuwe functies 'dienstverlening' en medische doeleinden. Het vigerende plan maakte tevens de functies wonen en educatie mogelijk. Het voorliggende plan maakt de functie wonen pas mogelijk na wijziging. Het aantal woningen is daarbij beperkt tot 2; deze moeten bovendien binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

Voor de boerderij wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande bouwvorm. Daarnaast is de bouw van een bijgebouw toegestaan met een omvang van 50 m<sup>2</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 resp. 5 meter. Dit bijgebouw mag worden gebouwd in het gebied ten oosten van de voormalige stal. Dit gebied is op de verbeelding als "erf" aangeduid.

Binnen de bestemming zijn de ontsluiting van het terrein en parkeergelegenheid op het terrein begrepen.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid gelegd op het vlak waar voorheen de ligboxenstal stond. Hier kan een eventuele uitbreiding ten behoeve van de toegestane functies plaatsvinden. Een hier te realiseren gebouw moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw i.c. aan de voormalige boerderij. De maximale bouwhoogte van een gebouw binnen dit vlak mag maximaal 9 meter bedragen.

#### WATER

De bestemming 'Water' betreft het grootste deel van de bestaande sloten om het erf. Deze sloten hebben een functie voor de afwatering van het terrein.

#### WAARDE ARCHEOLOGIE

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' betreft het hele plangebied exclusief de locatie van de voormalige ligboxenstal, omdat op deze locatie geen archeologische waarden zijn te verwachten.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de Anti-dubbelregel vermeld. Ook de 'Algemene afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht.

OVERIG



# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Daarom maakt een zogenoemd exploitatieplan verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om de functie van de voormalige boerderij om te kunnen zetten in onder andere een 'kantoor' en in medische doeleinden. De kosten voor de realisatie hiervan alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

Het voorliggende bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht. Het vaststellen van een exploitatieplan door de raad is op grond van het voorgaande niet noodzakelijk.

CONCLUSIE

## 6.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### 6.2.1

#### **Overleg**

Ingevolge afdeling 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening, is het plan voor commentaar aangeboden aan diverse instanties.

Hieruit is gebleken dat het voorontwerpplan de betreffende instanties geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van op- en aanmerkingen.

### **6.2.2**

#### **Terinzagelegging**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro met ingang van 3 mei 2012, gedurende een periode van 6 weken, tot en met 13 juni 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Door burgemeester en wethouders is vervolgens een voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan gedaan. Conform dit voorstel heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 24 september 2012 ongewijzigd vastgesteld. De publicatietekst is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

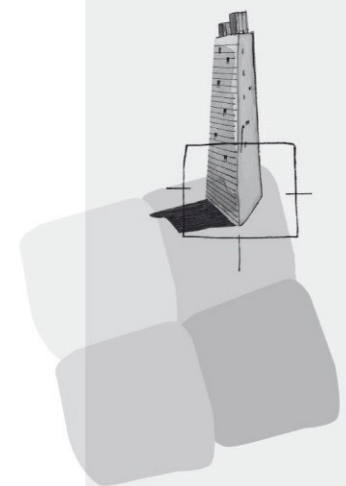
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Leeuwarden

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Supervisie  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
129.00.00.15.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort