

Bestemmingsplan

**Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en
omgeving**

Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving

Status: Vastgesteld

Datum: 30 september 2013

Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Voortraject	3
1.2.	Aanleiding	3
1.3.	Planvoornemen.....	3
1.4.	Plangebied.....	4
1.5.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving.....	6
2.1.	Bestaande situatie	6
2.2.	Toekomstige situatie.....	7
3.	BELEIDSKADER	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid.....	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.	OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1.	Algemeen.....	15
4.2.	Geluidhinder	15
4.3.	Luchtkwaliteit	17
4.4.	Externe veiligheid	18
4.5.	Ecologie	20
4.6.	Bodem	21
4.7.	Archeologie.....	22
4.8.	Cultuurhistorie.....	25
4.9.	Kabels en leidingen	32
4.10.	Water	33
4.11.	Vliegbasis Leeuwarden	34

5.	Juridische toelichting	37
5.1.	Inleiding	37
5.2.	Bestemmingsplanprocedure	38
5.3.	Juridische vormgeving	39
5.4.	Toelichting op de regels/bestemmingen.....	39
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek gronddepot t.b.v. Techum en woonarken, d.d. 7 mei 2013
Bijlage 2:	Digitale veiligheidstoets, d.d. 12 maart 2013
Bijlage 3:	Actualisatie ecologische beoordeling De Zuidlanden, d.d. 7 oktober 2009
Bijlage 4:	Toetsing Flora- en faunawet voor arken Opfeart te Goutum, Buro Bakker, juni 2013
Bijlage 5:	Overzichtskaart cultuurhistorische waarden
Bijlage 6:	Overlegreacties
Bijlage 7:	Zienswijzen
Bijlage 8:	Vaststellingsbesluit

1. INLEIDING

1.1. Voortraject

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.

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 het buurtschap Techum. Hierna zijn plannen opgesteld voor de plandelen Jabikswoude, Plandeel Oost, Wiarda, de Overijsselselaan, het bestemmingsplan Akoestisch landschap De Zuidlanden en het bestemmingsplan Station Werpsterhoek.

1.2. Aanleiding

Voor het woon- werkgebied De Zuidlanden gold aanvankelijk een aantal bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan “Buitengebied (1970)” welk d.d. 8 januari 1973 is vastgesteld en d.d. 21 februari 1974 door gedeputeerde staten van Friesland is goedgekeurd en onherroepelijk is geworden bij Koninklijk Besluit van 26 mei 1978.

Door de onherroepelijkheid van de plandelen Jabikswoude, Plandeel Oost, Wiarda, de Overijsselselaan, het bestemmingsplan Akoestisch landschap De Zuidlanden en het bestemmingsplan station Werpsterhoek is het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Buitengebied 1970” vigeert aanmerkelijk verkleind. Niettemin resteert voor een deel hiervan nog het bestemmingsplan “Buitengebied 1970”.

Artikel 3.1, lid 2 juncto 4 Wro bepaalt dat de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw wordt vastgesteld. Ingeval hieraan niet wordt voldaan dan vervalt de bevoegdheid tot het innen van o.a. bouwleges.

Om voornoemde reden dient er voor het gebied, dat ligt binnen het woon- werkgebied De Zuidlanden, waarvoor thans nog het bestemmingsplan “Buitengebied 1970” vigeert, een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden.

1.3. Planvoornemen

Aangezien voor het grootste deel van dit gebied (nader aan te duiden als restgebied e.o.) voor de middellange termijn geen ontwikkelingen worden voorzien, voorziet het plan in een voornamelijk conserverende regeling.

Voor de gronden waarvoor naar het zich laat aanzien binnen de looptijd van dit plan nog mogelijke ontwikkelingen zijn voorzien, zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat hier om een gebied waarbinnen de mogelijkheid is opgenomen voor de realisering van maximaal 20 woningen.

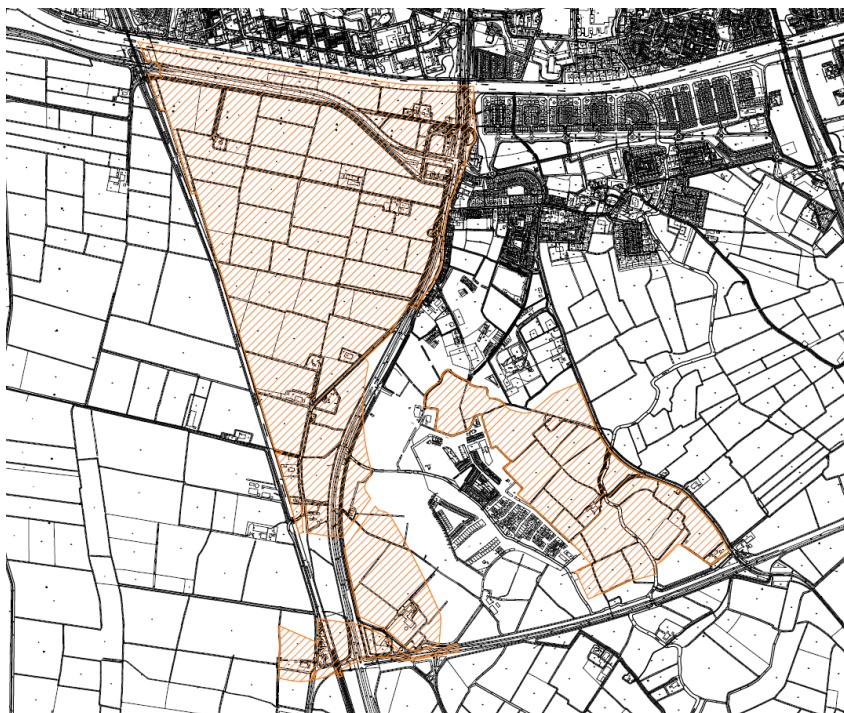
Daarnaast is er een gebied aangegeven waarbinnen de plaatsing van maximaal 6 woonschepen of 6 watergebonden woningen mogelijk is.

Het plan bevat daarnaast een aantal wijzigingsbevoegdheden inhoudende de mogelijkheid om het gebruik van de bestaande bestemmingen te wijzigen.

1.4. Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op 3 gebieden, waarvan het grootste deel ligt ten oosten van de spoorlijn Leeuwarden–Zwolle en ten westen van de toekomstige Overijsselselaan. Daarnaast bevindt zich een gebied tussen het tracé van de te realiseren Overijsselselaan en de nog bestaande Overijsselseweg. De gronden die liggen tussen de plangebieden Techum, Jabikswoude en het Akoestisch landschap maken ook deel uit van dit plangebied, inclusief de terp bij Techum.

In figuur 1 zijn de gronden waarop het plangebied De Zuidlanden restgebied betrekking heeft, weergegeven.



Figuur 1: De ligging van het plangebied

1.5. 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.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De gronden die deel uitmaken van dit bestemmingsplan liggen globaal genomen tussen de Wâldwei aan de zuidzijde, de spoorlijn Leeuwarden–Zwolle aan de westzijde, de Wurdumerfeart aan de oostzijde en Het Van Harinxmakanaal en Jabikswoude aan de noordzijde. Vrijwel het gehele plangebied is thans nog in gebruik als grasland en deels voor akkerbouw (maïsland).

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Wurdumerfeart, een vaart van Wirdum – onder de Wâldwei door – via Goutum naar het Van Harinxmakanaal.

Het gebied ten oosten van de Overijsselselaan betreft een gebied dat resteert tengevolge van de vaststelling (en gedeeltelijke uitvoering) van de bestemmingsplannen Techum, Jabikswoude, Overijsselselaan en Akoestisch landschap.

Voor het gebied gelegen tussen de spoorlijn Leeuwarden – Zwolle en de huidige Overijsselseweg zijn, behalve ter hoogte van het toekomstige station Werpsterhoek, nog geen bestemmingsplannen vastgesteld.

In de figuur 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Google earth)

2.2. Toekomstige situatie

Gebied tussen Techum en Wergeasterdyk

De structuurvisie De Zuidlanden geeft aan dat het gebied tussen Techum en de Wergeasterdyk tussen 2015 en 2020 in ontwikkeling zal worden genomen (pagina 33).

In het gebied gelegen tussen Techum en de Wergeasterdyk zijn twee toekomstige deelgebieden (buurtschappen) als vlekken weergegeven. Iedere vlek bevat een gevarieerd woonprogramma, vergelijkbaar met een dorp, met een minimaal sluitende grondexploitatie. De gebieden tussen de vlekken worden overwegend open gehouden, met hier en daar een accent. Onderling kunnen de deelgebieden verschillen in woonmilieu. Hierdoor is het mogelijk aan te sluiten bij de markt vraag en kunnen verschillende woonmilieus tegelijkertijd worden aangeboden.

Voorlopig houden deze deelgebieden een agrarische bestemming. Voorafgaand aan de daadwerkelijke ontwikkeling zal per gebied de woonbestemming in een bestemmingsplan worden vastgelegd.

Groene aders

In de structuurvisie de Zuidlanden (2011) zijn de groene aders als volgt omschreven: *“De nieuwe buurtschappen liggen in losse strengen van noord naar zuid op de landschappelijke ondergrond. De gebieden tussen de buurtschappen krijgen niet vooraf een vaste bestemming. Het tussengebied zal voornamelijk als open ruimte ervaren worden. De open ruimte (groene aders) volgt losjes de historische structuurlijnen en varieert in breedte. Daardoor ontstaan vanuit het dorp Goutum enkele langgerekte zichtlijnen naar het open buitengebied. De Wergeasterdyk wordt zo de groene hoofdader in zuidelijke richting en de Hounsdyk in zuidoostelijke richting.*

In de groene aders is een grote verscheidenheid aan ‘groene’ functies mogelijk, zoals (aangepast, kleinschalig) agrarisch gebruik, paardenweitjes, volkstuinten, etc. etc. Tegelijkertijd zal er enige ruimte zijn voor ‘niches’ in de woningmarkt: bijzondere woonvormen, huisvesting specifieke doelgroepen. Deze gebieden tussen de buurtschappen krijgen een heel lage bebouwingsdichtheid, om voldoende onderscheidend te zijn van de buurtschappen. Nadrukkelijk wordt ingezet op landschapsherstel en behoud van de oude kwelderwal.”

Inrichting groene aders

Verspreid in de groene ruimte tussen Techum en de Wergeasterdyk zullen vier à vijf percelen van ca. 3500 m² worden ingeplant. In dichtheid en soorten zullen deze vergelijkbaar worden met de singelbeplanting die om bestaande boerderijen gebruikelijk is. Bestaande voorbeelden in het gebied zijn het perceel Wergeasterdyk 58 waar enkele jaren geleden een boerderij is afgebroken en Wergeasterdyk 60, waar de voormalige boerderij als woonhuis in gebruik is. Deze ingeplante percelen vormen de aankleding van de ruimtelijke structuur. Langs en door de nieuwe erven zullen de toekomstige wandel- en fietspaden worden aangelegd.

De nieuwe erven geven een aantrekkelijke groene ‘setting’ voor Techum. Bovendien vormen ze een voorbereidend groenkader voor de toekomstig te ontwikkelen buurtschappen.

De nieuwe erven kunnen langere tijd onbebouwd blijven en volledig begroeid raken, maar ze kunnen ook ruimte bieden voor specifieke functies. De maat van ca. 3500 m² is geschikt om daar bijvoorbeeld één woongebouw op te realiseren voor een specifieke doelgroep, zoals voor mensen met een handicap of ouderen. Maar ook kan zo'n erf worden opgedeeld in 4 tot 8 kavels voor vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Eis daarbij is wel dat de beplantingssingel intact blijft. Maar ook andere vormen van gebruik kunnen - afhankelijk van

particuliere initiatieven - mogelijk gemaakt worden. Daarbij is te denken aan een kinderboerderij, een paardenweitje of een (stads)camping,

Ten behoeve van het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op de nieuwe erven is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat er sprake zal zijn van stedenbouwkundige niches. Naast de voorwaarde dat aan een aantal duurzaamheidsaspecten moet worden voldaan zoals o.a. het gebruik van zonne energie, zal met name ook dienen te worden voldaan aan een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden. Zo zal onder andere als eis gelden dat de nieuwe woongebiedjes worden omrand met een beplantingsstrook van minimaal 6 meter. Daarnaast zal er een minimale afstand van de toekomstige bebouwing gelden ten opzichte van de omringende beplanting van 4 meter. Ook geldt, om te voorkomen dat er een te hoge bebouwingsdichtheid ontstaat, een maximaal bebouwingspercentage van 40% van het bouwperceel. Stedenbouwkundig zal het zich door de bouwvorm en / of materiaalgebruik en functionaliteit moeten onderscheiden van de overige binnen De Zuidlanden te realiseren en reeds gerealiseerde bebouwing.

Voor het erf van de gesloopte boerderij op Wergeasterdyk 58 wordt de woonbestemming direct bij recht mogelijk gemaakt. Het is mogelijk hierin maximaal 4 wooneenheden op te richten.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid, binnen het daartoe aangewezen gebied, voor het bieden van ligplaats aan woonarken of de bouw van watergebonden woningen.

Een binnen dit deel van het plangebied gelegen, nog in bedrijf zijnde agrarisch bedrijf, is als zodanig bestemd.

Terp Techum

In het boekje 'de Zuidlanden, 2000 jaar rond het Alddijp' staat de geschiedenis van de terp van Techum uitgebreid beschreven. Al in de 10de eeuw werd Techum in officiële stukken vermeld. Op de terp stonden vanouds de boerderijen en werd land- en tuinbouw bedreven. Het omliggende land was weidegebied. Hiervan is weinig meer te herkennen sinds de terp rond 1880 werd afgegraven. Er is slechts één boerderij blijven staan. De terp is zelfs lager komen te liggen dan het omliggend land, zoals op de Actuele Hoogtekaart van Nederland (AHN) is te zien.

Bij de ontwikkeling van de Zuidlanden wordt de terp opnieuw het centrum van bewoning. De nieuwe buurtschappen Techum en Jabikswoude (Goutum Súd) liggen rond de voormalige terp. Ook worden hier de stedelijke voorzieningen geconcentreerd. Zo is er in een vroeg stadium de brede school gebouwd, waarin drie denominaties samen gaan, met kinderopvang. Aan de noordrand staat de WKK (warmtekrachtkoppeling) voor de biogasinstallatie. De voormalige boerderij wordt gerenoveerd en wordt fasegewijs in gebruik genomen als gezondheidscentrum. Zolang de wijk nog in ontwikkeling is wordt ook ruimte voor tijdelijke voorzieningen geboden, mits die bijdragen aan de leefbaarheid.

De terp zelf, met een oppervlakte van ongeveer 4 hectare, is archeologisch monument. Op de terp is ruimte voor de stadsboerderij Âsum, de natuurspeelplaats, een plukweide, etc. Historisch gezien een schitterende plek: waar 2000 jaar geleden al mensen woonden en de grond bewerkten wordt nu weer voedsel verbouwd en spelen kinderen. Binnen dit gebied is het mogelijk een tunnelkas op te richten van maximaal 150 m².

Gebied ten westen van de Overijsselselaan en ten oosten van de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle

Het in voorliggend plan opgenomen gebied welk ligt tussen de Overijsselselaan en de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle zal gedurende de komende 10 tot 15 jaar, conform de Structuurvisie De Zuidlanden van 2011, gefaseerd worden aangewend voor de realisering voor o.a. woningbouw, recreatie, sport, voorzieningen en infrastructuur.

Het plan is erop gericht om in de tussenliggende periode het bestaande gebruik zoveel mogelijk te continueren, met de mogelijkheid om daar, waar gewenst en mogelijk, incidenteel gebruiksveranderingen toe te staan. Dit laatste heeft met name betrekking op de binnen het plangebied gelegen bebouwing, dat voor het merendeel uit aan het agrarisch gebruik onttrokken voormalige boerderijen bestaat. Enige hiervan worden gebruikt voor bewoning in combinatie met nevenactiviteiten waaronder het stallen van vee.

De aan de Piskhoarnedyk 1 te Wirdum gelegen voormalige boerderij is in gebruik als woon-/zorgcentrum voor dementerende ouderen.

Behoudens de hiervoor genoemde voormalige boerderijen liggen er nog enige woningen binnen het plangebied.

Zes woningen gelegen aan de Kempenaarsreed zijn in verband met de aanleg van De Haak aan de woonbestemming onttrokken. Met de uitvoering van de Overijsselselaan zullen deze woningen worden gesloopt.

Het voorgaande geldt ook voor de autosloperij op het perceel Brédyk 143 te Wirdum. Ook deze is niet bestemd en zal binnen de looptijd van dit plan worden gesaneerd.

De binnen dit deel van het plangebied aanwezige, onbebouwde gronden zullen, naar het zich thans laat aanzien, vooralsnog zo veel mogelijk hun huidige functie behouden. De overige binnen het plangebied aanwezige functies zoals de verkeersinfrastructuur, het motorbrandstofverkoopstation aan de Overijsselselaan en het water zullen, naar verwachting, vrijwel ongewijzigd blijven.

Nadat het in het noordoosten van het ontwikkelingsgebied De Zuidlanden gelegen plandeel Wiarda is ontwikkeld zal vanaf 2015 dit deel van het plangebied gefaseerd worden uitgevoerd.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening gaat het om het algemeen kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijke beleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). Deze Nota Ruimte - Ruimte voor ontwikkeling bevat een strategische visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de Nota ruimte zich op vier algemene doelen, te weten:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

De Nota ruimte geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmings plan.

Conclusie Rijksbeleid

Het conserveren van het huidige gebruik om de toekomstige ontwikkeling van dit gebied zoals weergegeven in de Structuurvisie 2011 mogelijk te kunnen maken, past binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”

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.

Landschap en ruimtelijke kwaliteit

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.

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 sociaal-economische impulsen;
- waar gewenst en noodzakelijk, geheel nieuwe eigentijdse landschappen met veel kwaliteit gerealiseerd worden.

Bundelingsgebieden

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.

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 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.

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.

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.

Conclusie provinciaal beleid

Het conserveren van het huidige gebruik om de toekomstige ontwikkeling van dit gebied zoals weergegeven in de Structuurvisie 2011 mogelijk te kunnen maken, past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie.

Ook de ontwikkelingsmogelijkheden voor grond- en water gerelateerd wonen passen binnen het hiervoor genoemde provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

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-De 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.

Duurzaamheid in de Zuidlanden

De ambities van de gemeente Leeuwarden op het gebied van duurzaamheid zullen bij uitstek in De Zuidlanden gerealiseerd moeten worden. Daarom is er een strategische visie op de duurzame ontwikkeling van De Zuidlanden opgesteld.

In De Zuidlanden wordt gewerkt met een ruime definitie van duurzaamheid. Naast de gemeentelijke speerpunten energie en water gaat het ook om duurzame gebiedsontwikkeling. Die begint bij respect voor de landschappelijke ondergrond en cultuurhistorie, en gaat door tot het realiseren van nieuwe woongebieden met een sterke sociale cohesie.

MER De Zuidlanden 2006

In het MER de Zuidlanden 2006 zijn de milieueffecten van de ontwikkeling van De Zuidlanden in beeld gebracht. Bij de aanvaarding van het MER heeft de raad opdracht gegeven om bij aanvang van ieder deelproject na te gaan of het ook milieuvriendelijker kan. Voorkomen van verspilling, zowel van ruimte als van geld.

Werkwijze

Het verbeteren van de duurzaamheid wordt stapsgewijs verder ingevoerd in de ontwikkeling van De Zuidlanden. Dit zijn de uitgangspunten:

- De Gemeente Leeuwarden heeft een voorbeeldfunctie: in de eigen gebouwen in De Zuidlanden wordt minimaal hetzelfde duurzaamheidsniveau gehaald als wat aan derden wordt opgelegd;
- Voorafgaand aan de uitvoering van een nieuw deelgebied wordt de norm voor de te realiseren duurzaamheid vastgesteld. Daarbij wordt uitgegaan van het best haalbare op het moment van vaststelling;

- Het stedenbouwkundig en technisch ontwerp van de leefomgeving wordt geënt op duurzame gebiedsontwikkeling;
- Bij verkavelingsplannen en welstandsrichtlijnen wordt geanticipeerd op passief energiegebruik en toepassing van zonnepanelen.

Leefomgeving

De ontwikkeling en inrichting van De Zuidlanden is sterk verbonden met de landschappelijke en culturele ondergrond. De verschillen in landschappelijke ondergrond zijn uitgangspunt voor planontwikkeling. Terpen, bestaande bebouwing, oude wegen en waterlopen worden geïntegreerd in het plan en dragen zo bij aan een duurzame omgeving.

Met de realisatie van De Zuidlanden verdwijnen gaandeweg ecologische en landschappelijke waarden, zo gaat een goed weidevogelgebied verloren. Het verlies aan weidevogels wordt gecompenseerd volgens het provinciaal streekplanbeleid. In de buurtschappen, de wateren de groenstructuur zoeken we naar een nieuw ecologisch evenwicht met een grote biodiversiteit, bijvoorbeeld door natuurlijke oevers, 'groene aders', en toepassing van het gemeentelijk (stads)vogelbeleid.

Door met kleine afgeronde deelprojecten te werken wordt de woonomgeving ook bij een lager bouwtempo snel definitief ingericht, waardoor de leefbaarheid vanaf het begin optimaal is.

Bouwtechniek

Het nieuwe bouwbesluit vraagt om een hogere isolatiewaarde van de schil. De stap om daar bovenop iets méér in te doen is niet zo groot, bijvoorbeeld door extra aandacht voor kierdichting.

De EPC-norm kan zeer goed gehaald worden door technische maatregelen. Voorbeelden daarvan zijn individuele (of bloksgewijze) warmtepompen (WKO), zonnepanelen, zonneboilers. Gecombineerd met passieve maatregelen is technisch gezien een energieneutrale woning goed mogelijk.

Normering

De nieuwe wettelijke norm voor woningen is de EPG, die niet hoger mag zijn dan 0,6. In de Zuidlanden wordt deze wettelijke norm als uitgangspunt gehanteerd. Een hogere duurzaamheidsdoelstelling wordt vooral met concrete, stimulerende maatregelen in de praktijk gebracht.

De duurzaamheidsprestatie van een toegepaste techniek (bijvoorbeeld kierdichting) wordt gemeten in relatie tot een referentiewoning die voldoet aan de minimumeisen van het bouwbesluit. Het feitelijk gebruik van bewoners kan daar aanzienlijk van afwijken, wat tot hogere lasten en tot ontevredenheid over de toegepaste duurzaamheids-maatregelen kan leiden. Een goede voorlichting is daarom noodzakelijk.

In het algemeen moeten de bouwers/ontwikkelaars aan kunnen tonen dat de woning voldoet aan de daaraan gestelde eisen. De Gemeente zal bij de oplevering de ventilatie en kierdichting steekproefsgewijs controleren.

Betaalbaarheid

Ter stimulering van energiemaatregelen in de woning wordt voor woningen met een energieprestatie beter dan 50% van de geldende wettelijke norm de mogelijkheid geboden om de kavel in erfpacht te verkrijgen.

Als ontwikkelaars méér dan de voorgeschreven norm investeren in duurzaamheid leidt dat via het systeem van grondquotes tot hogere grondkosten. Ter stimulering van investeren in duurzaamheid zal de Gemeente Leeuwarden een "quotevrije voet" introduceren voor de grondkosten indien een hogere energieprestatie wordt behaald dan wettelijk vereist.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het conserveren van de gronden teneinde een toekomstige ontwikkeling zoals weer gegeven in de Structuurvisie 2011 mogelijk te maken, past binnen het gemeentelijk beleid met betrekking tot het onderhavige gebied.

De duurzaamheidsambities zijn voornamelijk van toepassing op nieuwbouw. Voor de ontwikkelingen in het gebied geldt dat deze moeten voldoen aan de ambities uit de visie duurzaamheid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Algemeen

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

4.2. Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging is het op 1 juli 2012 in werking getreden Besluit tot inwerkingtreding van de invoering geluid-productieplafonds (Staatsblad 2012 -268).

De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Wet- en regelgeving

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur:

De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 1 is hiervan een overzicht gegeven.

Tabel 1. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(Bron: Wgh)

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van de weginfrastructuur plaatsvindt, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Onderzoek

Het plangebied grenst deels aan de Overijsselselaan. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de verplaatsing van de Overijsselselaan blijkt dat in de nieuwe situatie de 48 dB contour over bebouwing direct grenzend aan deze weg ligt. Binnen deze

contour worden op basis van dit plan evenwel geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

De Piskhoarnedyk is een lokale gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van maximaal 60 km/ u. Over deze weg rijdt zeer weinig verkeer. Gezien het karakter van deze weg is het de verwachting dat de geluidsbelasting op het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde kan voldoen. Ook hier geldt dat het plan geen mogelijkheid biedt voor de realisering van nieuwe geluidsgevoelige functies.

Voor zover er wel sprake is van nieuwe geluidsgevoelige functies die mogelijk zijn binnen het oostelijk van Techum gelegen deel van het plangebied geldt dat deze buiten de geluidszones vallen.

Ingeval, door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid binnen het plangebied medewerking wordt verleend aan de realisering van geluidgevoelige bebouwing, te weten woningen, dan geldt als voorwaarde daarbij dat uit nader geluidsonderzoek dient te blijken dat de voorkeurs-grenswaarde van 48 dBA niet wordt overschreden.

In opdracht van Projectbureau De Zuidlanden is door Stroop raadgevende ingenieurs bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer: 134026-02, d.d. 7 mei 2013). Onderzocht is of het gronddepot ten zuidoosten van Techum als tijdelijke voorziening kan dienen. Daarnaast is onderzoek gedaan of het gronddepot voldoende afscherming biedt aan zes te realiseren woonarken.

Uit de resultaten blijkt dat het gronddepot voor de zes te realiseren woonarken niet noodzakelijk is. De woonarken met een beoordelingshoogte van maximaal 2 meter boven plaatselijk maaiveld kunnen derhalve zonder belemmering, met betrekking tot geluid van de Haak om Leeuwarden, worden gerealiseerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Railverkeerlawaaï

Wet- en regelgeving

Het Besluit Geluidhinder Spoorwegen (laatste wijziging dateert van 4 april 2012 – gepubliceerd in Staatsblad 20122- 164) heeft ten doel regels te stellen met betrekking tot het voorkomen van nieuwe geluidhindersituaties. De procedures en grenswaarden voor de in het besluit genoemde situaties zijn onder meer van toepassing bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

Op grond van de Wgh zijn in het Besluit geluidhinder in artikel 1.4a, lid 1 zonebreedtes aangegeven afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt (varieert van 100 tot 1200 meter). Binnen deze zones moeten bij een vaststelling, herziening, een wijzigings- of een uitwerkingsplan de waarden in acht genomen te worden die ingevolge de artikelen 4.9, 4.13 en 4.15 juncto 4.13 als ten hoogste toelaatbaar worden aangemerkt. Het besluit geldt niet voor op de datum van inwerkingtreding ervan aanwezige of in aanbouw zijnde woningen langs een aanwezige of in aanleg zijnde spoorweg.

Onderzoek

Binnen het plangebied ligt de spoorweg Leeuwarden-Heerenveen (spoortraject 45). De voorkeursgrenswaarde voor woningbouw langs het traject Leeuwarden-Heerenveen varieert

van 170 m tot 250 m vanuit de spoorlijn. Binnen deze contour bevinden zich enige woningen. Hiervan is het merendeel reeds gesaneerd in het kader van de zogenaamde A- en Raillijst. Hierbij is destijds uitgegaan van een hogere geluidsbelasting op de gevel dan dat er nu berekend is. Dit betekent dat in de huidige woningen aan de wettelijke voorkeurswaarde wordt voldaan. Er worden op voorhand geen nieuwe geluidsgevoelige objecten bestemd binnen de zone van 170–250 meter. Overigens geldt dat binnen de geluidscontour van de voorkeursgrenswaarde alleen nieuwe woningbouw gerealiseerd kan worden met toepassing van een zogenaamde hogere waarde procedure.

Conclusie

Het aspect geluidhinder als gevolg van wegverkeers- en railverkeerslawaaï leidt niet tot belemmeringen ten opzichte van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3. Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving omtrent het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). Enerzijds is de regelgeving bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

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

De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van 'niet in betekende mate', zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd. Wanneer deze waarde wordt overschreden, is de bijdrage van het verkeer mogelijk in betekende mate en is nader onderzoek middels aanvullende berekeningen noodzakelijk.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de 'nibm-tool' ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

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

- bepaalde landbouwinrichtingen.

Onderzoek

Er wordt in Leeuwarden sinds jaren voldaan aan de gestelde normen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet bij recht in de realisering van ligplaatsen voor maximaal 6 woonschepen of (water)woningen. De binnen het voorliggend plangebied gelegen wegen worden als nibm aangemerkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm.

4.4. 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 invloedgebied 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.

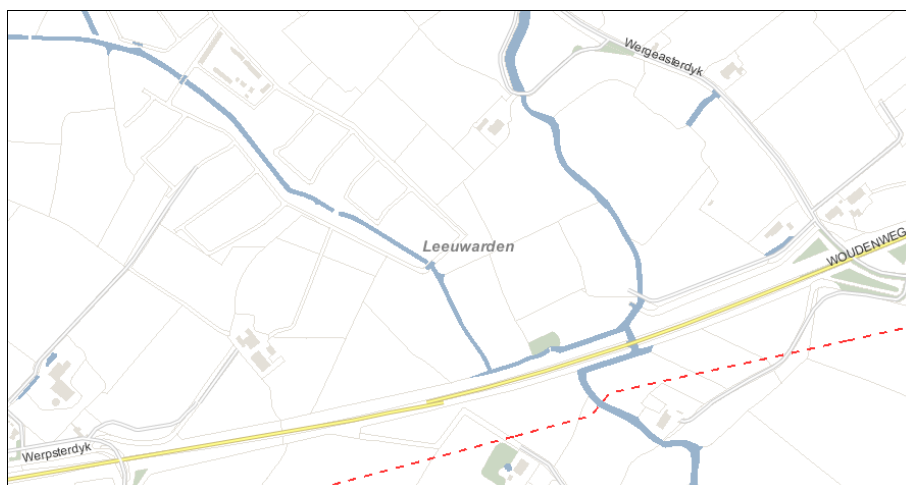
Onderzoek

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. Ten noorden van de N31 is een LPG tankstation gevestigd. Deze risicobron heeft geen consequenties voor het bestemmingsplangebied. Hierbinnen ligt alleen agrarisch gebied en één woonbestemming. De plaatsgebonden risicocontouren 10⁻⁶ rondom vulpunt, afleverzuil en ondergrondse tank is op de verbeelding vastgelegd. Binnen deze risicocontouren zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten uitgesloten.

Ten zuiden van het N31 ligt een buisleiding van de Gasunie. Deze buisleiding heeft een letaliteitsgrens van 140 meter. Het plangebied valt buiten deze letaliteitsgrens. Langs de spoorlijn Leeuwarden – Zwolle ligt een gastransportleiding.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Voor de aan het plangebied grenzende N31 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 dat plan opgenomen mogelijkheid voor gevoelige functies, onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat de bijdrage aan het groepsrisico door vervoer over de N31 van ondergeschikte betekenis is.



Figuur 3. Fragment risicokaart Wâldwei of N 31

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het spoor loopt gedeeltelijk langs het plangebied. Over de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Wel kan er zeer incidenteel transport plaatsvinden in geval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen–Meppel. In het kader van rampenbestrijding dient er rekening mee gehouden te worden dat transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zou kunnen plaatsvinden. Voor dit bestemmingsplan heeft dit echter geen consequenties.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Het plangebied omvat een gedeelte van het Van Harinxmakanaal. Over het Van Harinxmakanaal vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het aantal transportbewegingen van brandbare gassen over het Van Harinxmakanaal blijft ver onder de aangegeven drempelwaarde. Het Van Harinxmakanaal is een zogenaamde 'groene vaarweg', wat inhoudt dat geen plasbrand aandachtsgebied (PAG) aanwezig is. Rond het Van Harinxmakanaal bestaan geen knelpunten ten aanzien van externe veiligheid voor wat betreft het PR en GR.

Voor het bestemmingsplan is een digitale veiligheidstoets uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 2.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in het NMP4.

4.5. 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 de 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 Beschermingzones 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 opgesteld¹. In het rapport is De Zuidlanden verdeeld in verschillende deelgebieden, te weten Goutumer Nieuwland, Techum e.o. en Hounsdyk. Het voorliggend plangebied bevindt zich in de deelgebieden Goutumer Nieuwland en Techum e.o. Het rapport is opgenomen in bijlage 3.

Voor de woonarken is een QuickScan ecologie uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting. Geconcludeerd is dat de in het plangebied gevonden en te verwachten soorten licht beschermd zijn. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is dan wel van kracht. Daarnaast kunnen broedvogels in het plangebied voorkomen. Ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de aanleg van de woonarken.

Gebiedsbescherming

Weidevogelgebied

In het onderzoek van Altenburg & Wymenga d.d. 2009 wordt wat betreft weidevogels gesteld dat zowel het Goutumer Nieuwland als ook het gebied Techum e.o. matige weidevogelgebieden zijn.

¹ 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.

Met betrekking tot het deelgebied Techum e.o. geldt dat verwacht wordt dat de daling van het aantal weidevogels zich in de komende jaren zal voortzetten, totdat het gebied zich in het geheel niet meer als weidevogelgebied laat typeren.

Hierbij geldt dat voor het hele deelgebied Techum e.o., inclusief het oostelijk deel van dit plangebied, reeds compensatie van het verlies aan weidevogelleefgebied heeft plaatsgevonden.

Voor Goutumer Nieuwland geldt dat dit in het verleden, maar ook thans geldt als een matig weidevogelgebied. Wel is er sprake van een hoge Kievitdichtheid. Ook komt de gele kwikstaart hiervoor.

Soortenbescherming

Vissen

Zowel in plandeel dat valt binnen het deelgebied Techum e.o. als Goutumer Nieuwland 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 de woonschepenligplaats, wordt gewijzigd. Dit dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden. Door, voordat bestaande waterwegen worden gedempt of vergraven, 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.

Vleermuizen

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.

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.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door aspecten van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet.

4.6. Bodem

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 in welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de gemeente 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 betreft hier een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Het plan biedt, met uitzondering van de locatie waar de ligplaatsen voor woonschepen/ waterwoningen zijn toegestaan en het perceel Wergeasterdyk 58, bij recht geen mogelijkheid voor de realisering van voor bodemvervuiling gevoelige bestemmingen.

Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van een mate van bodemverontreiniging die de realisering van de op basis van voorliggend bestemmingsplan mogelijke bestemmingen uitsluit.

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

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

Conclusie

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

4.7. Archeologie

Wet- en regelgeving

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de herziene Monumentenwet 1988. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten zoveel mogelijk intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast

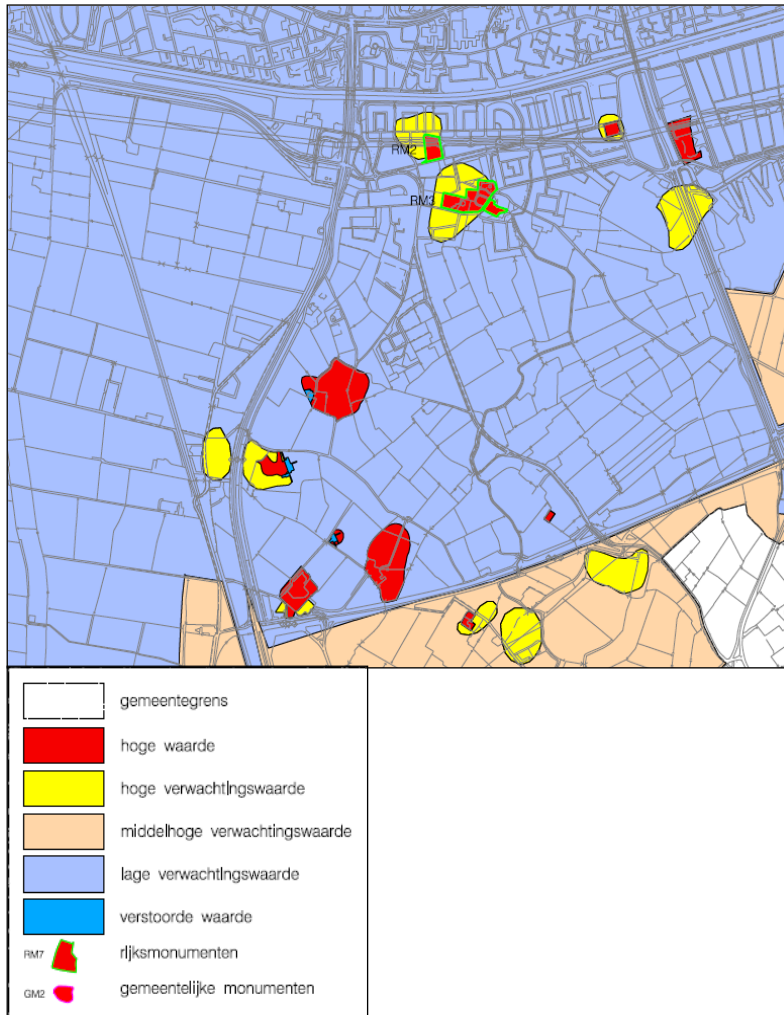
het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed 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.

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008 - 2013 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Er wordt duidelijk naar voren gebracht hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

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

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. Hieronder is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 2. Uitsnede en legenda van de Archeologische Waardekaart gemeente Leeuwarden (mei 2012)

Het plangebied ligt landschappelijk gezien deels in voormalig Middelzeegebied, en deels op de kwelderwal direct ten oosten daarvan. Het deel dat in voormalig Middelzeegebied ligt betreft het noordelijk plandeel: ten westen en noorden van de Bredyk. Dit is tot en met de Middeleeuwen een gebied te laaggelegen en te nat voor bewoning geweest en heeft daarom een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit is vastgesteld met behulp van archeologisch booronderzoek in 2002.

Op het aansluitende terrein ten oosten van de Bredyk bevinden zich twee locaties waar een terp heeft gelegen die bewoond geweest is in de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. Deze terpen zijn beide grotendeels afgegraven, maar hebben een hoge verwachtingswaarde omdat de onderste terplagen met bewoningsresten hoogstwaarschijnlijk nog wel aanwezig zijn. Hier heeft nog geen archeologisch onderzoek naar plaatsgevonden.

Het deel van het plangebied direct ten zuiden ervan heeft grotendeels een lage verwachtingswaarde. Dit is gebleken uit booronderzoek³. Het deel ten westen van de

² RAAPrapport 647 - *Integraalplan Leeuwarden Zuid-West, gemeente Leeuwarden; een Aanvullende Archeologische Inventarisatie, 2001.*

³ Zie voetnoot 1

spoorlijn is echter nog niet afdoende onderzocht en heeft daarom een middelhoge verwachtingswaarde.

Ten noordoosten van de kruising Overijsselseweg – Waldwei/31 bevindt zich de Uniastate. Het omgrachte stateterrein zelf heeft een hoge archeologische waarde, de 2 er tegenaan liggende huisplaatsen uit de (late) middeleeuwen een hoge verwachtingswaarde⁴.

Het oostelijk deel van het plangebied heeft grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit is gebleken uit in 2001 uitgevoerd booronderzoek⁵. Er bevinden zich 2 vindplaatsen van hoge archeologische waarde in dit bestemmingsplandeel. Dit betreft de terp Techum aan de noordwestzijde en een terp met bebouwingsresten en een gedempte gracht uit de 17e/18e eeuw aan de zuidoostzijde van dit bestemmingsplandeel. <N.B. Deze beide terplocaties staan niet op de ontwerp-plankaart aangegeven!!>

In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 500 m². In gebieden met een hoge verwachtingswaarde is dit 100 m², in gebieden met een hoge waarde is dit 50 m². Ter bescherming van mogelijk archeologische waarden in deze gebieden, is een dubbelbestemming opgenomen. Voor de terreinen met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat bij (niet mer-plichtige) ontwikkelingen archeologisch vooronderzoek niet vereist is.

Conclusie

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

4.8. Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Bovendien staat in de Verordening Romte van de Provinsje Fryslân dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren (zoals aangegeven op de van die verordening deel uitmakende cultuurhistorische kaarten).

⁴ RAAPnotitie 3253 - Plangebied Uniastate te Leeuwarden, gemeente Leeuwarden; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (kartering en waardering), 2009.

⁵ RAAPrapport 787 – Integraalplan Leeuwarden Zuid-West, gebiedsdeel Goutum-Zuid, gemeente Leeuwarden; een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI), 2002.

Inventarisatie

Om in het bestemmingsplan rekening te kunnen houden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen heeft de gemeente onder meer op basis van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân een eigen cultuurhistorische en landschappelijke inventarisatie van het plangebied gemaakt. De inventarisatie en analyse van de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen zijn in deze paragraaf opgenomen. (Een onderdeel van de analyse is een waardering per landschapselement. Vanwege de omvang hiervan is dit niet in deze toelichting opgenomen, maar beschikbaar bij de gemeente.) Het resultaat van de inventarisatie en analyse is de overzichtskaart cultuurhistorische waarden met de bijbehorende tabel. Deze is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Beleid

De cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen die in bovengenoemde inventarisatie zijn onderkend, zijn opgenomen op de verbeelding middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Hier geldt een beschermingsregeling in dit bestemmingsplan voor. Uitgangspunt van beleid is (restanten van) cultuurhistorisch waardevolle elementen zo veel mogelijk voor de toekomst te behouden.

Het huidige landschap

De landschappelijke hoofdstructuur van het plangebied valt in twee delen uiteen, het oudland ten oosten van de oude Middelzeedijk (globaal: de Brédyk) en het nieuwanland ten westen van de oude zeedijk. Waar nu het nieuwanland is lag ooit de Middelzee.

Het landschapsbeeld wordt gekenmerkt door openheid (voornamelijk agrarische weidegrond) met een aantal verdichtingen in de vorm van dorpen, terpen op het oudland en verspreide boerderijen met erfbeplanting op zowel het oud- als het nieuwanland. In de nieuwanlanden is de spaarzame bebouwing en begroeiing vooral geconcentreerd langs de Brédyk en aan de diverse insteekwegen vanaf deze oude Middelzeedijk.

Bewoning

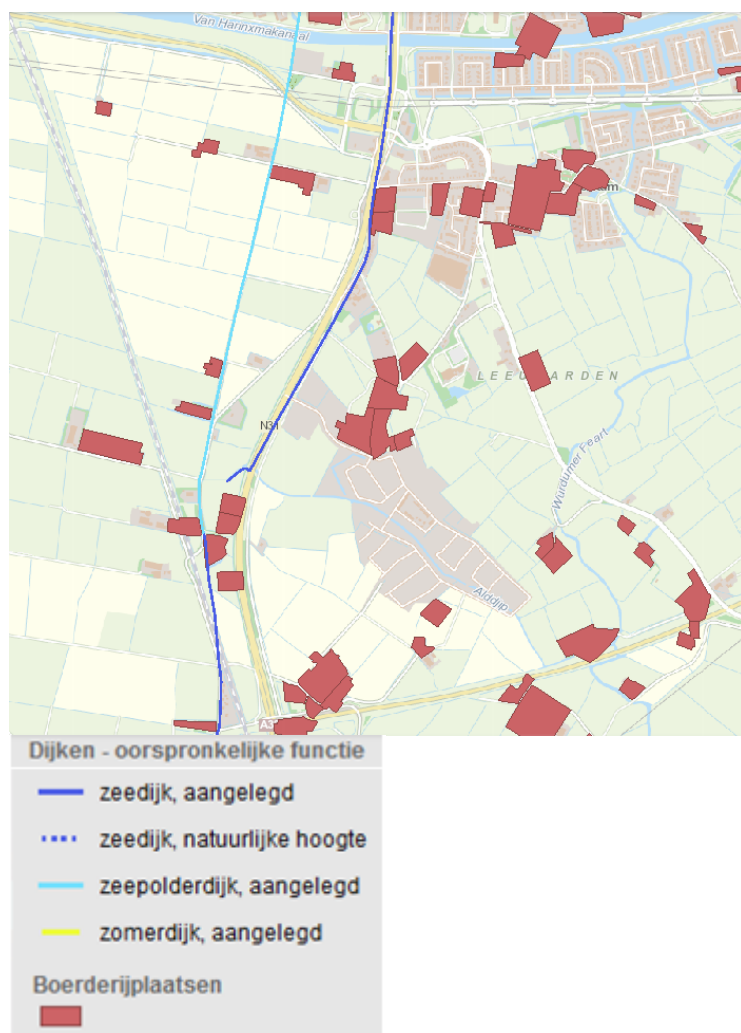
Het oudland ligt op een kwelderwal aan de oostzijde van de (voormalige) Middelzee. Vermoedelijk hebben vroegere bewoners zich eerst direct op het kwelderoppervlak gevestigd in zogeheten 'vlaknederzettingen', vooral langs meanderende waterlopen (erosiegeulen en benedenlopen van veenriviertjes) in het gebied. In een latere periode, rond het begin van de jaartelling, werden in het kweldergebied door de mens de eerste met plaggen verhoogde woonpodia opgeworpen, de zogeheten terpen. Deze terpen werden in de daarop volgende eeuwen - tot aan de bedijkingen omstreeks 1000 na Chr. - in diverse fasen verder opgehoogd en vergroot en groeiden in enkele gevallen uit tot dorpen en buurschappen. Vanuit deze nederzettingen werden de omringende gronden waar mogelijk in cultuur gebracht en benut.

Bedijkingen van de Middelzee

Vanaf de late tiende of de elfde eeuw na Chr. is men overgegaan tot bedijkingen. Deze dijken werden over de hoogste delen van de oeverwallen langs de Middelzee gelegd en sloten aan op de rivierdijken langs de De Boarn (Boorne). Deze Middelzeedijk is in het plangebied terug te vinden als de huidige Brédyk ten zuiden van Barrahus. Ten noorden daarvan is de oude Middelzeedijk grotendeels verdwenen onder de A32 (uit 1957), alleen ter hoogte van Goutum is westelijk van de A32 hier nog een klein stukje van terug te vinden (zie afbeelding 4, de donkerblauwe lijn). De zeearm slibde steeds verder dicht en de aangeslibde delen werden in de eeuwen hierna fasegewijs ingedijkt en daarmee afgesloten van de

rechtstreekse invloed van de zee. Omstreeks 1300 werd met de aanleg van de Beetgumer Hogedyk en de Skredyk dit deel van de Middelzee van eb en vloed afgesloten. Dit neemt niet weg dat daarvoor al inpoldering van kwelderlanden heeft plaatsgevonden. Hierbij werd kwelderland, meestal parallel aan en voor de Middelzeedijken gelegen, bedijkt. Mogelijk zijn de Piskhoarnedyk en de Middelwei zulke kwelderbedijkingen (zie afbeelding 4, de lichtblauwe lijn). Een andere mogelijkheid is dat de (dwarsdijk van de) Piskhoarnedyk is aangelegd naar aanleiding van een dijkdoorbraak, waarbij het wiel (nu vijver) aan de oostzijde van de A32 is ontstaan (ten zuiden van Brédyk 135). De Middelwei (in 1491 Myrlwei) is vanaf de 13e eeuw eeuwenlang de kortste weg over de kwelder naar Leeuwarden.

Bij de inpoldering werden de bestaande dorpsgrenzen van het oudland doorgetrokken in de nieuwe polder. De dwarsdijk van de Piskhoarnedyk (= het deel dat oost-west ligt) en de in het verlengde daarvan liggende verkavelingsloten gaven de grens aan tussen de Goutumer en Techumer (later Wirdumer) Nieuwlanden.



Afbeelding 4: Cultuurhistorische kaart Provincie Fryslân (CHK2)

Historisch wegenpatroon van de nieuwlanden

Het historische wegenpatroon in de nieuwlanden van de voormalige Middellzee wordt over het algemeen gekenmerkt door een ontsluiting via de aan de randen gelegen Middelzeedijken en via een beperkt aantal dwarsverbindingen door de polder. Daarnaast werden vanaf het oudland instekende (doodlopende) hooi- of miedwegen aangelegd, om zo het nieuwland verder te ontsluiten.

Tot in de negentiende eeuw was er in het plangebied slechts één doorgaande weg die van oost naar west het oude zeepolderlandschap (oftewel de nieuwlanden) geheel doorkruiste: de Boksumerdyk, en die zo Oostergo met Westergo verbond. Daarnaast is in het plangebied sprake van twee instekende hooiwegen die van oudsher vanuit het oudland het nieuwland ontsluiten. De noordelijke is de hooiweg (zonder naam) langs de boerderijen van het Sint Anthony Gasthuis, de zuidelijke is de Kempenaersreed. Deze laatste wordt op de kaart van Eekhoff (1847-1859) vermeld met de naam 'Nieuwlandsdijk', een naam die zeer gebruikelijk was.

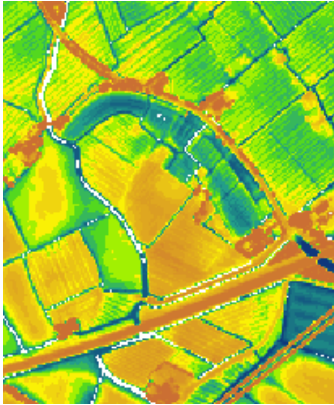
De sloot naast de Kempenaersreed is vermoedelijk de in 1540 vermelde 'Schijringe sloot op Techma mede'. Deze sloot herinnert aan de slag tussen een legertje Leeuwarder burgers (versterkt met Groninger manschappen) en een Schieringer strijdmacht onder de Sneker hoofdeling Bocke Harinxma, die bij deze gelegenheid werden verslagen.

Verkaveling

Door de bedijkingen werd het oudland minder gevoelig voor overstromingen en kon het verder in cultuur worden gebracht. In vergelijking met de rechtlijnige patronen op het nieuwland (een regelmatige blokverkaveling), is de verkaveling op het oudland veel onregelmatiger. De perceelsgrenzen zijn hier nauw verbonden met de natuurlijke ontstaanswijze van het landschap. De verkaveling is in dit terpenlandschap in belangrijke mate afgeleid van de ligging van vroegere erosiegeulen, kronkelende waterlopen en de onregelmatigheden in de maaiveldhoogte van het gebied.

Oude geul

Een duidelijk voorbeeld van bovenstaande is de ligging van een prehistorische getijdegeul in het zuidelijk deel van het plangebied. Deze prehistorische geul is een voorloper van het huidige Alddijp (Oude Diep). Het kronkelende verloop van de prehistorische geul is nog af te lezen in de huidige verkaveling. Zo is het deel van de Wergeasterdyk ten zuiden van de brug (de Klamp) aangelegd langs een rand van de erosiegeul. Een gebogen perceelsloot parallel aan deze weg geeft ook de geul aan. Ook een deel van de Wurdumer Feart volgt de kronkels van deze oude geul (zie ook afbeelding 5).



Afbeelding 5 : Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN2), hoger gelegen delen zijn geel en oranje, de lager gelegen delen zijn blauw en groen. Rechts van de Wergeasterdyk is de geul duidelijk te herkennen als een laagte in het landschap.

Uniastate

In het plangebied is op het oudland nog de omgrachting van een stins- of stateterrein te vinden, Uniastate. Een stins of state is een adellijke woonburcht of landhuis. Het Friese woord stins betekent steenhuis. De oorspronkelijke bebouwing is verdwenen, maar het terrein ligt nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Ook van de oude infrastructuur rond Uniastate zijn nog enkele sporen over: een deel van de opvaart vanaf het Alddijp en een sloot die de ligging van de voormalige oprijlaan van Uniastate weergeeft. Deze oprijlaan liep rechtdoor tot aan de zeedijk, even voor Barrahus. In 1685 was dit het Lange Pad, een bomenallee.

Historisch waterwegenpatroon op het oudland

Het vervoer over water is in Friesland tot en met het tweede kwart van de twintigste eeuw belangrijker geweest dan het transport over land. In het plangebied vertaalde dit zich op het oudland in een fijn vertakt stelsel van vaarwegen, dorpsvaarten – in de meeste gevallen met een kronkelend verloop als (gedeeltelijke) restanten van oude geulen en prielen - en zogeheten ‘opvaarten’ naar boerderijen. Langs deze waterlopen zijn hier en daar ook wegen aangelegd. Veel van de doorgaande dorpsvaarten hebben hun functie voor de binnenvaart inmiddels grotendeels verloren. Dorpsvaarten die al op de kaart van Schotanus uit 1718 (zie afbeelding 6) zijn aangeduid en hiermee tot het historisch waterwegenpatroon van het plangebied behoren, zijn de Wurdumer Feart en het Alddijp (in 1685: Oude Wartenaster Vaart). Ook de opvaart naar Uniastate wordt op de kaart van Schotanus uit 1718 al aangeduid.



Afbeelding 6: kaart Schotanus 1685-1718

Historisch wegenpatroon van het oudland

Aangezien het transport over water tot in de twintigste eeuw belangrijker was dan het vervoer over land, was het aantal wegen door het kleigebied vrij beperkt. Van de wegen op het oudland die wel al eeuwenlang onderdeel zijn van het lokale wegenpatroon, hebben de meeste een kronkelend verloop en sluiten aan op de landschappelijke structuur, de oude waterlopen en dijken. Wegen die al op de kaart van Schotanus uit 1718 (zie afbeelding 6) worden aangeduid en hiermee tot het historisch wegenpatroon van het gebied behoren, zijn onder andere de Brédyk, de Wergeasterdyk en de Swichumerdyk.

In de negentiende en twintigste eeuw zijn enkele bovenregionale wegen toegevoegd. In 1827 wordt de Brédyk omgevormd tot een verharde Rijksweg van Leeuwarden naar Zwolle. Deze weg volgt hierbij het tracé van de oude Middelzeedijk, behalve de 'afsnijding' ter hoogte van de Piskhoarnedyk (afbeelding 7). In de jaren vijftig-zestig van de twintigste eeuw wordt de N32 aangelegd, die in de jaren negentig wordt verdubbeld tot A32. Deze weg volgt vanaf Barrahus naar het noorden de oude Middelzeedijk, ten zuiden daarvan loopt de weg parallel aan de spoorlijn.



Afbeelding 7: Atlas Eekhoff 1847

Boerderijplaatsen

Zeer kenmerkend voor het landschapsbeeld van Friesland zijn de boerderijplaatsen. Deze zijn door de Provincie geïnventariseerd en in kaart gebracht (zie afbeelding 4). Aangezien in de late middeleeuwen en in de nieuwe tijd de meeste bewoners van Friesland nog boer waren, is de bevolkings spreiding en -dichtheid van de toenmalige agrarische samenleving voor een belangrijk deel af te lezen aan de spreiding van deze (verhoogde) boerderijplaatsen. De ligging van de boerderijplaatsen is bovendien sterk gerelateerd aan het landschap, de omliggende verkaveling en de infrastructuur van een gebied en biedt ons behalve kennis over de bewoningsgeschiedenis ook inzichten in de ontwikkeling van het cultuurlandschap.

In het plangebied zijn de meeste oude boerderijplaatsen te vinden op de kwelderwal en/of langs de oude Middelseedijk. Op veel van deze locaties die in de achttiende eeuw bebouwd waren, is nu nog sprake van bebouwing (hoewel vaak niet meer uit de tijd van Schotanus). De vaak zeer oude omgrachting van deze boerderijplaatsen is vaak nog (deels) intact.

Karakteristieke panden

Er zijn een aantal panden die bijzonder zijn voor het gebied. Deze worden als karakteristiek⁶ op de kaart aangeduid. Deze 'karakteristieke' panden komen voort uit de MIP-inventarisatie⁷ en de aanvullende inventarisatie voor de gemeentelijke monumentenlijst. Daarnaast staan er nog een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten in het gebied. Deze zijn niet op de verbeelding aangegeven, omdat de bescherming in aparte wetgeving is geregeld.

4.9. Kabels en leidingen

Hoogspanningsmasten

In het westelijk deel van het plangebied lopen twee 110 Kv – lijnen. Dit betreft de 220 kV-leiding Louwsmeer-Oudehaske (van TenneT) en de 110 kV-leiding Louwsmeer-Rauwerd (van Liander). De zogenaamde indicatieve zone⁸ die hiervoor door het RIVM⁹ wordt aangegeven, beslaat respectievelijk 125 m en 50 m aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn. Dit zijn conservatieve aannames. De daadwerkelijke zone van 0,4 μ T (microtesla) is kleiner. Met voorliggend bestemmingsplan worden slechts zeer beperkt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze zijn uitsluitend mogelijk buiten de hiervoor genoemde zones van 125 m respectievelijk 50 m. Hierdoor ontstaan er geen nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig verblijven of worden blootgesteld in de zone van de hoogspanningsleidingen.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft de aanwezige hoogspanningsleidingen in het plangebied. Voor beide hoogspanningsleidingen geldt tevens een zakelijk rechtstroom van 30 m uit het hart van de lijn als bebouwingsvrije zone. Privaatrechtelijk is geregeld dat hierbinnen al dan niet gebouwen en bouwwerken tot een bepaalde hoogte zijn toegelaten en geen hoge beplanting mag worden aangebracht. Op de verbeelding en in de regels is dit middels de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' vastgelegd. Vanwege deze twee leidingentracés geldt er een

⁶ 'Karakteristieke' panden zijn karakteristiek voor het gebied waarin ze staan. Ze vormen een afspiegeling van een voor het bewuste gebied bepalende ruimtelijke ontwikkeling en ze weerspiegelen een ontwikkelingsfase in de historische bouwkunst; ze zijn representatief voor een tijdsbeeld. Ze kenmerken zich door bijzondere culturele, historische of bouwkundige elementen (karakteristieken). In de omgeving hebben de panden daarom een bijzondere betekenis.

⁷ Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een door het Rijk opgezet onderzoek naar de stedenbouw en bouwkunst uit de periode 1850-1940. Het onderzoek had een tweeledig doel: documentatie van het gebouwde erfgoed voor toekomstig onderzoek en een basis leggen voor aanvulling van de rijksmonumentenlijst. De veldinventarisatie in Leeuwarden is gebeurd in 1990-1991, de rapportage verscheen in 1993. Geïnventariseerd zijn bijna 800 gebouwen en andere objecten, die zich onderscheiden van andere onroerende zaken uit dezelfde periode om de typerende bouwstijl, bijzondere detaillering of materiaalgebruik, mate van gaafheid, zeldzaamheid, bijzondere functie, vooraanstaande ontwerper, stedenbouwkundige situering of een andere cultuurhistorische waarde.

⁸ De "indicatieve zone" is de magneetveldzone berekend op basis van een aantal conservatieve aannames.

⁹ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.

zone van 110 meter, die zoveel mogelijk gevrijwaard moet worden van bebouwing. Hiertoe is deze in het voorliggende plan voorzien van een planologische regeling.

Riolering

Op dezelfde locatie als waar het tracé voor de hoogspanningsmasten is aangegeven loopt ook een hoofdleiding voor de riolering. Deze leiding is eveneens voorzien van een zone. Ook deze is planologisch geregeld.

Waterleiding

Binnen het plangebied liggen twee hoofdwatertransportleidingen die met een bijbehorende zone in het plan zijn geregeld.

4.10. Water

Wet- en regelgeving

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De “winst”, die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Om het proces van de watertoets te bevorderen, is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap.

Beleidskader

In het Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân van de provinsje Fryslân en het Waterbeheerplan van Wetterskip Fryslân is het regionale waterbeleid voor de provincie opgenomen (paragraaf 3.2). Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de nota De Blauwe Diamant (februari 2000) dat door de gemeente, provincie en toenmalige waterschappen is opgesteld als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren (paragraaf 3.4).

Onderzoek

Watertoets

Per brief van 5 april 2012 heeft Wetterskip Fryslân een wateradvies in het kader van de watertoets voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied afgegeven. Hierin is aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten in het buitengebied van Leeuwarden van toepassing zijn. Bij het advies is er van uitgegaan dat er slechts zeer beperkte nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Hiervoor dient te zijner tijd opnieuw een watertoets te worden aangevraagd

Waterhuishoudkundig plan De Zuidlanden

Voor de Zuidlanden, waarbinnen het voorliggend plan ligt, is een nieuw waterhuishoudkundig plan opgesteld dat effect zal hebben op het plangebied. Gefaseerd worden steeds meer polders voor de boezem gelegd. Hierdoor veranderen ook de binnen het plangebied gelegen kaden. Dit wordt in 2013 in een peilbesluit vastgelegd.

Persleiding

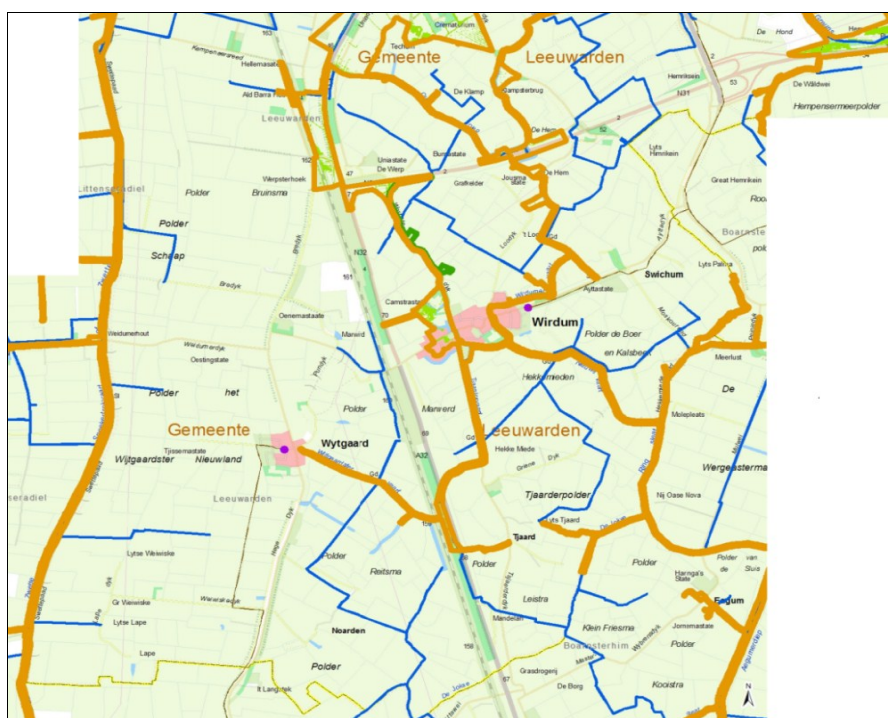
In het plangebied ligt een persdrukleiding. Wetterskip Fryslân heeft hier beperkt recht van opstal. Dit houdt in dat er beperkingen gelden voor het grondgebruik in een strook van 3 m

aan weerszijden (gerekend uit het hart) van de persleiding. Er mag geen vaste verharding en diep wortelende beplanting in deze strook worden aangelegd. Ook bebouwing is niet toegestaan.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding (waaronder ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op oppervlaktewater) moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet).

Wetterskip Fryslân heeft aangegeven dat de in het plangebied aanwezige boezemkaden (regionale keringen) en lokale keringen niet op de verbeelding van het bestemmingsplan hoeven te worden opgenomen. De Keur van Wetterskip Fryslân beschermt deze waterhuishoudkundige zaken in voldoende mate.



Figuur 7. Uitsnede waterkaart: zuidelijk deel

Conclusie

De gemeente neemt de advisering van Wetterskip Fryslân in acht. De gemeente volgt daarnaast de wettelijk gestelde eisen die aan het wateraspect gesteld worden. De watertoets mag hiermee als afgerond worden beschouwd. Er bestaan voor het aspect water geen belemmeringen ten aanzien van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan mag uitvoerbaar worden geacht.

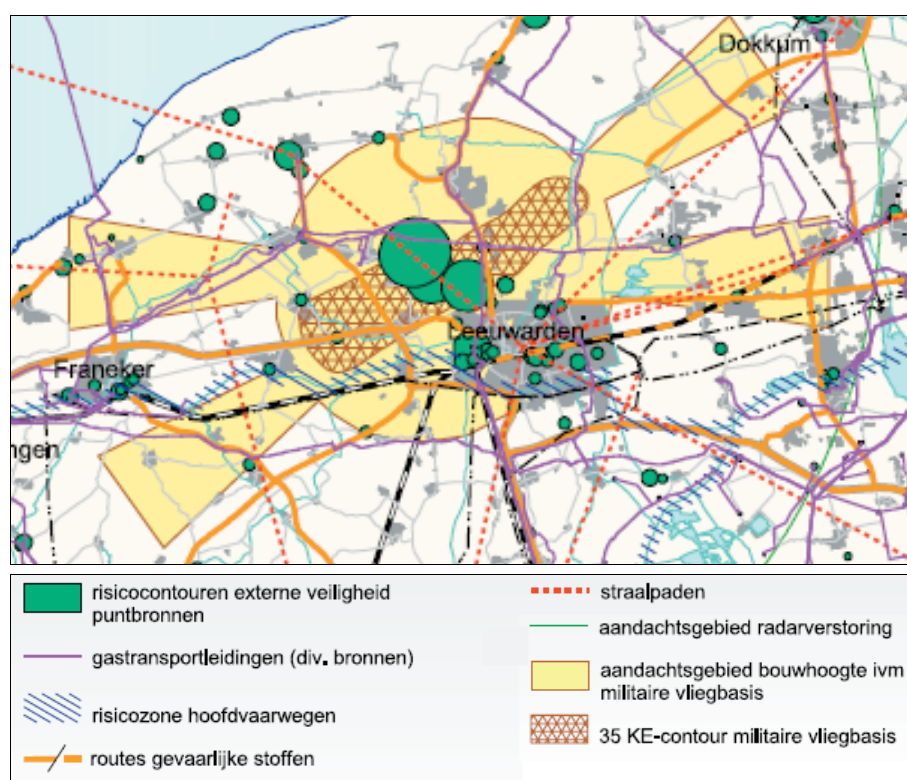
4.11. Vliegbasis Leeuwarden

Uit figuur 8 blijkt dat, vanwege de ligging van Vliegbasis Leeuwarden in het plangebied, rekening gehouden dient te worden met enige milieu- en technische belemmeringen. Omwille van de veiligheid van het stijgen en landen van vliegtuigen gelden er

hoogtebeperkingen in het plangebied. Deze beperkingen worden gevormd door het obstakelbeheergebied vanwege de invliegfunnel en de IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface).

Op grond van het Barro artikel 2.6.2, lid 5 en artikel 2.6.4, lid 4 alsook het Rarro artikel 2.1, lid 5 gelden binnen deze obstakelvrije vlakken beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge gebouwen en bouwwerken.

Rondom het militair luchtvaartterrein moet in het plangebied rekening worden gehouden met een funnelhoogte oplopend van 0 m tot 150 m hoog. De invliegfunnels zijn in figuur 8 weergegeven. Hierbij zijn contourlijnen van 10 m gehanteerd. De geldende hoogten tussen de op de kaart aangegeven contourlijnen dienen door middel van lineaire interpolatie te worden bepaald.



Figuur 8. Milieu- en overige technische belemmeringen (Bron: Provincie Fryslân, 2007)

Radarverstoringgebied

Het plangebied ligt binnen 15 nautische mijlen (circa 28 km) van het verstoringsgebied van de radar op het terrein van Vliegbasis Leeuwarden en van de radarpost Noord te Wier. Ter voorkoming van radarverstoring zijn beperkingen in het gehele plangebied van toepassing op de bouw van gebouwen en overige bouwwerken die hoger zijn dan 45 m boven maaiveldhoogte ter plaatse van de radar. Voor nieuwe bouwwerken binnen het radarverstoringgebied en hoger dan 45 m boven maaiveldhoogte ter plaatse van de radar is het noodzakelijk om een radarverstoringsonderzoek uit te voeren. Als hieruit blijkt dat het nieuwe gebouw en/of overig bouwwerk in een bepaalde richting meer dan 10% vermindering van het radarbereik tot gevolg heeft, wordt deze niet toegestaan.

Het bestemmingsplan staat geen bouwmogelijkheden hoger dan de toetsingshoogte van 45 m boven maaiveldhoogte ter plaatse van de radarstations van Vliegbasis Leeuwarden en Wier toe. Het opnemen van het radarverstoringsgebied op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Vertaling in regels en verbeelding

Een deel van het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen een straal van 6 km rond Vliegbasis Leeuwarden. Derhalve geldt op basis van het obstakelbeheergebied in ieder geval een hoogtebeperking van tussen 45 en 145 m (ICAO-norm*). (ICAO = International Civil Aviation Organisation)

In het voorliggend bestemmingsplan worden planologisch-juridisch geen mogelijkheden geboden om gebouwen en/of bouwwerken hoger dan 45 m (radarverstoringsgebied is de beperkende factor) te realiseren. Desalniettemin is er omwille van de duidelijkheid van de ligging van deze zones wel voor gekozen om het obstakelbeheergebied die hoger reikt dan 45 m op de verbeelding op te nemen. Dit betreft de zone op een afstand van 4 km tot 6 km vanaf de landingsdrempels met een helling oplopend van 45 m tot 145 m en de zonering die enigszins verder reikt vanwege de invliegfunnel (tot en met 151 m). De hoogtebeperkingen die met de invliegfunnel en het obstakelbeheergebied samenhangen, zijn op de verbeelding vastgelegd middels de gebiedsaanduiding "obstakelbeheer-gebied".

Op de verbeelding zijn de contourlijnen behorende bij de maximale obstakelhoogten van 5 m tot en met 150 m, oplopend per 5 m, en 151 m opgenomen. De contourlijnen tot 5 m zijn niet op de kaart opgenomen, aangezien die op het terrein van Vliegbasis Leeuwarden zelf gelegen zijn.

Conclusie

Regelgeving die verband houdt met de ligging van het plangebied in een obstakelbeheergebied vanwege de invliegfunnel leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

5. Juridische toelichting

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 Bestemmings Plannen 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 zijn 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.

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 nu geldt op grond van de 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 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. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro 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.

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. Zowel de omvang van het gebied alsook het maatschappelijk belang hierbij zijn aanleiding om over het voorontwerpbestemmingsplan inspraak te bieden.

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. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder, conform de Uniforme Openbare Vorbereidingsprocedure (UOV), een zienswijze 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 het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de inspectie I&M (voorheen VROM) wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling hiervan bekend gemaakt.

Indien Gedeputeerde Staten of de inspectie I&M 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. Tot uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3. Juridische vormgeving

Inhoud bestemmingsplan

Een bestemmingsplan wordt 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.

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 analoog bestemmingsplan, bestaande uit een kaart, regels en toelichting en ook uit een digitaal bestemmingsplan inhoudende de verbeelding, bestaande uit een kaart, regels en toelichting. Het digitale bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar.

5.4. Toelichting op de regels/bestemmingen

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- **Begrippen**

In dit artikel worden in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2008.

- **Wijze van meten**

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2008. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van de planregels hebben betrekking op alle in het bestemmingsplan gehanteerde enkel- en dubbelbestemmingen.

- **Agrarisch**

Het merendeel van de gronden in het voorliggend plan is bestemd voor 'Agrarisch'. De gronden zijn daarmee bestemd voor het grondgebonden agrarisch gebruik. In de agrarische

bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen. Vanwege de toekomstige invulling van het plangebied met woningbouw c.a. biedt het voorliggend plan beperkte ruimte voor de ontwikkeling van de agrarische bedrijfsbebouwing. Voor de agrarische bouwvlakken wordt uitgegaan van de mogelijkheid voor grondgebonden bedrijven. Door een gerichte definiëring in de begrippen van de regels vallen niet-grondgebonden intensieve veehouderijbedrijven (zoals intensieve varkenshouderijen) niet binnen de regeling van grondgebonden agrarische bedrijven.

Gezien de omvang van beide bedrijven en de beperkte uitbreidings-mogelijkheden biedt het voorliggend plan niet de mogelijkheid voor realisering van een tweede bedrijfswoning. De gronden die bekend staan onder de naam “terp van Techum” zijn deels voorzien van de aanduiding “dorpstuin”. Hierbinnen is een gebruik als dorpstuin, zijnde een ten behoeve van de gezamenlijke bewoners van De Zuidlanden toegestaan gebruik als groente- en bloementuin. Binnen het nader daartoe aangegeven gebied mogen tunnelkassen tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² worden geplaatst.

Het bestemmingsplan biedt ruimte tot verbreding van de gebruiksmogelijkheden: logiesverstrekking en productiegebonden detailhandel zijn onder voorwaarden mogelijk. De gemeente beschikt over een nota “Bêd en Brochje in Leeuwarden”. Hierin zijn regels gesteld aan het hebben van een bêd & brochje. De mogelijkheden tot logiesverstrekking uit deze nota zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Logiesverstrekking kan middels het toepassen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden toegestaan.

Het plan bevat daarnaast een afwijkingsbevoegdheid voor productie-gebonden detailhandel binnen de agrarische bestemming. De productie-gebonden detailhandel bij agrarische bedrijven is beperkt tot de agrarische bedrijfs-/streekeigen producten (kaas e.d.), die tevens ter plaatse worden bereid en verwerkt. Voorts kan vestiging uitsluitend in de bestaande bebouwing plaatsvinden.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen het oostelijk deel van het plangebied, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, maximaal 20 woningen, waaronder ook woongroepen worden verstaan, te realiseren.

Voorwaarde hierbij is dat er sprake dient te zijn van stedenbouwkundige niches, zijnde unieke woonlocaties. Naast de voorwaarde dat aan een aantal duurzaamheidsaspecten moet worden voldaan zoals o.a. het gebruik van zonne-energie, geldt er met name een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden. Zo geldt onder andere als eis dat de nieuwe woongebiedjes worden omrand met een beplantingsstrook van minimaal 6 meter. Daarnaast geldt er een minimale bebouwingsvrije afstand van 4 meter tussen de toekomstige bebouwing en de omringende erfbeplanting. Ook geldt, om te voorkomen dat er een te hoge bebouwingsdichtheid ontstaat, een maximaal bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel.

Het plan bevat voor wat betreft vrijkomende agrarische bouwpercelen de mogelijkheid deze te wijzigen naar de bestemmingen “Wonen” en “Gemengd”. Uitgangspunt is het behoud van de verschijningsvorm van de (voormalige agrarische) bebouwing in het landschap. Dit betekent in geval van functiewijziging naar “Wonen” of “Gemengd” dat het merendeel van de (bedrijfs)activiteiten binnen de bestaande bebouwing moet plaatsvinden. Daartoe zal bij de bepaling van de maximale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen in de bestemming ‘Gemengd’ c.q. ‘Wonen’, die oppervlakte zoveel mogelijk op de bestaande oppervlakte worden afgestemd. Alle met het wonen of het bedrijf verbonden functies dienen zoveel mogelijk ondergebracht te worden in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en

uitbouwen en bijgebouwen. Er kan evenwel rekening worden gehouden met een beperkte ontwikkelingsmogelijkheid. Dit met name om te voorkomen dat de hoofdvorm van karakteristieke panden wordt aangetast door het verbouwen van het hoofdgebouw om aan de maximale oppervlakte te blijven voldoen.

De agrarische bestemming kent een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dat negatieve invloeden op de waarden van het gebied wil voorkomen, waaronder het geheel of gedeeltelijk slopen van de karakteristieke hoofdgebouwen.

- **Bedrijf- nutsvoorzieningen**

De bestemming “Bedrijf – nutsvoorzieningen” regelt een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het plangebied. Het betreft hier het op de hoek Overijsselseweg – Boksumerdyk gelegen trafostation. Het bestemmingsvlak is voorzien van de specifieke aanduiding “nutsvoorzieningen”.

Een aantal nutsvoorzieningen is vergunningsvrij. Het betreft hier bouwwerken die zijn opgenomen in artikel 2, lid 18 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

- **Gemengd**

De voormalige boerderijen binnen het plangebied zijn bestemd voor “Gemengd”. Het betreft hier vrijwel allemaal relatief grote, karakteristieke hoofdgebouwen. Om deze landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ook voor de toekomst te kunnen behouden, biedt het plan ruime gebruiksmogelijkheden. De bestemming biedt de mogelijkheid voor een gebruik voor maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, kantoren, sport en gezondheid en aan huis verbonden beroepen. Deze bestemming betreft ook het perceel Piskhoarnedyk 1, die wordt gebruikt als woon-/ zorgboerderij. Uitgangspunt hierbij is het behoud van de karakteristieke hoofdgebouwen. De bestemming Gemengd kent een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dat/ die negatieve invloeden op de waarden van het gebied wil voorkomen, waaronder het geheel of gedeeltelijk slopen van de karakteristieke hoofdgebouwen.

- **Verkeer**

Er wordt in het plangebied onderscheid gemaakt tussen belangrijke verkeersroutes en straten met bijbehorende voorzieningen. De bestemming ‘Verkeer’ is toegekend aan doorgaande wegen die een belangrijke rol spelen in de ontsluiting van het plangebied. De regels voorzien in bij de verkeersfunctie passende bouwwerken. De bestaande carpoolplaats en het park en bike terrein aan de Boksumerdyk vallen binnen deze bestemming. Verder is binnen de bestemming rekening gehouden met een tankstation, inclusief LPG, met bijbehorende detailhandel aan de Overijsselselaan. Hiertoe is op de verbeelding ten behoeve van het tankstation de aanduiding “verkooppunt van motorbrandstoffen” opgenomen.

- **Verkeer – Railverkeer**

De bestemming ‘Verkeer – Railverkeer’ is gelegd op (een gedeelte van) de bestaande spoorlijnen Zwolle-Leeuwarden. Binnen deze bestemming zijn gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer toegestaan.

- Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' geldt voor wegen met een beperkte verkeersfunctie. Met uitzondering van de wegen die reeds zijn bestemd als 'Verkeer' kennen de overige wegen in het plangebied de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

- Water

In het plangebied bevinden zich enige waterlopen, watergangen en andere wateren. Voor zover dit van belang is voor de beleving en het gebruik is water als zodanig bestemd. Binnen de bestemming is de aanleg van bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het beheer en verkeer toegestaan. Ook zijn in deze bestemming oevers en kaden toegelaten. Tevens is recreatief medegebruik mogelijk.

- Water - Vaarweg

De bestemming 'Water – Vaarweg' is toegekend aan waterwegen met een functie voor de beroepsvaart i.c. het binnen het plangebied gelegen deel van het Van Harinxmakanaal. De bouw van steigers en vergelijkbare bouwwerken wordt in verband met de bevaarbaarheid van de als 'Water – Vaarweg' bestemde vaarweg niet toegestaan.

- Wonen

De woonbestemming heeft betrekking op de bestaande woningen en bijgebouwen met tuinen en erven. Met bestaande woningen wordt bedoeld op de op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezige woningen. De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep (een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten), niet zijnde een voorziening ten behoeve van béd & brochje. Binnen de bouwregels is onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Gebouwen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd. Uitgangspunt daarbij is dat woningen uit één bouwlaag met kap bestaan. Verder wordt uitgegaan van woningen met een maximale oppervlakte van 150 m². Enige uitbreiding voor kleinere woningen is hierdoor mogelijk. Uitgangspunt is dat er één woning per hoofdgebouw is toegestaan. Woningen dienen vrijstaand te worden gebouwd, dan wel, uitsluitend voor zover het bestaande situaties betreft, aaneen gebouwd.

Bij volledige herbouw van hoofdgebouwen kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering van een hoofdgebouw op het perceel. Daarbij wordt gestreefd naar de meest passende locatie in relatie tot aanwezige geluidzones, de meest optimale afstand tot (agrarische) bedrijvigheid, de landschappelijke inpassing en aansluiting bij de bebouwingsstructuur van de omgeving.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt een maximale oppervlakte van 50 m². Hiervan kan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken tot maximaal 150 m². Deze afwijking is bedoeld om te kunnen inspelen op situaties waarbij sprake is van een sterke behoefte aan bijgebouwen. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de gezinssituatie, dan wel een sterk ruimtebehoevende hobby. In het buitengebied kunnen dat in het bijzonder agrarische hobby-activiteiten zijn. Voorafgaand aan de afwijking dient getoetst te worden op een eventuele aantasting van het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de cultuurhistorische, landschappelijk en natuurlijke waarden en

aan de milieu-/woonsituatie, sociale veiligheid en verkeersveiligheid. Bij de toepassing wordt ook gelet op het aanwezig blijven van een goede verhouding tussen de woning zelf en het omliggend terrein.

De bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (garage, berging, e.d.) moet, behalve aan bovengenoemde kwantitatieve bebouwingsregelingen, in ieder geval aan de hierna genoemde eisen voldoen. In het algemeen wordt gestreefd naar een herkenbaar onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Dit onderscheid zal zich, naast de afmetingen, onder meer kunnen manifesteren door het terugrooien van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

Agrarische activiteiten kunnen als passend binnen de woonbestemming worden beschouwd, mits deze een hobbymatig karakter dragen. Het kan daarbij gaan om het houden van enkele stuks vee, waaronder paarden, runderen, schapen, kippen en dergelijke. Ook het hobbymatig telen van gewassen, bijvoorbeeld in de vorm van een moestuin, kan onder deze woonbestemming begrepen worden geacht.

- **Wonen-Waterwonen**

Binnen deze bestemming is de realisering van maximaal 6 woonschepen of 6 watergebonden woningen toegestaan. Bij de woonschepen mogen bijgebouwen tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30 m² worden gebouwd. Voor zover er (watergebonden) woningen worden gebouwd, niet zijnde woonschepen, mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 50 m² bedragen. Hiervan kan in uitzonderings-gevallen worden afgeweken tot maximaal 150 m². Deze afwijking is bedoeld om in te kunnen spelen op situaties waarbij sprake is van een sterke behoefte aan bijgebouwen. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de gezinssituatie, dan wel een sterk ruimtebehoevende hobby.

Voor de woonschepen worden aparte beeldkwaliteitseisen en welstandseisen vastgesteld.

- **Leiding- Gas**

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is gelegd op bestaande hoofdgastransportleidingen. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en in de bescherming ervan. Nabij de leidingen is rekening gehouden met een regeling voor een onderhoudsstrook met een beperkte breedte.

- **Leiding- Hoogspanningsverbinding**

De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is op de bestaande hoogspanningsverbindingen gelegd. De regeling voorziet in de aanwezigheid van deze hoogspanningslijnen en in de bescherming ervan.

- **Leiding- Riool**

De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' is gelegd op een bestaande rioolpersleiding. De regeling voorziet in de aanwezigheid van deze leiding en in de bescherming ervan. Nabij de leidingen is rekening gehouden met een regeling voor een onderhoudsstrook met een beperkte breedte.

- **Leiding- Water**

De hoofdwaterleidingen in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en in de bescherming ervan. Nabij de leidingen is rekening gehouden met een regeling voor een onderhoudsstrook met een beperkte breedte.

Waarden

Archeologisch waardevolle gebieden in het plangebied zijn aangegeven met diverse dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Hiermee zijn verschillende aanvullende criteria gesteld voor het verlenen van omgevingsvergunning vanwege ruimtelijke ontwikkelingen in een met 'Waarde – Archeologie' bestemd gebied.

- **Waarde – Archeologie 1**

De gebieden met een hoge waarde zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' gebracht. Voor bouwwerken en daaraan gerelateerde werkzaamheden groter dan 50 m² dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is tevens een omgevingsvergunning vereist voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

- **Waarde – Archeologie 2**

De gebieden met een hoge verwachtingswaarde zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gebracht. Voor bouwwerken en daaraan gerelateerde werkzaamheden groter dan 100 m² dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is tevens een omgevingsvergunning vereist voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

- **Waarde – Archeologie 3**

De gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gebracht. Voor bouwwerken en daaraan gerelateerde werkzaamheden groter dan 500 m² dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is tevens een omgevingsvergunning vereist voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

- **Waarde – Cultuurhistorie**

De cultuurhistorische waarden die in de gemeentelijke inventarisatie naar cultuurhistorie en landschap in het plangebied zijn onderkend, zijn opgenomen op de verbeelding middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Hiermee is een beschermingsregeling voor deze elementen en structuren van kracht. Uitgangspunt hierbij is dat de aanwezige cultuurhistorische waarden, waar mogelijk, gerespecteerd worden. Uitsluitend zwaarwegende belangen kunnen ertoe leiden dat deze waarden worden verstoord. Hiervan is o.a. sprake indien er sprake is van invulling van de gronden overeenkomstig de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie De Zuidlanden van 28 maart 2011.

Algemene aanduidingsregels

- Luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebied

De gebiedsaanduiding in het plangebied betreffende de luchtvaartverkeerzone heeft betrekking op het beschermen van de belangen van Vliegbasis Leeuwarden. In paragraaf 4.10 is hierop reeds uitgebreid ingegaan. Er is voor gekozen om daar waar het gaat om concrete en vastliggende bouwhoogtebeperkingen één gebiedsaanduiding op te nemen. Dit houdt in dat voor zover de maximale bouwhoogte voortkomt uit het als radarverstoringsgebied aangegeven gebied deze is opgenomen in de aanduiding “aandachtsgebied radarverstoring”.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) mag worden meegenomen.

- Algemene bouwregels

Op grond van de algemene bouwregels kunnen burgemeester en wethouders vanwege verschillende aspecten nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing. Daarnaast is aangegeven dat wanneer de maatvoering van een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, groter is dan in de bouwregels van een van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, deze bestaande maatvoering maatgevend is.

- Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval strijdig is met de in de regels gegeven bestemmingsomschrijvingen. Daarnaast geldt een afwijkingsmogelijkheid van de algemene gebruiksregels waarmee met omgevingsvergunning en onder diverse voorwaarden kan worden toegestaan dat gronden kunnen worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen.

- Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduidingen die in het plangebied voorkomen. De algemene aanduidingsregels gelden als aanvulling op de regels van de bovenliggende (enkel- en dubbel)bestemmingen, daar waar op de verbeelding een specifieke gebiedsaanduiding is aangegeven. In hoofdstuk 5 van deze toelichting is hier eveneens aandacht aan besteed.

- Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

- **Overige regels**

De overige regels van dit bestemmingsplan zien er op toe dat de aanvullende werking van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- **Overgangsrecht en slotregels**

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Wet en regelgeving

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Onderzoek

Het onderhavige bestemmingsplan is een voornamelijk actualiserend en conserverend plan. Dit houdt in dat er geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied mogelijk worden gemaakt. Kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied kunnen hoofdzakelijk plaatsvinden door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft voornamelijk gevallen van particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen.

Met betrekking tot de kosten verbonden aan het bouwrijpmaken van de gronden ten behoeve van de ligplaatsen van de woonarken / waterwoningen alsmede de gronden die door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden getransformeerd naar een woonbestemming, geldt dat deze reeds eigendom zijn van de gemeente. De kosten voor het bouwrijp maken van de gronden worden ruimschoots gedekt door de grondopbrengsten.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aangeeft is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg toegezonden aan de provincie Fryslân, het Wetterskip Fryslân, een aantal instanties dat betrokken is bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede aan instanties en bedrijven die zijn belast met openbare nutsvoorzieningen en het openbaar vervoer.

In het kader van voornoemd overleg hebben de navolgende overheden en instanties gereageerd:

- Provincie Fryslân;
- Gasunie;
- D&I Gebiedsontwikkeling Leeuwarden – Zuidwest;
- Brandweer Fryslân.

Hierna volgen de opmerkingen van de instanties die hebben gereageerd door middel van het maken van opmerkingen alsmede onze reacties hierop. De Overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 6.

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft kenbaar gemaakt dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt.

Onze reactie

Wij hebben kennis genomen van deze reactie

Gasunie

Verbeelding

Gasunie merkt op dat binnen het plangebied twee aardgastransportleidingen (N – 506-04 en N 503-70) liggen die bij de Gasunie in beheer zijn. Voor deze leidingen geldt een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Gasunie geeft aan dat op de verbeelding niet duidelijk is of aan deze afstand wordt voldaan. Gasunie verzoekt hiermee rekening te houden en verwijst daarbij naar de meest actuele gegevens die verkrijgbaar zijn via RO-oost @gasunie.nl.

Onze reactie

De ligging van de leiding is op een goede wijze weergegeven op de verbeelding.

Planregels

De in de artikel 13, de leden 13.3.a en 13. 3.b en de toetsingscriteria voor de omgevingsvergunning in artikel 13, lid 13.4.3 zijn in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. In laatstgenoemd lid is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Op basis hiervan geldt, aldus Gasunie, dat dit artikel geen mogelijkheid biedt voor een beoordelingsvrijheid en verwijst daarbij naar de uitspraak van de AbRvS van 9 mei 2012 (zaaknr. 201105839/1/R3).

Gasunie verzoekt om die reden het woord 'onevenredig' in de artikelen 13.3.b en 13.4.3 te schrappen en lid 13.3. a in zijn geheel te verwijderen.

Onze reactie

De regels zijn overeenkomstig deze opmerking van de Gasunie aangepast.

Gasunie verzoekt, op grond van het hiervoor genoemde artikel 14, derde lid Bevb aan lid 13.3 b van artikel 13 toe te voegen dat kwetsbare objecten niet zijn toegestaan in de belemmerende strook.

Onze reactie

Artikel 13, lid 13.3 b is overeenkomstig het verzoek van de Gasunie aangepast.

D&I Gebiedsontwikkeling Leeuwarden – Zuidwest

Duurzaamheid

D&I Gebiedsontwikkeling Leeuwarden – Zuidwest (hierna: D&I) geeft aan dat in de structuurvisie Nieuw Stroomland, waarbinnen ook het voorliggend bestemmingsplangebied ligt, de focus ligt op de productie van duurzame energie, watertechnologie en andere duurzame innovaties. Aangezien Leeuwarden een hoge ambitie heeft op het gebied van duurzame energie zou in Nieuw Stroomland eigenlijk zelfs sprake moeten zijn van netto productie aan groene stroom.

D&I merkt op dat in het voorliggend plan (nog) weinig aandacht is voor duurzaamheid en innovatie. D&I geeft daarbij aan dat zij er zich van bewust is dat bovenwettelijke eisen aan duurzaamheid en het stimuleren van innovatie niet eenvoudig kunnen worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Door alleen al het benadrukken van de duurzame doelstelling in de toelichting en het positief benoemen van bestemmingen of activiteiten in de regels, kan meer recht worden gedaan aan de ambitie die in de structuurvisie Nieuw Stroomland is opgenomen.

D&I wijst er in dat kader op dat bij nieuwbouw bijvoorbeeld rekening kan worden gehouden met de oriëntatie van de gebouwen op de zon. Ook kunnen in de bouwregels ruime voorwaarden worden opgenomen voor de plaatsing van zonnepanelen, - boilers, kleine windmolens, zonweringen, groene daken en technische installaties.

Ook zou er de mogelijkheid kunnen worden opgenomen om via een ontheffing (afwijkingsprocedure) kleine windmolens, biovergisters of bovengrondse voorzieningen voor WKO of geothermie. Zo zou ook de mogelijkheid kunnen worden geboden om in braakliggende gronden tijdelijke energieprojecten zoals biomassateelt en zonneweides mogelijk te maken.

D&I verwijst in dat kader naar het bestemmingsplan Newtonpark 1, 2 en 3.

Resumerend merkt D&I op dat:

- in het voorliggend plan in het geheel niet gerefereerd is aan de Structuurvisie Nieuw Stroomland;
- de duurzame aspecten die genoemd zijn in de structuurvisie de Zuidlanden niet zijn genoemd in de toelichting dan wel vertaald zijn naar de planregels;
- er een verwijzing ontbreekt naar de in 2012 vastgestelde 'Visie Duurzaamheid in de Zuidlanden'.

Onze reactie

Vooropgesteld zij dat het hier een voornamelijk conserverend bestemmingsplan betreft, waarbinnen slechts in zeer beperkte mate ontwikkelingen mogelijk zijn. Het plan bevat een regeling voor de thans aanwezige bebouwing en functies. Het gebied zal later worden getransformeerd naar het toekomstig woon-/ werkgebied, waarbij invulling en uitwerking zal worden gegeven aan de duurzaamheidsaspecten als hiervoor aangegeven.

Het voorgaande laat onverlet dat ten aanzien van die mogelijkheden in het plan waarbij wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld in het kader van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar woningen (zelfstandige woongebiedjes), voorwaarden kunnen worden verbonden vanuit een oogpunt van duurzaamheid. Om aan de aan D&I gemaakte opmerking tegemoet te komen hebben wij aan de in artikel 3 (Agrarisch gebied), onder lid 3.7 sub 3.7.1 onder a opgenomen wijzigingscriteria toegevoegd dat hierbij de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de Visie Duurzaamheid in de Zuidlanden” dienen te worden betrokken.

Milieuprestatieberekeningen

D&I merkt op dat vanaf 1 januari 2013 conform het Bouwbesluit 2012 bij elke omgevingsvergunningaanvraag voor nieuwbouwwoningen en kantoren groter dan 100 m² een milieuprestatieberekening materialen gevoegd moet worden. De berekeningen moeten aantoonbaar voldoen aan de aan de SBK Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW werken inclusief het gebruik van de vigerende versie van de nationale Milieudatabase. D&I merkt op dat er op dit moment nog geen minimale eisen zijn, maar de verwachting is dat eind 2013 prestatienormen beschikbaar zijn. D&I geeft aan dat de gemeente, vooruitlopend daaraan, wellicht toch aanvullende eisen kan opnemen in het bestemmingsplan ten aanzien van de gebouwen binnen het bestemmingsplan. Wellicht biedt dit aanvullende mogelijkheden op de reeds door de gemeenteraad vastgestelde Visie Duurzaamheid in de Zuidlanden.

Onze reactie

Het voorliggend bestemmingsplan biedt geen directe mogelijkheid voor de bouw van woningen.

Dit is eerst mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Naar verwachting zal tengevolge hiervan de bouw van woningen eerst op zijn vroegst mogelijk zijn in 2014. Op dat moment zullen, zoals door D&I verwacht, de minimale prestatienormen beschikbaar zijn. Wij zijn dan ook van mening dat het niet zinvol is om, vooruitlopend hierop, dergelijke normen op te nemen in dit ontwerpbestemmingsplan.

Brandweer Fryslân

De brandweer Fryslân (hierna: de brandweer) geeft aan geen noodzaak te zien om bij dit bestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit vanwege het feit dat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

Onze reactie

Wij hebben kennis genomen van deze reactie.