

## Toelichting



## INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Begrenzing van het plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	8
HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Geluidhinder	13
3.3 Luchtkwaliteit	14
3.4 Bodem	14
3.5 Externe veiligheid	15
3.6 Waterparagraaf	15
3.7 Ecologie	16
3.8 Archeologie	17
3.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	19
3.10 Cultuurhistorie	20
3.11 Vliegbasis Leeuwarden	24
3.12 Kabels en leidingen	25
HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE	26
4.1 Algemeen	26
4.2 Ruimtelijke structuur	26
4.3 Functies in het plangebied	28
HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	32
5.1 Toelichting op het juridische systeem	32
5.2 Regels	32
5.3 Nadere toelichting op de regels	33
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.3 Grondexploitatie	40
6.4 Economische uitvoerbaarheid	40
HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK	41
7.1 Overleg	41
7.2 Inspraak	42
HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING	47

**BIJLAGEN**

1. Overzicht belangrijkste wijzigingen
2. Externe veiligheid inclusief advies brandweer Fryslan
3. Wateradvies
4. Ecologie
5. Overleg- en inspraakreacties
6. Zienswijzen
7. Reactie- en antwoordnota zienswijzen
8. Ambtshalve ingebracht wijzigingsvoorstellen
9. Raadsbesluit

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor de Froskepole, de ten zuiden van de stad gelegen kern Hempens-Teerns en de daaromheen aangelegde wijk Zuiderburen en de kantoorlocaties aan de oostzijde van de Drachsterweg. De huidige juridische regeling is neergelegd in het bestemmingsplan:

- Leeuwarden - Hempens Teerns / Zuiderburen / Froskepolle (2007).

Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied (zowel qua bebouwing als qua gebruik). De verleende en onherroepelijk geworden vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen zijn wel opgenomen in dit bestemmingsplan. In het plangebied is nog een aantal niet ontwikkelde locaties aanwezig. Deze worden overeenkomstig de huidige regeling opgenomen. De belangrijkste wijzigingen, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, treft u aan in bijlage 1 “Overzicht belangrijkste wijzigingen” van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat het bestaande plan bijna 10 jaar oud is en de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen eens in de tien jaar te herzien. Het is van belang om bestemmingsplannen te actualiseren om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied.

### 1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de gehele kern Hempens-Teers, de wijk Zuiderburen, het natuurgebied de Froskepolle dat ten noorden van Zuiderburen is gelegen, als ook de kantoorlocaties aan de Drachtsterweg. De plangrenzen zijn afgestemd op de grenzen van de omliggende bestemmingsplannen.

### 1.3 Leeswijzer

De toelichting vormt de onderbouwing voor het feitelijke bestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding (plankaart) en regels. De opbouw van deze toelichting is als volgt:

- Hoofdstuk 2 behandelt het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- De rapportage van omgevingsaspecten is in hoofdstuk 3 opgenomen. Omdat het hier gaat om een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan, is de onderzoeksverplichting beperkt. Er is aandacht besteed aan milieufactoren zoals vliegkawaai en externe veiligheid alsook aan de meer algemene thema’s zoals ecologie, archeologie, cultuurhistorie en water;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke structuur en verschillende functies in het plangebied;
- Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische systeem;
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 aangetoond;
- In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van inspraak en overleg opgenomen;
- Hoofdstuk 8 omvat een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven.

### 2.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.

Vanwege de vliegbasis is nationaal belang 12 "Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten" relevant. De locaties voor militaire activiteiten vormen een nationale verantwoordelijkheid en hebben daarbij soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies.



Kaartfragment Nationaal belang 12: "Ruimte voor militaire activiteiten" (bron: SVIR, 2012)

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Provincies en gemeenten zijn beter op de hoogte van de actuele situatie in de regio, de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en kunnen daardoor beter afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Barro voorziet in de juridische doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Het besluit bevat regels over nationale belangen die juridische borging vragen in gemeentelijke beleid. Defensie, genoemd in artikel 2.6, betreft één van die nationale belangen die relevant is voor dit bestemmingsplan. In het Barro is onder andere vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden met de ruimtelijke beperkingen die voortkomen uit militaire activiteiten. Dit bestemmingsplan voorziet in een conserverende regeling voor de bestaande situatie. Vanuit het Barro vloeien geen ruimtelijke beperkingen voort.

## **2.3 Provinciaal beleid**

### ***Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"***

In het Streekplan (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. Het bo-venlokaal belang wordt benadrukt bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar. Het doel is een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Friesland. De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel.

### ***Wonen***

De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie onder meer een gevarieerde bevolkings- en huishoudenssamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden.

*Het streekplan spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied van dit bestemmingsplan en staat actualisatie dan ook niet in de weg.*

### ***Verordening Romte Fryslân***

De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de Barro of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet te worden overgedaan. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Dit bestemmingsplan is vanwege het conserverende karakter in overeenstemming met de verordening.

### ***Vaarwegenverordening Fryslân***

Ten aanzien van het Van Harinxmakanaal en ook De Wijde Greuns/De Greuns dient een vrije en goede doorvaart gewaarborgd te worden voor de beroeps- en de recreatievaart. Langs deze vaarten wordt daarom uitgegaan van een beheersgrens van 30 meter en een bebouwingsvrije grens van 20

meter, conform de Vaarwegenverordening. Activiteiten in de beheerszone zijn ontheffingsplichtig. De regeling in dit bestemmingsplan is zodanig dat deze bebouwingsvrije zone ook in de toekomst zo veel mogelijk wordt gehandhaafd. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de beheerszone te regelen. Hiervoor wordt verwezen naar de Vaarwegenverordening Fryslân.

*Dit bestemmingsplan is vanwege het conserverende karakter in overeenstemming met de verordening.*

## 2.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in verschillende beleidskaders. Hierna is een overzicht geplaatst met de verschillende op het plan van toepassing zijnde beleidskaders.

### ***Collegeprogramma 2014 - 2018 "Iedereen is Leeuwarden. Ljouwert is eltsenien."***

Uitgangspunt van het collegeprogramma is "iedereen de ruimte". Met elkaar bouwen aan een levendige en bereikbare gemeente met dorpen en wijken waar mensen nu en later duurzaam kunnen leven. Het college wil samen met woningcorporaties en huiseigenaren de bestaande woningvoorraad in de gemeente verduurzamen en verbeteren om de betaalbaarheid en woonkwaliteit te waarborgen. Leeuwarden is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Variatie in woningen is en blijft een speerpunt, net als een evenwichtige woningmarkt.

### ***Stadsvisie 'Leeuwarden fier verder!***

Op weg naar een duurzame stad' (2008) Leeuwarden is eerst en vooral hoofdstad van Fryslân. Hoofdstad van een provincie met een groen, waterrijk en wijds landschap, een eigen taal en een eigen cultuur. Leeuwarden heeft ook belangrijke voorzieningen op het gebied van wonen, werken, cultuur, recreatie, onderwijs en gezondheidszorg. Daarmee is Leeuwarden dé woonstad en dé banenmotor van Fryslân.

Bij de ontwikkeling van de stad wordt vooral aandacht besteed aan vijf onderwerpen, de vijf pijlers van de stadsvisie:

1. tijd voor schoonheid
  - a. historie van de stad bewaren.
  - b. nieuwe ontwikkelingen stimuleren op het gebied van kunst, cultuur, ontspanning en experimentele architectuur.
2. cure & care
  - a. voorbereiden op een toenemende behoefte aan zorg, hulp en dienstverlening.
  - b. belangrijke rol voor Medisch Centrum Leeuwarden behouden.
  - c. woonservicezones met multifunctioneel centrum in de wijken bouwen.
3. kennisstad
  - a. in opleidingen en kennisontwikkeling investeren.
  - b. belangrijke rol voor de Kenniscampus en de watertechnologie-instituten behouden.
  - c. netwerken tussen onderwijs, zorginstellingen en bedrijfsleven versterken.
4. werken en ondernemen
  - a. banenmotor van Fryslân blijven.
  - b. ondernemers de ruimte bieden.
5. water
  - a. kansen van water benutten op het gebied van wonen, recreatie en toerisme, watertechnologie en duurzaamheid.

Voor een gezonde ontwikkeling van Leeuwarden is het nodig dat de stad goed bereikbaar is en dat er voldoende woningen zijn voor iedereen.



### **Woonbeleid**

De grote lijnen van het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden staan in het woonplan 2008 'Eltsenien syn hûs'. In aanvulling op het woonplan heeft de gemeenteraad in het najaar van 2012 de nota wonen 2012 vastgesteld. Hierin wordt een nadere focus en prioritering van het woonbeleid gegeven. In het Leeuwarder Bestek 2012 – 2016 (prestatieafspraken) is samen met de corporaties een visie op vooral de sociale markt ontwikkeld.

De Leeuwarder woningmarkt ontwikkelt zich positief. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Toch blijven er nog opgaven waaraan gewerkt moet worden.

Het woningaanbod moet verder groeien, ook in diversiteit en kwaliteit. In de bestaande stad ligt een grote opgave. Elke wijk heeft potentie, maar die wordt niet altijd benut. Delen van de woningvoorraad zijn kwetsbaar.

De doelstelling van het beleid is: het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Voldoende nieuwbouw en zorg voor de bestaande woningvoorraad zijn hierbij de belangrijkste pijlers. Ten aanzien van de sociale woningvoorraad staan betaalbaarheid en kwaliteit voorop.

### **Kamerverhuur**

In de gemeente Leeuwarden was kamerverhuur en -verkoop geregeld door middel van de Huisvestingsverordening. De wettelijke grondslag hiervoor is komen te vervallen, terwijl vanuit de gemeente de wens bestond de kamerverhuur en -verkoop wel te blijven reguleren. Op basis van veel geldende bestemmingsplannen in de gemeente is deze vorm van bewoning onbeperkt toegestaan. Daarom is in 2015 een voorbereidingsbesluit genomen door de gemeenteraad waarmee het verboden is geworden reguliere woningen om te zetten naar kamerverhuurpand of kamerverkoop pand. Dit voorbereidingsbesluit is in werking getreden op 2 juli 2015 en is ook van toepassing op onderhavige locatie. Uitgangspunt is dat dit zijn vertaling krijgt in de betreffende bestemmingsplannen. In het voorliggende bestemmingsplan is dat ook gebeurd. De panden waarvoor reeds een omzettingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening was verleend, worden voorzien van een passende aanduiding. Voor nieuwe omzettingen naar kamerverhuur en/of -verkoop wordt, overeenkomstig het voorbereidingsbesluit, een afwijkingmogelijkheid onder voorwaarden opgenomen.

### **Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad**

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water.

### **Kader**

Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad", voor de periode 2011 tot en met 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Groen werkt!" (2015 - 2018) gekoppeld.

### **Energiebesparing (bij (nieuw)bouw)**

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en

bedrijfsgebouwen fors energie bespaard moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere energie- norm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn in het kader van het "Leeuwarder Bestek" met de Leeuwarder woningbouwcorporaties afspraken gemaakt. Via het Leeuwarden Energieloket ([www.slimwoneninleeuwarden.nl](http://www.slimwoneninleeuwarden.nl)) is veel informatie en hulp beschikbaar.

#### *Openbare Verlichting*

Als energiebespaaroptie richt Leeuwarden zich ook op de openbare verlichting. Binnen het plangebied zal de gemeente daar waar het qua veiligheid vertrouwd is, streven naar energiezuinige openbare verlichting: waar niet nodig komt geen verlichting, of de verlichting wordt gedimd of gedoofd óf er zal energiebesparende verlichting worden geplaatst.

#### *Inrichting openbare ruimte*

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het "Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte" van de gemeente Leeuwarden leidend.

#### *Ecologie en water*

Daar waar in het plangebied geen grootschalige functiewijzigingen zijn, is behoud en het versterken van de eventuele bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Hierop wordt onder het kopje "Beleidsplan Groen 2016", in paragraaf 4.2 en in de paragraaf "Water" verder ingegaan. Daar waar wel functiewijzigingen of grootschalige ingrepen plaatsvinden, wordt gestreefd naar het verbeteren van waterfuncties en het schoner maken van oppervlaktewater.

Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde een bijdrage kunnen leveren. Voor de bebouwing is het aan te bevelen om groene (platte) daken aan te leggen. Bij de gemeente kan worden geïnformeerd naar de mogelijkheden. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water, om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast zijn er positieve effecten zoals het verbeteren van het microklimaat rondom de gebouwen en geeft het een positief visueel effect. Ook wordt oververhitting van onderliggende ruimtes door groene daken voorkomen.

#### **Beleidsplan Groen 2016**

De gemeente heeft op 18 april 2016 het "Beleidsplan Groen Gemeente Leeuwarden" vastgesteld. Met het groenbeleidsplan wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente met het groen wil omgaan. De ambitie is om dit te doen met de inzet van de huidige middelen. Afhankelijk van de financiële mogelijkheden worden daarbij geen vaste termijnen gesteld waarin ideeën en wensen realiteit moeten worden.

De speerpunten van het groenbeleid zijn op drie pijlers gericht, te weten:

1. 'Bied ruimte aan de Mienskip'; Rijker groen door bewonersinitiatieven.
2. Versterk het natuurlijke en recreatieve netwerk'; Stepping Stones brengen de natuur dichterbij.
3. 'Beheer het groen slim'; Hoogwaardig waar het moet, sober waar het kan.

#### **Bedrijvigheid**

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of als ze in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als

vergunningplichtige inrichting. Hierbij moet onder andere rekening worden gehouden met de omliggende woonbebouwing.

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies zoals woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

De hoofdfunctie binnen het plangebied is wonen. Toch zijn op diverse locaties andere functies aanwezig. Dit betreffen maatschappelijke, recreatieve en sportfuncties maar ook commerciële functies, zoals bedrijven, kantoren en winkels.

Bij de vestiging van bedrijvigheid in het plangebied is in het kader van milieuwetgeving beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar was en aan welke te stellen voorschriften zou moeten worden voldaan.

Om te voorkomen dat bedrijvigheid en/of voorzieningen verschuiven, zijn ze specifiek voorzien van een bestemming en/of aanduiding. Nieuwvestiging van bedrijvigheid op andere dan de bestaande en als zodanig bestemde en aangeduide locaties is (bij recht) niet mogelijk. In geval van uitbreiding c.q. nieuwvestiging van bedrijvigheid zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen, het instemmen met meldingen of een procedure afwijking bestemmingsplan van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid. Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door (milieu)hinder van bedrijvigheid wordt gehinderd.

### ***Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)***

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2016 zijn het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan van de voormalige gemeente Leeuwarden en de beleidsvisie verkeer en vervoer van de voormalige gemeente Boarnsterhim ongewijzigd overgenomen. Deze vaststelling moet gezien worden als een noodzakelijke handeling ten gevolge van de herindeling per 1 januari 2014. In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2016 zijn de volgende eerder vastgestelde documenten ongewijzigd samengevoegd:

- a. Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2011 -2025, Leeuwarden goed op weg;
- b. Het fietsplan Richtingwijzer Fiets 2013-2025;
- c. De beleidsvisie verkeer en vervoer Boarnsterhim (2001).

Voor het plangebied is met name het beleid genoemd onder a. van belang. Leeuwarden streeft naar een helder en duurzaam verkeers- en vervoerssysteem dat voldoet aan de (toekomstige) verplaatsingsbehoefte in en rond de stad. Een duidelijke, begrijpbare en veilige verkeersstructuur voor het autoverkeer met als basis een hiërarchische indeling in wegcategorieën. De gemeente maakt onderscheid in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen (type A en B) en erftoegangswegen.

Stroomwegen zoals de Haak om Leeuwarden verbinden economische centra en vormen tezamen een grofmazig netwerk. Gebiedsontsluitingswegen (type A) hebben een ontsluitende- en

verbindende functie. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van de wijk én de stad. Hier ligt de maximumsnelheid dan ook op 50 of 70 km/uur. Gebiedsontsluitingswegen (type B) hebben een ontsluitende functie voor de wijk. De overige wegen binnen het plangebied zijn zogenaamde erftoegangswegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Hier is de verblijfsfunctie belangrijker dan de verkeersfunctie. De wegen zijn ingericht op lage rijsnelheden.

### **Monumentale en waardevolle bomen**

De ongeveer 1400 monumentale en waardevolle bomen in de stad zijn beschermd en er geldt een aparte "kapvergunningsprocedure" voor. Voor het overige bomenbestand geldt het reguliere kapbeleid. Er is gekozen voor het opnemen van monumentale bomen in bestemmingsplannen. Voordeel is dat bij alle ruimtelijke ordeningsprocessen de monumentale bomen met groeiplaats in beeld gebracht zijn door de ingetekende kroonprojectie. Op de lijst komen bomen voor, die in eerste instantie zijn uitgekozen vanwege hun leeftijd. Bomen, die ouder zijn dan 80 jaar zijn als 'monumentaal' benoemd. Bomen, die ouder dan 40 jaar zijn, zijn als 'waardevol' benoemd. In tweede instantie is gekeken naar de standplaats. Het is de bedoeling dat de waardevolle bomen kunnen uitgroeien tot monumentale status. De waardevolle bomen (ouder dan 40 jaar) worden niet via het bestemmingsplan beschermd.

### ***Nota beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht***

De gemeente Leeuwarden ontvangt verzoeken om een deel van de woning voor een andere functie dan wonen te mogen gebruiken. Ten behoeve hiervan is de nota "De beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht" opgesteld. Ten aanzien van dergelijke verzoeken waren al diverse criteria opgesteld. Na evaluatie van dit beleid zijn de criteria iets aangepast. De aangepaste criteria, zoals in de nota verwoord, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

### ***Bêd en Brochje in Leeuwarden***

Het college heeft beleidsregels vastgesteld voor Bêd & Brochje in woningen in de gemeente Leeuwarden. Deze beleidsregels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

### ***Welstandsnota Leeuwarden***

Een welstandsnota wordt gebruikt voor het toetsen van nieuwe (ver)bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De welstandstoets draagt bij aan het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stad.

## HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

### 3.1 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.

### 3.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van verkeerslawaai en industrielawaai van belang.

#### **Industrielawaai**

De zone rond industrieterrein De Hemrik loopt deels over de Froskepolle. De zonegrens is op de verbeelding weergegeven. Binnen dit gebied mogen op voorhand geen woningen of andere geluidsgevoelige objecten gebouwd worden. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen door een hogere waarde vast te stellen.

#### **Wegverkeerslawaai**

Aan de westzijde wordt het bestemmingsplan begrenst door de Drachtsterweg. Deze weg is onder reconstructie. Hiervoor is in 2012 een nieuw bestemmingsplan gemaakt waarin de ontwikkeling akoestisch in kaart is gebracht waarbij het toekomstige beoordelingsjaar 2025 was. Op basis van deze gegevens zijn maatregelen getroffen zodat er geen sprake meer was van een reconstructie-effect. De andere bepalende wegen binnen het plangebied zijn het Hop en de Foudering.

Om de ontwikkeling van het geluid te monitoren vergelijken we de verkeersprognoses voor het jaar 2026 met de gehanteerde cijfers van bestemmingsplan Drachtsterweg en bestemmingsplan Hempens Teerns, Zuiderburen – Froskepolle.

#### **Verkeerscijfers in mvt/etmaal**

	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>verschil</b>
Drachtsterweg (wegvak Dr.plein-Het Hop)	48069	45493	- 0,2 dB
(wegvak Het Hop-Waldwei)	46728	44547	-0,2 dB
	<b>2020</b>	<b>2026</b>	
Het Hop	13144	12346	- 0,3 dB
Foudering	12002	10709	- 0,5 dB

Het geluidsniveau vanwege verkeerslawaai neemt af in vergelijking met de prognoses uit de vigerende bestemmingsplannen en vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **3.3 Luchtkwaliteit**

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande functies opnieuw worden vastgelegd. Omdat ook de verkeersontwikkeling niet leidt tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit is de conclusie dat het aspect luchtkwaliteit geen negatieve gevolgen heeft voor de vaststelling van dit plan.

### **3.4 Bodem**

In het kader van een ontwikkeling of een herziening van een bestemmingsplan moet onderzocht worden welke gevolgen eventuele bodemverontreinigingen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemkwaliteit kan namelijk een beperkende factor zijn voor de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Er is een inventarisatie gemaakt van de bekende bodemkwaliteitsgegevens. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens uit het gemeentelijke bodeminformatiesysteem (gegevens onderzoeken en historische activiteiten). Daarnaast is gebruik gemaakt van de bodemkwaliteitskaart met bodembeheernota.

#### ***Locaties met bodemverontreiniging***

Op enkele locaties binnen het plangebied is sprake van gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Het gaat om een deel van de Froskepolle, een locatie in de bocht van het Van Harinxmakanaal (noordelijk deel Bos van Pylkwier) en een voormalig boerderijerf aan de Suderbuorren. De betreffende verontreinigingen vormen geen belemmering voor de functies van de terreinen. Wanneer op deze verontreinigde locaties echter ontwikkelingen plaatsvinden, moet de bodem daar mogelijk wel (verder) gesaneerd worden.

Verder zijn er binnen het plangebied locaties aanwezig waarvan bekend is dat er activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging geleid kunnen hebben. Dit betreft bijvoorbeeld bedrijfslocaties en/of locaties met brandstoftanks, met name in de oude woonkernen binnen het plangebied. Niet op al deze locaties is bodemonderzoek uitgevoerd.

#### ***Diffuse verontreinigingen***

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem van het plangebied niet of nauwelijks belast met een diffuse, niet tot een duidelijke bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Leeuwarden blijkt dat in het grootste deel van het plangebied gemiddeld sprake is van de bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur' (schoon). Alleen voor Hempens en Teerns geldt dat gemiddeld sprake is van de bodemkwaliteitsklasse 'Wonen'.

Deze bodemkwaliteitsklasse is van invloed op de voorwaarden voor het hergebruiken van eventueel vrijkomende grond in het gebied. Voor het toepassen van grond geldt dat binnen de bewoonde delen van het plangebied grond tot de kwaliteitsklasse 'Wonen' mag worden toegepast. Dit geldt alleen als de toe te passen grond afkomstig is van een locatie in de gemeente Leeuwarden. Grond van buiten de gemeente moet voldoen aan de klasse 'Landbouw/natuur', behalve in Hempens en Teerns. Daar mag altijd grond tot de klasse 'Wonen' worden toegepast.

### **Algemeen**

In algemene zin kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de functies binnen het gebied. Op enkele plaatsen is sprake van bodemverontreiniging. Daarnaast zijn er binnen het plangebied locaties die mogelijk ook verontreinigd zijn. Bij de bouw van verblijfsruimten en eventuele wijzigingen van functies vindt altijd een bodemtoets plaats. Daaruit blijkt of er daadwerkelijk verontreiniging verwacht moet worden, waarnaar vervolgens onderzoek moet worden verricht.

### **3.5 Externe veiligheid**

Uit de professionele Risicokaart blijkt dat binnen en in de directe nabijheid van het plangebied risicobronnen gelegen zijn waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied. De relevante risicobronnen voor het plangebied zijn:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het water;
- hogedruk aardgastransportleidingen.

In bijlage 2 is de externe veiligheidsparagraaf inclusief de verantwoording van het groepsrisico opgenomen. In deze bijlage is ook het advies van de brandweer Fryslan opgenomen welke betrokken is bij de verantwoording groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **3.6 Waterparagraaf**

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.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is ‘het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd’. Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema’s waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

#### **Gemeentelijk beleid**

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente Leeuwarden, de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota De Blauwe Diamant (februari 2000) opgesteld. De doelen van het plan zijn:

- dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut;
- dat door de verdere ontwikkeling van duurzaam en integraal waterbeheer bijgedragen wordt aan een goede waterkwaliteit en de diverse functies van het water worden geoptimaliseerd;
- dat door samenwerking tot een samenhangende en vernieuwende wateraanpak voor het gemeentelijk gebied kan worden gekomen, waarmee het thema water ook onder de aandacht van externe partijen kan worden gebracht.

### **Wateraspecten**

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
  - a. voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
  - b. voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel).

### **Watertoets**

Wetterskip Fryslân heeft een wateradvies opgesteld, waarbij wordt ingaan op de aspecten die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen. In het wateradvies heeft het Wetterskip een aantal punten naar voren gebracht die van belang zijn voor het bestemmingsplan:

- In het plangebied liggen regionale keringen. Een regionale kering beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De kerende werking moet te allen tijde worden gehandhaafd. Langs de kering ligt een obstakelvrije zone van 5 meter welke nodig is voor beheer en onderhoud van de boezemkade;
- In het plangebied zijn een aantal hoofdwatergangen aanwezig. De hoofdwatergangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd;
- In het plangebied ligt een rioolpersleiding. Ter plaatse van de rioolpersleiding heeft Wetterskip Fryslân een beperkt recht van opstal. Dit houdt o.a. in dat in een strook van 6 meter beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen o.a. geen vaste verharding en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven en in de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hier rekening mee gehouden te worden.

Reactie gemeente op de hiervoor genoemde punten:

- Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan waarmee geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Om deze reden worden er dan ook obstakelvrije zone's opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen, niet passend binnen het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de genoemde beperkingen en obstakelvrije zones. De bescherming vindt daarnaast plaats door de Keur;
- De rioolpersleiding met bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding en in de regels.

De overige door het Wetterskip ingebrachte punten worden eveneens in acht genomen indien zich nieuwe ontwikkelingen in het gebied voordoen. Het wateradvies treft u aan in de bijlage 3. Hieruit volgt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

## **3.7 Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort. Naar aanleiding van de ecologische beoordeling (bijlage 4) kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

### **Gebiedsbescherming: Voortoets**



Er wordt van uitgegaan dat in het bestemmingsplan wordt geborgd dat bij activiteiten binnen de regels van het bestemmingsplan geen (significant) negatieve effecten op Meervleermuizen zullen optreden. De conclusies van de Voortoets zijn als volgt:

- Bij versturende werkzaamheden aan gebouwen dient te worden onderzocht of daardoor verblijfplaatsen van Meervleermuizen worden aangetast en of daardoor vervolgstappen nodig zijn, zoals een vergunningsaanvraag volgens de Natuurbeschermingswet;
- Bij werkzaamheden en/of het realiseren van extra lichtbronnen nabij de brede watergangen, zoals het Van Harinxmakanaal, het Langdeel, de Wâldmansdijp en de Nauwe Greons of andere waterlichamen dient te worden voorkomen dat eventueel aanwezige vliegroutes of foerageergebied van Meervleermuis worden aangetast. In paragraaf 4.1 van de ecologische beoordeling is beschreven welke maatregelen daarbij van belang zijn. Wanneer daar niet aan wordt voldaan, is veldonderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vliegroutes of foerageergebied van deze soort. Daarna moet worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals een vergunningsaanvraag volgens de Natuurbeschermingswet;
- Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden van de Natura 2000-gebieden 'Grote Wielen' en de 'Alde Feanen'.

#### **Overige vormen van gebiedsbescherming**

Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de wet- en regelgeving ten aanzien van overige vormen van gebiedsbescherming (Natuurnetwerk Nederland, aangewezen ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied).

#### **Soortbescherming**

Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet, mits voorkomen wordt dat verstoring en aantasting van leefgebied optreden van de volgende soorten:

- Rietorchis
- Wilde marjolein
- Kleine modderkruiper
- Bittervoorn
- Broedvogels
- Jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels
- Vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied)
- Steenmarter
- Waterspitsmuis

### **3.8 Archeologie**

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 wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten 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 de nota Erfgoed 2010-2013 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. Volgens beide FAMKE-kaarten zijn er voor het plangebied onderzoeken noodzakelijk.

De gemeente heeft met de Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2014 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor om de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de gemeente 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 voor onderhavig plangebied zijn weergegeven op de Archeologische Waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In onderstaand figuur is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied ligt op de kwelderwal ten oosten van de voormalige Middellzee. Het grootste deel heeft, naar aanleiding van in 2000 door bureau RAAP<sup>1</sup> uitgevoerd booronderzoek, een lage archeologische verwachtingswaarde. Het nog niet onderzochte deel van de kwelderwal aan de zuidzijde van het plangebied heeft nog een middelhoge verwachtingswaarde.

In het plangebied liggen 12 archeologische vindplaatsen met een hoge archeologische waarde. Vijf daarvan zijn terprestanten die dateren vanaf de IJzertijd/Romeinse tijd tot in de middeleeuwen. Een heeft zelfs nog een oudere (bronstijd) component. Deze vijf zijn aangewezen als gemeentelijk archeologisch monument. Ook ligt er 1 Rijksmonument in het plangebied (terrein Hiddemastate). Alle overige vindplaatsen dateren van de IJzertijd tot in de Middeleeuwen. Bij 3 terpen waarvan met zekerheid de kern is vastgesteld heeft de rest van de terp (contour vastgesteld op basis van de bodemkaart) een hoge verwachtingswaarde.

In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 500 m<sup>2</sup>. In gebieden met een hoge verwachtingswaarde is dit 100 m<sup>2</sup>, in gebieden met een lage waarde is dit 50 m<sup>2</sup>. Voor gemeentelijke monumenten telt een vrijstellingsgrens van 25 m<sup>2</sup>. Ter bescherming van mogelijk archeologische waarden in deze gebieden, is voor elk hierboven genoemd type een dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.

Zoals gezegd heeft de rest van het bestemmingsplangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit is gebaseerd op de resultaten van archeologisch booronderzoek waarbij geen archeologische resten zijn aangetroffen. Voor het deel met een lage verwachting is bij (niet mer-plichtige) ontwikkelingen geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

<sup>1</sup> VINEX-locatie Hempens-Teerns, planfase 1,2 en 3, gemeente Leeuwarden; een Aanvullende Archeologische Inventarisatie; RAAP rapport 610, dec 2000.



### Legenda

	Rijksmonumenten_nw
	Gemeentelijke_monumenten_nw
	Hoge_waarde_nw
	Hoge_verwachtingswaarde_nw
	Middelhoge_verwachtingswaarde_nw
	Steentijd_middelhoge verwachtingswaarde_nw
	Lage_verwachtingswaarde_nw
	Vrijgegeven_nw

Uitsnede van de herziene archeologische waardekaart gemeente Leeuwarden

### 3.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In april 2011 is de m.e.r.-regelgeving gewijzigd. Dit om de m.e.r.-regelgeving beter aan te laten sluiten op de Europese regelgeving en daarnaast in een poging een en ander te vereenvoudigen. De wijziging heeft twee belangrijke consequenties:

- een aantal activiteiten is van de zogenaamde C- naar de D-lijst verhuisd of zelfs uit het besluit m.e.r. geschrapt. Dit gaat leiden tot minder m.e.r.-procedures;

- de drempelwaarde op de D lijst is indicatief geworden. Dit leidt er toe dat voor alle activiteiten die in het besluit m.e.r. worden genoemd moet worden nagegaan of er verplichtingen ten aanzien van m.e.r. gelden, ook als de activiteit kleiner is dan de drempelwaarde aangegeven in de D-lijst.

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van artikel 5 van het Besluit Milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken. De "vormvrije m.e.r.-beoordeling" is procedureel vormvrij. Inhoudelijk moet worden getoetst aan de zogenaamde bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling.

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en kent in die zin geen uitbreidingsmogelijkheden. Ook het bestaande gebruik is vastgelegd, er worden geen functiewijzigingen mogelijk gemaakt met dit nieuwe bestemmingsplan. Eén en ander leidt dan ook niet tot een m.e.r. op grond van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

### 3.10 Cultuurhistorie

#### **Wet- en regelgeving**

Deze paragraaf bevat een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied. Het gaat hierbij om de historische (stede)bouwkunde en het historisch (cultuur)landschap. Eerst worden de oude kernen Hempens en Teerns besproken, vervolgens de stadwijk Zuiderburen en tot slot het buitengebied en de Froskepôlle. Het grootste deel van deze gronden is onderdeel van de woonwijk Zuiderburen, dat in feite om de dorpen Hempens en Teerns heen is gebouwd.



Uitsnede van de kaart van Schotanus (1718) met daarop in het rood globaal het plangebied

### **Hempens/Teerns**

In het gebied lagen twee dorpen, Hempens en Teerns. Het oude dorp Teerns lag op de plaats waar nu de kruising Drachtsterweg-Himpenserdyk is. Het dorp Hempens ligt aan de oostzijde van de Nauwe Greuns. De deel van het dubbeldorp Hempens/Teerns dat tegenwoordig Teerns wordt genoemd is na aanleg van de brug in 1890 ontstaan.

Het gebied is al lang bewoond, sinds de 9de/10de eeuw. Het dorp Hempens is ontstaan bij een doorwaadbare plaats en een overzet in en over de Nauwe Greuns. De dorpskern met kerk en pastorie op de huidige locatie is op de kaart van Schotanus (1718) al te zien. De huidige kerk is in 1948 gebouwd, maar wel op de locatie waar vanaf de middeleeuwen reeds een kerk stond (na eind 12de eeuw). Deze was in 1806 gesloopt en herbouwd, met uitzondering van de toren. In 1945 ging die kerk in vlammen op en werd er nogmaals een kerk gebouwd.

Tot in de 19de eeuw was de ligging aan het water en dicht bij Leeuwarden een groot voordeel. Omdat het meeste vervoer over water ging, was een brug over de Greuns niet noodzakelijk. Tot 1820 veranderde er weinig aan de dorpen Hempens en Teerns. Vanaf de tweede helft van de 19de eeuw en met name eind 19de/ begin 20ste eeuw nam de bebouwing van Hempens toe. Er kwamen een nieuwe school, winkels, kosterij met verenigingslokaal, en ook het 'Streekje'. Vanaf 1890 begon het dubbeldorp Hempens –Teerns vorm te krijgen door de aanleg van een brug over de Nauwe Greuns. Langs de Himpenserdyk tussen de beide dorpen kwam langzamerhand steeds meer bebouwing. Rond 1930 stabiliseerde de groei zich en was het dubbeldorp ontstaan. De bebouwing van wat nu Teerns is, ligt alleen aan de noordzijde van de Himpenserdyk tegen de Nauwe Greuns aan. De bebouwing van Hempens ligt uitsluitend aan de zuidzijde van de weg en is te karakteriseren als een dorp met eenzijdige lintbebouwing. Het merendeel van deze bebouwing is van na 1840.

In 1957-58 vond een kleinschalige uitbreiding van Hempens aan de Skoalldyk plaats. Pas na 1980 kwam er weer enige bouwactiviteit in Hempens op gang. In 1990 werd begonnen met het graven van een woonschepenhaven ten zuiden van Hempens. Hiertoe werd vanaf de Nauwe Greuns een nieuwe zijtak gegraven. Tenslotte vond in 1996 de laatste dorpsuitbreiding plaats. Het dorp telt nu circa 200 inwoners.

Een aantal panden en de brug over de Nauwe Greuns is cultuurhistorisch waardevol en als karakteristiek aangeduid op de plankaart.

### **Zuiderburen**

Lange tijd was het gebied rondom Hempens-Teerns agrarisch en was Hempens-Teerns een dorp los van de stad. Eens lag ten zuiden van Hempens nog het buurtschap Zuiderburen, dat in 1840 al niet meer bestond. In het zuiden van deze buurtschap stond state Hiddema, die op de kaart van Schotanus (1718) al een ruïne was. Op deze plaats staat nu de boerderij/camping Hiddema. De naam van de uitbreidingswijk van de stad Leeuwarden is ontleend aan het historische buurtschap.

In 1992 is de Streekplanuitwerking "De Blauwe Zone" vastgesteld. Voor Leeuwarden betekende dit onder andere dat aan de zuidkant van de stad de toeristisch–recreatieve vaarroute gestimuleerd zou worden door het realiseren van enkele ruime waterpartijen. Om dit te bekostigen werden ook woningen in het gebied geprojecteerd. In 1993 werd het gebied rondom Hempens-Teerns officieel aangewezen als uitbreidingsgebied van Leeuwarden. In overleg met het Rijk werd de locatie rondom Hempens-Teerns door het rijk opgenomen als VINEX-locatie. Het ontwerp van de nieuwe wijk kwam van Alle Hospers en houdt rekening met de beleving van de stad vanuit het buitengebied. Zo is bijvoorbeeld de Himpenserdyk grotendeels behouden. Een aantal andere historische landschappelijke structuren is bij de aanleg doorsneden of verdwenen.

Het plangebied is in meerdere fasen en deelgebieden gerealiseerd. Vanaf eind jaren '90 van de 20ste eeuw werd begonnen met de bouw van de woningen. Het gebied net ten oosten van de Drachtsterweg werd eerst gerealiseerd. Begin 21ste eeuw kwam de bouw van de woningen echt op gang en is het grootste deel van de wijk verder naar het oosten en zuiden toe gebouwd. Rond 2006-07 zijn op enkele locaties nog kleinschalige woningbouwprojecten ontwikkeld, waaronder Hampton Court.

Ook de water en groen-elementen werden meteen aangelegd. De Teernser Wielen werd gegraven aan de westkant van de wijk, de Hempenser Wielen aan de oostkant. Als belangrijk groen-element werd het Pylkwierster bos aangelegd. Deze loopt van noord naar zuid, dwars door de wijk.

Inmiddels zijn bijna alle beoogde woningen, als ook de groen- en water elementen helemaal ontwikkeld. De wijk is dus in eind jaren '90 van de 20ste eeuw en 1ste decennium van de 21ste eeuw ontwikkeld. Hierdoor zijn er geen monumenten en karakteristieke panden in de wijk aanwezig.

### ***Buitengebied***

Buiten de wijk de Zuidlanden en de kern van Hempens –Teerns bevinden zich een aantal herkenbare historische landschappelijke elementen die cultuurhistorisch waardevol zijn. Deze elementen worden hieronder beschreven. Het gaat om (restanten van) boerderijen en states, waterlopen, wegen en een (pest)bosje.

#### *Het landschap*

Het westelijk deel van het plangebied ligt aan de rand van de oeverwal waar onder andere de stad Leeuwarden op ligt. De voormalige Middellzee heeft hier veel invloed gehad op de vorming van het landschap, wat terug te vinden was in de onregelmatige blokverkaveling. Ten oosten van de lijn Pylkwier-Hiddemastate was de regelmatig opstreckende verkaveling van het middeleeuwse veenontginningsgebied te vinden.

#### *Boerderijen en states*

In het laaggelegen agrarische gebied zijn enkele huisterpen te vinden waarop states en boerderijen gebouwd waren. Een deel van deze terpen is afgegraven, maar er zijn er nog enkele in het gebied aanwezig. Van de (voormalige) states zijn dat boerderij Hiddema en Glins state. Ook zijn er nog boerderijen op de terp Pylkwier en op (de deels afgegraven terp) Glinswier aanwezig. Het terrein van boerderij De Houn 4 lijkt niet op een (hoge) terp te liggen, maar is al wel op de kaart van Schotanus uit 1718 te zien. Van deze (voormalige) states en boerderijen worden sloten die het terrein omringen overeenkomstig de situatie op de Kadasterkaart uit 1832 beschermd.

#### *Waterlopen*

De Nauwe Greuns was een druk vaarwater van Leeuwarden richting het zuiden. In 1532 werd dit voor het eerst genoemd (greuens). De naam houdt verband met het Oud-Friese voor 'graven'. Waarschijnlijk is de Greuns (deels) door mensenhanden gegraven. De Greuns werd in het verleden goed onderhouden, wat blijkt uit het feit dat de Greuns sinds de 17e eeuw regelmatig werd uitgediept/gebaggerd (slatten). Bij Hempens was een 'set' over de Nauwe Greuns. De huidige brugverbinding over de Nauwe Greuns dateert uit 1890.

Het Woudmansdiep maakte samen met het Langdeel onderdeel uit van een belangrijke vaarroute richting het zuiden en oosten. De naam Langdeel komt al in 1463 voor: 'dat Lanhg deel' en dit is waarschijnlijk in verband met de lengte van het water. Het Langdeel is ook de oostgrens van het historische Himpenser dorpsgebied.

De opvaart naar Hempens is tevens (onderdeel van) een (grotendeels verdwenen) oost-west verbinding tussen Langdeel en Nauwe Greuns. Aan de westzijde van de Nauwe Greuns liep in het verlengde ervan de (ook verdwenen) dorpsvaart naar Teerns.

Op de kaart van Schotanus is ook een aantal opvaarten naar boerderijen en/of buurtschappen te onderscheiden. De opvaarten naar de boerderij De Houn 4 en naar Glinswier zijn nog duidelijk aanwezig en worden beschermd. De opvaart naar de (in 1840 al niet meer bestaande) buurtschap Zuyder Buiren is te zeer verstoord en ook die naar Hiddema lijkt verlegd.

Het Van Harinxmakanaal is in de periode 1950-1957 gegraven. Dit hield onder meer een verbreding van het Langdeel in en betekende het einde van het voetveer over het Langdeel. Ten noorden van het dorpsgebied van Hempens werd vanaf het Langdeel in westelijke richting een geheel nieuw vaarwater gegraven, dat dwars door bestaande polders en landverbindingen liep.

### *Wegen*

De Himpenserdyk is op de kaart van Schotanus te zien. Deze weg begon bij de Verlengde Schrans (toen nog) ten zuiden van Leeuwarden en liep via Teerns naar Hempens. Tot 1890 was er een voetveer over de Nauwe Greuns, daarna een brug. Tussen 1863 en 1868 werd de onderhoudsplicht door de gemeente van de bewoners overgenomen en werd een 'kunstweg' aangelegd.

Ook de Goutumer Miedweg (nu: de Houn) is al een oude weg. De naam geeft aan dat dit de weg naar de hooilanden ('mieden') van Goutum was.

### *Bosje*

Een opvallend landschapselement is het Reigersbos. Deze langgerekte strook is al op de kadasterkaart uit 1832 als 'bos' aangemerkt. Mogelijk is het een pestbosje. Het is wel wat groot voor een pestbosje. Mogelijk is de locatie door meerdere boeren gebruikt tijdens een pestepidemie in 1745 of 1769.

### **Froskepôlle**

De huidige locatie Froskepôlle is ontstaan door het graven van het Van Harinxmakanaal tussen 1939 en 1945. De grond die vrijkwam bij de aanleg van het kanaal werd gebruikt om de voormalig (lage) hooilanden op te hogen, zoals ook bij de Froskepôlle is gebeurd. Ten noorden van de Froskepôlle loopt het Woudmansdiep, ten oosten het Langdeel en ten westen de Nauwe Greuns. Met het graven van het Van Harinxmakanaal langs de zuidzijde werd de Froskepôlle een eiland.

Tussen 1949 en 1968 is op de Froskepôlle baggerslib gestort dat vrijkwam bij het baggeren van de kanalen en grachten in Leeuwarden. Daarna wordt het gebied al snel een recreatieplek voor Leeuwarders. Eerst nog alleen met een pontje bereikbaar, vanaf 1977 werd een bruggetje aangelegd. Tegenwoordig wordt het eilandje nog steeds voor recreatie gebruikt.

Door het graven van het Van Harinxmakanaal en het storten van bagger en de opslag van slib, zijn er dan ook geen cultuurhistorisch waardevolle elementen en infrastructuur uit de tijd dat het nog hooiland was, aanwezig.

Op de Froskepôlle staat ook een molen gebouwd in 1896. Het is een rijksmonument en staat sinds 1962 op de huidige locatie.

### **Bescherming**

Er is in het gebied een aantal panden die als 'karakteristiek' op de verbeelding worden opgenomen. Dit betreft een aantal panden in en rond Hempens, waaronder een aantal boerderijen.

Daarnaast zijn er enkele cultuurlandschappelijke elementen die worden beschermd met de aanduiding 'Waarde-Cultuurhistorie 1' of 'Waarde-Cultuurhistorie 2'. Het onderscheid tussen beide aanduidingen zit hem in de mate van bescherming. Aan Waarde-Cultuurhistorie 1 is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld aangezien het gebied de oorspronkelijke structuur nog heeft. Bij Waarde-Cultuurhistorie 2 is de ligging van de cultuurlandschappelijke elementen van belang maar de oorspronkelijke structuur is niet meer aanwezig. De volgende gebieden hebben de aanduiding cultuurhistorie gekregen:

Waarde-Cultuurhistorie 1:

- het slootpatroon rond (voormalige) states en historische boerderijplaatsen (5x);
- Nauwe Greuns;
- Suderbuorren.

Waarde-Cultuurhistorie 2:

- De Himpenserdyk
- De Houn
- Van Harinxmakanaal
- Langdeel
- de opvaarten naar de historische boerderijplaatsen (2x)
- de opvaart naar Hempens
- Woudmansdiep

### ***Karakteristieke panden***

Er is een aantal panden die bijzonder zijn voor het gebied. Deze worden als karakteristiek op de kaart aangeduid. 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. Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn niet op de verbeelding aangegeven, omdat de bescherming in aparte wetgeving is geregeld.

## **3.11 Vliegbasis Leeuwarden**

Vanwege de ligging van Vliegbasis Leeuwarden dient rekening gehouden te worden met diverse milieu- en overige technische belemmeringen. Omwille van de veiligheid van het stijgen en landen van vliegverkeer zijn verschillende hoogtebeperkingen in het plangebied van toepassing. Deze restricties worden gevormd door:

### Radarverstoringgebied van Wier en Vliegbasis Leeuwarden

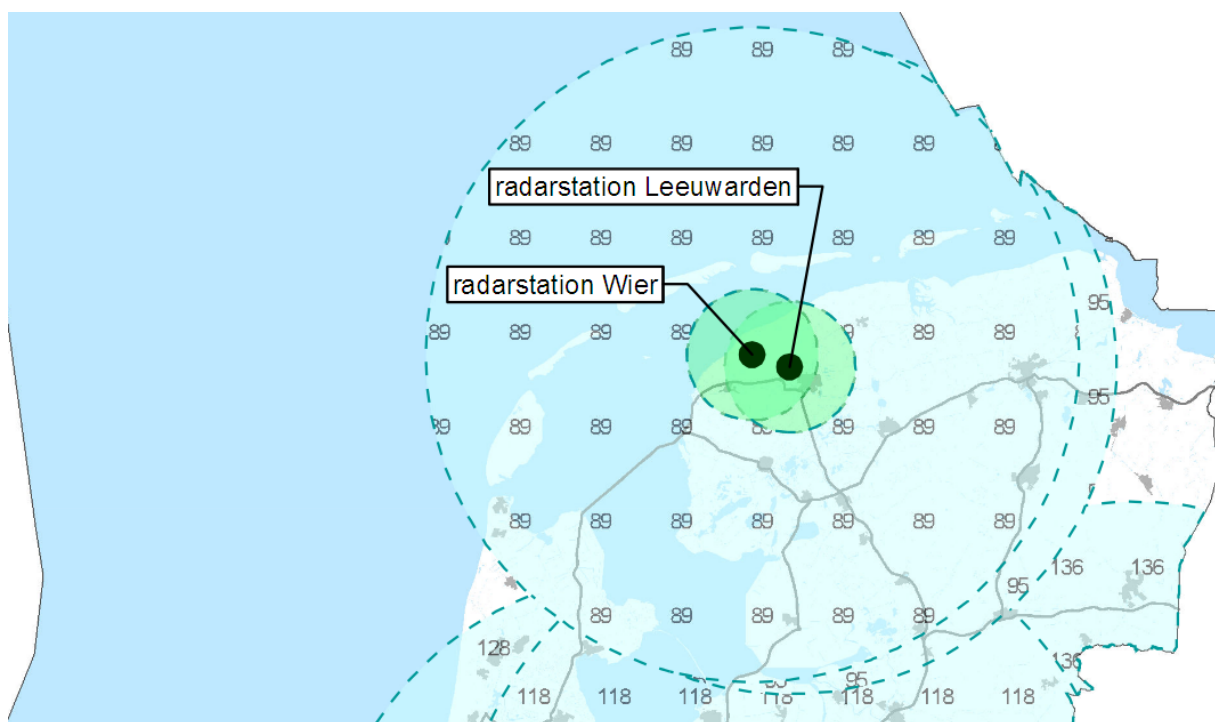
Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het verstoringgebied van de radarstations Wier en de radar op de vliegbasis Leeuwarden. In verband hiermee zijn er ter voorkoming van radarverstoring beperkingen van toepassing op de bouw van gebouwen en overige bouwwerken. Volgens de regeling vastgelegd in het wijzigingsbesluit op het Besluit (Barro) en de Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro) geldt rondom de radarverstoringzones een hellend vlak met toetsingshoogtes oplopend met 0,25 graden tot een afstand van 15 kilometer vanaf de radarantenne. Vanaf 15 kilometer tot 60 kilometer vanaf de antenne geldt vervolgens een horizontaal vlak. In artikel 2.4 van het wijzigingsbesluit zijn de radarverstoringgebieden beschreven, waarvoor op basis van artikel 2.6.9 van het Barro bouwhoogte-beperkingen gelden in verband met radarverstoring. Tezamen met de artikelen 2.5 en 2.6 geeft dit artikel het regime om te beoordelen



of er sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor de werking van de radar. Het doel van dit regime is om zeker te stellen dat de defensieradars een goed beeld van het luchtruim –en van wat daar vliegt- behouden en dat dit beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten. Met het oog hierop kunnen op grond van artikel 2.6.9 van het Barro hoge objecten in een radarverstoringsgebied slechts worden toegestaan nadat is aangetoond dat deze objecten het radarbeeld niet ontoelaatbaar verstoren.

Op het kaartje uit het Barro zijn de radarverstoringsgebieden aangegeven. Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan de toetsingshoogte voor gebouwen en overige bouwwerken oploopt van 55 tot 65 meter. Daarbij dient overeenkomstig de nieuwe regeling voor windturbines uitgegaan te worden van de tiphoogte.

In het bestemmingsplan (verbeelding en regels) zijn gebouwen of overige bouwwerken hoger dan 55 meter niet toegestaan. Er kan worden afgeweken van deze maatvoering indien uit een beoordeling door het Ministerie van Defensie is gebleken dat de radarontvangst niet in ontoelaatbare mate wordt verstoord. Gelet op de in het bestemmingsplan geregelde bouw-hoogtebeperkingen is het niet nodig om een regeling van de restricties van het radarverstoringsgebied op te nemen in de regels en op de verbeelding.



Radarverstoringsgebieden rondom Leeuwarden

Het plangebied is niet gelegen binnen het obstakelbeheergebied van de vliegbasis, de geluidszones (Industrie en Luchtvaart), de munitieveiligheidszones en het ILS verstoringsgebied van de vliegbasis Leeuwarden.

### 3.12 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich een hoofdgasleiding en een rioolpersleiding welke als zodanig op de verbeelding zijn weergegeven.

## HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE

### 4.1 Algemeen

Doelstelling van dit bestemmingsplan is het treffen van een conserverende regeling voor het plangebied, waarbij het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur voorop staat. Op deze wijze worden de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst beschermd en ontwikkelingen die de hoofdstructuur van het plangebied wijzigen, beperkt of zelfs tegengegaan.

De bestemmingen die het bestemmingsplan kent zijn tot stand gekomen aan de hand van de voorgaande bestemmingsplannen. Wel zijn de bestemmingen aangepast conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (o.a. benamingen en kleurgebruik). De aanwezige bebouwing en functies zijn hierbij vastgelegd door middel van bouwvlakken en/of aanduidingen.

### 4.2 Ruimtelijke structuur

De wijk Zuiderburen is vanaf 1995 tot 2013 gebouwd in de groeiperiode van de VINEX-opgave. In totaal zijn er ongeveer 2000 woningen gebouwd. De wijk bestaat uit drie woonbuurten, een tweeling buurtschap en een zestal buitenplaatsen. Binnen Zuiderburen zijn de aanwezige landschappelijke kwaliteiten gerespecteerd en verder uitgebuit. Zo is het aloude tweeling buurtschap Hempens-Teerns landschappelijk ingepast binnen de wijk door middel van een aantal strategische ingrepen. Direct ten westen van het tweeling buurtschap is de plas de Teernser Wielen aangelegd, daarnaast is er door de handhaving van een weidegebied ten noorden van Hempens de bebouwing van Zuiderburen op afstand gehouden. Aan de oostkant is er tenslotte een bos aangelegd dat fungeert als wijkpark en als buffer tussen het buurtschap en de zuidoostelijk woonbuurt van Zuiderburen. Hierdoor vormt dit tweeling buurtschap een duidelijk herkenbare en vrij liggende entiteit binnen de wijk.

Het meest noordwestelijk gedeelte van de wijk, tussen het Van Harinxmakanaal en de Teernser Wielen, is gebouwd binnen een zelfstandige polder met een eigen peilhoogte. De woningen in de polder kennen een regelmatige, vrij strakke verkaveling en zijn steeds aan lange, rechte, noord-zuidgerichte woonstraten gesitueerd, soms enigszins gestaffeld maar ook vaak evenwijdig aan de straat. Alleen de woningen langs de noordrand van de groenstrook die de polder doorsnijdt, zijn langs een oost-west lopende woonstraat gesitueerd. De woningbouw in de polder bestaat volledig uit woningen in twee bouwlagen met een kap. De vorm van de kap varieert enigszins, maar de woningen zijn vrijwel allemaal even hoog. Een groot gedeelte, met name in het zuidelijke deel van de polder, bestaat uit dubbele woningen. Hier zijn ook enkele straten met vrijstaande woningen, al dan niet geschakeld. In het noordelijke gedeelte van de polder overheersen eveneens de dubbele woningen, maar hier zijn ook meer blokken met rijwoningen aanwezig. Rondom de buurt is een rondgaande waterloop aangelegd. De polder zelf wordt doorsneden door een tweetal hoogspanningsleidingen. Deze bebouwingsvrije strook is ingericht als groen- en waterzone. Regenwater zal naar de waterpartijen in deze zone worden afgevoerd. Het water in deze zone staat in verbinding met het water in de ringvaart zodat deze buurt een gesloten watersysteem kent. Aan de noordzijde van de polder is een aantal woongebouwen gerealiseerd die het thema “wonen aan het kanaal” mee hebben gekregen. Deze gebouwen bestaan steeds uit drie lagen met appartementen. Onder de appartementencomplexen is steeds een half verdiepte parkeerlaag aanwezig. Aan de westkant van de buurt is een bedrijvenstrook met drie bedrijfsverzamelgebouwen

gebouwd. Tussen de bedrijven zijn ruime bospercelen aangeplant die een buffer vormen naar de Drachtsterweg. Door de aanleg van het MC Escherakwadukt verdwijnt de Drachtsterweg onder het maaiveld en wordt Goutum-Noord zichtbaar.

Aan de zuidkant van de polder, in een soort buitendijks gebied, is een zeer bijzondere woonsfeer gerealiseerd, namelijk het “wonen op de pieren”. Lange, smalle en rechte woonstraten, prikken vanaf de Himpenserdyk de Teernser Wielen in. Aan deze woonstraten zijn de pierwoningen gesitueerd. De pierwoningen zijn woningen die ofwel plat zijn afgedekt bestaande uit drie bouwlagen ofwel woningen die zijn afgedekt met een lessenaarskap die aan de straatzijde bestaan uit één bouwlaag en aan de waterzijde uit drie bouwlagen. De woningen staan geschakeld en gestaffeld langs de woonstraten. Door deze gestaffelde situering, heeft iedere woning uitzicht over het water in de richting van de Teernser Wielen en ontstaat er een sterke architectonische samenhang.

De tweede buurt is het gedeelte aan weerszijden van de Nauwe Greuns. Deze buurt ligt direct oostelijke van de eerste woonbuurt. Langs de Nauwe Greuns zijn bestaande boerderijen en bedrijfsgebouwen opgenomen in de verkaveling. Deze buurt kenmerkt zich door het wonen aan het water. In dit gebied zijn vanaf de Nauwe Greuns steeds oost-westgerichte vaarten aangelegd. Aan beide zijden van deze vaarwegen zijn steeds de woningen geprojecteerd. Op deze manier grenzen dus alle percelen aan het vaarwater en kunnen mensen een boot met een staande mast bij hun huis aanleggen. Ook dit deelgebied wordt weer doorsneden door de twee hoogspanningsleidingen en ook hier is weer gekozen voor een groene inrichting van de bebouwingsvrije strook. De woningen hier zijn (vrijwel) allemaal vrijstaand en voor een groot deel uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. Op hoeksituaties en/of langs de randen van deze woonbuurt bevindt zich her en der ook iets hogere woonbebouwing (twee lagen met een kap). De kavels zijn hier ruimer opgezet dan de kavels in het eerste deelgebied. In de meest oostelijke rand van deze woonbuurt, de woningen direct tegen het bosgebied aan, zijn bovendien ook diverse woningen in een meer bijzondere bouwvorm en architectuur gerealiseerd. Een deel van de woningen hier is bovendien zeer energiezuinig en duurzaam gebouwd.

Op de hoeken van het Van Harinxmakanaal en de Nauwe Greuns zijn woongebouwen gerealiseerd, die de entree van de Nauwe Greuns markeren. Om deze reden kennen deze woongebouwen een hogere maat (5 bouwlagen) dan de woongebouwen langs het van Harinxmakanaal. Ook hier is weer een half verdiepte parkeerlaag onder het gebouw aanwezig. Aan de zuidkant van deze buurt zijn twee basisscholen gebouwd, de openbare Wynwizer is in combinatie met het wijkcentrum gebouwd. De Protestant-Christelijke Maximaschool is meer oostelijk gebouwd. Beide gebouwen kennen een volume van twee bouwlagen. Tussen de scholen is een appartementencomplex gebouwd dat oploopt van drie naar vijf bouwlagen.

De derde buurt binnen Zuiderburen grenst aan de oostkant aan het Van Harinxmakanaal en aan de westzijde aan het Bos van Pylkwier en kenmerkt zich door een kamstructuur. Als schiereilanden steken de landtongen in het verbreedde Van Harinxmakanaal. Halverwege deze buurt wordt het Van Harinxmakanaal gesplitst waarbij het westelijke deel in de richting gaat van het Langdeelakwadukt, Wergea en Grou en het oostelijke deel in de richting van Earnewald en Drachten. Dit laatste deel is het oude tracé van het kanaal in oostelijke richting. De driehoekige landtong tussen beide kanalen is ingericht als natuurcompensatiegebied.

De verkeersontsluiting van deze buurt gebeurt door een gebogen laan met een straal van circa 600 meter, die als een ruggengraat alle ontsluitingen van de schiereilanden aan laat takken. De schiereilanden kennen een lusvormige route waardoor keermomenten worden voorkomen. Door deze opzet zijn er straten met een tweezijdige bebouwing waarbij de woningen aan de buitenzijde

grenzen aan particulier vaarwater. Centraal in de buurt zijn twee schiereilanden aan elkaar gekoppeld door een grasweide, die als openbaar park fungeert. De lange gebogen laan heeft aan de westkant een bebouwingwand van twee lagen met een kap met daarachter de nieuw aangelegde bospartij van Pylkwier. Dit bos kent een centraal gelegen noord-zuid-as die het tracé van de hoofdaardgasleiding volgt. Binnen dit nieuwe bos zijn kamers uitgespaard voor de aanleg van buitenplaatsen. In eerste instantie werd gedacht aan collectieve gebouwen. Omdat deze typologie markttechnisch niet werkte is gekozen voor 5 a 6 vrijstaande woningen per buitenplaats. Inmiddels zijn vier complexen voltooid en zijn er twee in ontwikkeling. Tenslotte is aan de noordzijde in de bocht van het Van Harinxmakanaal een pitch en putterrein aangelegd. Dit terrein wordt doorsneden door hoogspanningsmasten.

### ***Groen- en waterstructuur***

Zuiderburen is een groene- en waterrijke wijk. De lage gemiddelde woningdichtheid van 8 woningen per hectare geeft dit aan. De ruimtelijke groenopbouw begint vanaf de westkant langs de Drachtsterweg. Oorspronkelijk zijn er langs de Drachtsterweg bedrijfspvilla's binnen boskamers geplaatst op ruime afstand van deze weg en brugopgang naar de Drachtsterbrug. Inmiddels is deze ruimtelijke situatie veranderd door de komst van een aquaduct. De Drachtsterweg is uit het zicht verdwenen door de verdiepte ligging van deze provinciale weg. Hierdoor is vanaf Zuiderburen Goutum-Noord zichtbaar geworden en vice versa. De noordelijke begrenzing van de wijk wordt gevormd door het Van Harinxmakanaal, die binnen deze buurt wordt afgezoomd door een groenstrook. Binnen deze strook zijn in de noordwestelijke buurt puntvormige bebouwingselementen geplaatst en in de oostelijke buurt rondom de Nauwe Greuns zijn patiowoningen in deze strook gebouwd. De bocht in het Van Harinxmakanaal is ingericht als pitch and put-terrein en kent een culturele grasinrichting en een ruigere meer natuurlijke inrichting. Dit terrein vormt gelijktijdig de 'kop' van het Bos van Pylkwier en daarmee ook de ecologische schakel tussen de Froskepolle ten noorden van het Van Harinxmakanaal en de camping met kampeerboerderij van Hiddema langs de Nauwe Greuns en de Waldwei aan de zuidkant van de wijk. Ook zijn natuurgebieden aanwezig in het plangebied, namelijk (een deel van) de Froskepôle en een gebied in het zuidoosten van het plangebied, ten oosten van het water. Het natuurgebied in de zuidoostelijk punt van het plangebied, is vooral van belang voor (weide)vogels.

## **4.3 Functies in het plangebied**

### ***Wonen***

De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie onder meer een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden.

### ***Woonbeleid***

De grote lijnen van het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden staan in het woonplan 2008 'Eltsenien syn hûs'. In aanvulling op het woonplan heeft de gemeenteraad in het najaar van 2012 de nota wonen 2012 vastgesteld. Hierin wordt een nadere focus en prioritering van het woonbeleid gegeven. In de volkshuisvestingsvisie 'Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020' is samen met de corporaties en huurdersorganisatie een visie op de sociale markt ontwikkeld.

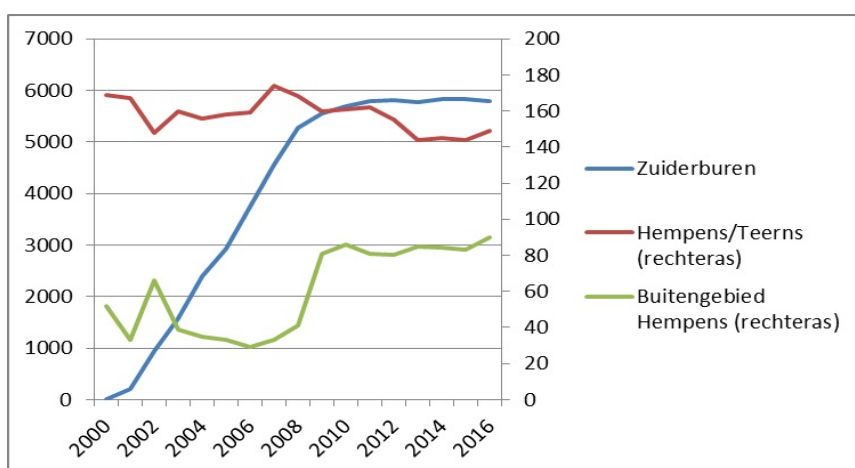
De Leeuwarder woningmarkt ontwikkelt zich positief. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Toch blijven er nog opgaven waaraan gewerkt moet worden.

Het woningaanbod moet verder groeien, ook in diversiteit en kwaliteit. In de bestaande stad ligt een grote opgave. Elke wijk heeft potentie, maar die wordt niet altijd benut. Delen van de woningvoorraad zijn kwetsbaar.

De doelstelling van het beleid is: het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Voldoende nieuwbouw en zorg voor de bestaande woningvoorraad zijn hierbij de belangrijkste pijlers. Ten aanzien van de sociale woningvoorraad staan betaalbaarheid en kwaliteit voorop.

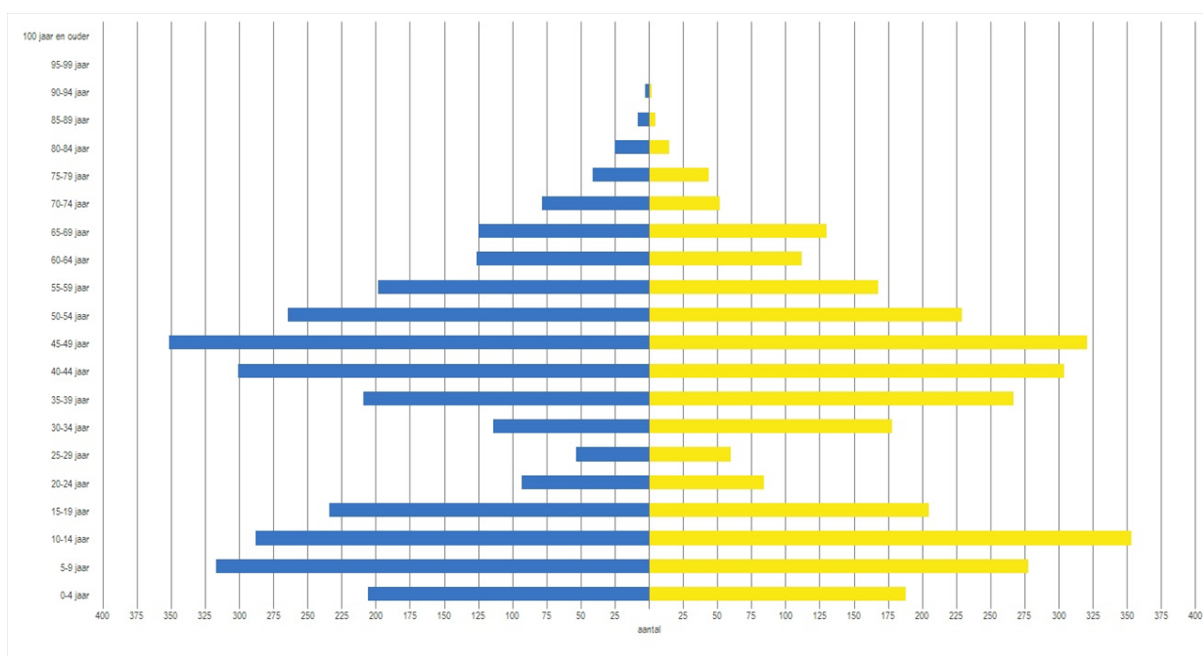
### Inwoners

Zuiderburen was de grootste nieuwbouwwijk van Leeuwarden in het begin van deze eeuw. Het aantal inwoners is daarmee ook sterk gegroeid. De ontwikkeling van de bestaande kernen Hempens en Teerns is stabiel. In het buitengebied is ook nieuwbouw gepleegd met een stevige bevolkingsgroei tot gevolg. De bevolking groeide door de nieuwbouw van 221 inwoners in het jaar 2000 naar 6.029 inwoners per 1 januari 2016.



Bevolkingsontwikkeling Zuiderburen en kernen Hempens en Teerns (bron: gemeente Leeuwarden)

Dat het gebied voornamelijk een nieuwbouwwijk is, is ook terug te zien in de bevolkingsopbouw.



Bevolkingsopbouw Zuiderburen en Hempens/ Teerns in 2016 (bron: gemeente Leeuwarden)

De bevolkingspiramide is tekenend voor een nieuwbouwlocatie: veel gezinnen, weinig jongvolwassenen en weinig ouderen. Wel is te zien dat de nieuwbouw al van enige tijd geleden was: de bewoners zijn ouder dan bijvoorbeeld in Techum.

	Zuiderburen	Hempens-Teerns
1 persoon	224	26
2 personen	611	33
3 personen	334	11
4 personen	547	17
5 of meer personen	222	9
Aantal adressen 2016	1938	96
Gemiddelde huishoudensgrootte 2015	3	2,44

Verdeling huishoudens naar omvang in Zuiderburen en Hempens/Teerns in 2016 (bron: gemeente Leeuwarden)

Ook in de verdeling van de huishoudensgrootte is goed te zien dat het gebied vooral uit nieuwbouw bestaat. Het aantal gezinnen (3 of meer personen per adres) is hoog. Hempens/ Teerns kent een bevolkingsopbouw die meer in lijn is met het Leeuwarder gemiddelde, waarbij kleine huishoudens domineren.

### Woningvoorraad

In het gebied staan hoofdzakelijk nieuwbouwwoningen van na het jaar 2000. In de jaren tussen 2000 en 2010 is het merendeel van de woningen gebouwd. Voor de komende jaren is her en der nog een aantal kleine bouwlocaties over.

	Zuiderburen	Hempens-Teerns
corporatiewoningen	127	8
koopwoningen of particuliere huurwoningen	1842	85
woningen (Totaal)	1969	93

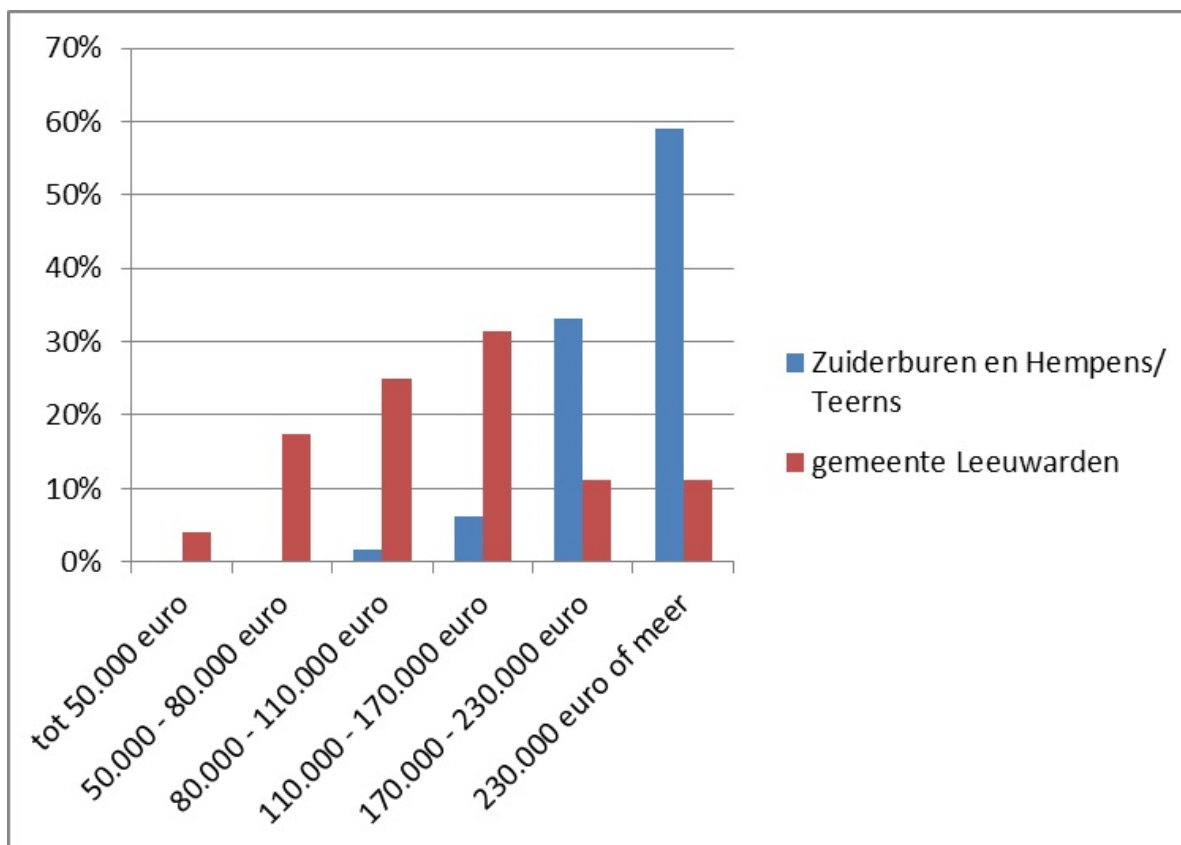
woningvoorraad naar eigendom in Zuiderburen en Hempens/ Teerns in 2014 (bron: gemeente Leeuwarden)

Het gebied bestaat voornamelijk uit koopwoningen, vooral in Zuiderburen.

	Zuiderburen	%	Hempens-Teerns	%
tussenwoning	419	21%	8	9%
hoekwoning	153	8%	6	6%
2/1 kap	632	32%	18	19%
vrijstaand	641	33%	60	65%
flatwoning	121	6%	0	0%
Aantal woningen	1969	100%	93	100%

Woningvoorraad naar type woning in Zuiderburen en Hempens/ Teerns in 2014 (bron: gemeente Leeuwarden)

Het gebied bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen en alleen in Zuiderburen een beperkt aantal appartementen. In Hempens/ Teerns valt het grote aantal vrijstaande woningen op. Ook Zuiderburen kent relatief veel vrijstaande en 2^1 kap woningen.



Verdeling WOZ waarde woningen in Zuiderburen en Hempens/ Teerns in vergelijking met gemiddeld gemeente Leeuwarden in 2014 (bron: gemeente Leeuwarden)

De woningen in het plangebied zijn gemiddeld genomen fors hoger geprijsd dan in de rest van de gemeente. Het merendeel van de woningen in het plangebied heeft een WOZ waarde van € 170.000 of meer, terwijl het merendeel van de woningen in de gemeente Leeuwarden een WOZ waarde tot € 170.000 heeft.

#### *Nieuwe ontwikkelingen*

De afgelopen jaren zijn de nodige woningbouwprojecten gerealiseerd. Deze ontwikkeling zet zich door. Verwacht mag worden dat ook in de looptijd van dit bestemmingsplan nog kantoren zullen worden getransformeerd naar wonen. Dit kan dan tijdelijk of permanent zijn. Ook is er een aantal locaties waarvan wonen een nieuwe functie is die nadrukkelijk overwogen wordt. Omdat er bij het opstellen van dit bestemmingsplan nog teveel onduidelijkheden over deze locaties zijn, is hiervoor nog geen nieuwe bestemming voor opgenomen.

#### **Voorzieningen/Detailhandel/horeca**

Aan het begin van het plangebied is een wijkwinkelcentrum aanwezig dat op de eigen bewoners is gericht. Daarnaast zijn er her en der in de wijk nog enkele voorzieningen aanwezig zoals een buurthuis en scholen.

#### **Bedrijvigheid/kantoren**

In het plangebied is een aantal bedrijven, met name watersport gerelateerd, gesitueerd. Daarnaast is er ook nog sprake van een agrarisch bedrijf in het zuid-westen. Aan weerszijden van de Drachtserweg zijn kantoorlocaties gesitueerd.

#### **Recreatie**

In het gebied zijn een camping en een pitch en putbaan aanwezig.

## HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 5.1 Toelichting op het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

### 5.2 Regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

#### ***Hoofdstuk 1 Inleidende regels***

In dit hoofdstuk zijn in de inleidende regels algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

#### ***Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels***

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De meeste bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving en
  - b. bouwregels
- Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:
- c. een afwijkingsmogelijkheid en/of
  - d. gebruiksregels.

#### ***Ad a. Bestemmingsomschrijving***

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

#### ***Ad b. Bouwregels***

De bouwregels geven de bouw mogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouw mogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.



*Ad c. Afwijkingsmogelijkheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde regels. In beginsel betreft het afwijkingen van geringe aard, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

*Ad d. Gebruiksregels*

In bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het hele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Daarnaast kent het plan ook nog een aantal wijzigingsbevoegdheden.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

**5.3 Nadere toelichting op de regels**

In deze paragraaf worden voor zover nodig de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, van een toelichting voorzien. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de van toepassing zijnde maatvoeringen zijn op de verbeelding weergegeven.

**Agrarisch**

Belangrijke delen, grenzend aan het buitengebied hebben en houden een agrarische functie met als bestemming 'Agrarisch'. In de agrarische bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken komen overeen met de bouwvlakken uit het voorgaande bestemmingsplan. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte vastgelegd op de verbeelding.

*Grondgebonden bedrijven*

Voor de agrarische bouwvlakken wordt uitgegaan van de aanwezigheid van grondgebonden bedrijven. Door een gerichte definiëring in de begrippen van de regels wordt ervoor gezorgd dat niet-grondgebonden intensieve veehouderijbedrijven (zoals intensieve varkenshouderijen) niet binnen de regeling van grondgebonden agrarische bedrijven komen te vallen.

*Functieverbreiding*

Het bestemmingsplan biedt ruimte tot verbreding. Bed and breakfast kan middels het toepassen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden toegestaan. Het recreatief medegebruik mag niet bestaan uit vormen van verblijfsrecreatie met uitzondering van de hiervoor genoemde bed and breakfast. Er bestaat een afwijkingsbevoegdheid voor productiegebonden detailhandel binnen de agrarische bestemming. De productiegebonden detailhandel bij agrarische bedrijven is beperkt tot de agrarische bedrijfs-/streekeigen producten, die tevens ter plaatse worden bereid en verwerkt. Voorts kan vestiging alleen in de bestaande bebouwing plaatsvinden.

## **Bedrijf**

De bestemming 'Bedrijf' betreft de bedrijven in het plangebied. Het uitgangspunt is dat bedrijvigheid geen overlast naar de woonomgeving mag veroorzaken. Dit houdt in dat over het algemeen slechts bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Bedrijven die niet in de genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wel gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorieën, kunnen bij afwijking worden toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfsoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidszoneringsplichtige, risicovolle bedrijven en vuurwerkbedrijven worden niet toegestaan.

## **Bedrijf - Nutsvoorziening**

Deze bestemming betreft de gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gebouwen voor gasvoorziening. Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter zijn op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij. De nutsgebouwen met een afwijkend (groter) formaat zijn onder deze bestemming gebracht.

## **Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen**

Aan de Drachtsterweg is een verkooppunt van motorbrandstoffen gevestigd waarbij ook lpg wordt verkocht. De bouwhoogtes zijn afgestemd op de feitelijke situatie. Daarnaast is de aanwezige luifel aangeduid. Hetzelfde geldt voor de afleverzuil, het vulpunt en de opslag van lpg.

## **Bedrijf - Watersportbedrijf**

In het plangebied zijn watersportbedrijven gesitueerd die als zodanig specifiek zijn bestemd. Watersportbedrijven zijn bedoeld voor onderhoud, reparatie en de opslag van vaartuigen. Ook is het mogelijk om een jachthaven/botenverhuur te exploiteren. Daarnaast is er de mogelijkheid tot ondergeschikte horeca met een maximum oppervlakte. Op het moment dat er sprake is van bebouwing of de mogelijkheid tot het oprichten van bebouwing dan is dit met een bouwvlak en daarbij behorende maatvoering aangegeven. Eventuele bedrijfswoningen zijn aangeduid.

## **Bos**

Een deel van het plangebied bestaat voor een aanzienlijk deel uit bos. De bestemming 'Bos' voorziet in een passende regeling voor deze bestemming.

## **Dienstverlening**

Onder deze bestemming vallen dienstverlenende bedrijven en/of instellingen die niet met de woonfunctie worden gecombineerd en die niet in een pand zijn gevestigd dat ruimtelijk gezien kan worden aangemerkt als een woonhuis. Daarnaast vallen ook maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming voor zover deze als zodanig zijn aangeduid. Indien de gronden echter zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidgevoelig object' kunnen hier niet bij recht geluidgevoelige objecten zoals bijvoorbeeld scholen worden gerealiseerd. Reden hiervoor is dat aan een dergelijke functie hogere eisen worden gesteld in het kader van de Wet geluidhinder. Aanleiding hiervoor is vaak de (directe) ligging aan een 50 km weg.

## **Gemengd**

Binnen deze bestemming zijn bij recht detailhandel, dienstverlenende bedrijven en -instellingen, maatschappelijke voorzieningen en horeca categorie 1 tot en met 3 toegestaan.

### **Groen**

Structuurbepalende groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Voor deze benadering is onder andere gekozen omdat het van belang wordt geacht de groenstructuur die er is te behouden.

### **Maatschappelijk**

Onder de bestemming "Maatschappelijk" vallen de diverse maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zoals scholen (met bijbehorende gymzalen), kerk, begraafplaats, centra voor kinderopvang en buurthuizen. Daarnaast is wonen toegestaan ter plaatse van de aanduiding wonen. Binnen deze bestemming wordt een uitwisselbaarheid voorgestaan met andere maatschappelijke doeleinden op educatief, (sociaal-)medisch, sociaal-cultureel, levensbeschouwelijk en overheidsgebied.

### **Natuur**

Een deel van het plangebied is bestemd als natuur en is bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden.

### **Recreatie- Jachthaven**

De bestemming 'Recreatie - Jachthaven' heeft betrekking op de aanwezige jachthavens met de daarbij behorende voorzieningen. Er bestaat de mogelijkheid tot ondergeschikte horeca. Hier is wel een maximum aan gekoppeld. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Eventuele bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd en aangeduid. Bij een jachthaven is de mogelijkheid opgenomen voor 24 camperplaatsen. Ter afscherming van de locatie voor de burens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een blijvende groene afscherming.

### **Recreatie - Verblifsrecreatie**

Deze bestemming heeft betrekking op het recreatieterrein aan de Zwemmer. In de regels is het maximum aantal stacaravans opgenomen met een maximale oppervlakte per stacaravan en bijbehorende regels voor bijgebouwen.

### **Sport**

Deze bestemming heeft betrekking op het aanwezige sportterrein met de daarbij behorende bebouwing.

### **Sport-Manege**

Binnen deze bestemming is een stalhouderij annex manege toestaan met de daarbij behorende functies en bebouwing. Daarnaast kan een van het terrein gebruikt worden voor Verblifsrecreatie waarbinnen standplaatsen voor kampeermiddelen en trekkershutten zijn toegestaan met daarbij behorende functies en bebouwing. In de regels is het maximum aantal kampeermiddelen opgenomen. Ook is hierin het maximale aantal vierkante meters per kampeermiddel opgenomen.

### **Sport-Pitch & Putt**

Deze bestemming heeft betrekking op het terrein waar Pitch & Putt is gevestigd met de daarbij behorende bebouwing, functies en horeca.

### **Tuin**

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen aan de voor- of zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" opgenomen. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan.

Om enige flexibiliteit te bieden, is het wel toegestaan om met toepassing van een afwijkingsprocedure, binnen de bestemming "Tuin", een hoofdgebouw te voorzien van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter, waarbij overigens ook een relatie met de diepte van de tuin wordt gelegd. Ook wordt hierbij een relatie met de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd. Binnen de bestemming tuin binnen dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van een specifieke aanduiding ook ligplaatsen en een stalhouderij toegestaan.

### **Verkeer**

Wegen die een belangrijke verkeersontsluitende functie hebben vallen onder de bestemming "Verkeer". De inrichting van deze wegen is hier ook op afgestemd. Vanwege dit duidelijke verschil met de overige woonstraten in het plangebied, hebben deze wegen de bestemming "Verkeer" gekregen.

Naast wegen, straten, voet- en rijwielpaden, is deze bestemming ook in beperkte mate bedoeld voor groen- en parkeervoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken.

### **Verkeer - Parkeerterrein**

In het plangebied ligt een parkeerterrein dat als "Verkeer - Parkeerterrein" is bestemd. Dit terrein maakt geen deel uit van de openbare weg en is daarom afzonderlijk bestemd. Het terrein voorziet deels in de parkeerbehoefte van omwonenden en deels in de parkeerbehoefte van bijvoorbeeld de aanwezige voorzieningen in de wijk.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De overige wegen/woonstraten in het plangebied hebben meer het karakter van een verblijfsgebied. Deze woonstraten zijn daarom als "Verkeer- Verblijfsgebied" bestemd. Behalve de woonstraten omvat deze bestemming ook pleinen, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Water**

Deze bestemming is gelegd op de in het gebied aanwezige watergangen. Het water speelt een rol in de waterhuishouding en vormt een belangrijke blauwgroene drager van de ruimtelijke structuur van de stad. Het is daarom van belang de waterstructuur te beschermen. Naast waterlopen en waterpartijen vallen ook oevers en bouwwerken zoals bruggen, dammen en duikers binnen de bestemming. De bouw van vlonders, steigers en plankieren is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'steiger'. Ook aanlegsteigers en woonschepenligplaatsen zijn toegestaan voor zover deze zijn aangeduid. Voor de hoogte van oeverbeschoeiingen is een regeling opgenomen.

Het wijzigen en/of dempen van waterlopen en het vergraven van oevers kan een dermate grote invloed hebben op de waterstructuur dat dit niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan.

### **Water - vaarweg**

De vaarweg in het plangebied is onder de bestemming 'Water - Vaarweg' gebracht. Ook de oevers en recreatief medegebruik vallen onder de bestemmingsomschrijving.

### **Wonen**

Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming "Wonen". De bouwvlakken geven aan waar de woningen, oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden. Dit is grotendeels conform de huidige situatie gebeurd. De aanwezige waterwoningen zijn als zodanig aangeduid. Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan-

en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Dit wordt bepaald door de ligging van de bestemming "Tuin". Deze bestemming bepaalt dat er in principe geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in een aantal gevallen ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd. Met de hiervoor beschreven regeling, blijft in feite het achtererf (en een deel van het zijerf) over voor de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. (Complexen) garageboxen zijn als zodanig aangeduid.

#### *Andere functies in woningen*

Bij het wonen is zondermeer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig. Bed and breakfast is mogelijk via een afwijking met een omgevingsvergunning. Hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie.

In het woongebied zijn in de bestaande situatie nog een aantal andere functies aanwezig in combinatie met het wonen. Het gaat hier om een stalhouderij. Deze niet woon-functies is specifiek aangeduid.

#### *Kamerverhuur*

Een aantal woningen binnen het plangebied is in gebruik als kamerverhuurpand. Deze zijn op grond van het gemeentelijke beleid op dit punt, als zodanig aangeduid. Andere woningen kunnen met toepassing van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid in aanmerking komen voor kamerverhuur/-verkoop, mits aan de daarvoor geldende voorwaarden vanuit het beleid wordt voldaan.

### **Wonen - Woongebouw**

In de wijk komen veel woongebouwen in de vorm van appartementencomplexen en flatgebouwen voor. De bestemming 'Wonen - Woongebouw' is gelegd op alle gestapelde woningen in het plangebied. De maximale hoogtes van de woongebouwen zijn vastgelegd op de verbeelding. Net als bij de andere woningen binnen het plangebied is bij het wonen zondermeer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig. Bed and breakfast is mogelijk via een afwijking met een omgevingsvergunning. Hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn (complexen) garageboxen toegestaan.

### **Woongebied**

Dit betreffen locaties waar in de toekomst nog woonprogramma wordt verwacht zonder dat er concrete plannen zijn. Per woongebied is aangegeven welke functies zijn toegestaan en is ook het aantal te realiseren woningen aangegeven. De uitgangspunten die gelden voor de buitenplaatsen zijn vertaald in deze bestemming. Zo moet er hier meer grootschalige bebouwing worden gerealiseerd die recht doet aan het idee van de buitenplaats. De hoofdgebouwen mogen dan ook 10 meter hoog zijn. Of de uiteindelijke bouwvorm dan in 3 lagen met een platte afdekking of in 2 lagen met een kap wordt uitgevoerd, is niet vastgelegd. Verder is per buitenplaats het maximaal aantal woningen vastgelegd. Indien er sprake is van zorgwoningen geldt dit maximale aantal niet. In Buitenplaats 1 is naast de mogelijkheid voor grondgebonden woningen of woongebouwen eveneens de mogelijkheid opgenomen voor een klein-schalig zorgcentrum (verpleeghuis).

### **Dubbelbestemmingen:**

*Leiding - Gas*

De hoofdgasleidingen in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen gebouwen wel worden toegestaan. Hiervoor moet echter wel advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de gasleiding is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning opgenomen.

#### *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 bestaande rioolpersleidingen in het plangebied. 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 breedte van 3 meter aan weerszijden van de leiding.

#### *Leiding - Water*

De hoofdwaterleidingen in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen bouwwerken wel worden toegestaan. Hiervoor moet echter wel advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de waterleiding is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

#### *Waarde – Archeologisch gemeentelijk monument*

Deze gebieden met een hoge waarde zijn van lokaal belang en onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch gemeentelijk monument' gebracht. Voor bouwwerken en werkzaamheden groter dan 25 m<sup>2</sup> dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is er verder een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

#### *Waarde - archeologie*

De gebieden met een archeologische waarde zijn onder een dubbelbestemming gebracht. In het gebied zijn gebieden aanwezig binnen alle drie archeologische verwachtingswaarden. Voor bouwwerken en daaraan gerelateerde werkzaamheden (afhankelijk van oppervlakte m<sup>2</sup> per verwachtingswaarde) 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. We kennen een Waarde – Cultuurhistorie 1 en 2. De een heeft een aanlegvergunningstelsel en de andere niet.

#### *Waarde - Monumentale bomen*

Zoals elders in deze toelichting al is aangegeven, voert de gemeente Leeuwarden beleid dat gericht is op het behoud van belangrijke, monumentale bomen. De vertaling in het bestemmingsplan bestaat uit het met een dubbelbestemming "Waarde – Monumentale bomen" beschermen van bomen die in het kader van dit beleid de hoogste beschermingsstatus hebben gekregen. Dit houdt

met name in dat deze bomen niet zonder meer geveld kunnen worden en dat ook voor diverse werkzaamheden in de directe omgeving van een boom voorafgaand een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

### **Algemene aanduidingsregel**

#### *Geluidzone - industrie*

In dit artikel is een regeling opgenomen die voor verschillende bestemmingen geldt. Er worden hiermee regels gesteld aan het gebied dat op de verbeelding is aangeduid met de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie". In deze zone gelden aanvullende eisen ten aanzien van het bouwen van geluidsgevoelige objecten. Deze mogen alleen worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dat gebouw niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

#### *Veiligheidszone - lpg*

Omwille van externe veiligheidsaspecten is er door aanwezigheid van LPG-tankstation(s) sprake van een "veiligheidszone - lpg". Deze zone is opgenomen op de verbeelding en binnen deze zone mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

#### *Algemene afwijkings- en wijzigingsregels*

In 2009 is de Partiële herziening Bestemmingsplannen (Paraplubestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal algemene ontheffings-, nu afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die in principe op alle geldende plannen in Leeuwarden van toepassing is. In het onderhavige plan zijn de bevoegdheden uit deze herziening overgenomen die planologisch gezien naar de aard van het plangebied realistisch zijn toe te passen. Alle wijzigingsbevoegdheden zijn dus niet integraal overgenomen, maar er is, gelet op de aard van het plangebied, een keuze gemaakt welke afwijkingen c.q. wijzigingen planologisch aanvaardbaar zijn.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp heeft vanaf 2 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is gedurende deze periode een inloopavond georganiseerd.

Daarnaast is het plan in het kader van overleg als bedoel in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal (mogelijke) belanghebbende overheidsinstanties.

In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

### 6.3 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarom kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien. Hiervoor zal de gemeenteraad expliciet een keuze maken bij de vaststelling van het plan.

### 6.4 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor dit deelgebied niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.



## HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan is vanaf 2 maart 2017 gedurende een periode van zes weken onderwerp van overleg (artikel 3.1.1 Bro) en inspraak geweest. Het plan is voorgelegd aan de officiële overlegpartners zijnde de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan brandweer Fryslân, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties waaronder de nutsbedrijven en de wijkpanels.

Gelijktijdig met het overleg heeft er ook inspraak plaatsgevonden en heeft er in het kader van de inspraak tevens een inloopavond gehouden. Hier kon het voorontwerpbestemmingsplan worden ingezien en konden vragen worden gesteld.

Tijdens voornoemde periode zijn er vier overlegreacties en zes inspraakreactie ontvangen. Onderstaand zijn de reacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

### 7.1 Overleg

#### Gasunie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

*Reactie:*

*Wij nemen de opmerking voor kennisgeving aan.*

#### Tennet

TenneT verzoekt ons artikel 28 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aan te passen overeenkomstig een meegestuurd voorbeeld artikel. Motivatie hiervoor is dat vanwege de strijdigheid tussen enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen er een voorkeursregeling opgenomen moet worden. Aanleiding hiervan is een uitspraak dat de keuze voor een plan met meervoudige- of dubbelbestemmingen in beginsel aanvaardbaar is, mits de onderlinge rangorde van de doeleinden of functies zijn aangegeven en dat deze geen tegenstrijdigheden bevatten, zodat niet op redelijke wijze een afweging kan worden gemaakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan was geen onderlinge rangorde aangegeven en zijn er strijdigheden in de regels. Er moet duidelijk aangegeven worden dat een dubbelbestemming voorgaat op de bepalingen in andere artikelen vanwege zwaarwegende belangen.

*Reactie:*

*Artikel 28 is overeenkomstig het verzoek van TenneT aangepast.*

#### Brandweer Fryslân

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

*Reactie:*

*Wij nemen de opmerking voor kennisgeving aan.*

#### Provincie Fryslân

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van een opmerking met betrekking tot Vaarwegen (cat. 3: overig provinciaal belang). De provincie wijst ons erop dat binnen het plan diverse provinciale vaarwegen liggen waarop de Vaarwegen Verordening Fryslân 2014 van toepassing is. Provincie Fryslân adviseert ons hier aandacht aan te besteden in de toelichting. Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen.

*Reactie:*

*In de toelichting is nader ingegaan op de provinciale vaarwegen.*

## **7.2 Inspraak**

### **Inspraakreactie 1**

In het bestemmingsplan is de maximum goothoogte gesteld op 2,5 meter, gemeten vanaf het peil, in casu de weg. Deze hoogte is niet in overeenstemming met de goothoogte van de woning van indiener. De woning heeft een goothoogte van 3 meter vanaf het vloerpeil. Het vloerpeil ligt ruim 30 cm boven de weg, vanaf waar wordt gemeten. Een werkbare goothoogte zou dan minimaal 3,3 a 3,5 meter zijn. Om aan te sluiten bij een logische maatvoering ligt 3,5 meter voor de hand. Indiener verzoekt de maatvoering aan te passen.

*Reactie:*

*Abusievelijk is in het voorontwerp de onjuiste goothoogte opgenomen. De maatvoering wordt overeenkomstig de reactie van indiener aangepast.*

- A. De Suder Stienplaat 7 heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden 4'. De bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan zijn aanmerkelijk ruimer. Zowel qua verbeelding als regels. Als voorbeeld: het bouwvlak is in het voorontwerp strak om de bestaande woning gelegd. Het huidige bestemmingsplan heeft een bouwstrook met nog aanmerkelijke uitbreidingsruimte voor het hoofdgebouw. Opgemerkt wordt dat bouwstroken elders wel bij vrijstaande woningen worden toegevoegd, bijvoorbeeld ter plaatse van de Moleplaat.

*Reactie:*

*Het vigerende bestemmingsplan biedt/bodt een juridisch-planologische regeling voor de ten zuiden van de stad gelegen kern Hempens-Teerns en de daaromheen op dat moment nog aan te leggen stadsuitbreiding Zuiderburen. Omdat er sprake was van een nog aan te leggen woonwijk is gekozen voor een systematiek met een grotendeels globaal karakter wat zich vertaalde in ruime bouwvlakken en dito regels. Inmiddels is de woonwijk voor het overgrote deel gerealiseerd.*

*De gemeente Leeuwarden gaat bij het opstellen/actualiseren van bestemmingsplannen als volgt te werk, waarbij het doel is om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling. Hierbij wordt uitgegaan van de term "bestaand" in enge zin wat inhoudt dat uitsluitend het feitelijk gebruik en de feitelijk aanwezige bebouwing als bestaand aangemerkt wordt en als zodanig wordt vastgelegd.*

*De huidige systematiek die we ook in dit plan toepassen is als volgt: hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. De feitelijk aanwezige hoofdgebouwen zijn voorzien van een bouwvlak. De goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding (plankaart) aangegeven conform de werkelijke situatie. De regeling omtrent het aantal vierkante meters bijgebouwen en de maatvoering hiervan is gelijk gebleven. Daarbij ligt het niet voor de hand dat een bestaand hoofdgebouw in al zijn volledigheid zal worden uitgebreid (inclusief kap) maar dat uitbreidingen van bestaande woningen veelal in de vorm gaan van aan/uitbouwen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen beperkingen.*

*Vooruitlopend op de Omgevingswet worden bestemmingsplannen qua regelgeving zoveel mogelijk eenduidig gemaakt. Bij conserverende plannen (zoals onderliggend plan) wordt uitgegaan van de feitelijke hoogte. Voor verbouwingen/uitbreidingen biedt het bestemmingsplan (binnenplanse afwijking) als ook de Wabo voldoende mogelijkheden om al dan niet met een lichte procedure van het bestemmingsplan af te wijken.*

*Bouwvlakken (bouwstroken zoals indiener ze noemt) worden doorgetrokken wanneer er bij twee aaneenliggende percelen geen ruimte is voor een volwaardige woning van minimaal 4 meter breed (onderdeel rijtje of vrijstaand) op één van beide percelen. Dit is het geval bij de woningen aan de Moleplaat.*

- B. Wat betreft de regels valt op dat de goot- en bouwhoogte aanmerkelijk lager zijn. De goot- en bouwhoogte zijn in het vigerende bestemmingsplan bepaald op respectievelijk 6,5 meter en 10 meter. Door deze aanmerkelijke inperking van de bouw mogelijkheden zal het nieuwe bestemmingsplan voor ons planologisch nadeel met zich meebrengen.

Reactie:

*Onder punt B hebben wij aangegeven welke systematiek wij hanteren bij bestemmingsplannen. Zoals onder punt B aangegeven was het bestemmingsplan globaal van karakter omdat er sprake was van een nog te realiseren woonwijk. Inmiddels is de woonwijk gerealiseerd en is daarmee ook de maatvoering bekend van de gerealiseerde woningen. Voor verbouwingen/uitbreidingen biedt de Wabo voldoende mogelijkheden om al dan niet met een lichte procedure van het bestemmingsplan af te wijken.*

**Inspraakreactie 2**

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming Tuin, gelegen op het zijerf, grenzend aan de Skoalledyk van het adres: Streekje 1, 9086CA Hempens. Hierdoor kan indiener nergens meer uitbreiden.

Reactie:

*De bestemming is aangepast overeenkomstig het vigerende plan. Daarnaast is het plan aangepast naar aanleiding van het bouwvoornemen van indiener. Zie hiervoor de beantwoording onder punt B.*

- C. Indiener heeft een uitbreidingswens en het vigerende als het voorontwerp bestemmingsplan biedt hier geen ruimte voor. De plannen van indiener zijn geïnspireerd op de situatie van voor 1972. Destijds had de Skoalledyk een aaneengesloten lintbebouwing; de huisnummers 10 en 12 werden opgevuld door een dubbele arbeiderswoning in de stijl van de huizen op It Streekje. De dubbele woning aan de Skoalledyk 12 en 14 is omstreeks 1972 afgebroken. Het terrein werd eerst een parkeerterreintje en daarna werd de kavel in tweeën gesplit en afzonderlijk aan de naastgelegen burens verkocht. Tot slot werd deze situatie definitief en vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Het gat in de Skoalledyk bleef en de historische situatie met een verstopt It Streekje is verdwenen. Indiener wil deze situatie herstellen door op de hoek van de Skoalledyk en It Streekje een nieuw hoofgebouw, als uitbreiding van de bestaande woning aan het Streekje, in 1 bouwlaag met kap (bijvoorbeeld in de Stijl van It Streekje) te realiseren.

Reactie:

*Indiener heeft een bouwvoornemen om zijn huidige woning uit te breiden. Dit bouwvoornemen past niet binnen het vigerende als het voorontwerp bestemmingsplan. Wij hebben het bouwvoornemen beoordeeld en zijn van mening dat het bouwplan met enkele aanpassingen uit ruimtelijk oogpunt*

*aanvaardbaar is. Indiener kan instemmen met de voorgestelde aanpassingen. Het bestemmingsplan is aangepast om het bouwvoornemen mogelijk te maken.*

### **Inspraakreactie 3**

- A. Indiener is het niet eens met de bestemming Tuin die is toegekend aan de percelen De Linde 21 en 24. Voor het adres De Linde 21 is ondertussen een omgevingsvergunning ingediend voor een twee- onder-een-kap. De kavel aan De Linde nummer 24 staat al enige tijd te koop. Indiener verzoekt de gemeente deze omissie te herstellen.

#### Reactie:

*Abusievelijk zijn in het voorontwerp bestemmingsplan enkel de twee gerealiseerde woningen opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de vergunde twee-onder-een-kap woning en de in de verkoop staande vrijstaande woning overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning opgenomen.*

### **Inspraakreactie 4**

- A. Indiener kan zich niet verenigen met de uitleg van de gemeente dat wonen bij het bedrijf niet noodzakelijk is en daarmee samenhangend is indiener het niet eens met het ontbreken van bouwmogelijkheden in het vigerende en voorontwerpbestemmingsplan.

#### Reactie:

*Wij zijn met indiener en diens advocaat in gesprek over de genoemde punten en de plannen van indiener op de locatie De Zwemmer 3. Op het moment dat wij tot overeenstemming komen, zullen wij dit aanpassen in de volgende fase van het bestemmingsplan.*

- B. Indiener kan niet instemmen met de toegekende bestemming 'bedrijf-watersportbedrijf' voor zijn perceel. Indiener geeft aan geen werkzaamheden (laswerkzaamheden, schilderwerkzaamheden, onderhoudsbeurten, e.d.) uit te voeren aan de boten, maar deze uit te besteden aan een naastgelegen bedrijf de Twee Provinciën. Indiener verhuurt ligplaatsen en verkoopt boten vanuit de jachthaven. Indiener is van mening dat er voor het overgrote deel gerecreëerd wordt op zijn terrein en een bestemming gericht op watersport/recreatie passend (overeenkomstig de Zwemmer 5, 7 en 9) is voor zijn perceel. Indiener verzoekt ons het bestemmingsplan aan te passen.

#### Reactie:

*In het vigerende bestemmingsplan heeft het bedrijf van indiener de bestemming 'Watersportbedrijf' en gelet hierop heeft het bedrijf in het voorontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen de bestemming 'bedrijf-watersportbedrijf' gekregen. Naar aanleiding van de inspraakreactie en de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op het perceel van indiener is de bestemming overeenkomstig het verzoek gewijzigd in 'Recreatie-Jachthaven'. Daarnaast is abusievelijk een gedeelte van het perceel van indiener als 'bedrijf-watersportbedrijf' bestemd terwijl dit deel in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Recreatieve doeleinden 1' heeft. Dit deel van het perceel is aangepast naar de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie'.*

### **Inspraakreactie 5**

- A. Indiener vraagt zich af waarom een deel van de Glins niet meer archeologisch is aangeduid, maar enkel agrarisch. Deze terp werd al bewoond in de periode 400-200 voor Christus. Gilles de Langen heeft in het boek Himpens-Tearns hier uitgebreid verslag van gedaan.

Reactie:

*Glins is een zéér behoudenswaardige terprestant. Zozeer zelfs dat we in 2010 de bescherming verhoogd hebben van vindplaats met hoge waarde naar Archeologisch Gemeentelijk Monument (AGM). De vrijstellingsgrens voor bodemverstoring ligt nu op 25 m<sup>2</sup> ipv 50 m<sup>2</sup>. Voor de vaststelling als gemeentelijk archeologisch monument in 2010 is grondig vooronderzoek gedaan. De in 1998 vastgestelde contour die in het bestemmingsplan uit 2007 is overgenomen bleek niet te kloppen en is bijgesteld naar aanleiding van in 2000, 2006 en 2009 uitgevoerde booronderzoeken. De gemeente gaat dus absoluut niet 'sleau' met archeologische waarden om, integendeel. We beschermen ze zo goed mogelijk, maar alleen waar de archeologische resten ook daadwerkelijk aanwezig blijken te zijn. Het Archeologisch gemeentelijk monument is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De beschermende werking van het monument is geregeld in de gemeentelijke Erfgoedverordening. Wij werken momenteel aan een bestemmingsplan archeologie waarin het voornoemde tot uitdrukking wordt gebracht.*

- B. Het sportveld en de Van der Weij 'pôle' hebben een WR-A3 status gekregen. Wat houdt dat in? Op grond waarvan hebben gronden deze bestemming gekregen en heeft er onderzoek plaatsgevonden en zijn er rapporten opgesteld? Indien er verzoekt ons de juiste waarde aan de monumenten toe te kennen.

Reactie:

*WR-A3 status is de bescherming van een terrein met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde met planregels/vergunningsvoorwaarden bij voorgenomen bodemverstoring vanaf 500 m<sup>2</sup>. De gemeentelijke archeologische waardenkaart is begin dit jaar (2017) herzien vastgesteld. De herziening betrof (behalve de toevoeging van het sinds 2014 toegevoegde grondgebied van voormalig Boarnsterhim) ook de verwerking binnen het 'oude' Leeuwarder grondgebied van de resultaten van afgelopen jaren uitgevoerd archeologisch onderzoek. Dit betrof onder andere ook correcties van aantoonbaar 'onjuiste waarderingen' van terreinen. Voor de genoemde terreinen werd geconstateerd dat er ten onrechte van uitgegaan is dat deze op basis van in 2000 door RAAP uitgevoerd booronderzoek konden worden vrijgegeven. Deze terreinen zijn namelijk nooit onderzocht en dus nog potentieel kansrijk om archeologische resten te bevatten. Zoals ook voor alle andere niet onderzochte terreinen op de kwelderrug ten oosten van de voormalige Middellzee betekent dit dat deze terreinen weer een middelhoge verwachtingswaarde moeten krijgen totdat door onderzoek anders wordt bewezen.*

*De wijzigingen in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn dus in beide gevallen **juist** gedaan om de correcte waarde aan de terreinen toe te kennen en ze zo goed mogelijk te beschermen.*

**Inspiraakreactie 6**

- A. Indiener geeft aan niet in te kunnen stemmen met de toegekende bestemming 'bedrijf-watersportbedrijf' voor zijn perceel en het aangrenzend gebied. De omvang het gebied is veranderd. In het nu nog geldende bestemmingsplan staat in de toelichting het volgende over onderhavig perceel:
- "Ook ten aanzien van een aan de zuidzijde van de Wiardaplantage aanwezig kleinschalig scheepsonderhoudsbedrijf, wordt een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten voorzien. Dit bedrijf wordt de mogelijkheid geboden een kleinschalige jachthaven met maximaal 20 ligplaatsen te starten in combinatie met scheepsonderhoud en/of –reparatieactiviteiten, alsmede in combinatie met ondergeschikte horeca, afgestemd op de regeling uit het vorige bestemmingsplan."*

Indiener verzoekt ons bovengenoemde passage en de huidige planologische mogelijkheden (regels en verbeelding) te handhaven.

**Reactie:**

*Abusievelijk zijn in het voorontwerp bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een kleinschalige jachthaven met maximaal 20 ligplaatsen en de mogelijkheid tot het exploiteren van ondergeschikte horeca niet opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsgebied (artikel 43.2) opgenomen voor de kleinschalige jachthaven. Ondergeschikte horeca is toegestaan mits de horecavloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 150 m<sup>2</sup> (artikel 7.3 sub b).*

**Conclusie:**

De inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan hebben op een aantal onderdelen tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan geleid.

## HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 7 december 2017 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn 3 zienswijzen binnen de termijn ontvangen. Er zijn twee opmerkingen/zienswijzen buiten de termijn ontvangen. Er is tegemoet gekomen aan alle opmerkingen/zienswijzen. Er zijn ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het bestemmingsplan is op 7 november 2018 gewijzigd vastgesteld.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar bijlage 6.

