

LEEWARDEN – DE ZUIDLANDEN, WERGEASTERDYK 41

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD
13 JULI 2022



Gemeente Leeuwarden

Bestemmingsplan Leeuwarden – De Zuidlanden, Wergeasterdyk 41

Status : Vastgesteld
Datum : 13 juli 2022
IMRO : NL.IMRO.0080.06030BP00-VG01

COLOFON

Opdrachtgever : E. Hogerhuis
Contactpersoon : -

Auteur : De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer : 21 - 724

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Beschrijving initiatief	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1	Mer-beoordeling	10
4.2	Bedrijven en milieuzonering	10
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	10
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Verkeer en parkeren	11
4.6	Ecologie	11
4.7	Bodemkwaliteit	12
4.8	Watertoets	13
4.9	Archeologie	14
4.10	Cultuurhistorie	14
4.11	Luchtkwaliteit	15
4.12	Planologische zones	15
5	Juridische regeling	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Toelichting op de regels	16
6	Uitvoerbaarheid	18
6.1	Algemeen	18
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.3	Economische uitvoerbaarheid	18

Bijlagen

- Bijlage 1 Ecologisch onderzoek
- Bijlage 2 Bodemonderzoeken
- Bijlage 3 Reactie- en antwoordnota zienswijze



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Wergeasterdyk 41 te Leeuwarden ligt een woonperceel dat in het verleden werd gebruikt door een sloopbedrijf, voor de opslag van verschillende soorten hout. De voormalige bedrijfswooning wordt nu bewoond. De nieuwe eigenaar wil deze woning slopen en een nieuwe woning met aangebouwde garage bouwen. Omdat de nieuwe woning buiten het bouwvlak komt, past de ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de huidige bestemmingsgrenzen. Het betreft uitsluitend het perceel Wergeasterdyk 41 te Leeuwarden.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Planologische regeling

Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel oost en Techum

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Leeuwarden - De zuidlanden, plandeel oost en Techum'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Het hoofdgebouw mag alleen in het bouwvlak worden gebouwd, dat strak om het huidige woonhuis ligt. Binnen het bouwvlak geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 7 meter. Er zijn geen afwijkingmogelijkheden opgenomen, waarmee het bestemmingsplan geen flexibiliteit biedt voor een andere inrichting, zoals voorgesteld. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voor het perceel nodig, om de voorgestelde situatie juridisch-planologisch te regelen.

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 11 november 2020 het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' vastgesteld. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in die partiële herziening. Het plangebied van dit bestemmingsplan is wel opgenomen, onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', en maakt derhalve deel uit van de *partiële herziening Archeologie*. De regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren

Tot juli 2018 was het op grond van de gemeentelijke bouwverordening mogelijk om regels te stellen ten aanzien van parkeernormen. Vanaf die datum zijn alle stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening vervallen en is het bestemmingsplan het enige instrument waarmee parkeernormen kunnen worden afgedwongen. Derhalve heeft de gemeente een partiële herziening vastgesteld.

Deze partiële herziening stelt normen voor het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn bij verschillende functies. De regeling geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Leeuwarden, inclusief het grondgebied van de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en het deel van Littenseradeel dat nu bij Leeuwarden hoort. Dit bestemmingsplan is primair gericht op het borgen van de bestaande parkeernormen zoals ze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014. De regeling hiervoor is in het bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren verwerkt. De regels worden ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Kamerverhuur

Daarnaast is het bestemmingsplan *Leeuwarden - Kamerverhuur* van toepassing. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de verhuur en verkoop van kamers in de gemeente Leeuwarden te reguleren. De regels van dit bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon

Tot slot is het bestemmingsplan *Leeuwarden – Partiële herziening Plan voor de zon* van toepassing. Dit bestemmingsplan is van toepassing verklaard in de regels van dit bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties

Op moment van schrijven ligt het ontwerpbestemmingsplan *Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties*, ter inzage. Hierin worden regels gesteld aan woningsplitsing en woningomzetting naar zorg. De uitsluiting hiervan is opgenomen in de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

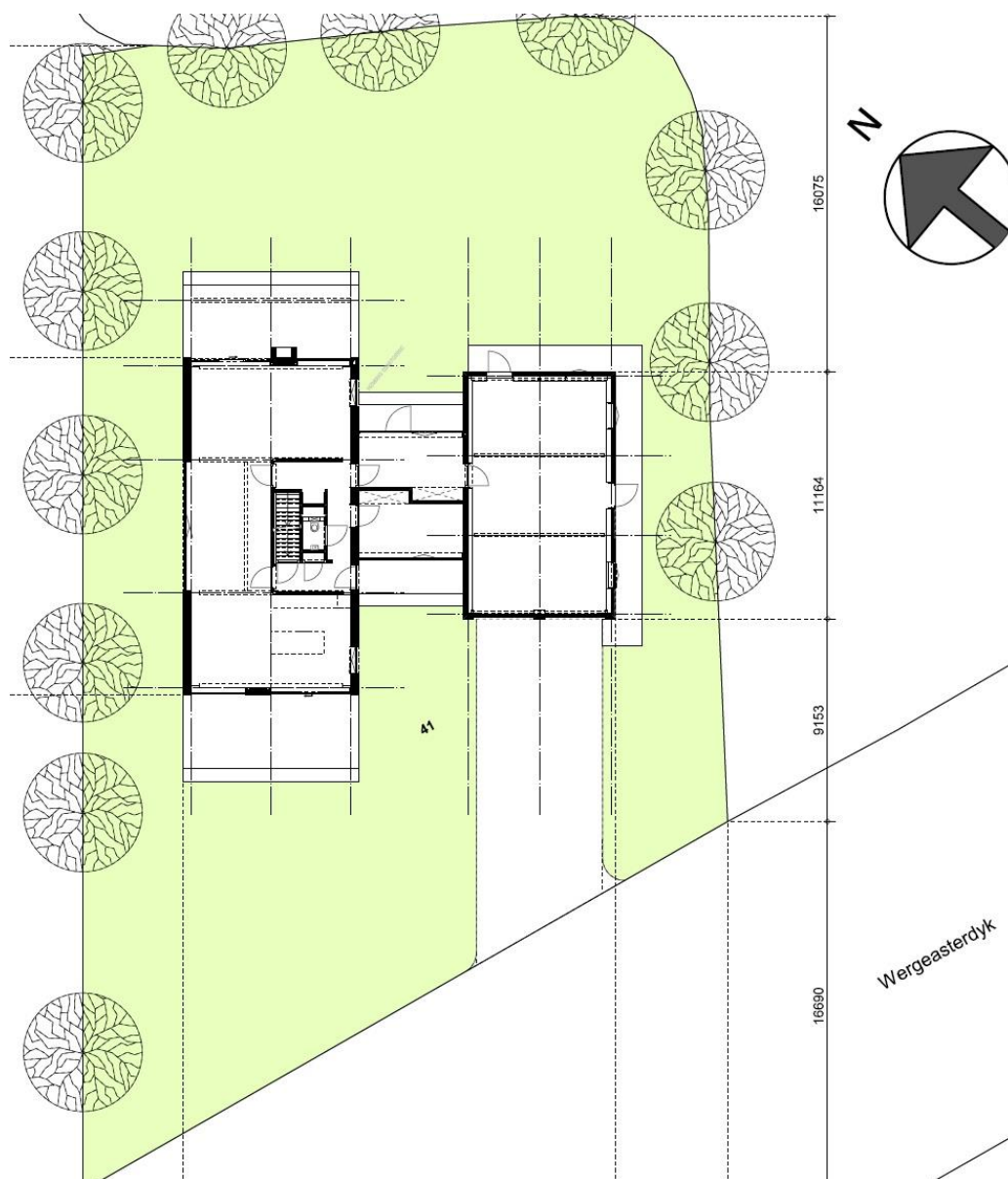
Ten zuiden van Goutum en ten oosten van de Overijsselse laan wordt woonwijk De Zuidlanden gebouwd. De Zuidlanden bestaat uit verschillende 'buurtschappen', woonbuurten van 300 tot 400 woningen die verwantschap vertonen met een buurtschap of dorp. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het ontwikkelingsgebied van de Zuidlanden, op ongeveer 200 meter ten zuiden van het Buurtschap De Klamp. Het betreft een van oudsher bebouwd perceel aan de Wergeasterdyk, waaraan een overwegend agrarisch lint lag. Tot de ontwikkeling van de Zuidlanden lag het in een buitengebied en was er een sloopwerkbedrijf aanwezig. Op de locatie werd vooral sloophout opgeslagen en verkocht. Dicht op de weg staat de voormalige bedrijfswoning, die nu wordt bewoond zonder aanwezigheid van een bedrijf. Een aanzicht op het perceel en de woning is weergegeven in figuur 2.1.



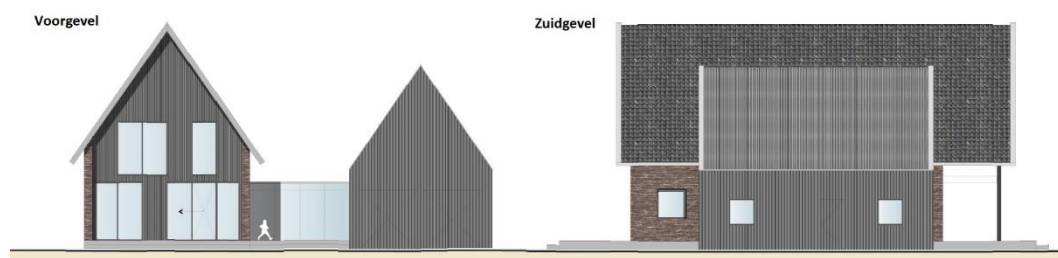
Figuur 2.1 Aanzicht op het perceel

2.2 Beschrijving initiatief

De huidige woning is relatief klein en is niet optimaal op het perceel gesitueerd. Daarom is het plan opgevat de woning te slopen en meer centraal op het perceel een nieuw woonhuis met aangebouwde garage te bouwen. Het ontwerp voor de nieuwbouw is gemaakt door Dorenbos Architecten. Het plan gaat uit van twee geschakelde volumes die haaks op de weg staan. Het hoofdgebouw (woonhuis) heeft een goothoogte van ruim 3 meter en een nokhoogte op ongeveer 11 meter. Het tweede volume wordt een bijgebouw met dezelfde goothoogte, maar een nok op ongeveer 8,5 meter. De twee onderdelen zijn verbonden met een transparant tussenlid. De voorgestelde situering en enkele gevelaanzichten zijn weergegeven in figuren 2.2 en 2.3.



Figuur 2.2 Voorgestelde situatie



Figuur 2.3 Gevelaanzichten nieuwbouw

2.3 Ruimtelijke inpassing

Het plangebied ligt nog in een landelijke gebied waar op perceelniveau rekening moet worden gehouden met een goede landschappelijke inpassing. De provincie stelt eveneens eisen aan de inpassing van nieuwe ontwikkelingen binnen de kernkwaliteiten van het landschap. In dit geval is het terrein al inpast in een boomsingel, die in het plan wordt behouden. Aan de wegzijde is in de huidige situatie geen sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit, door de aanwezigheid van een metalen hekwerk direct langs de weg. Het perceel heeft een enigszins rommelige uitstraling.

De ontwikkeling biedt kansen voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe bebouwing is met lage gootlijn en forse kap passend bij het karakter van het landelijk gebied. Bovendien verbetert het ruimtelijk beeld door de bebouwing verder van de weg te plaatsen. De gemeentelijk welstandsnota biedt een toetsingskader voor de detaillering van de woning.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking.

In dit bestemmingsplan wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. De vervangende bouw van één woning is op basis van jurisprudentie (18 december 2013 201302867/1/R4) geen verstedelijking. Toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand bebouwd perceel. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van appartementen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Op grond van artikel 1.1.1 mag een plan voor het landelijk gebied geen nieuwe bouwmogelijkheden bieden voor stedelijke functies zoals wonen. Op basis van artikel 1.5 (saldoregeling woningen) kan hiervan worden afgeweken, voor het vervangen van een woning. Voorwaarde is dat de bestaande woning wordt wegbestemd en de oppervlakte van de woningen inclusief bijgebouwen niet meer dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte mag bedragen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bestaande bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van 315 m² en er wordt 306 m² teruggebouwd. Verder moet de woning worden ingepast in de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Op dit aspect wordt in paragraaf 2.3 ingegaan.

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

Het gemeentelijk woonbeleid is in 2015 geactualiseerd en is vervat in het document Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden. De gemeente ziet de komende decennia een bevolkingsgroei voor de gemeente. Deze groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijk gebied. Gekozen wordt voor een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt marktpartijen ruimte om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Het vervangen van een bestaande woning ter verbetering van de ruimtelijke en woonkwaliteit sluit goed aan op de ambities van de gemeente en hoeft niet kwantitatief te worden getoetst.

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. Om dit beleid te verwezenlijken, heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad vastgesteld. Deze visie gold voor de periode van 2011 tot en met 2020. Bij het werken aan een duurzaam Leeuwarden staan twee ambities centraal: een klimaatbestendige stad en een klimaatneutrale energie- en warmtevoorziening. De gemeente focust op het faciliteren en aanjagen van sleutelprojecten die bijdragen aan een aardgasloze toekomst en een klimaatadaptieve gemeente in 2035.

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 vervangen van een oude woning door een nieuwe woning, die aan de huidige eisen moet voldoen, draagt bij de aan de duurzaamheidsambities

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planMER-plichtig (onderdeel C en D), projectMER-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. De herbouw van een woning valt niet in één van deze activiteiten. Het is daarom niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

In de direct nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Er is in de beoogde situatie dan ook sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

De wegen rondom het plangebied zijn wegen die geen ontsluitende functie hebben. De weg is enkel bestemd voor bestemmingsverkeer. De weg is daarmee relatief rustig, met een te verwachten lage verkeersintensiteit. De nieuwe woning komt bovendien op grotere afstand vanaf de weg te staan dan de bestaande. Dit verbetert het akoestisch klimaat. Het vaststellen van een hogere waarde en/of een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Verkeer en parkeren

Het perceel is en blijft ontsloten op de Wergeasterdyk. Deze weg is met de ontwikkeling van de Zuidlanden een ondergeschikte route geworden, alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. De overzichtelijkheid van de ontsluiting wordt met dit plan verbeterd door, in tegenstelling tot de bestaande situatie, enige afstand tot de weg aan te houden.

Parkeren van bewoners- en bezoekers dient op eigen terrein te worden opgelost. Het perceel is daar groot genoeg voor. Ook in geval van bedrijf aan huis of B&B dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Dit is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden als de Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland. Gezien de relatieve kleinschaligheid van het project, de bouw van een woning, kan worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed op het Natura 2000-gebied en Natuur Netwerk Nederland heeft.

Stikstof

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. Het vervangen van een woning leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op het nabij gelegen Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

In het plangebied worden ingrepen uitgevoerd die mogelijk een effect op beschermde soorten hebben. Het gaat met name om ingrepen in beplantingen en de sloop van opstallen. Om de ecologische potenties in beeld te brengen is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 1.

In het plangebied noch in de directe omgeving daarvan zijn jaarronde vaste rust- of verblijfplaatsen (van strenger beschermde soorten) aangetroffen; hier zijn geen effecten te verwachten. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen voor vleermuizen geen verblijfplaatsen, vliegroutes en geen significant oppervlak aan foerageergebied worden aangetast. Er treden geen negatieve effecten op. Daarom hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.7 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht sàneren).

Voor het bestemmingsplan is het van belang inzicht te krijgen in potentiële verdachte locaties en de uitvoerbaarheid van woningbouw op deze plek. Voor een inzicht hierin zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in bijlage 2.

Op basis van de verzamelde informatie kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor bodemverontreiniging in de grond en het grondwater. Gelet op de uitkomsten van het reeds uitgevoerde onderzoek is er geen aanleiding om te concluderen dat het plan niet uitvoerbaar is. De onderzoeken worden bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

4.8 Watertoets

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. De uitgangsnote geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het ruimtelijke plan of besluit. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m² in het landelijk gebied en 200 m² in het stedelijk gebied.

Voor dit plan wordt een afname aan verharding voorgesteld. In de huidige situatie is ongeveer 440 m² aan verharding (inclusief gebouwen) aanwezig. Voor de nieuwe situatie is dit berekend op ongeveer 411 m². Het realiseren van compensatie niet nodig.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied kan hierop geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Met voornoemd advies wordt bij de uitvoering van de plannen rekening gehouden.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op het hemelwaterriool.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 11 november 2020 het paraplubestemmingplan Partiële herziening Archeologie vastgesteld. Dit ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in de gemeente. Dit parapluplan is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Leeuwarden, exclusief de gronden van de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en Littenseradiel, voor zover er sprake is van archeologische (verwachtings-)waarden. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', waarbinnen bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld een onderzoek uitgevoerd moet worden. Dergelijk ingrepen worden in dit plan niet mogelijk gemaakt. De oppervlakte van het plangebied is ongeveer 1.300 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.10 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. De in het plangebied aanwezige landschapselementen hebben geen monumentale of karakteristieke waarde. Vanuit het omgevingsaspect cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Met de bouw van een woning binnen de bestaande structuren van het landschap en lint wordt geen afbreuk gedaan aan de beschreven cultuurhistorische waarden van de omgeving. Het plan is goed in te passen bij de cultuurhistorische waarden van de omgeving. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van minder dan 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van minder dan 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed.

Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan voldoet hieraan als het een toename van minder dan 3% van de grenswaarden tot gevolg heeft. Bij woningbouwplannen van minder dan 1.500 is dit het geval.

Dit plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.12 Planologische zones

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Voor de bestemmingen is aangesloten bij de aangesloten bij de gemeentelijke standaard voor de omgeving. Dit betekent dat het voorerf is bestemd als 'Tuin' en het achtererf als 'Wonen'.

Tuin

De bestemming 'Tuin' ligt tot één meter achter de voorgevel van de woning, evenwijdig aan de weg. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een erker.

Bestemming 'Wonen'

De toekomstige woning krijgt de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is grotendeels afgestemd op de huidige woonbestemming en biedt ruimte voor één woonhuis, eventueel in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast. Voor dat laatste geldt een afwijkingmogelijkheid.

De bouwregels zijn afgestemd op het in hoofdstuk 2 beschreven bouwplan. Daarbij is de regeling zoveel mogelijk afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd en het bijgebouw (de garage inclusief tussenlid) binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Dit is afgestemd op het in hoofdstuk 2 beschreven plan. Voor het hoofdgebouw geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 en 11 meter. Voor het bijgebouw is een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 meter en 9 meter opgenomen en een maximale dakhelling van 60 graden. Voor het tussenlid is de goot- en bouwhoogte bij op maximaal 3,5 meter gezet. Omdat voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze binnen het bouwvlak, dan wel de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd moeten worden, is geen maximale oppervlakte voor bijgebouwen geregeld.

Verder is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting openomen, waarmee is geregeld dat het bestaande woonhuis binnen een jaar na gereed melding van het nieuwe woonhuis gesloopt moet zijn.

Waarde – Archeologie 5

Op grond van de 'Partiële herziening Archeologie' heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze bestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet voor inspraak ter inzage gelegd.

Met de provincie heeft op basis van het conceptbestemmingsplan overleg plaatsgevonden. Daaruit volgt dat de provincie het bouwvlak graag strak om de beoogde bebouwing wil leggen en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen wil hebben. Deze punten zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 maart 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. Deze samengevat en beantwoord in de reactie- en antwoordnota zienswijzen, die is opgenomen in bijlage 3.

Vaststelling

De ingekomen reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. De gemeenteraad heeft op 13 juli 2022 besloten het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Uit de begroting blijkt dat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Omdat dit bestemmingsplan ten opzichte van het geldende geen nieuwe hoofdgebouwen mogelijk maakt, is de grondexploitatie­regeling niet van toepassing. In dit geval is het kostenverhaal privaatrechtelijk geregeld tussen gemeente en de initiatiefnemer. De eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een planschadeverhaal­overeenkomst.