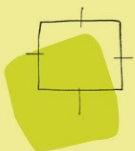


Bestemmingsplan Wergea - Grut Palma

Gemeente  Leeuwarden

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

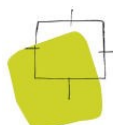
Bestemmingsplan Wergea - Grut Palma

V A S T G E S T E L D

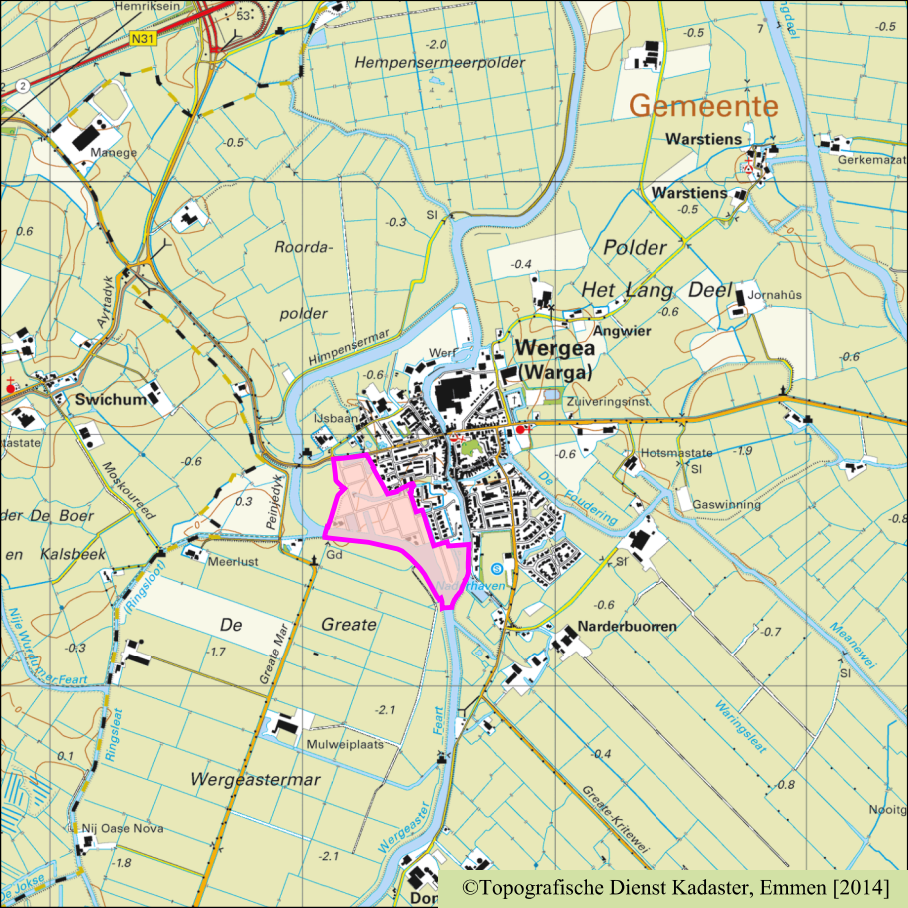
Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

21 maart 2016
Projectnummer 129.32.00.16.00



Ideeën voor een plek



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie en blik op de toekomst	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Grut Palma - tot nu	8
2.3	Grut Palma - herijking	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Geluidhinder	23
4.2	Hinder van bedrijven	24
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Externe veiligheid	26
	4.4.1 Toetsingskader	26
	4.4.2 Eindconclusie	33
4.5	Ecologie	34
	4.5.1 Eindconclusie	35
4.6	Bodem	35
4.7	Archeologie	36
4.8	Cultuurhistorie	38
4.9	Water	39
5	Toelichting op het juridische systeem	43
5.1	Regels	43
5.2	Toelichting op de bestemmingen	44
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Economische uitvoerbaarheid	47
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Grut Palma is de woonuitbreiding van Wergea, gelegen aan de zuidwestzijde van het dorp. Het plangebied is vanaf 2005 in ontwikkeling gebracht door de voormalige gemeente Boarnsterhim. Inmiddels maakt Wergea onderdeel uit van de gemeente Leeuwarden.

De gemeente zet met dit plan in op een nieuwe impuls voor de ontwikkeling van Grut Palma. Daartoe wordt met zoveel mogelijk respect voor de oorspronkelijke uitgangspunten, een gedeeltelijke herijking van het eerdere plan uitgewerkt. Aan de ene kant leidt dat tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en daarnaast geldt dat zowel het bestemmingsplan als ook het hieraan gerelateerde beeldkwaliteitsdocument een iets flexibeler karakter krijgen.

Zoals gezegd, de essentie van Grut Palma blijft gehandhaafd en dat betekent dat dorps wonen aan of nabij de Staande Mastroute het centrale thema blijft. De aangepaste stedenbouwkundige visie is in het voortraject gepresenteerd aan het dorp (27 mei 2015).



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1.2

Plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Wergeasterfeart (ook wel de Staande Mastroute genoemd), ten westen door enkele agrarische percelen en ten noorden door het bestaande woongebied. Aan de oostkant grenst het deels aan de oude loop van de Wergeasterfeart en aan inmiddels gerealiseerde delen van het plan Grut Palma.

1.3

Geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan vormt een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Wergea-West Fase 1 en 2 (Grut Palma)' van de gemeente Boarnsterhim (vastgesteld op 13 december 2005).

Ruimtelijke ontwikkelingen die reeds in bovengenoemde geldende bestemmingsplannen werden toegelaten, zijn in dit bestemmingsplan gecontinueerd en voorzien van een herijking.

Het betreft een gedeeltelijke herziening omdat de plandelen die qua ontwikkelmogelijkheden afgerond zijn, bij de herziening van het bestemmingsplan 'Wergea' worden betrokken.

1.4

Leeswijzer

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt de toelichting een onderbouwing voor het feitelijke bestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding (ook wel plankaart) en regels. De opbouw van deze toelichting is als volgt:

- Na deze inleiding gaat hoofdstuk 2 nader in op de huidige en toekomstige functionele en de ruimtelijke structuur.
- Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
- De rapportage van omgevingsaspecten uit oogpunt van milieu en planologie is in hoofdstuk 4 opgenomen. Omdat het hier gaat om een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan, is de onderzoeksverplichting beperkt.
- In hoofdstuk 5 is de beschrijving van het juridische systeem, de verschillende bestemmingen en de procedure van het bestemmingsplan opgenomen.
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is tot slot in hoofdstuk 6 aangetoond.

Huidige situatie en blik op de toekomst

2

2.1

Inleiding

Wergea ligt op 8 km afstand van Leeuwarden en circa 10 km van Grou. De belangrijkste ontsluitingsweg leidt naar het noorden en sluit aan op de weg Leeuwarden-Drachten (N31). Daarnaast is de ontsluiting naar het zuiden richting Grou van belang.



Figuur 2. Wergea en wonen aan het water

Wergea is ontstaan als terpdorp op de kruising van waterwegen. De vaarroutes van Leeuwarden naar Grou (Wergeasterfeart) en via Warten naar Groningen (de Foudring) waren van belang voor de ontwikkeling van Wergea. Nu hebben de vaarwegen vooral een recreatieve functie.

Ten noorden en zuiden van Wergea komen droogmakerijen voor. Aan de zuidkant is dit de Greate Wergeastermarpolder, aan de noordkant de Himpensermarpolder.

2.2

Grut Palma – tot nu

ONTWIKKELING

De ontwikkeling van Grut Palma is nauw verbonden met de ontwikkeling van de Staande Mastroute. Deze vaarverbinding, gericht op de pleziervaart, is onderdeel van de Beleidsvisie Recreatie Toervaart Nederland 2000. Belangrijk uitgangspunt in deze visie is het maken van goede vaarverbindingen door geheel Nederland voor de recreatievaart, waarin beroepsvaart en pleziervaart zoveel mogelijk gescheiden zijn. Door verbreding en verdieping van de vaarwegen en de aanpassing van bruggen, vormt de Staande Mastroute voor recreatievaartuigen een goed alternatief voor het Prinses Margrietkanaal.

De woonuitbreiding werd aan de zuidwestzijde van Wergea voorzien. Aan de keuze voor deze locatie liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- stedenbouwkundige structuur;
- het landschap;
- de huidige functie en de functie van omliggende gebieden in verband met mogelijke milieuhinder;
- de ontsluiting;
- de maatschappelijke en economische haalbaarheid.

In stedenbouwkundig opzicht gaf de locatie aan de westkant van het dorp grote voordelen:

- de locatie draagt bij aan een evenwichtige en compacte stedenbouwkundige structuur van het dorp, dichtbij het oude dorpscentrum;
- de locatie ligt gunstig ten opzichte van de belangrijkste verbinding vanuit het dorp, de Wergeasterdyk naar Leeuwarden (waarmee in de eerste fase een verbinding gerealiseerd zal worden, waardoor verkeer naar Leeuwarden niet via de dorpskom hoeft te rijden);
- doordat ook de Staande Mastroute westelijk van Wergea komt te liggen, biedt de locatie de mogelijkheid om een relatie te leggen met open vaarwater en wonen aan water;
- de locatie biedt goede inpassingsmogelijkheden in het landschap.

HUIDIGE SITUATIE

Belangrijke resultaten zijn inmiddels geboekt. Zo ligt de hoofdstructuur van het plangebied vast en is een deel van het plan gerealiseerd. Mede door de begeleiding op bouwplanniveau heeft dat tot fraaie ontwerpen geleid. Inmiddels zijn enkele deelgebieden geheel uit ontwikkeld. Deze gebieden zijn buiten de plangrens van voorliggend bestemmingsplan gelaten en worden onderdeel van het bestemmingsplan Wergea.



Figuur 3. Ligging aan de Staande Mastroute

Ook binnen het plangebied van voorliggende bestemmingsplan zijn woningen gerealiseerd. In de directe omgeving van deze woningen zijn nog beschikbare kavels en deelgebieden. Om die reden zijn ze binnen het plan opgenomen en wordt zo een nieuwe samenhang gecreëerd.

Als gevolg van de economische situatie in de afgelopen jaren is de ontwikkeling niet verlopen conform eerdere verwachtingen. Om nu de ontwikkeling weer op gang te krijgen is gekozen voor een gedeeltelijke aanpassing van de stedenbouwkundige opzet en zijn iets globalere kaders ontwikkeld.

2.3

Grut Palma - herijking

De herijking voor Grut Palma betreft:

- Meer accent en mogelijkheden voor wonen aan het water. Daartoe wordt een deelgebied met de mogelijkheid van zogenaamd waterwonen toegevoegd. Bij realisering van de waterwoningen zal alsdan een aanpassing in het stratenplan nodig zijn;
- Voor enkele deelgebieden, waar nog geen woningbouw staat of waar het zich goed verhoudt tot de gerealiseerde bouw, wordt meer flexibiliteit geboden. Afhankelijk van de vraag, kan dan vrijstaand, 2^e1 kap of in rijen gebouwd worden. De stedenbouwkundige schets geeft per deelgebied het maximale bouwprogramma. Het bestemmingsplan biedt daarvoor ruimte. Het beeldkwaliteitsplan geeft de ruimtelijke ambities op bouwplanniveau aan en wordt bij de omgevingstoets gebruikt;
- Ten tijde van het vigerend plan werd nog gewerkt met een oudere versie van het Bouwbesluit. Inmiddels is het Bouwbesluit herzien en gelden veelal ruimere maatvereisten. Daardoor en ook in samenhang met de

ESSENTIE VAN HERIJKING

wens om iets meer flexibiliteit te geven heeft dit geleid tot een aangepaste set van bestemmingsregels. Een en ander conform de systematiek zoals die door de gemeente Leeuwarden wordt gehanteerd.

Stedenbouwkundige schets



Figuur 4. Indicatieve schets van Grut Palma

Met de herziene uitgangspunten is een nieuwe indicatieve schets opgesteld die als leidraad geldt voor de verdere ontwikkeling. Op de schets is meer ruimte geboden voor het wonen aan het water. Voor een specifiek deelgebied is dat ingetekend als wonen op het water. Dat past zeer goed bij het imago van Grut Palma. Het bestemmingsplan biedt hiervoor flexibiliteit.

Daarnaast maakt de schets duidelijk dat er meer ruimte bestaat voor rijwoningen. Deze zijn gesitueerd op gebiedsdelen die nog in ontwikkeling gebracht moeten worden en liggen op plekken waar voldoende ruimte bestaat ten opzichte van omliggende bestaande bouw.

Het bestemmingsplan stuurt op bebouwingstype waar sturing noodzakelijk geacht wordt maar laat waar verantwoord ruimte voor flexibiliteit. Dat betekent dat de op de schets ingetekende bebouwingstypen mogelijk kunnen wijzigen als gevolg van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan, tenzij specifiek is aangegeven welk type toegestaan is.

De bouwplannen worden getoetst op basis van het herziene beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan geldt en tevens het welstandskader vormt.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- 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 het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het Bro.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in *nieuwe* stedelijke ontwikkeling omdat het in feite een actualiseringsplan is. Een nadere uiteenzetting om te voldoen aan de intenties van de Ladder Duurzame Verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

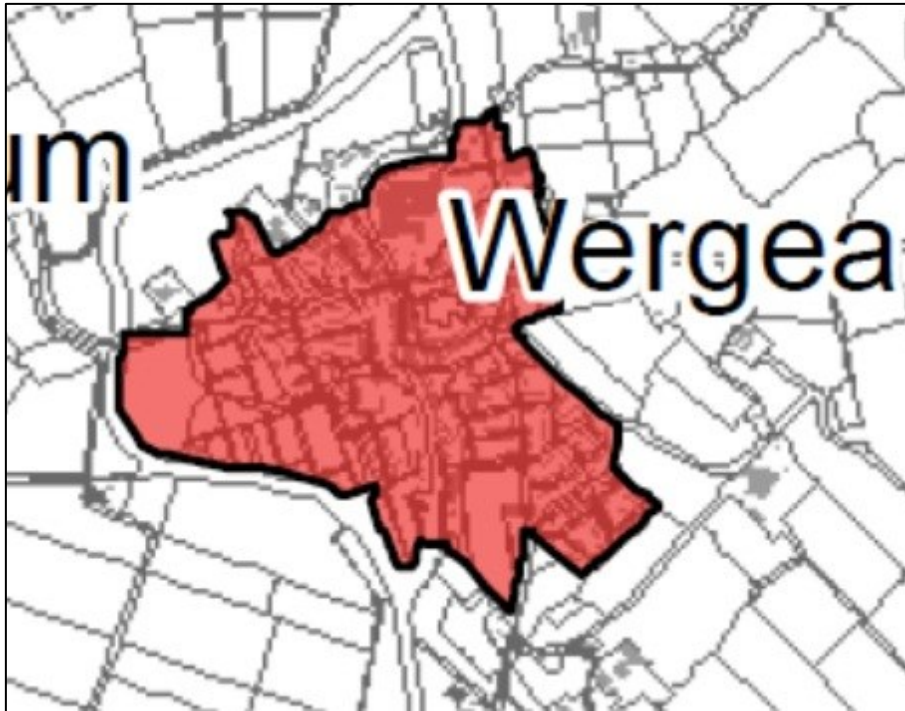
3.2

Provinciaal beleid

Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011)

Door het college van Gedeputeerde Staten is op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening worden die onderwerpen uit het streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.

In de huidige woningbouwafspraken met de provincie wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw binnen en buiten het stedelijk gebied. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied kan op basis van deze afspraken 'plafondloos' worden gebouwd. In figuur 5 is een kaartbeeld opgenomen van de kaarten die bij de Verordening Romte Fryslân horen. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het stedelijk gebied valt. Uit de overlegreactie van de provincie Fryslân volgt dat het plangebied Grut Palma aangemerkt wordt als een uitbreidingslocatie en niet valt binnen de afspraken van het 'plafondloos' bouwen.



Figuur 5. Bestaand stedelijk gebied Wergea (Bron: Provincie Fryslân)

Verordening Romte Fryslân 2014

De herziening van de Verordening Romte Fryslân 2014 heeft geen consequenties voor het voorliggende plan.

3.3

Gemeentelijk beleid

Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2008-2013

Met ingang van 1 september 2007 is de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wamz) in werking getreden. Sindsdien geldt de wettelijke verplichting om bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten (art.38a). Gemeenten moeten dus inzichtelijk maken hoe zij op een verantwoorde manier in de ruimtelijke afweging het archeologisch belang hebben afgewogen. Provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie heeft als toetsend kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn alle bekende archeologisch waardevolle terreinen aangegeven en bovendien geeft de kaart de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden aan. De gemeente Leeuwarden heeft een eigen archeologiebeleid (Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMZL) 2014). Voor de bijbehorende beleidskaart heeft, in overleg met de Provinsje Fryslân, een verdiepingsslag van de FAMKE plaats ge-

vonden. Op de Archeologische Waardekaart Leeuwarden is inzichtelijk gemaakt waar en op welke manier de gemeente Leeuwarden archeologie meeweegt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op dit moment (september 2015) geldt voor Wergea (als onderdeel van de voormalige gemeente Boarnsterhim) nog de FAMKE (Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra) als "archeologische waardekaart". Naar verwachting wordt de aanpassing aan de gemeentelijke Leeuwarder systematiek begin 2016 doorgevoerd.

Woonbeleid gemeente Leeuwarden

Het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden is terug te vinden in verschillende beleidsdocumenten. Meest recent is in de stadsregio Leeuwarden de regionale woonstrategie in 2013 vastgesteld. Relevante onderdelen hieruit zijn:

- De afspraken over nieuwbouw worden verlengd van 2016 naar 2020;
- Gemeentes ontwikkelen woonprogramma's gericht op de lokale vraag;
- Nieuwbouw concentreren in groeilocaties;
- In kleinere kernen geen netto uitbreiding van de woningvoorraad meer.

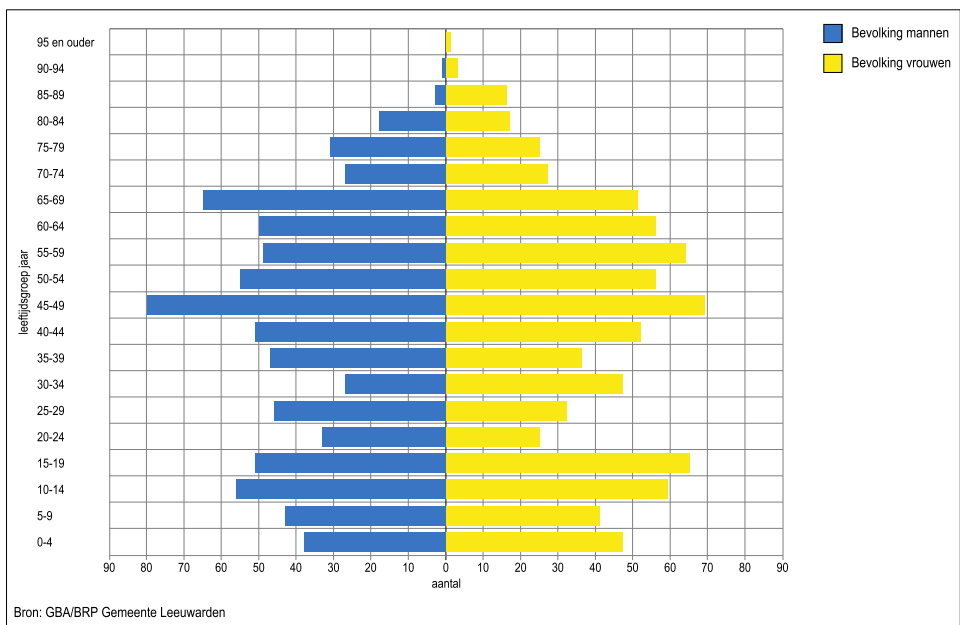
Het woonplan 'Eltsenien syn hus' dateert uit 2008 en is in hoofdzaak gericht op de stad Leeuwarden. Ook de nota Wonen 2012, die een gedeeltelijke actualisatie van het woonplan betekent, is gericht op de stad Leeuwarden. In de prestatieafspraken. Het Leeuwarder Bestek (2012) is een aantal specifieke afspraken gemaakt over de dorpen, die in het uitvoeringsprogramma 2014 nader uitgewerkt zijn met aanvullende afspraken en visie. De dorpen van de gemeente vullen het palet aan woonmilieus aan en vervullen daarbij een noodzakelijke rol in de gemeentelijke woningmarkt. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de tijd van suburbanisatie voorbij is en de meeste dorpen stagneren qua bevolkingsgroei. Een passende kernvoorraad sociale huurwoningen per kern zal in samenspraak tussen gemeente, corporatie en dorpsbelang nader gedefinieerd moeten worden.

Wergea

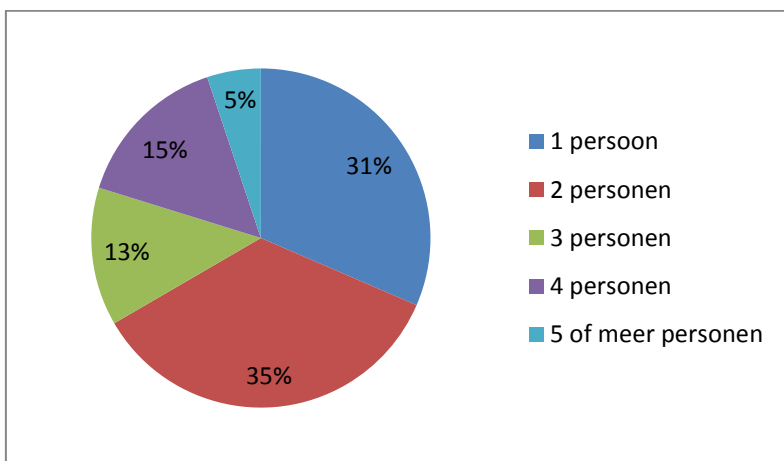
Wergea is de grootste nabij liggende kern ten zuiden van de Wâldwei. Het ligt in de nabijheid van Wirdum/ Swichum en Warten.

Het dorp (inclusief buitengebied) had begin 2015 1.673 inwoners. Ten opzichte van het jaar 2000 (1.710) is dit een marginale daling van 37 inwoners, oftewel een daling van 2%. Na een grote daling direct na de eeuwwisseling is de bevolking weer enigszins gestabiliseerd. Dit beeld is bij meer dorpen het geval. In dezelfde tijd is het aantal woningen in Wergea gestegen van 700 in het jaar 2000 naar 717 in 2014, een stijging van precies 2%. Het stijgend aantal woningen in combinatie met een licht dalend inwoneraantal betekent een daling van de gemiddelde huishoudensgrootte. Dit past eveneens in de trend van kleinere huishoudens door de daling van het aantal gezinnen en de toename van oude huishoudens (vergrijzing).

Qua leeftijdsopbouw lijkt Wergea op veel andere dorpen. Het aandeel gezinnen is relatief groot, wat zich vertaalt in een groot aantal kinderen. Jongeren trekken weg voor studie en werk, waardoor het aantal inwoners tussen de 20 en 24 beduidend kleiner is. Het aantal oudere senioren is relatief klein, vanwege het ontbreken van specifieke huisvesting en zorgvoorzieningen.



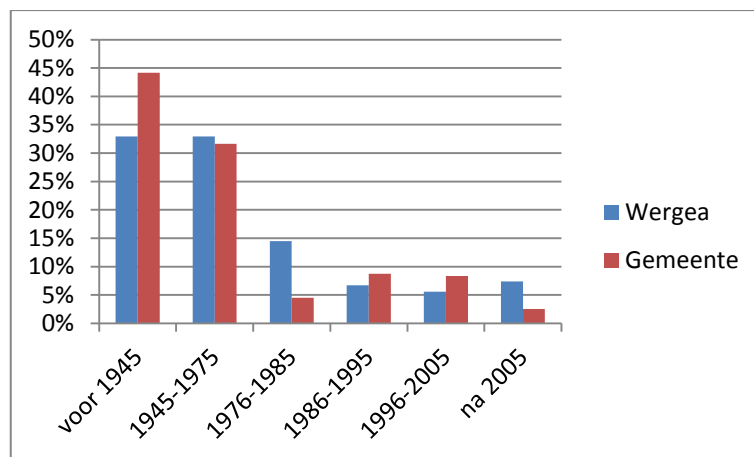
Figuur 6. Bevolkingsopbouw Wergea in 2015, cijfers gemeente Leeuwarden



Figuur 7. Verdeling naar omvang huishoudens in Wergea, cijfers gemeente Leeuwarden 2014

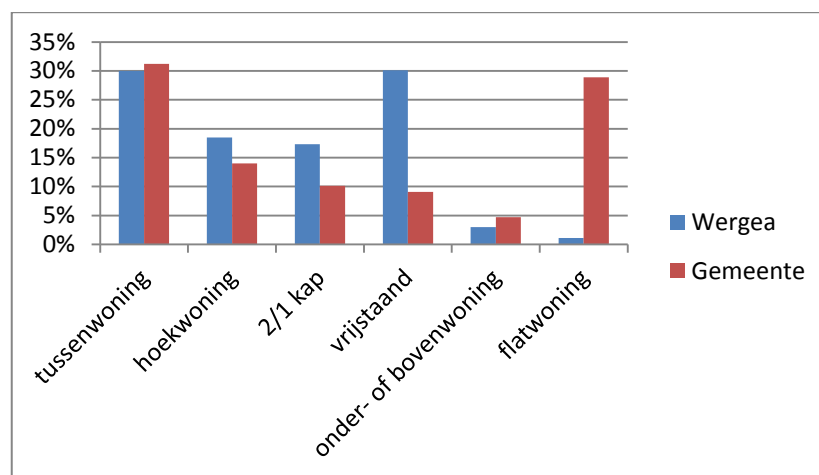
Ook qua verdeling van de grootte van huishoudens is te zien dat Wergea een dorp is. Het aantal kleine huishoudens (1 en 2 persoons) is met 66% beduidend lager dan het Leeuwarder gemiddelde van 73%. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens is in de gemeente groot, onder andere door het grote aantal studenten en starters in de stad Leeuwarden.

Van de 717 woningen in Wergea waren er in 2014 244 (34%) in bezit van de corporatie Elkien. Dit aantal is langzamerhand aan het dalen door verkoop van bezit of door sloop en vervangende nieuwbouw. Het aandeel is vergelijkbaar met Wirdum en ligt nabij het gemiddelde voor de hele gemeente.



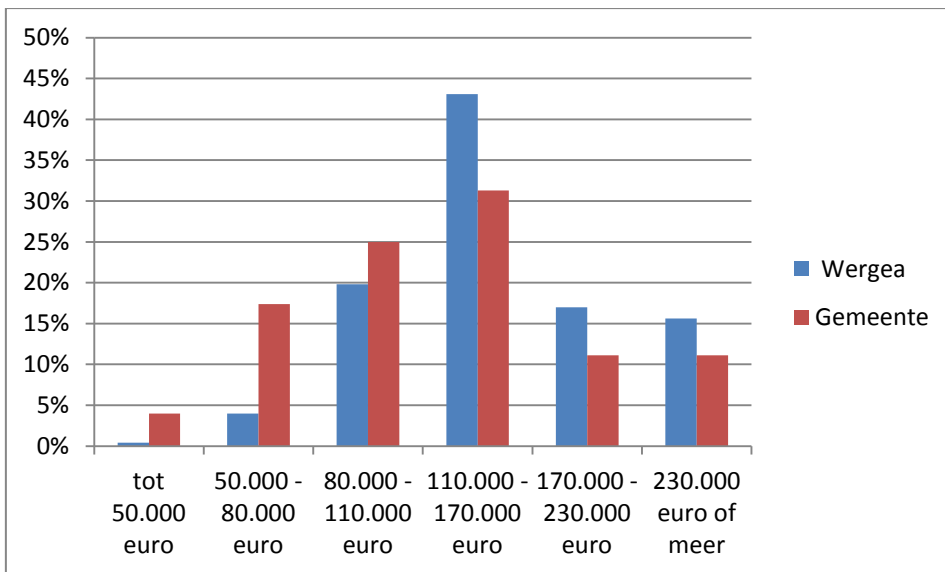
Figuur 8. Verdeling woningvoorraad naar bouwjaar in Wergea en de gemeente Leeuwarden in 2014

De samenstelling van de woningvoorraad verschilt nogal met die van de hele gemeente. Het aantal woningen voor de oorlog is veel kleiner en vooral in de jaren 70 en 80 (hoogtepunt suburbanisatie) is het aantal woningen sterk gegroeid. Het verhoudingsgewijs grote aantal woningen na 2005 heeft vooral met de ontwikkeling van Grut Palma te maken.



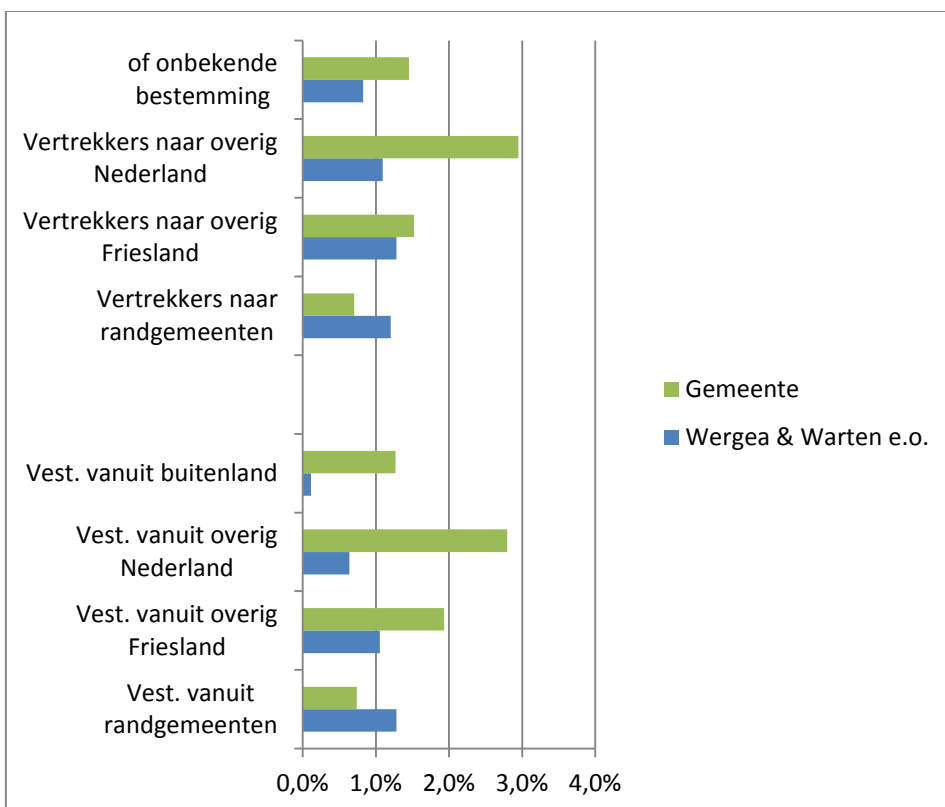
Figuur 9. Verdeling naar type woning in Wergea en de gemeente Leeuwarden, 2014

De verschillen in de opbouw van de woningvoorraad schetsen het verschil tussen een dorp en de gemeente als totaal, waarin de stad Leeuwarden domineert. Verhoudingsgewijs is het aantal hoekwoningen, 2/1 kap en vooral vrijstaande woningen veel hoger dan in de hele gemeente. Het aantal appartementen is daarentegen qua aantal vrijwel verwaarloosbaar in Wergea.



Figuur 10. Verdeling naar WOZ waarde in Wergea en gemeente Leeuwarden, 2014

Het verschil tussen de gemeente als totaal en Wergea komt ook duidelijk naar voren in de economische waarde (WOZ) van de woningvoorraad. Heel goedkope woningen ontbreken vrijwel, terwijl de prijsklasse € 110.000 tot € 170.000 domineert. In de hogere prijsklassen is het verschil kleiner.



Figuur 11. Vergelijking vesting en vertrek tussen Wergea & Warten en de gemeente Leeuwarden, 2014

Een aantal zaken valt op uit de vergelijking van de migratiestromen in Wergea & Warten¹ enerzijds en de gemeente Leeuwarden als totaal anderzijds. Ten eerste is het niveau van verhuizingen beduidend kleiner ten opzichte van die van de hele gemeente. Dit heeft uiteraard te maken met de stad Leeuwarden, waar de grote jaarlijkse in- en uitstroom van jongeren die studeren de cijfers flink opplussen. Verhoudingsgewijs zijn er veel verhuisbewegingen tussen Wergea en de gemeenten van de stadsregio Leeuwarden (Leeuwarderadeel, Menameradiel, Littenseradiel en Tytsjerksteradiel). Waarschijnlijk betreft het huishoudens die opnieuw een dorpsmilieu zoeken.

Op dit moment² staan er in Wergea via Funda 26 woningen te koop en zijn er in een jaar tijd 9 woningen verkocht. De theoretische verkooptijd is daarmee zo'n 2 jaar en 9 maanden. In de verkoopcijfers is sinds 2015 een opgaande lijn te zien, zodat verwacht mag worden dat de bestaande voorraad uiteindelijk sneller zal verkopen dan de afgelopen jaren het geval was.

Conclusie

De gemeente Leeuwarden kan nog rekenen op een stevige bevolkingsgroei en een bijpassende vraag naar extra woningen.

Net zoals veel andere dorpen in Fryslân (en andere meer perifere provincies) is de woningmarkt in Wergea gestagneerd. Landelijk is er een trend naar re-urbanisatie, waarbij niet zozeer de stad extra huishoudens trekt als wel dat minder (vooral) gezinnen de stad verlaten. Hierdoor verjongt de stad en vergrijst het platteland. Door de stevige bevolkingsgroei in de gemeente Leeuwarden blijft echter behoefte aan suburbaan wonen in een dorpse omgeving.

Woonlocatie Grut Palma

De plannen voor de uitbreidingswijk Grut Palma volgden uit de plannen voor de Staande Mastroute. Hiervoor zijn in de jaren negentig van de vorige eeuw al plannen gemaakt.

Voor de financiering van de Staande Mastroute is onder andere afgesproken dat de gemeente Boarnsterhim meer woningbouw bij Wergea mocht realiseren dan anders het geval zou zijn geweest. Een extra reden is de nabijheid van het dorp bij de stad Leeuwarden. Het lag in het stedelijk bundelingsgebied.

Het plan voor Grut Palma bestond uit de toevoeging van 140 woningen. Het was de bedoeling dat deze woningen tussen 2004 en 2014 gerealiseerd zouden zijn. Met de provincie Fryslân zijn in het verleden afspraken gemaakt om maximaal 140 woningen te realiseren in Grut Palma. Hiervan zijn 54 woningen gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan "Wergea - Grut Palma" wordt een deel van de nieuwbouwwijk opnieuw bestemd. Het inmiddels gerealiseerde deel aan de oostzijde van het plangebied wordt meegenomen in het actualiseringplan "Wergea". Het gaat hierbij om 36 woningen.

¹ Dit is het laagste niveau waarop cijfers over vestiging en vertrek beschikbaar zijn

² Halverwege juni 2015

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Wergea - Grut Palma” is het maximum aantal woningen vastgelegd op 104 woningen (140 woningen - 36 woningen in bestemmingsplan Wergea). 18 woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Door het opnemen van maximaal 104 woningen wordt voldaan aan de afspraak met de provincie om maximaal 140 woningen te realiseren in Grut Palma. Binnen het plangebied van het voorliggende plan kunnen 86 nieuwe woningen gerealiseerd worden.

De woningmarkt anno 2015 is in vergelijking met 2013 al behoorlijk veranderd. Het aantal verkochte woningen loopt op en de daling van de verkoopprijzen is in de meeste delen van Nederland gestopt en vooral in de Randstad is er sprake van prijsstijgingen. De verkoop van nieuwbouwwoningen profiteert van dit meer gunstige sentiment op de woningmarkt. Ook voor Grut Palma biedt dit kansen.

De bevolking van Wergea is sinds de eeuwwisseling min of meer gestabiliseerd. In combinatie met een groeiend aantal woningen, betekent dit dat de gemiddelde woonbezetting gedaald is. Er wordt geen kentering in dit patroon verwacht. Dit betekent dat er een beperkte vraag zal blijven naar nieuwbouw in Grut Palma, in orde grootte tussen de 5 à 10 woningen per jaar.

Voor realisatie van nieuwbouw huurwoningen in het sociale en geliberaliseerde segment zijn geen ontwikkelaars te verwachten. Dit betekent dat het gehele woonprogramma in de koop zal plaatsvinden.

Qua woningprijs is een gedeeltelijke verschuiving naar een lagere prijsklasse onontkoombaar:

- De LTV (loan to value) wordt tot 2018 stapsgewijs teruggebracht naar 100%. Dit betekent dat kopers meer eigen geld moeten meenemen wanneer een woning wordt gekocht. Vooral voor starters betekent dit dat in een lager prijssegment gezocht moet worden;
- De LTI (loan to income) is de afgelopen jaren ook gedaald. Huishoudens kunnen hierdoor minder lenen dan eerder op basis van hun inkomen. Hier daalt bij een gelijkblijvend inkomen het maximale leenbedrag.
- Door demografische ontwikkelingen daalt het aantal dertigers. Dit is de leeftijdsgroep die vaak de stad voor het ommeland verruilt. Bovendien is door de crisis het aandeel dertigers dat de stad verlaat extra gedaald. Landelijk gaat het al met al om een daling met een derde.

Er wordt niet verwacht dat de bovengenoemde ontwikkelingen snel zullen kantelen. Dit betekent dat bij het woonprogramma voor Grut Palma rekening wordt gehouden met:

1. Een beperkte productie per jaar (5 tot maximaal 10 per jaar).
2. Een groter aandeel in het middeldure koopsegment (tot € 250.000).

Om bovengenoemde uitgangspunten op een effectieve en efficiënte wijze te realiseren, wordt uitgifte van kavels in het plan zoveel mogelijk geconcentreerd uitgevoerd. Dit kan privaatrechtelijk worden vastgelegd. Om wel planologische flexibiliteit te houden is het nodig om hetzij plannen stapsgewijs te

ontwikkelen of om met zeer ruime planologische ruimte te werken. Dit laatste is minder gewenst want dat betekent voor kopers minder zekerheid over de omgeving.

Het wat lagere prijssegment dan voorheen betekent ook dat binnen het plan rekening wordt gehouden met zo mogelijk meer rijwoningen en 2¹ kap woningen. In totaal, en rekening houdend met de gerealiseerde woningen in Grut Palma die buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen, is er een contingent van 104 woningen beschikbaar op basis van bestaande afspraken met de provincie Fryslân. Wordt in de loop van de ontwikkeling duidelijk dat meer 2¹ kap en/of rijwoningen gewenst zijn, dan zal dat via een binnenplanse afwijkingsprocedure worden geregeld waarbij afstemming over de woningaantallen met de provincie voorwaarde is. Daarbij is de indicatieve stedenbouwkundige schets (zie paragraaf 2.3) richtinggevend voor de beoogde indeling.

Resumerend

Met de genoemde uitgangspunten en de uitwerking daarvan, is volledige realisatie van de woningbouwlocatie mogelijk. Er blijft vraag naar suburbaan wonen in een dorpse omgeving, hoewel deze vraag lager is dan voorgaande tijden. Omdat in de omgeving geen nieuwe uitleglocaties bij de dorpen worden ontwikkeld en de bestaande uitleglocaties klein in omvang zijn, kan Grut Palma ook voorzien in de vraag van omliggende dorpen (Warten, Grou) en wellicht ook deels in de vraag vanuit de stad Leeuwarden.

Het voorliggende plan legt de kaders vast en houdt primair rekening met een bouwproductie van maximaal 104 woningen conform eerdere woningbouwafspraken met de provincie. Op deze basis wordt het voorliggende plan beschouwd als passend binnen de kaders van het gemeentelijk woningbouwbeleid en de gemaakte woningbouwafspraken.

Bovenstaande beleidsstukken zijn niet vastgesteld voor het grondgebied van de voormalige gemeente Boarnsterhim. De tekst opnemen bij de toelichting op de bestemming 'wonen'

Welstandsnota

De Gemeente Leeuwarden heeft een nieuwe welstandsnota gemaakt. De nieuwe nota is beknopter geworden, eenvoudiger van opzet, gebruiksvriendelijker en de informatie is digitaal toegankelijk gemaakt. Er is geen sprake van een grote inhoudelijke koerswijziging. De gewijzigde wetgeving biedt veel (welstandsvrije) mogelijkheden en deze zijn verwerkt in de nota.

De welstandsnota is niet toegespitst op het grondgebied van de voormalige gemeente Boarnsterhim waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt.

De welstandsbeoordeling voor Grut Palma is tot nu gedaan op basis van een beeldkwaliteitsplan en verliep via een Kwaliteitsteam. Met het actualiseren

van het bestemmingsplan wordt ook het beeldkwaliteitsplan herzien. Daarmee ontstaat gelijktijdig een nieuw beoordelingskader voor welstand.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een bijlage bij het bestemmingsplan en wordt tevens gehanteerd als welstandsnota ex artikel 12a van de Woningwet.

Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad (2010)

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

Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad" voor de periode 2011 tot en met 2020 door de Raad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Slim met Energie en Water" (2011 - 2014) gekoppeld.

Hierbij is het beleid dat de gebiedsontwikkelingen en -beheerplannen binnen de gemeentegrenzen bijdragen aan de verwezenlijking van de ambities/doelen:

- Leeuwarden is in 2020 onafhankelijk van fossiele brandstoffen;
- In Leeuwarden zijn 500 groenen banen;
- Leeuwarden is de Hoofdstad van Watertechnologie.

Bij nieuw- of verbouw van woningen of bedrijfsgebouwen is het streven om dit op een zo energiezuinig mogelijke manier te doen, waar innovaties en duurzame energieopwekking altijd tot de mogelijkheden behoort.

Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarden een bijdrage kunnen leveren. Voor de bebouwing is het aan te bevelen om groene (platte) daken aan te leggen. Daarvoor kan bij de gemeente worden geïnformeerd naar de geldende subsidiemogelijkheden. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast worden positieve effecten aan groene daken toegekend, zoals het verbeteren van het microklimaat rondom (vakantie)woningen of kantoren en het tegengaan van oververhitting van onderliggende ruimtes. Voor het behoud van de algehele waterkwaliteit in het plangebied of het verbeteren ervan is in de waterparagraaf van deze toelichting nader ingegaan.

Voor de openbare verlichting in de overige deelgebieden van het plangebied is het beleid dat daar waar de verlichting niet nodig is deze niet wordt aangelegd, en waar het dit qua veiligheid wenselijk is er energie sparende varianten met dimmogelijkheden worden aangelegd, die zo weinig mogelijk lichthinder veroorzaken.

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

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

4

4.1

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 1979 en is sindsdien diverse keren aangepast middels wetwijzigingen. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. De Wgh bepaalt dat de “geluidsbelasting” op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de Wet bepaalde norm.

Wegverkeerslawaaï

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

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

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

Tabel 1. Overzicht breedte geluidzones per type weg

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

(bron: Wgh)

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

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend actualiserend en conserverend van aard. Voor het gehele gebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. De wegen binnen het plangebied vallen derhalve niet onder de werking van de Wgh.

Omdat ook in het vorige bestemmingsplan geen akoestische onderbouwing gegeven is, hebben we nu uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de wegen in ogenschouw genomen, waarbij de volgende verkeersintensiteiten als onderzoeksgrens zijn gehanteerd:

- 30 km/u wegen met asfalt: > 2450 mvt/etm.
- 30 km/u wegen met klinkerbestrating: > 1150 mvt/etm.

Alleen de doorgaande weg door Wergea, bestaande uit de Wergeasterdyk, Nieuwe Leeuwarderweg en de Kerkbuurt, komt in aanmerking. De overige wegen hebben een lagere verkeersintensiteit waar het geluidsniveau vanwege verkeerslawaaï goed is te noemen.

De doorgaande weg heeft ongeveer 3000 mvt/etm. Bestaat gedeeltelijk uit klinkers in keperverband en deels uit asfalt. In de worst-case situatie ligt de contour van de voorkeurswaarde op 28 meter van de wegas. Wanneer er binnen deze contour nieuwe ontwikkelingen geïnitieerd worden mbt geluidgevoelige objecten wordt hier rekening mee gehouden.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen aan de orde die in strijd zijn met deze zone. Geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï leidt daarom niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2

Hinder van bedrijven

Wet- en regelgeving

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

In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een 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 om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Onderzoek

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

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

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zone-ringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt, te weten:

- Milieucategorie 1 met een minimale richtafstand van 10 meter;
- Milieucategorie 2 met een minimale richtafstand van 30 meter;
- Milieucategorie 3.1 met een minimale richtafstand van 50 meter;
- Milieucategorie 3.2 met een minimale richtafstand van 100 meter.

Het plangebied is te typeren als rustig woongebied. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven die hinder uitoefenen.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

4.3

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Op grond van de 'Wet Luchtkwaliteit' is een ontwikkeling toegestaan waarbij de norm wordt overschreden, mits er sprake is van een 'Niet in betekenende mate' toename van het fijn stof en stikstof. 'Niet in betekenende mate' staat gelijk met een overschrijding van 3% van de gestelde norm.

Binnen gemeente Leeuwarden wordt er al jaren voldaan aan de normen van de Wet Luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan initieert geen nieuwe nog niet voorziene ontwikkelingen en is daarmee in hoofdzaak een conserverend plan. Dit houdt in dat van nieuwe verkeersaantrekkende functies geen sprake is. De luchtkwaliteit in de nieuwe situatie zal weinig verschillen met de bestaande situatie.

Het opnieuw vaststellen van de voorziene c.q. bestaande situatie voorziet geen overschrijding van het toegestane niveau.

Conclusie

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

4.4

Externe veiligheid

4.4.1

Toetsingskader

Onderstaand advies is opgesteld ten behoeve van zowel onderhavig bestemmingsplan als ook voor het bestemmingsplan Wergea.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

- *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*
Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
- *Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit)*
Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

- **Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)**
Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.
- **Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)**
De cRNVGS is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en de cRNVGS is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat bepaalde gevallen bij wijziging met betrekking tot planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Risicobronnen ten aanzien van het plan

Uit de professionele Risicokaart blijkt dat in en in de directe nabijheid van het plangebied risicobronnen zijn gelegen waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden (mogelijk) zijn gelegen binnen het plangebied (zie figuur 12).



Figuur 12. Risicobronnen binnen plangebied

De mogelijke relevante risicobronnen voor het plangebied zijn:

- Een gasdrukmeet- en regelstation;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden welke onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) vallen

In het plangebied aan de Himpensermar 3 bevindt zich een gasontvangstation van Gasunie, waarvoor veiligheidsafstanden in het kader van het Activiteitenbesluit gelden. Hoewel dit station als een risicovolle inrichting wordt beschouwd valt het station niet onder het Bevi. Op het station wordt gas met een druk van 40 bar gereduceerd naar 8 bar. De maximale capaciteit is minder dan 40.000 m³ per uur. De veiligheidsafstanden die gelden zijn bepaald in artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit. Hierin is aangegeven dat voor stations met een maximale capaciteit 40.000 m³ per uur, als het onderhavige, de afstand tot kwetsbare objecten 15 m en tot beperkt kwetsbare objecten 4 m moet bedragen. Uit figuur 12 blijkt dat het plangebied binnen de veiligheidsafstanden van het gasontvangstation valt. Binnen de veiligheidsafstanden is geen (beperkt) kwetsbaar object aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat het gasontvangstation geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In en in de nabijheid van het plangebied lopen hogedruk aardgastransportleidingen van N.V. Nederlandse Gasunie (hierna: Gasunie). Omdat sprake is van hogedruk aardgastransportleidingen is het Bevb van toepassing. De relevante leidingen hebben volgens het rekenprogramma CAROLA de volgende kenmerken (figuur 13):

Hogedruk aardgastransportleiding					
Eigenaar	Leiding-Naam	Diameter (mm)	Druk (bar)	1% Letaliteitszone (invloedsgebied) in (m)	100% Letaliteitszone in (m)
Gasunie	A-601	762	79,90	450	170
Gasunie	N-506-07	168,3	40	70	50

Figuur 13. Overzicht hogedruk aardgastransportleidingen

1% en 100% letaliteitszone

Binnen de 100% letaliteitszone zullen alle aanwezige personen komen te overlijden ingeval van een incident. Daarbij maakt het niet uit of men zich binnens- of buitenshuis bevindt. De 1% letaliteitszone is dat deel van het invloedsgebied waarin de letaliteit afneemt van 100% (de rand van de 100% letaliteitszone) tot 1% (de rand van het invloedsgebied). In dit gebied wordt aangenomen dat personen binnenshuis voldoende bescherming hebben van het gebouw waarin zij zich bevinden. De slachtoffers vallen daarom met name buitenshuis.

Invloedsgebied

De 1% letaliteitszones (de invloedsgebieden) van de transportleidingen vallen (deels) over het plangebied. In figuur 14 wordt het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding A-601 die langs het plan loopt visueel met een

bruine contour weergegeven. Het invloedsgebied van gasleiding N-506-07 valt voor het plangebied in zijn geheel binnen het invloedsgebied van gasleiding A-601. De transportleiding zelf wordt met een blauwe kleur weergegeven. De 100% letaliteitszone wordt niet weergegeven.



Figuur 14. Invloedsgebied aardgastransportleiding A-601

Wanneer een plan in het gebied tussen de 100% en 1% letaliteitszone ligt dient een beperkte verantwoording van het GR plaats te vinden. Bij een beperkte verantwoording dienen de volgende elementen betrokken te worden: de personeel-dichtheid binnen het invloedsgebied, de hoogte van het GR, de bestrijdbaarheid/beperking van de omvang van een incident en de zelfredzaamheid.

Als een plangebied binnen de 100% letaliteitszone valt dan dient een volledige verantwoording van het GR plaats te vinden. Dit houdt in dat, naast bovengenoemde aspecten, ook gekeken wordt naar de maatregelen ter beperking van het GR, andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het GR in de nabije toekomst.

Het plan ligt binnen de 100 % letaliteitszone van een transportleiding. Dit houdt in dat er een volledige verantwoording van het GR dient plaats te vinden.

Met behulp van het rekenprogramma CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de externe veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Bevb. Het resultaat van een berekening bestaat uit PR-contouren en een FN-curve voor het GR.

PR

Het Bevb stelt dat geen kwetsbare objecten mogen voorkomen binnen de 10^{-6} contouren van leidingen waarin gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Als dat toch het geval is, dan is er sprake van een zogenaamd knelpunt. De leidingbeheerder was verplicht zodanige maatregelen te treffen dat zulke knelpunten vóór 1 januari 2014 werden opgeheven.

In het kader van het Bevb is de PR 10^{-6} contour relevant. Uit zowel het rekenprogramma CAROLA als uit de professionele Risicokaart is gebleken dat geen sprake is van een PR 10^{-6} contour.

Geconcludeerd kan worden dat het PR van de hogedruk aardgastransportleidingen geen belemmering vormen voor het onderhoudsplan.

Belemmeringenstrook

Conform artikel 14, lid 1 van het Bevb dient een bestemmingsplan de ligging weer te geven van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt, bij leidingen met een druk van 40 bar en meer, tenminste 5 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Toetsing GR

Indien sprake is van een planologische procedure dient, naast de numerieke waarde van het GR, zoals de ligging van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde en de toename daarvan ten opzichte van de nulsituatie, ter beoordeling van het GR en de verantwoording daarvan (conform artikel 12, lid 1 van het Bevb) ook gekeken te worden naar kwalitatieve aspecten, zoals zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid van het incident, nut en noodzaak, het tijdsaspect en mogelijk risico reducerende maatregelen.

Ligging GR t.o.v. oriëntatiewaarde

De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij een PR-contour.

Wel bestaat voor het bevoegd gezag bij het vaststellen van ruimtelijke plannen de wettelijke verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is van toepassing voor ruimtelijke plannen binnen een invloedsgebied in de gevallen dat het Bevb dat voorschrijft. Uit het voorgaande is gebleken dat de hogedruk aardgastransportleiding de risicobron is.

Huidige situatie

De invloedsgebieden van de aardgastransportleidingen vallen gedeeltelijk over het plangebied.

De bepaling van de aanwezige personen binnen de invloedsgebieden van de aardgastransportleiding is enerzijds gebaseerd op het aantal personen per eenheid genoemd in de "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" van november 2007 (hierna : Handreiking) en anderzijds gebaseerd op de aantallen personen per hectare genoemd in deze Handreiking.

In de Handreiking staat beschreven dat voor de functie Wonen gerekend kan worden met 2,4 personen per woning. Verder staat in de Handreiking voor een

aantal objecten aangegeven met welke fractie aanwezigheid standaard gerekend wordt. In figuur 15 zijn de bevolkingsdichtheden voor verschillende type gebieden weergegeven.

Type gebied		Bevolkingsdichtheid (personen/ha)
Woongebieden	Natuurgebied	0
	Buitengebied	1
	incidentele woonbebouwing	5
	rustige woonwijk	25
	drukke woonwijk	70
	Stadsbebouwing met hoogbouw	120
Industriegebieden	personeelsdichtheid laag	5
	Midden	40
	Hoog	80
	Kantoren – hoogbouw	200
Recreatiegebied (in seizoen)	Camping, bungalowpark	60 – 200

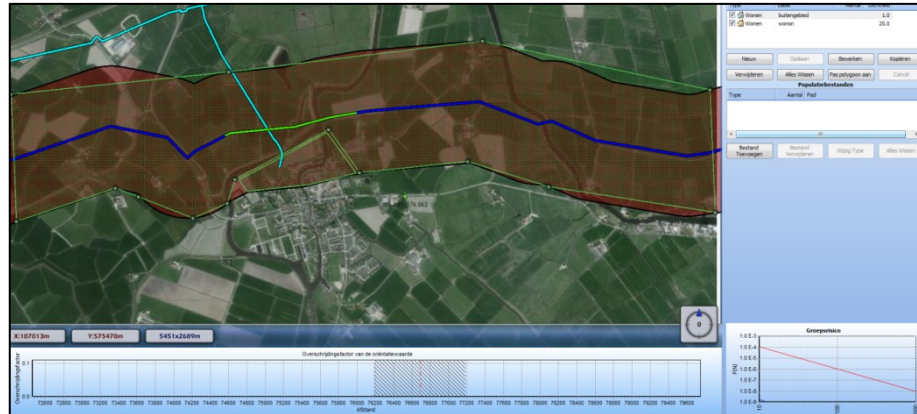
Figuur 15. Handreiking: Bevolkingsdichtheden voor verschillende type gebieden

Voor bebouwing waarvan bekend is hoeveel personen zich in het pand bevinden wordt gerekend met de daadwerkelijke aantallen. Voor bebouwing waarvan niet bekend is hoeveel personen zich in het pand bevinden wordt gerekend met een indicatieve aanname.

Van de aanwezige aardgastransportleidingen is het GR berekend. Voor de GR-berekening is rekening gehouden met de volgende populatie:

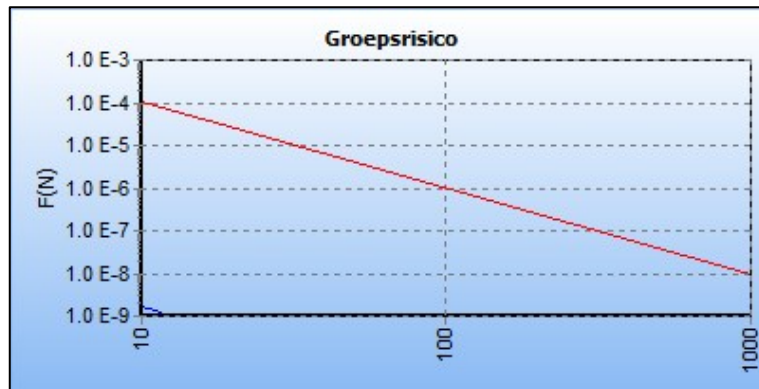
- rustige woonwijk 25 personen per hectare;
- buitengebied 1 persoon per hectare.

Zoals reeds eerder vermeld wordt bij het berekenen van het GR rekening gehouden met de populatiedichtheid die het bestemmingsplan binnen de invloedsgebieden van de aardgastransportleidingen mogelijk maakt. In figuur 16 en figuur 17 worden de resultaten van de berekeningen weergegeven die met behulp van het rekenprogramma CAROLA zijn gegenereerd. Het invloedsgebied van de transportleiding wordt met een bruine contour weergegeven. De donkerblauw gekleurde transportleiding betreft de leiding waar het om gaat en het groen gekleurde deel betreft het stuk tracé welk het meest impact heeft op het plangebied.



Figuur 16. Aardgastransportleiding A-601

Uit de FN-curve van relevante transportleiding van Gasunie kan worden opgemaakt dat er sprake is van een zeer laag GR. Het GR blijft ver onder de oriëntatiewaarde liggen, zie de uitvergroting van de FN-curve in figuur 17.



Figuur 17. FN-curve aardgastransportleiding A-601

Toekomstige situatie

Toename GR t.o.v. nulsituatie (toekomstige situatie)

Het aantal personen binnen de invloedsgebieden van risicobronnen neemt conform dit plan niet toe. Er is dientengevolge sprake van een toename van het GR.

Bestrijding en beperking van rampen

Ten aanzien van de opkomsttijd worden door Brandweer Fryslân geen knelpunten voorzien. Er is voldoende primair, secundair en tertiair bluswater aanwezig.

Bereikbaarheid

Het plangebied is op meerdere zijden ontsloten, het plangebied is over het algemeen voldoende bereikbaar.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid heeft betrekking op de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (of in veiligheid gebracht te worden). Dit is in dit kader specifiek van belang voor de kwetsbare objecten en verminderd zelfredzame personen binnen deze objecten.

Binnen het invloedsgebied verblijven, in principe, geen verminderd zelfredzame personen.

Mogelijkheden om Groepsrisico te verlagen/optimaliseren

Het groepsrisico kan worden verlaagd dan wel geoptimaliseerd door binnen de invloedsgebieden van de aardgastransportleidingen geen nieuwe kwetsbare objecten te realiseren.

Nut en noodzaak van de ontwikkeling / Tijdsaspect

Bestemmingsplan 'Wergea' en bestemmingsplan 'Grut Palma' zijn geheel conserverend van aard en worden samengevoegd tot bestemmingsplan 'Wergea'. De situatie is hierbij tevens op de externe-veiligheidsaspecten beoordeeld. Zoals hiervoor ook aangegeven vindt er geen overschrijding plaats van de orientatiewaarde voor het GR en wordt de zelfredzaamheid voldoende geacht.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft per brief van 21 mei 2014 geadviseerd. Brandweer Fryslân ziet geen knelpunten.

Conclusie

Onlangs maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het GR en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico dient ook het belang van de ontwikkeling meegewogen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.4.2

E i n d c o n c l u s i e

Op basis van bovenstaande toets, kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.5

Ecologie

Wet- en regelgeving

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Op grond van de wetgeving dient bij ruimtelijke plannen onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke effecten.

Onderzoek en uitkomsten

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage (bijlage 1). We halen hier slechts de conclusies aan:

Gebiedsbescherming

Voortoets volgens de Natuurbeschermingswet

- Bij versturende werkzaamheden aan gebouwen dient te worden bepaald of daardoor verblijfplaatsen van Meervleermuizen worden aangetast.
- Bij ingrijpende werkzaamheden of een toename van lichtverstoring nabij waterpartijen of bomenrijen, dient te worden voorkomen dat eventueel aanwezige vliegroutes en foerageergebied van Meervleermuis worden aangetast. In paragraaf 4.1 onder het kopje Meervleermuis is beschreven welke maatregelen daarbij van belang zijn. Wanneer daar niet aan kan worden voldaan, is nader onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vliegroutes en foerageergebied van deze soort.
- Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied 'Alde Feanen' en 'Groote Wielen'.

Overige vormen van gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

- Kleine modderkruiper;
- Rivierdonderpad;
- Bittervoorn;
- Broedvogels;
- Jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels;
- Vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied);

- Steenmarter.

In paragraaf 4.2 van het onderzoek van Altenburg en Wymenga is beschreven hoe gehandeld dient te worden wanneer bovengenoemde (potentieel aanwezige) soorten door een initiatief kunnen worden verstoord en/of aangetast.

4.5.1

E i n d c o n c l u s i e

Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat ecologie geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.6

B o d e m

Wet- en regelgeving

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

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

Onderzoek

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. Dit bestemmingsplan is geheel conserverend van aard.

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

Binnen het plangebied zijn geen locaties aanwezig met bodemverontreiniging.

Diffuse verontreiniging

De gemeente Leeuwarden is bevoegd gezag in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Het gemeentelijke beleid voor het hergebruiken van grond is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheernota.

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem belast met een diffuse, niet tot een duidelijke bron te herleiden bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Leeuwarden blijkt dat in dit plangebied sprake is van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse 'Landbouw/natuur'. Hiermee is de algemene bodemkwaliteit geschikt of beter dan noodzakelijk is voor de functie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de status quo met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging in het plangebied acceptabel is. Dit bestemmingsplan mag ten aanzien van het aspect bodem uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Archeologie

Wet- en regelgeving

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de herziene Monumentenwet 1988. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten zoveel mogelijk intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed 2010-2013 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode steentijd-vroege bronstijd en één voor de periode midden bronstijd-middeleeuwen.

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2014 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan maakt de gemeente haar eigen keuzes voor alle betrokkenen helder. Er wordt duidelijk naar voren gebracht hoe en

waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- Archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen.
- Ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning dient de verstoorder vooraf te toetsen op archeologische waarde.

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

Op dit moment (september 2015) geldt voor Wergea (als onderdeel van de voormalige gemeente Boarnsterhim) nog de FAMKE (Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra) als "archeologische waardekaart". Naar verwachting wordt de aanpassing aan de gemeentelijke Leeuwarder systematiek begin 2016 doorgevoerd.

Onderzoek

Het plangebied ligt direct ten zuiden van de archeologisch waardevolle terreinen van Wergea. Delen van die waardevolle terreinen zijn eerder onderzocht in het kader van het bestemmingsplan 'Wergea West - Fase 1 en 2 (Grut Palma)' oftewel het voorgaande bestemmingsplan.

Op basis van de gegevens op de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) werd door de provinciaal archeoloog geconcludeerd dat een aanvullende archeologische inventarisatie zou moeten worden uitgevoerd. Door RAAP archeologisch Adviesbureau is inmiddels een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd (RAAP-notitie 320, uitbreidingsplan Wergea-West, d.d. 27-03-2003). De conclusie van dit onderzoek luidt dat tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek in het plangebied geen archeologische resten zijn aangetroffen en dat naar verwachting geen verstoring van archeologische waarden zal optreden als gevolg van de geplande werkzaamheden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd met als uitkomst dat er naar verwachting geen verstoring van archeologische waarden zal optreden.

Dit bestemmingsplan mag wat betreft archeologie op grond van bovenstaande uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid.

Ieder bestemmingsplan moet nu een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan moet een beschrijving staan van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het bestemmingsplan moet aangeven welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze beschermd zijn in het bestemmingsplan. Daarnaast staat in de Verordening Romte van de Provincie Fryslân dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren (zoals aangegeven op de van die verordening deel uitmakende cultuurhistorische kaarten).

Inventarisatie

In het onderhavige plangebied zijn bijzondere cultuurhistorische landschappelijke waarden aanwezig, namelijk het Alddijp met een aftakking. Op de kaart van Schotanus (1718) is het Alddijp te zien als onderdeel van de 'Oude vaart na[ar] Wartena', die vanaf Barrahus en langs Techum loopt. De waterlopen hebben (vaak) een natuurlijke oorsprong, als geul/priel uit de tijd dat het land nog regelmatig door de (Middel)zee werd overstroomt. Het Alddijp heeft op deze locatie een kleine aftakking naar het noorden, als opvaart richting de stades en stinzen als Grut Palma. Al in de tijd van Schotanus, maar zeker op latere kaarten lijkt de hoofdvaarroute verschoven richting het zuiden, via de ringvaart van de Wergeastermar Polder.



Figuur 18. Links: Schotanus, 1718. Rechts: Topografische Militaire Kaart (nettekening), 1830-1850; de rode rechthoek geeft de globale ligging van het plangebied weer

Het restant van het Alddijp en de aftakking zijn cultuurhistorisch-landschappelijk waardevol. Het doel is om deze waterlopen in stand te houden. Op de plankaart worden deze waterlopen voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1' en via bijbehorende regelgeving beschermd.

Conclusie

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de cultuurhistorie.

4.9

Water

Wet- en regelgeving

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

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

BELEIDSKADER

Onderzoek

Per brief van 28 mei 2014 heeft Wetterskip Fryslân een wateradvies in het kader van de watertoets voor dit bestemmingsplan afgegeven (betreft reactie op zowel onderhavig plangebied als ook op het plan van Wergea). Hierin is aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied van toepassing zijn. De gehele brief is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Bij het advies is er van uitgegaan dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Hiervoor dient te zijner tijd opnieuw een watertoets te worden aangevraagd. In de navolgende tekst is op de voor het bestemmingsplan meest relevante waterhuishoudkundige zaken uit de watertoets ingegaan.

WATERTOETS

Hoofdwatergang

In het plangebied liggen hoofdwatergangen van Wetterskip Fryslân (in blauw op de waterkaarten). Deze hoofdwatergangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Voor het onderhoud van deze watergangen is een obstakel-

vrije zone van 5 meter aan weerszijden vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

Sommige hoofdwatergangen zijn tevens een vaarweg en in beheer bij de Provincie Fryslân. Hierop is eveneens de Vaarwegverordening Fryslân van toepassing.

Regionale kering

In het plangebied liggen regionale keringen (in oranje indicatief weergegeven op de waterkaart). Een regionale kering of een boezemkade beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking die te allen tijde gehandhaafd moet worden. Langs de regionale kering hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter. De obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud.

Voor werkzaamheden binnen de kernzone en obstakelvrije zone van de boezemkade is een watervergunning verplicht.



Figuur 19. Uitsnede waterkaart: zuidelijk deel

Waterwet

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

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

Conclusie

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

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 bebouwingsmogelijkheden) 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.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

5.1

Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen.

In de *Inleidende regels* zijn 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 dient 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.

In de *bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.2 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

In de *algemene regels* zijn die regels opgenomen die zien op alle bestemmingen binnen het plangebied. De opgenomen artikelen hebben dan ook een werking voor het gehele plangebied.

In de *overgangs- en slotregels* is het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik opgenomen. Daarnaast is een afsluitende regel opgenomen.

5.2

Toelichting op de bestemmingen

In de navolgende alinea's worden de afzonderlijke bestemmingen, zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, beschreven.

GROEN De bestemming 'Groen' is toegekend aan een tweetal locaties. De bestemming waarborgt dat de locaties vrij blijven van bebouwing. Daarnaast dient de bestemming voor het creëren van een groene uitstraling richting het openbaar gebied.

WATER - VAARWEG De bestemming 'Water - Vaarweg' is toegekend aan waterwegen met een functie voor de beroepsvaart en waterwegen met een recreatieve functie. De bouw van steigers en vergelijkbare bouwwerken wordt in verband met de bevaarbaarheid van de als 'Water - Vaarweg' bestemde vaarwegen niet toegestaan. Wel kunnen voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking (niet zijnde windturbines) en watertechnologie worden gerealiseerd.

WOONGEBIED De bestemming 'Woongebied' heeft betrekking op het overgrote deel van het plangebied. In het plangebied zijn woningen gerealiseerd, maar kunnen ook nog heel wat woningen worden gebouwd. In de regels is het maximum te bouwen woningen vastgelegd.

De woonstraten, de directe ontsluitingen van de woningen zijn typische woonstraatprofielen waarbij zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met looplijnen voor voetgangers (vooral van en naar het bestaande dorp/scholen). Voor het langzaam verkeer vormen de bestaande wegen en paden de toegang tot het nieuwe woongebied. Voor het parkeren wordt - voor wat betreft de vrijstaande woningen en de twee- onder 1 kap woningen - uitgegaan van parkeren op eigen erf. Voor meerdere auto's per woning en voor bezoekers parkeren zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de vorm van zogenaamd langsparkeren of haaksparkeren. De parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan zijn het uitgangspunt voor dit nieuwe woongebied.

De woonfunctie mag bij recht onder voorwaarden gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroeps of -bedrijfsactiviteit, niet zijnde een voorziening ten behoeve van Bêd & Brochje. Wel kunnen via een afwijkingsbevoegdheid, onder voorwaarden, nieuwe Bêd & Brochjes gerealiseerd worden.

Bebouwing

Binnen de bouwregels is onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Uitgangspunt daarbij is dat woningen uit één bouwlaag met kap bestaan. Verder wordt uitgegaan van woningen met een maximale oppervlakte van 150 m².

Hoofdgebouwen

Als hoofdgebouwen mogen woningen worden gebouwd. Het betreft zowel vrijstaande, twee aan een als aaneengebouwde woningen. Op een aantal plekken binnen de bestemming mogen uitsluitend woningen in een voorgeschreven vorm worden gebouwd. Deze plekken zijn voorzien van een aanduiding op de verbeelding. Van dit verplichtende karakter is wel een afwijking mogelijk, door middel van een procedure. Het opgestelde BKP Grut Palma - Wergea vormt hierbij één van de toetsingskaders.

Daarnaast is op één specifieke plek de realisatie van waterwoningen mogelijk. In de regels is uitdrukkelijk bepaald dat een waterwoning geen woonschip is. Voor waterwoningen is een eigen beeldkwaliteitskader opgenomen in het BKP. Er is een afwijkingsbevoegdheid in het plan opgenomen om waterwoningen om te zetten in woonschepen of woningen.

Qua maatvoering is in eerste instantie een hoofdgebouw bestaande uit één bouwlaag met kap toegestaan. Via een afwijkingsprocedure kan een hoofdgebouw bestaande uit twee bouwlagen met kap tot de mogelijkheden behoren.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt een maximale oppervlakte van 50 m². De bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (garage, berging, e.d.) moet, behalve aan bovengenoemde kwantitatieve bebouwingsregelingen, in ieder geval aan de hierna genoemde eisen voldoen. In het algemeen wordt gestreefd naar een herkenbaar onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Dit onderscheid zal zich, naast de afmetingen, onder meer kunnen manifesteren door het terugrooien van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan. Uitzondering hierop vormt de locatie van waterwoningen. Daar mogen bijgebouwen vóór de woning geplaatst worden, maar wel op een afstand van ten minste 1 m vanuit de weg. Dit in verband met de verkeersveiligheid en het gewenste straat- en bebouwingsbeeld.

Voor het Alddjip en een strook aan de noordwestzijde van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' opgenomen. De aanwezige waarden zijn op deze wijze gewaarborgd.

WAARDE - CULTUURHISTORIE 1

OVERIGE REGELS

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen ten behoeve van het parkeren. Hiertoe bestaat de noodzaak, omdat de Bouwverordening op het punt van parkeren niet meer geldt voor het voorliggende bestemmingsplan.

De regeling sluit aan op de uitspraken van 17 juni 2015 (201410618/1/R6) en 19 september 2015 (201410585/1/R6). Zo is de regeling gekoppeld aan een bevoegdheid, het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruik. Het begrip “voldoende parkeergelegenheid” is nader gedefinieerd door te verwijzen naar het gemeentelijke beleid ‘Nota parkeernormen gemeente Leeuwarden 2014’. Ook voorzien in de toepasbaarheid van herzien beleid, door aan te geven dat wijzigingen in het geldende beleid ook van toepassing zijn.

Uitvoerbaarheid

6

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 economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

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. De stedenbouwkundige opzet wordt daarbij op onderdelen aangepast en tevens worden de bouwmogelijkheden meer flexibel ingezet.

In het kader van het verplichte kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat de grond volledig in eigendom is van de gemeente. Bij de uitgifte van gronden zullen door de gemeente gemaakte kosten worden doorberekend. Er is dan op voorhand ook geen aanleiding om een grondexploitatieplan vast te stellen.

6.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Wergea - Grut Palma” is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de gebruikelijke overleginstanties. Ook heeft het plan vanaf 16 juli 2015 gedurende een termijn van 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. De volgende overleg- en inspraakreacties zijn ontvangen:

- Provincie Fryslân bij brief van d.d. 26-8-2015
- De heren Kooistra, de Terp 24 en Boringa, de Terp 38 te Wergea bij brief van d.d. 25-8-2015.

De ontvangen reacties zijn in bijlage 3 bij de toelichting aan het plan toegevoegd.

VOORONTWERP

Provincie Fryslân

Gedeputeerde Staten van Fryslân (hierna: GS) hebben bij brief van 26 augustus 2015 gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een toevoeging van 140 woningen. Hiervan zijn 54 gerealiseerd. In het voorontwerp bestemmingsplan “Wergea - Grut Palma” is een aantal van 104 woningen opgenomen, waarvan 18 woningen die reeds zijn gerealiseerd. De overige 36 gerealiseerde woningen aan de oostkant van het gebied zijn ondergebracht in het bestemmingsplan Wergea. Het voorontwerp bestemmingsplan “Wergea - Grut Palma” heeft een afwijkingsmogelijkheid tot 140 woningen.

Dit houdt in dat het aantal woningen met 36 kan worden opgehoogd. GS constateert dat er geen actueel woonprogramma ligt waarover met de provincie overeenstemming is. De ophoging spoort dan ook niet met de afspraken. GS kan dan ook niet instemmen met de opgenomen afwijkingsmogelijkheid. GS verzoekt de ophoging tot 140 woningen te schrappen.

Ophoging van het aantal woningen zal inhouden dat in het goedkoper segment wordt gebouwd. GS wijst erop dat een dergelijke omslag in het kwalitatieve programma concurrerend zal kunnen werken met het aanbod in de Zuidlanden. Daarnaast sluit een wijziging in het type woning en de omvang daarvan niet aan bij de recente uitkomsten van een quickscan van de Friese woningmarkt.

Reactie gemeente

Met de provincie Fryslân zijn in het verleden afspraken gemaakt om maximaal 140 woningen te realiseren in Grut Palma. Hiervan zijn 54 woningen gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan “Wergea - Grut Palma” wordt een deel van de nieuwbouwwijk opnieuw bestemd. Het inmiddels gerealiseerde deel aan de oostzijde van het plangebied wordt meegenomen in het actualiseringplan “Wergea”. Het gaat hierbij om 36 woningen.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Wergea - Grut Palma” is het maximum aantal woningen vastgelegd op 104 woningen (140 woningen - 36 woningen in bestemmingsplan Wergea). 18 woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Door het opnemen van maximaal 104 woningen wordt voldaan aan de afspraak met de provincie om maximaal 140 woningen te realiseren in Grut Palma.

Binnen het voorontwerp bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om het maximum aantal van 104 woningen te verhogen tot 140 woningen. Het betreft hier dus een verhoging van 36 woningen. GS geeft aan dat deze afwijkingsmogelijkheid in strijd is met de afspraken en verzoekt de verhoging te schrappen.

De reden waarom wij deze afwijkingsmogelijkheid hebben opgenomen is om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen en beter op de marktsituatie in te kunnen spelen. De betreffende afwijkingsmogelijkheid zal in het ontwerp bestemmingsplan worden verwijderd.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om tussen verschillende woningtypes te switchen. Het is dus op voorhand niet aan te geven hoeveel woningen in welk deelgebied worden gerealiseerd. Wij zullen in onze verkoopstrategie rekening houden met het feit dat er maximaal 104 woningen gerealiseerd kunnen worden. In de GREX is ook een maximum van 104 woningen opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt ook de mogelijkheid opgenomen voor een ander marktsegment. GS is van mening dat het aanbieden van een goedkoper marktsegment concurrerend werkt met De Zuidlanden. Wij delen deze mening niet. Wij zijn juist van mening dat deze woningen aanvullend werken op de Zuidlanden. Daarnaast sluiten de woningtypes ook meer aan bij de vraag vanuit het dorp.

Conclusie

De bepaling zoals opgenomen in artikel 5.3.1 sub c zal worden verwijderd.

De heren Kooistra en Boringa

De heren Kooistra en Boringa zijn van mening dat het nieuwe stedenbouwkundige plan weinig overlaat van het oorspronkelijke ambitieniveau van Grut Palma. Hierbij wordt verwezen naar enkele onderliggende documenten.

Reactie gemeente

De heren Kooistra en Boringa zijn van mening dat met het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor Grut Palma een inbreuk wordt gedaan op het ambitieniveau van de uitbreidingswijk. Wij kunnen niet ontkennen dat voor enkele deelgebieden een aanpassing van het woningtype en inrichting van het openbaar gebied wordt voorgesteld. Ook voor het gebied direct grenzend aan de percelen van de heren Kooistra en Boringa wordt een aanpassing in woningtype voorgesteld.

In het oorspronkelijke plan was een buffer ingebouwd tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Een deel van deze bufferzone betrof een watergang en een deel (openbaar) groen. In het nieuwe bestemmingsplan blijft de waterbuffer intact. Het ontwerp bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat een groenstrook van 5 meter wordt aangelegd direct aansluitend aan de watergang. Deze groenstrook dient hierbij tevens voor het onderhoud van de watergang. Verder zal met de nieuwe bewoners de verplichting worden opgenomen van een groene afscheiding.

Conclusie:

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast door een groenbestemming toe te voegen op een deel van het gebied direct aansluitend aan de bestaande watergang.