

**BESTEMMINGSPLAN
LEEUWARDEN - VOSSEPARKWijk**

**Bestemmingsplan
Leeuwarden - Vosseparkwijk**

Code 083703 / 19-12-11

GEMEENTE LEEUWARDEN 083703 / 19-12-11
BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN - VOSSEPARKWijk

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Inleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Rijksbeleid	3
2. 3. Provinciaal beleid	3
2. 4. Gemeentelijk beleid	5
3. OMGEVINGSASPECTEN	14
3. 1. Algemeen	14
3. 2. Geluidhinder	14
3. 3. Luchtkwaliteit	15
3. 4. Bedrijven en milieuzonering	16
3. 5. Bodem	16
3. 6. Externe veiligheid	17
3. 7. Waterparagraaf	20
3. 8. Ecologie	22
3. 9. Archeologie	23
3. 10. Kabels en leidingen	24
4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN	25
4. 1. Inleiding	25
4. 2. Wijkvisie	25
4. 3. Ruimtelijke structuur	26
4. 4. Wonen	31
4. 5. Bedrijvigheid en dienstverlening	33
4. 6. Detailhandel, horeca, voorzieningen en instellingen	33
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	35
5. 1. Toelichting op het juridische systeem	35
5. 2. Regels	35
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	36
6. UITVOERBAARHEID	43
6. 1. Algemeen	43
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en vaststellingsprocedure	43
6. 3. Grondexploitatie	43
6. 4. Economische uitvoerbaarheid	44
7. RESULTATEN VAN OVERLEG	45

BIJLAGENBOEK (SEPARAAT)

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 Locaties bodemverontreiniging en Bodemonderzoek
- Bijlage 3 Rapport Externe veiligheid
- Bijlage 4 Rapport Kwantitatieve risicoanalyse Zandleven
- Bijlage 5 Reactienota Overleg

1. INLEIDING

1. 1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor de Leeuwarder wijk Vossepark en het Tesselschadestraatgebied. De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat de bestaande plannen voor een deel verouderd zijn. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan hangt samen met het beleid van de gemeente Leeuwarden om een aantal verouderde bestemmingsplannen zo spoedig mogelijk te herzien. Dit beleid is gebaseerd op de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar te herzien. Het is van belang dat de bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden worden geactualiseerd om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader binnen de gemeente te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Hierdoor kunnen ontwikkelingen beter worden gestuurd.

Het op te stellen bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, met uitzondering van een aantal nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. In de Vosseparkwijk is een aantal relatief kleine en perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk, maar in principe heeft het plan een beheersmatige opzet.

Het bestemmingsplan is conform de regels van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) opgezet volgens de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding, hierna plankaart genoemd, zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1. 2. Begrenzing van het plangebied

De ruimtelijke begrenzing van de herziening van het bestemmingsplan Vosseparkwijk is in hoofdlijnen gelijk aan die van het vastgestelde bestemmingsplan uit 1995, het bestemmingsplan Tesselschadestraat uit (1990), het bestemmingsplan Fonteinland uit (1990) en het bestemmingsplan Businesspark en FEC e.o. (2002).

Het plangebied is gelegen ten westen van de binnenstad. Het gebied wordt begrensd door de Harlingerstraatweg, de Wester Stadsgracht, de Harlingervaart tot de Heliconbrug, de Heliconweg van de Heliconbrug tot de Nicolaas Beetsstraat en tenslotte de spoorlijn.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied in de stad weergegeven.

De geldende bestemmingsplannen, zoals genoemd in de vorige paragraaf, zijn verouderd en worden daarom met dit bestemmingsplan herzien. Voorts is ten behoeve van de reconstructie van de Heliconweg een projectbesluit genomen. De reconstructie is meegenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 1. De ligging van het plangebied in de stad

1. 3. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 3: gaat in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie;
- Hoofdstuk 4: beschrijft de kenmerken van het plangebied en omgeving en de planuitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: geeft een toelichting op het juridische systeem;
- Hoofdstuk 6: geeft inzicht in zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: beschrijft de gevoerde procedure van het overleg en de resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van onder andere milieu, water en ecologie komen in hoofdstuk 3 aan bod.

2. 2. Rijksbeleid

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). De Nota Ruimte geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

In het voorjaar van 2010 is het tracé van de Haak om Leeuwarden (verbinding Marssum en Werpsterhoek) planologisch vastgesteld in een tracébesluit van de ministers van Verkeer en Waterstaat (V en W) en Volkshuisvesting, Milieu en Ruimtelijk Ordening (VROM). Hoewel niet in dit plangebied gelegen, heeft dit besluit wel gevolgen voor de verkeersstromen in het plangebied. Hier wordt verder op nog ingegaan.

2. 3. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Wonen

De provincie zet in op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waaronder Leeuwarden. Daarnaast streeft zij ernaar de woonkwaliteiten van Fryslân, zoals rust en ruimte, landschappelijke en natuurlijke waarden, veiligheid en woon-zorgcombinaties te benutten, als sociaal-economische impuls voor Fryslân.

Leefbaarheid en sociale samenhang

De provincie streeft naar verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in stedelijke centra, in het belang van alle inwoners van Fryslân.

Dit komt onder andere tot uitdrukking in:

- het bijdragen aan een structureel lagere werkeloosheid en een hoog stedelijk voorzieningenniveau in de stedelijke centra door ruimtelijke concentratie van gevarieerde werkfuncties en voorzieningen;
- het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorgtaken in de steden.

Met meer functiemenging kan de veelzijdigheid, de werkgelegenheid en de leefbaarheid op wijkniveau worden bevorderd, waardoor ook de combinatie van arbeid en zorgtaken wordt vergemakkelijkt. Het gaat hierbij om detailhandel, horeca, onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, zorgvoorzieningen en kleinschalige en milieuvriendelijke vormen van bedrijvigheid en dienstverlening. De sociale samenhang in stedelijke wijken wordt daarnaast bevorderd door de aanwezigheid van wijkcentra en buurthuizen, waar diverse wijkactiviteiten en wijkfuncties bij elkaar komen.

Werken

De provincie streeft ernaar dat het type en de schaal van de werkfuncties aansluiten bij de kernenstructuur. Er zijn specifieke vestigingscondities opgesteld om nadelige effecten te voorkomen en juist positieve effecten te genereren. De stedelijke centra zijn de goede plekken voor kantoorvestigingen van enige omvang. Voor Leeuwarden zijn er geen beperkingen qua schaal en totale omvang en bepaalt de markt het aanbod. Kantoren zijn typisch stedelijke functies. Grotere kantoren profiteren van een stedelijk vestigingsklimaat en versterken dit ook. In dit verband biedt de provincie Leeuwarden alle ontwikkelingsruimte, gelet op haar positie en haar profiel als kantorenstad. Leeuwarden is bij uitstek de kantorenstad van Friesland. De totale kantorenvorraad in Leeuwarden was in 2008 738.000 m².

De provincie acht het van belang dat werkfuncties en voorzieningen ook op het niveau van een kern op de goede plekken terecht komen. Hiervoor zijn de gemeenten primair verantwoordelijk. De provincie hanteert verschillende werkmilieus. Het Tesselschadestraatgebied is te typeren als centrumrandmilieu. Deze gebieden zijn geschikt voor centrumgerichte functies, zoals kantoren. Het zwaartepunt van de kantoorontwikkelingen vindt plaats in de kantorenhak waar de Tesselschadestraat deel van uit maakt. Hiermee past versterking van het Tesselschadestraatgebied in het beleid van de provincie.

Voor de Vosseparkwijk geldt het "verspreide milieu". Het gaat om één of enkele werkfuncties met een overwegend lokale oriëntatie. Er kan sprake zijn van verspreide vestigingen binnen een kern, bijvoorbeeld een wijkwinkelcentrum. Er wordt ingezet op menging van wonen en werken ter bevordering van de levendigheid en werkgelegenheid op wijkniveau, zoals aangegeven in de vorige paragraaf. Voorwaarde is een goede afbakening van de inpasbare bedrijfstypen, om (toekomstige) milieuhinder te voorkomen.

Wenjen 2000+: Fan mear nei better

Het provinciaal woonbeleid voor de periode 2002-2010 is verwoord in de notitie "*Wenjen 2000+: Fan mear nei better*".

Dit woonbeleid is een uitwerking van het Streekplan 1994. De doorwerking van het Streekplan 2007 in het woonbeleid moet nog verder vorm krijgen.

Het kwaliteitsbeleid uit de voorloper van de notitie (*Wenjen yn Fryslân*) wordt hierin versterkt voortgezet. Aandacht en maatregelen voor kwaliteit van de bestaande voorraad blijven voorop staan. Ook de afstemming tussen herstructurering en nieuwbouw blijft een belangrijk uitgangspunt.

Er wordt sterker dan voorheen ingezet op punten als particulier opdrachtgeverschap, de verhouding tussen huur- en koopwoningen en de huisvesting van de doelgroepen starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers en/of statushouders.

Aan alle Friese gemeenten zijn voor de jaren 1996 tot 2010 en later opnieuw voor de periode van 1998 tot 2010 richtgetallen toegekend. Ten opzichte van 1996 zijn de richtgetallen, afgezien van bestuurlijke correcties, nauwelijks veranderd. *Wenjen 2000+* geeft aan dat de gemeente Leeuwarden op basis van het richtgetal in de periode van 2001 tot 2010 6018 woningen mag bouwen.

De provincie Fryslân heeft een uitvoerige studie afgerond naar de bevolkingsontwikkeling in Fryslân. In de notitie *Prognose Fryslân 2009-2030* wordt voor de verschillende componenten van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling inzicht gegeven in de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren en de verwachtingen voor de toekomst. Op basis hiervan wordt een nieuwe agenda opgesteld hoe om te gaan met de toekomstige ontwikkelingen.

De geplande nieuwbouwwontwikkelingen (zie hoofdstuk 4) passen binnen het beleid van de provincie.

Verordening Romte Fryslân (ontwerp)

Provinciale Staten van Fryslân hebben besloten een provinciale verordening ruimte op te stellen. De reden hiervoor is enerzijds om de provinciale belangen te borgen en anderzijds om vooraf duidelijkheid richting gemeenten te geven over de provinciale belangen en de wijze waarop deze doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Streekplan krijgt daarmee een handzame en praktische vertaling die toepasbaar is bij het opstellen van plannen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Stadsvisie

De Stadsvisie '*Varen onder eigen Vlag*' (2002) beschrijft de koers voor Leeuwarden voor de toekomst. Periodiek wordt bekeken of nieuwe ontwikkelingen een actualisering nodig maken. Dit heeft geresulteerd in de Stadsvisie '*Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad*' (2008). Leeuwarden is eerst en vooral hoofdstad van Fryslân. Hoofdstad van een provincie met een groen, waterrijk en wijds landschap, een eigen taal en een eigen cultuur.

Leeuwarden telt per 1 januari 2011 ruim 94.000 inwoners, bijna 27.000 hbo- en mbo-studenten en biedt werkgelegenheid aan 55.000 mensen. Dagelijks stromen 28.000 forenzen de stad binnen om naar hun werk te gaan. Leeuwarden heeft ook belangrijke voorzieningen op het gebied van wonen, werken, cultuur, recreatie, onderwijs en gezondheidszorg. Daarmee is Leeuwarden dé woonstad en dé banenmotor van Fryslân. De Stadsvisie rust op een stevig fundament van vijf pijlers. Voor dit bestemmingsplan zijn de pijlers *Werken en ondernemen* en *Cure en Care relevant*.

Voor het Tesselschadestraatgebied is de pijler *Werken en ondernemen* van toepassing. De concentratie van kantoorlocaties is momenteel te vinden in de 'kantorenhak' van Leeuwarden. De kantorenhak loopt van de Oostergoweg, via het Stationsgebied, de Lange Marktstraat, de Tesselschadestraat, via het WTC Expo Center tot en met het Businesspark. Het stationsgebied loopt over in de Tesselschadestraat en vormt de verkeersas naar het WTC. Deze zone vertegenwoordigt met ruim 100.000 m² een groot deel van de Leeuwarder kantorengebruikers; de Belastingdienst, de ING, het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, het UWV en het CWI. Tot dit gebied behoren ook de kantoren van de Zorgverzekeraar De Friesland en de GGD.

De pijler *Werken en ondernemen* voorziet onder meer in de behoefte om de positie van de stad als centrum voor de financiële en zakelijke dienstverlening uit te bouwen. Er wordt ingezet op concentratie van kantoren in de kantorenhak, met stimulering van functiemenging. Het zwaartepunt ligt op een zorgvuldige ontwikkeling van de westelijke kantorenhak.

Voor de Vosseparkwijk is de pijler *Cure en Care* relevant. Het concept heeft tot doel Leeuwarden voor te bereiden op de toenemende maatschappelijke behoefte aan Cure en Care op maat. Hierbij wordt gedacht aan het in de wijken realiseren van multifunctionele centra met woonservice-zones, van waaruit ambulante zorg geboden kan worden.

Voorwaarde voor verdere ontwikkeling van Leeuwarden is dat de bereikbaarheid op orde is en dat er voldoende woningen zijn voor verschillende doelgroepen. Van belang is het ontwikkelen van een gevarieerd en kwalitatief goed woonklimaat, met aandacht voor energiezuinige woningen en kwaliteit van de openbare ruimte.

Wonen

In 2008 heeft de gemeenteraad het nieuwe Woonplan 'Eltsenien syn hûs' vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen ten aanzien van het wonen zijn opgenomen. Het plan heeft een looptijd van 2008 tot 2013. Het centrale beleidsuitgangspunt is het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus.

De nieuwe Wro geeft gemeenten de verplichting te werken met een gemeentelijke structuurvisie, eventueel uit te splitsen naar facetbeleid (zoals wonen). Het huidige Woonplan van Leeuwarden heeft niet de status van structuurvisie ex de Wro.

Het beleid van het Woonplan stoelt op vier pijlers.

1. Beter benutten van de kwaliteit van de bestaande stad: de kwaliteit van bestaande woningen moet omhoog, zeker voor wat betreft energieverbruik, om deze voorraad toekomstbestendig te maken. Daarnaast streeft de gemeente naar stevige en onderscheidende woonmilieus in de wijken, zodat alle woonconsumenten bediend kunnen worden. Vrijkomende ruimte in de bestaande stad biedt ruimte om nieuwe en bijzondere projecten te realiseren. Grotere functieveranderingslocaties bieden ruimte om in de kwantitatieve bouwopgave van de stad te voorzien en kleinere locaties om bijzondere niches in de woningmarkt te bedienen.
2. Stevig nieuwbouwprogramma: ook de komende vijf jaar heeft Leeuwarden een stevig nieuwbouwprogramma nodig. Dit is enerzijds om de groeiende bevolking op te vangen en anderzijds om midden- en hogere inkomens en gezinnen aan de stad te binden. Leeuwarden wil jaarlijks tussen de 400 en 640 nieuwbouwwoningen realiseren, met daarbij een stevig aandeel (40%) op binnenstedelijke locaties. De provincie Fryslân biedt Leeuwarden de ruimte om ten minste 4.100 woningen netto aan de woningvoorraad toe te voegen in de periode tot en met 2015 (streekplan-periode).
Ten aanzien van de kwaliteit van de nieuwbouw stelt Leeuwarden hoge eisen aan duurzaamheid en architectonische uitstraling. Qua woonprogramma zet Leeuwarden in op een gedifferentieerde samenstelling die daarmee een verrijking van de woningvoorraad oplevert.
3. Wonen + meer: de kwaliteit van het wonen in de stad wordt door meer bepaald dan alleen het type en de kwaliteit van de woningen. De woonomgeving in brede zin speelt daarin eveneens een belangrijke rol. Beide moeten goed op elkaar worden afgestemd. Dit betekent dat de basisvoorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte goed moeten zijn. Daarnaast heeft elke doelgroep zijn eigen specifieke eisen. De komende jaren neemt vooral de combinatie van wonen en zorg in belang toe. Wonen + meer betekent ook aandacht voor en werken aan gedifferentieerde woonwijken, met elk een eigen woonmilieu. Deze differentiatie in, maar vooral tussen wijken, vergroten de kwaliteit van de stad als geheel.
4. Lagere inkomens: de gemeente Leeuwarden kent nog steeds een omvangrijke groep huishoudens met een lager inkomen. Voor de komende jaren wordt geen wezenlijke daling van de omvang van deze groep voorzien. Deze doelgroep is in hoofdzaak aangewezen op een sociale huurwoning. Het is en blijft van groot belang dat de omvang en de kwaliteit van het aanbod in het sociale segment voldoende is.

Detailhandel

Voor de detailhandel in het plangebied vormen de integrale detailhandelsvisie *Hoofdlijnen van het detailhandelsbeleid voor Leeuwarden* (2007) en de nota *De reclame geordend* (1999) het beleidskader.

De gemeente streeft naar een detailhandelsstructuur waarin de dagelijkse goederen op korte afstand van huis zijn te krijgen. Hiervoor is een fijnmazige verzorgingsstructuur door middel van goed verzorgde en aantrekkelijke wijk- en buurtwinkelcentra noodzakelijk. Het beleid is daarom gericht op de instandhouding van de buurt- en wijkwinkels. Voor detailhandel buiten dergelijke centra is in principe geen ruimte, maar zoals gezegd wordt hier, mits beperkt, in bepaalde gevallen medewerking aan verleend. In de Vosseparkwijk is geen buurt- of wijkwinkel. Dit is ook niet voorzien in het structuurbeeld voor supermarkten.

Op de Snekertrekweg zit een winkelcentrum op regionaal niveau en er is een buurtwinkelcentrum in de Leeuwerikstraat.

Met het detailhandelsbeleid hangt het reclamebeleid samen. In het reclamebeleid worden woongebieden beschouwd als kwetsbare gebieden, waar reclame in principe tot een minimum beperkt moet worden. In de nota worden maximale maatvoeringen voor reclame in dergelijke gebieden gegeven. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om het reclamebeleid te reguleren. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke *Algemene Plaatselijke Verordening*.

Horeca

De *Beleidsnota Bijzondere wetten horeca, coffeeshop, prostitutie en kansspelen* (vastgesteld door de gemeenteraad op 31-1-2011) geeft aan dat de gemeente streeft naar een gebiedsdifferentiatie in de binnenstad voor wat betreft de horecafunctie. Zo zijn gebieden aangewezen als concentratiegebied, als consolidatiegebied (geen verdere groei), als deconcentratiegebied, als ontwikkelingsgebied en als winkelgebied.

De gemeente ziet de binnenstad duidelijk als het zwaartepunt voor de horeca. Buiten de binnenstad dient horeca niet te groeien.

De horeca moet daar worden gesitueerd binnen een buurt- of wijkwinkelcentrum. Eventuele uitbreidingsruimte moet ook binnen dergelijke centra gevonden worden.

Nieuwvestiging van horeca buiten deze centra wordt in principe tegengegaan, uitgezonderd:

- nieuwe verzorgingsgebieden; hier zal worden aangegeven of en waar ruimte voor (met name eet)horeca is;
- de stedelijke hoofdinfrastructuur; onder voorwaarden (ontsluiting, parkeergelegenheid, geen overlast naar woongebieden) is vestiging van eethoreca mogelijk.

Er is ten aanzien van de toegestane sluitingstijden onder bepaalde voorwaarden een verruiming mogelijk.

Bedrijven

Het beleid ten aanzien van het plangebied is erop gericht om geen nieuwe bedrijvigheid aan te trekken, omdat dit te veel overlast voor de woonfunctie kan opleveren.

Verkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)* vastgesteld (10 februari 2003). Ook voert de gemeente een Duurzaam Veilig-Verkeersbeleid om het verkeer in en om de stad structureel veiliger te maken. Het doel is om meer duidelijkheid en uniformiteit in de inrichting van het wegennet te creëren. Ten behoeve hiervan is een onderverdeling van wegen in verkeersaders en verkeersluwe gebieden gemaakt.

Wegen

Nabij het plangebied zijn enkele grotere wegen aanwezig, die een belangrijke functie hebben voor de ontsluiting van de wijk én de stad. De Harlingerstraatweg, de Heliconweg, de Tesselschadestraat, de Westersingel en de Pier Panderstraat zijn aangewezen als *Verkeersader / Gebiedsontsluitingsweg*.

Alle overige wegen in het plangebied zijn aangemerkt als *Verblijfsgebied*. Dit omdat in de woonwijken de kwaliteit van het woon- en leefmilieu centraal staat. Dit betekent dat er veel aandacht is voor de verkeersveiligheid en de beperking van verkeershinder, onder meer via de realisatie van verblijfsgebieden in de vorm van 30-km-zones. Een goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer, is belangrijk.

De inrichting en de toegestane maximale snelheid op de verschillende wegen is of moet worden afgestemd op de specifieke functie. Op *verkeersaders / gebiedsontsluitingswegen* geldt in dit kader een maximumsnelheid van 50 km/uur en de *verblijfsgebieden* gelden als 30-km/uur-gebied.

In het GVVP zijn ook een aantal nieuwe projecten weergegeven. Eén daarvan is de Westelijke invalsweg die de Haak (verbinding Marssum en Werpsterhoek) rechtstreeks verbindt met de stadsring en het westelijke gedeelte van de binnenstad. Het in 2006 vastgestelde tracé volgt de Marshallweg aan de zuidzijde van de Harlingervaart en sluit aan op de Tesselschadestraat via een nieuwe brug over de Harlingervaart. In de loop van 2011 zal worden bepaald of deze weg inderdaad het voornoemde tracé zal volgen of dat toch van de bestaande brug gebruik gaat worden gemaakt.

De Heliconweg kent als onderdeel van de stadsring onder meer problemen op het gebied van doorstroming, verkeerslawaaï en verkeersveiligheid. Om dit te verbeteren zijn onder meer de volgende maatregelen getroffen: beperking van het aantal aansluitingen en uitbouw van de kruispunten.

Fiets

Hoofddoelstelling van het fietsbeleid is het stimuleren van het fietsgebruik op de korte afstanden (tot 7,5 km), zodat de fiets een volwaardig, aantrekkelijk en verkeersveilig alternatief wordt in concurrentie met de auto op die afstand. Er is een samenhangend fietsnetwerk voor Leeuwarden ontwikkeld. In onderstaand figuur is het fietsnetwerk in de Vosseparkwijk weergegeven.



Figuur 2. De uitsnede van het fietsnetwerk in de Vosseparkwijk

Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid kent onder meer de volgende pijlers die relevant zijn voor dit bestemmingsplan:

- in principe dient elk gebied, elk complex of bedrijf in zijn eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst;
- geparkeerde auto's dienen zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te worden onttrokken. De enorme vlaktes met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst. Dit geldt bij uitstek voor de intensief gebruikte ruimte in de binnenstad en de stationsomgeving.

Recreatieve vaarwegen

In het GVVP zijn ook de belangrijke recreatieve vaarroutes in en rondom Leeuwarden aangegeven. Eén daarvan is de Staande Mastroute IJsselmeer / Waddenzee - Harlingen - Leeuwarden - Waddenzee / Lauwersmeergebied. De bruggen in deze route moeten beweegbaar zijn.

Groen

Februari 2009 is de "Groenkaart Leeuwarden < over de groene openbare ruimte van de stad >" vastgesteld. De Groenkaart is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met het bestaande groen. Maar het gaat niet alleen om behoud. Het streven is het beter benutten van het bestaande areaal, het beter bereikbaar maken van het groen en het uitbreiden van het areaal groen waar dit wenselijk en mogelijk is.

Voor de Vosseparkwijk zijn de volgende elementen van belang:

- parken (cultuurhistorisch): Westerpark;
- historische radiaal / oude weg (cultuurhistorie): Harlingerstraatweg;
- nieuwe radiaal: Tesselschadestraat;
- lanen: Bildtsestraat - Fonteinstraat;
- speelplekken: speeltuin Vossepark;
- cultuurhistorie: oude spoorlijn.

Duurzaamheidsbeleid

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 geldt voor de periode van 2011 tot en met 2020. Aan dit programma is het uitvoeringsprogramma *Slim met Energie en Water* (2011 - 2014) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw)bouw)

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien, zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande bouw fors energie bespaard moet worden. Voor de nieuwbouw betekent het dat de gemeente minimaal de doelen van het 'Noordelijk Energieakkoord' nastreeft en dat de gemeente de lijst 'Duurzaam Bouwen' hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere norm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn door middel van de 'Energieprestatieafspraken' afspraken gemaakt met de Leeuwarder woningbouwcorporaties.

Als energiebespaar-optie richt Leeuwarden zich ook op de openbare verlichting. Binnen het plangebied zal de gemeente daar, waar het qua veiligheid vertrouwd is, streven naar energiezuinige openbare verlichting. Waar verlichting niet noodzakelijk is, komt geen verlichting of wordt de verlichting in bepaalde tijdsbestekken gedoofd. Daar waar wel verlichting nodig is, wordt energiebesparende verlichting geplaatst.

Inrichting openbare ruimte

Het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gevoerd door de 'Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu' van het ministerie van VROM. Voor de praktische inrichting van de openbare ruimte wordt verwezen naar het 'Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte' van de gemeente Leeuwarden.

Ecologie en water

Omdat het gebied enkele functiewijzigingen heeft ondergaan of dat dit staat te gebeuren, is voornamelijk behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden aan de orde. Hier wordt in de paragrafen 3.7 (Water) en 3.8 (Ecologie) verder op ingegaan.

Welstandsnota Leeuwarden (5 juli 2004)

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken, voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

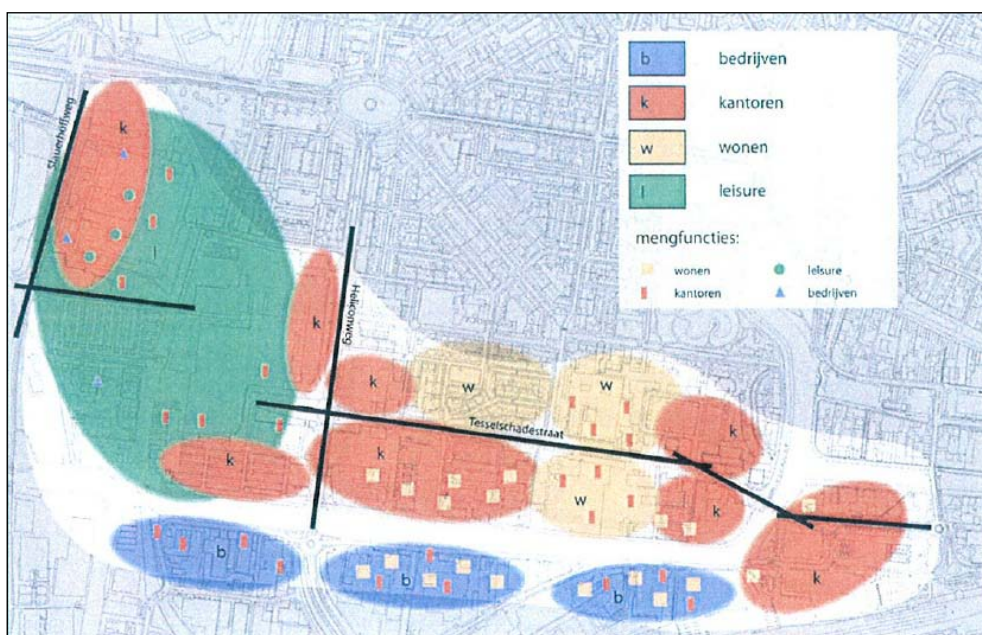
Ontwikkelder Tesselschadestraat, WTC en omgeving

Het *Ontwikkelder Tesselschadestraat, WTC en omgeving* is op 1 oktober 2007 door de gemeenteraad van Leeuwarden vastgesteld. Het ontwikkelkader is kaderstellend en geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het gebied.

De programmatische ontwikkeling en / of herontwikkeling van de Tesselschadestraat kan in hoofdlijnen als volgt worden getypeerd:

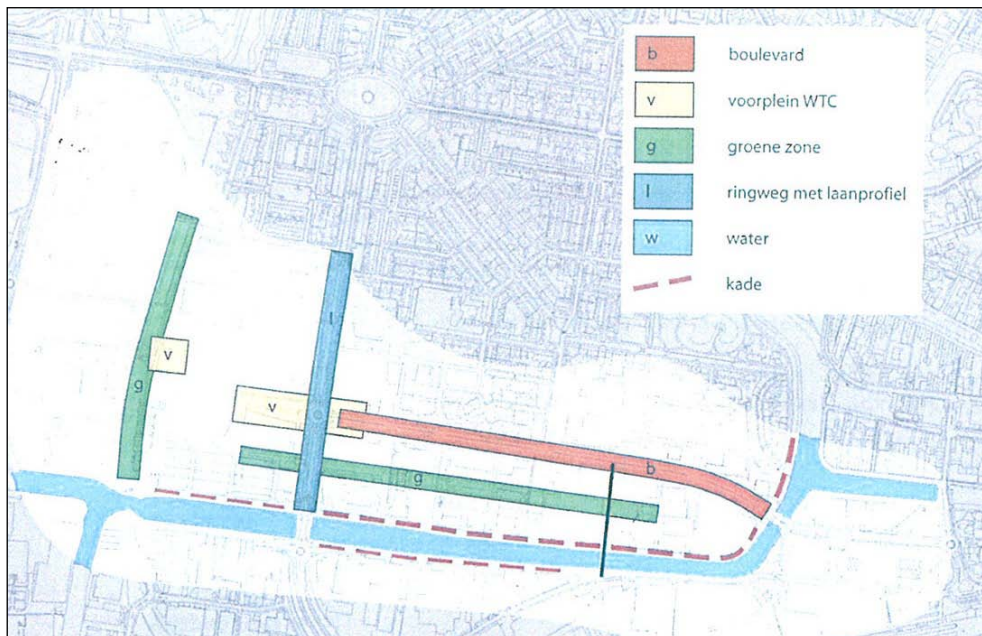
- verdere ontwikkeling en intensivering van de zone als geheel;
- het toevoegen van (nieuwe) woonmilieus op (her)ontwikkelingslocaties en langs de Harlingervaart;
- het vervangen en toevoegen van kantoorruimte: marktvolgend en anticiperend op initiatief van de markt;
- door (her)ontwikkeling zal de ruimte voor meer industriële bedrijvigheid kleiner worden.

Op onderstaande kaart zijn de voorgestane intensivering dan wel de veranderingen van functies indicatief aangegeven.



Figuur 3. Functies Tesselschadestraat, World Trade Centre en omgeving

Bij het ontwikkelen van initiatieven zullen de structuren voor auto en fiets en water en groen stringent worden gehanteerd.



Figuur 4. Openbare ruimte, groen en water Tesselschadestraat, World Trade Centre en omgeving

Daarnaast zullen de hoofdstructuren stedenbouwkundig versterkt en begeleid worden door:

- zorgvuldige plaatsing van bouwvolumes;
- het zorgen voor programmatische, fysieke en visuele samenhang tussen de verschillende deelgebieden in de zone, ook over de hoofdstructuren heen;
- in algemene zin respect tonen voor en streven naar harmonie met de omgeving;
- bouwhoogten moeten in principe conform de huidige hoogtes in het gebied zijn;
- parkeren wordt opgelost op de locatie zelf, met gebouwde voorziening(en) of anderszins, een en ander conform het Parkeerbeleidsplan.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Algemeen

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

3. 2. Geluidhinder

De *Wet geluidhinder* heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï van belang.

Wegverkeerlawaaï

In de *Wet geluidhinder* is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Een woning is bijvoorbeeld een geluidsgevoelig object. Indien een nieuwe woning langs een zoneplichtige weg wordt gesitueerd, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de geluidhinder van de wegen. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

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

Nieuwe woningbouw binnen een geluidszone langs wegen is in het plangebied voorzien op de NHL-locatie (zie hierna paragraaf 4.4.). Deze woningbouw is gelegen in de geluidszone van de zuidelijk daarvan gelegen Tesselshadestraat. Naar de geluidsbelasting op deze nieuwe woningen is onderzoek gedaan door de Milieuadviesdienst (rapport 1 april 2011, nr. 5240MH/ac).

Het rapport is in de bijlagen opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het op de Tesselshadestraat in het maatgevende jaar 2020 drukker kan zijn vanwege de aanleg van de Westelijke invalsweg (zie paragraaf 2.4. onder "Verkeer"). Het is nog niet precies bekend hoe deze laatste weg komt te lopen. In verband hiermee zijn meerdere varianten voor wat betreft de geluidsbelasting berekend. Hieruit blijkt dat in het worst case-scenario (Westelijke invalsweg over het westelijk deel van het LPF terrein) de geluidbelasting in 2020 op deze woningen meer komt te bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar onder de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB zal blijven. Maatregelen bieden maar ten dele soelaas. Er zal daarom een hogere waarde voor de geluidsbelasting moeten worden vastgesteld. In de gegeven situatie is dit acceptabel, omdat het een invullocatie betreft in het stedelijk gebied.

Industrielawaai

Rond het bedrijventerrein Leeuwarden - West is een geluidszone vastgesteld, omdat vestiging van grote lawaaimakers - zoals aangegeven in artikel 40 van de Wet geluidhinder - toegestaan is. Een klein deel hiervan loopt over de zuidwesthoek van het plangebied. Hier liggen geen geluidsgevoelige bestemmingen. Het deel heeft de aanduiding "Geluid - Industriezone" gekregen, om te voorkomen dat er binnen de geluidszone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing komt en er daardoor een te hoge geluidsbelasting optreedt.

3. 3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging ¹⁾. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:
 - woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
 - kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
 - bepaalde landbouwinrichtingen.

De nieuwe ontwikkelingen aan woningbouw en kantoren die dit plan mogelijk gemaakt, blijven onder deze grenzen.

¹⁾ Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3 %-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

3. 4. Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar door bedrijven door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder en dus voor de mogelijkheid van vestiging. In de handreiking *Bedrijven en milieuzonering* (2009) van de VNG zijn richtafstanden voor milieubelastende activiteiten opgenomen. De handreiking is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan.

In het plangebied doet zich één nieuwe situatie voor die speciale aandacht verdient.

De nieuwe woningbouw op de NHL-locatie is gelegen naast het leegstaande schoolgebouw aan het Fonteinland. Er is hier sprake van een gemengd gebied, waardoor de volgens de handreiking *Bedrijven en milieuzonering* een kortere afstanden gelden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies dan bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De afstand tussen de dichtstbijzijnde woningen en het schoolgebouw is 10 meter. Het voormalige schoolgebouw is bestemd als "Kantoor" met een aanduiding maatschappelijk die beperkt is tot het gebouw (zie paragraaf 4.3). Kantoren hebben een milieucategorie 1. De bijbehorende afstand is in een gemengd gebied 0 meter (in plaats van 10 meter). Hieraan wordt dus voldaan. Maatschappelijke functies hebben een milieucategorie 1 of 2. Bij categorie 2 hoort in een gemengd gebied een afstand van 10 meter. Ook hieraan wordt dus voldaan. Bij de nieuwe woningbouw zal daarom, gelet op het omgevingstype sprake zijn van een redelijk woon- en leefklimaat. Ook de kantoren, c.q. maatschappelijke functies zullen zich hier zonder al te veel beperkingen kunnen vestigen. Daarnaast wordt vanuit het Activiteitenbesluit de milieusituatie geregeld waardoor er geen onoverkomelijke hinder kan ontstaan.

3. 5. Bodem

In het plangebied zijn in de loop der jaren diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op diverse locaties zijn verontreinigingen aangetoond, die voor een deel ook zijn gesaneerd.

In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de locaties waarvan bekend is dat er in de bodem sterke verontreinigingen zijn aangetroffen, waarbij tevens een korte omschrijving van de status van de locatie wordt gegeven.

Verder zijn er binnen het plangebied verschillende locaties aanwezig waarvan bekend is dat er potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit betreft bijvoorbeeld locaties waarvoor in het verleden een Hinderwet- of Wet Milieubeheervergunning is aangevraagd voor het uitoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied ondergrondse brandstoftanks. Dergelijke activiteiten kunnen tot bodemverontreiniging hebben geleid. Niet al deze adressen zijn onderzocht. De bodemkwaliteit dient zódanig goed te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein van de Stichting Noordelijke Hogeschool Leeuwarden (NHL-locatie). Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie. Tevens is de toepasbaarheid van de bodem indicatief beoordeeld volgens het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten hiervan zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting. De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient formeel, op basis van de onderzoeksresultaten, te worden verworpen. Echter, de gemeten gehalten en concentraties in de grond en het grondwater zijn van dien aard dat een nader bodemonderzoek volgens de Wet bodembescherming niet noodzakelijk is. De gemeten gehalten en concentraties vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de voorgenomen eigendomsoverdracht en herontwikkelingsplannen van de onderzoekslocatie.

3. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's 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. In het navolgende worden de risicobronnen in en om het plangebied nagelopen.

Risicovolle bedrijven

In het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven (meer) aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. De LPG-verkoop van het tankstation aan de Tesselschadestraat is gestopt. Er liggen ook geen risicocontouren van het plaatsgebonden risico van bedrijven over het plangebied ²⁾.

Naar de externe veiligheidssituatie in het plangebied is onderzoek gedaan door de Milieuadviesdienst (rapport 11 juni 2010).

²⁾ Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

Het rapport is in de bijlagen opgenomen. Hieruit blijkt dat er wel een risicovol bedrijf buiten het plangebied is waarvan het invloedsgebied ³⁾ over het plangebied ligt. Dit is het bedrijf Zandleven Coatings aan de zuidzijde van de Snekertrekweg.

Dit invloedsgebied (met een straal van 300 meter) strekt zich met name uit over de kantoren binnen het plangebied aan de noordzijde van de Harlingervaart. Naar het groepsrisico ⁴⁾ binnen dit invloedsgebied is onderzoek gedaan door SAVE (rapport 18-12-2009 nr. 201511 091287 - HA91). Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico zowel in de huidige als de toekomstige situatie niet significant is.

Buisleidingen

Aan de westzijde van het plangebied loopt een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. De ligging van de leiding is in navolgend figuur weergegeven.

Het betreft een aardgastransportleiding met een druk van 40 bar en een diameter van 6 inch.

Plaatsgebonden risico en belemmerende strook

Het plaatsgebonden risico van de leiding ligt op de leiding en dus niet over het plangebied. Dit geldt ook voor de belemmerende strook van 5 meter.

Verantwoording groepsrisico

De leiding heeft een invloedsgebied van 70 meter. Een deel van het invloedsgebied ligt binnen het plangebied. Hier bevinden zich slechts 10 woningen. Dit betekent dat de ondergrens voor de aanwezigheid van groepsrisico niet wordt overschreden. Hiermee is het groepsrisico verantwoord.

³⁾ Invloedsgebied: gebied waarin, volgens bij regeling van de minister vast te stellen regels, personen worden meegeteld voor berekening van het groepsrisico (definitie artikel 1 lid 1 BEVI).

⁴⁾ Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicocategorie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied.



Figuur 5. De ligging van de buisleiding nabij het plangebied

Wegen

Door het plangebied lopen verscheidene grotere wegen. Via de Heliconweg en de Harlingerstraatweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De vervoersintensiteit hiervan blijft onder drempelwaarden. Er is geen 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour aanwezig. Het groepsrisico in het invloedsgebied (200 meter aan weerszijden) blijft ook onder de drempelwaarden. Wel kan dit door de nieuwbouw van kantoren iets toenemen, maar ook dan blijft het onder de oriëntatiewaarde. Voorts zal na de aanleg van de Haak om Leeuwarden het vervoer van gevaarlijke stoffen door het plangebied afnemen. De nieuwbouw van kantoren ontmoet daarom vanuit externe veiligheid geen bezwaar.

Spoorwegen

Op een afstand van circa 200 meter, ten zuiden van het plangebied, loopt de spoorlijn Leeuwarden - Zwolle. Over dit spoor vindt hooguit incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Zowel wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn er geen knelpunten.

Waterwegen

Over de waterwegen in het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

3. 7. Waterparagraaf

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de Watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De “winst”, die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. 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 provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen.

De hoofddoelstelling van beide waterplannen is “het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”.

Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema’s waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

Voor de ruimtelijke aspecten is het WHP3 een structuurvisie, zoals bedoeld in artikel 4.4, eerste lid van de Waterwet en artikel 2.2, tweede lid van de Wet op de ruimtelijke ordening. Onderdelen van het WHP3 zijn aan te merken als een aanvulling op het Streekplan. In hoofdstuk 6 van het WHP3 wordt ingegaan op de betekenis van het plan voor de watertoets.

Het thema waterveiligheid heeft betrekking op de primaire waterkeringen en de boezemkaden. Het ruimtelijk relevante beleid betreft de ligging van de zee- en IJsselmeerdijken met reserveringszones, de ligging van de boezemkaden en het bouwen ten opzichte van het maatgevende boezempeil.

In het thema schoon water gaat het over de waterkwaliteit. Onder dit thema valt het beleid voor de afvalwaterketen (de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater) en de ecologische inrichting van watersystemen. Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn de afspraken die in Fryslân over de Kader Richtlijn Water zijn gemaakt in dit hoofdstuk opgenomen.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de Natura 2000-gebieden, die een belangrijke Europese status hebben ten aanzien van de natuurwaarden. Ruimtelijk relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de deelsystemen door middel van natuurvriendelijker oevers en de ruimtelijke bescherming van grondwaterwinningsgebieden voor drinkwater.

Het thema voldoende water heeft vooral betrekking op het peilbeheer. Voldoende water betekent niet te veel water maar ook niet te weinig water en zorgen voor een goede verdeling van het beschikbare water over de verschillende functies.

Het ruimtelijke relevante beleid betreft onder andere de ruimte die voor boezemuitbreiding en waterbergingsgebieden wordt gevraagd. In dit thema is ook het beleid voor de winning van grondwater (met name drinkwater) beschreven.

In alle drie de thema's is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt. De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens een terugkerend onderwerp in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

Gemeentelijk beleid

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

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

Wateraspecten

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

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
 - voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel);
- zone boezemkade Harlingervaart en Wester Stadsgracht: 50 meter in verband met het goed onderhouden en verhogen als dat nodig is om overstrooming te voorkomen.

De ontwikkelingen die opgenomen zijn in dit plan, zijn reeds planologisch mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingsprocedures. In dat kader is reeds naar de waterhuishoudkundige aspecten gekeken.

Aan de westzijde van de Heliconweg ligt een watertransportleiding. Deze transportleiding is bestemd als "Leiding - Water".

Watertoets

Wetterskip Fryslân heeft de volgende reactie gegeven. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en geeft Wetterskip Fryslân geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

3. 8. Ecologie

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Binnen 3 kilometer liggen geen Beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden en gebieden die deel uitmaken van de EHS. Hiermee is gebiedsbescherming voor dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden.

De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren.

Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Bij ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan, dient gekeken te worden of beschermde planten- en/of diersoorten bedreigd worden. In dat kader kan worden gesteld dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverend karakter heeft en dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in grote lijnen gebaseerd zijn op bestaande rechten.

3. 9. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet.

De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden.

Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werkzaamheden.

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed - Deelnota Archeologie 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 provincie-dekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen.

De gemeente heeft met de Beleidsnota *Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL)* 2008-2013 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet.

Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft.

Ze ontwikkelt een strategie die het provinciale archeologiebeleid vervangt, inclusief de FAMKE, binnen het grondgebied van Leeuwarden. Natuurlijk is dit beleid afgestemd met de provincie, maar heeft ze wel een eigen invulling gegeven aan de manier waarop Leeuwarden met archeologie omgaat.

In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van een omgevingsvergunning voor bouwen, slopen of bepaalde werkzaamheden wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. De Vosseparkwijk en het Tesselschadestraatgebied hebben een lage verwachtingswaarde en kennen geen rijksmonumenten. Voor gebieden met een lage verwachting is over het algemeen geen archeologisch vooronderzoek nodig. Uitzondering hierop wordt gevormd door MER-plichtige projecten. Deze zijn niet aan de orde in het plangebied.

3. 10. Kabels en leidingen

Over het plangebied loopt een straalpad. Omdat voor het berichtenverkeer gebruik wordt gemaakt van straalverbindingen, dient tussen de zend- en ontvangststations een vrije baan aanwezig te zijn, straalpad genoemd. De vrijwaringszone is aangeduid. Gebouwen in deze zone mogen niet hoger zijn dan 40 meter.

Zoals gezegd in de waterparagraaf ligt er aan de westzijde van de Heli-conweg een watertransportleiding. Vijf meter aan weerszijden van de leiding mogen geen gebouwen gerealiseerd worden. De leiding en deze zone zijn bestemd als "Leiding - Water".

4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Inleiding

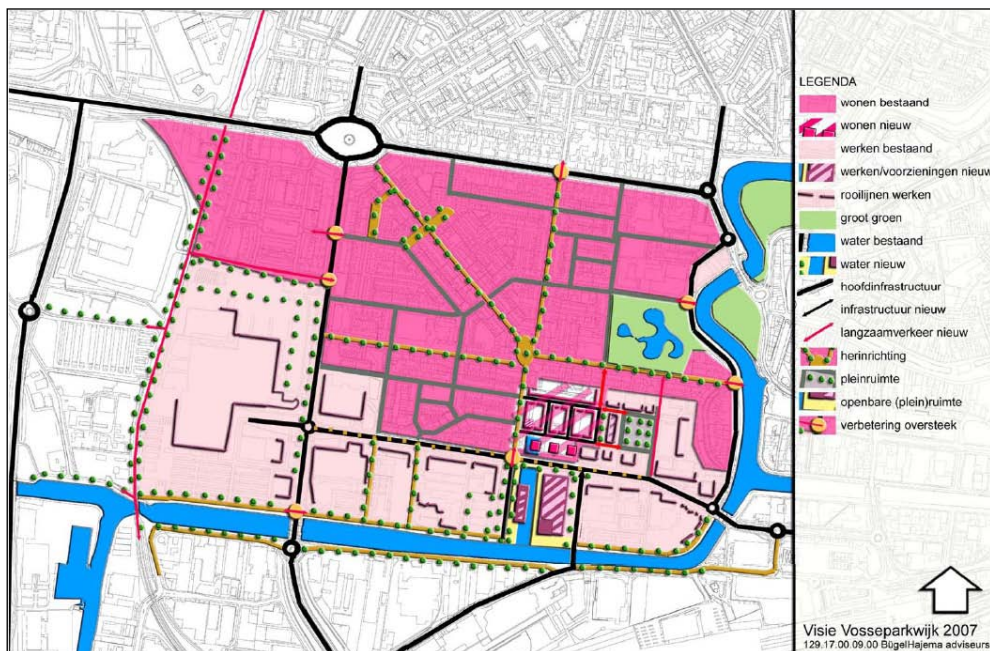
In vorige hoofdstukken zijn het beleid en de omgevingsaspecten aan bod gekomen die mede bepalend zijn voor de uitgangspunten van dit plan. In dit hoofdstuk zijn de bestaande situatie en de uitgangspunten van het plan beschreven en daarmee de kaders voor dit bestemmingsplan.

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

Meer specifiek wordt er een onderscheid gemaakt naar de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.

4. 2. Wijkvisie

Het Wijkpanel Vosseparkwijk heeft de wijkvisie "Wonen wint terrein" (2007) laten opstellen. Het centrale thema waar de wijk zich sterk voor wil maken. De visiekaart is in figuur 5 weergegeven.



Figuur 6. De visiekaart van de Vosseparkwijk (2007)

Wonen

De prettige woonsfeer van de wijk, wil de wijk handhaven en versterken. Naast de normale aandacht die daarvoor nodig is, vragen ze in het bijzonder inzet op de volgende onderdelen:

- toevoegen van nieuwe woningbouw op de plek van de huidige HTS in een sfeer die past bij de wijk (maximaal twee lagen met kap) en langs de Tesselschadestraat mag het in de vorm van kleine woontorentjes. Er moet voldoende parkeerruimte worden gerealiseerd (zo mogelijk afgesloten);
- herinrichten van brede straten in de wijk om meer groen/speelruimte en parkeerplaatsen te krijgen.

Werken

Het werken in de randen van de wijk ziet de wijk als belangrijk voor de stad als geheel. Het moet wel in goede balans met het wonen in de wijk. Daarom zet ze in op:

- ontwikkelen van een waterrijk gebied met een prachtig verblijfsgebied en markante bouwwerken op het LPF-terrein (hiervoor zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden ontwikkeld);
- verbetering van de inrichting Tesselschadestraat: minder breed, meer groen en ruimte voor de huizen;
- meer structuur brengen in de bebouwingszone Tesselschadestraat;
- een nieuw en aantrekkelijk plein maken van het Fonteinland;
- het herinrichten van de Harlingertrekvaart om meer groen en een aangenamer profiel te krijgen. De auto's moeten minder opvallend en het verblijfsgebied moet meer aandacht krijgen. Dit moet voor bewoners en werknemers een mooi gebied worden. Het is bovendien van belang voor de watersporters;
- realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor de kantoren: het huidige aanbod is niet afgestemd op aantal gebruikers.

Verkeer

De wijk ontkomt er niet aan dat ze omgeven wordt door belangrijke routes. Ze pleiten onder meer voor het ontwikkelen van nieuwe fiets- en wandelroutes (zie recreatie).

Recreatie

In recreatief opzicht valt er nog veel te verbeteren, zowel voor de wijk zelf als voor de vele werknemers. Daarom wil de wijk de volgende zaken:

- maak een aantrekkelijk verblijfsgebied langs de Harlingertrekvaart en Tesselschadestraat;
- zorg voor verbetering van fietsroutes naar het buitengebied (mooiere profielen en meer groen);
- benut de oude spoorlijn als fiets- en wandelroute.

4. 3. Ruimtelijke structuur

Vosseparkwijk

De Vossepark maakt deel uit van de brede ring om de historische stad, gelegen binnen de rondweg. De stedenbouwkundige structuur is kenmerkend voor de periode tussen de wereldoorlogen: een planmatig stratenpatroon, bestaand uit een brede diagonaal (Bildtsestraat) en as (Engelsestraat), die zich op de knooppunten verruimen tot pleinen (Europaplein en Engelseplein) of plantsoenen.

De plantsoenen zijn het Engelseplein en de plantsoenen gelegen langs de Engelumstraat, langs de P.C. Hoofdstraat en langs de Spieghelstraat. De smalle straten zijn soms geknikt. Er is een sterke samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet en de architectuur van de wijk. Het bebouwingsbeeld wordt in hoofdzaak bepaald door complexen eengezinswoningen in een tamelijk gesloten bebouwing. Binnenterreinen en achterpaden zijn vaak toegankelijk via toegangspoortjes die in de bebouwing zijn opgenomen. Langs de Harlingerstraatweg staan royalere villa's.

Sterk geaccentueerde hoekwoningen, dwars geplaatst en met verhoogde en tot op de eerste laag of soms bijna tot de grond doorlopende kappen, verlenen de buurten een beheerste monumentaliteit. De woningrijen tellen merendeels twee lagen.

Het deel van de wijk 'aan de overkant' van de Heliconweg is tijdens de Tweede Wereldoorlog en in de Wederopbouwperiode gebouwd. Het beeld wordt overheerst door rijwoningen, die merendeels twee lagen tellen, en waarvan de gevels een grote aandacht voor detail laten zien. Aan de westzijde van de Bilderdijkstraat en aan de zuidzijde van de Harlingerstraatweg staan merendeels vrijstaande woningen.

Naast de bouwwerken uit de interbellumperiode liggen er langs de rondweg (Heliconweg) en de Tesselschadestraat woningen van kort na de Tweede Wereldoorlog, langs de rondweg etagewoningen (3 en 4 lagen) en aan het Europaplein hoogbouw. In een latere periode is langs de Tesselschadestraat een grootschalige kantoor- en onderwijslocatie ontwikkeld.

De volgende school- en kerkgebouwen vallen op door hun massa en hoge architectonische kwaliteit: de Vosseburcht, de Koningin Wilhelminaschool, de (voormalige) MTS (nu appartementen) en de Dominicuskerk en van recentere datum diverse kantoren aan de Tesselschadestraat.

De wijk kent vele karakteristieke panden.

Beschermd stadsgezicht

De Harlingersingel tot aan de Vrouwenpoortsbrug, de Pier Panderstraat, een gedeelte van Tramstraat, de Westersingel, het Vossepark en de Elizabethstraat zijn 27 februari 2006 aangewezen als Beschermd Stadsgezicht Noordersingel / Westersingel, in aansluiting op het reeds bestaande Beschermd Stadsgezicht Binnenstad van Leeuwarden.

In de nagenoeg gaaf bewaard gebleven stadsgrachtzone zijn de historisch ruimtelijke ontwikkelingen in hoge mate afleesbaar. Historisch en ruimtelijk vertelt zij over de drieënhalve eeuw oude singel om de vestinggracht en over de ontwikkelingen in een recent verleden die het huidige karakter hebben gevormd. Het gebied laat zien dat de niet-planmatige pragmatische bouwactiviteiten in een sterke, ondubbelzinnige ruimtelijke structuur de duidelijke levendige ruimte en invulling heeft opgeleverd. De kaden en lanen aan de stadsgracht zijn de ruimtelijk herhaalde meanderende structuurbepalers die samenhang brengen in de levendigheid van de gevarieerde bebouwing.

Typierend voor het plangebied zijn:

- de met de stadsgracht meanderende en op die gracht gerichte stedenbouwkundige structuur die ondubbelzinnig aansluit op en samenhang vertoont met de oude stadsomtrek;
- het groene antwoord op de binnenstadsrand, de met bomen beplante kaden, de voortuinen voor de woonhuizen en het bij de Westersingel aansluitende bijzondere groengebied, het Westerpark;
- het gaaf bewaard gebleven laat-19^e-eeuwse / vroeg-20^e-eeuwse architectuurbeeld en de ensemblewaarde van de singelbebouwing, waarin het Eclectisme domineert, maar ook goede voorbeelden van Neorenaissance en Vernieuwingsstijl zijn te vinden. De bebouwing is mede deels één of twee lagen hoog, met uitzonderingen van drie lagen, en de overgrote meerderheid van de gebouwen is voorzien van een met keramische pannen belegde kap. De gebouwen zijn allen uitgevoerd in baksteen in diverse kleuren, waarin de bruine en rode domineren, en veelal versierd met allerlei banden, blokken en beeldhouwwerk van kunststeen in contrasterende kleuren;
- een grote verscheidenheid aan individuele panden met architectuurhistorische waarden. Op de hoek van de Pier Panderstraat en de Harlingerstraat staat een karakteristieke vrijstaande villa, waarop naar het westen toe gesloten bebouwing van burgerwoningen volgt. Daarvoor ligt, nabij de Vrouwenpoortsbrug tussen de Harlingersingel, Westersingel en Pier Panderstraat, een gesloten, enkele malen vernieuwd en enigszins rafelig bouwblok met bedrijfsbestemmingen.

In de bijlagen bij de regels is de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Beschermd Stadsgezicht opgenomen.

Uitgangspunten Vosseparkwijk

Met het bestemmingsplan wordt de huidige bebouwingsstructuur vastgelegd. Ook de huidige wegenstructuur in het plangebied zal in de toekomst voornamelijk gehandhaafd blijven. In het profiel van de straten zal het onderscheid tussen de verschillende typen wegen herkenbaar blijven. Karakteristieke panden ⁵⁾ dienen behouden te blijven. Deze komen voort uit de MIP-inventarisatie ⁶⁾ en de inventarisaties voor het samenstellen van de gemeentelijke monumentenlijst.

⁵⁾ 'Karakteristieke' panden zijn karakteristiek voor het gebied waarin ze staan. Ze vormen een afspiegeling van een voor het bewuste gebied bepalende ruimtelijke ontwikkeling en ze weerspiegelen een ontwikkelingsfase in de historische bouwkunst; ze zijn representatief voor een tijdsbeeld. Ze kenmerken zich door bijzondere culturele, historische of bouwkundige elementen (karakteristieken). In de omgeving hebben de panden daarom een bijzondere betekenis.

⁶⁾ Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een door het Rijk opgezet onderzoek naar de stedenbouw en bouwkunst uit de periode 1850-1940. Het onderzoek had een tweeledig doel: documentatie van het gebouwde erfgoed voor toekomstig onderzoek en een basis leggen voor aanvulling van de rijksmonumentenlijst. De veldinventarisatie in Leeuwarden is gebeurd in 1990-1991, de rapportage verscheen in 1993. Geïnterviewd zijn bijna 800 gebouwen en andere objecten, die zich onderscheiden van andere onroerende zaken uit dezelfde periode om de typerende bouwstijl, bijzondere detaillering of materiaalgebruik, mate van gaafheid, zeldzaamheid, bijzondere functie, vooraanstaande ontwerper, stedenbouwkundige situering of een andere cultuurhistorische waarde.

Deze panden zijn op de plankaart aangeduid, met daaraan gekoppeld een beschermende regeling in de planregels. Dit geldt niet voor de aanwezige Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten; deze worden reeds beschermd door de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden.

Beschermd stadsgezicht

Het beleid is gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van de monumentale en/of karakteristieke bebouwing: handhaving van de bestaande bouw- en kapvormen is uitgangspunt.

Bij beeldbepalende gevelwanden wordt er naar gestreefd deze zo veel mogelijk in stand te houden. Verder dient de individuele herkenbaarheid van de afzonderlijke panden zo veel mogelijk in stand te worden gehouden, en in geval van nieuwbouw, te worden nagestreefd. De samenhang in de bebouwing dient daarbij behouden, dan wel tot stand gebracht te worden, door zo veel mogelijk te streven naar gesloten bebouwingswanden.

Tevens wordt gestreefd naar het behoud van het groene antwoord op de binnenstadsrand: de groene oevers voorzien van laanbeplanting, de met bomen beplante kaden en de voortuinen voor de woonhuizen met de aansluitende bijzondere groengebieden. Het nastreven van de specifieke kenmerken zal met name geëffectueerd worden door het stellen van nadere eisen.

Behalve met dit plan wordt een goede beeldkwaliteit nagestreefd door middel van het welstandtoezicht. Dit vindt plaats op grond van de eisen die zijn gesteld in de gemeentelijke Welstandnota. Waar wat betreft de bebouwing en het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling, zal, voor zover met deze eisen bij de toetsing aan het bestemmingsplan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw aan redelijke eisen van welstand voldoet. Dit geldt tevens voor het aanbrengen van uithangborden, gevelborden en het aanbrengen van rolluiken (omvang en uitstraling).

In principe worden de aanwezige bomen beschermd door de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Leeuwarden (Kapverordening). Ten aanzien van de monumentale bomen gaat deze bescherming echter, naar de mening van de gemeente, niet ver genoeg. De kapverordening ziet immers alleen op het kappen van de bomen, niet op overige activiteiten die afbreuk kunnen doen aan de bomen. Daarom is in het bestemmingsplan een extra regeling opgenomen ter bescherming van de monumentale bomen.

Ontwikkelingen

Voormalig LPF terrein

Het terrein van de LPF aan de Tesselschadestraat wordt in het Ontwikkelkader Tesselschadestraat genoemd om ruimte te bieden aan woningbouw en kantoren.

Ook kan, dat is één van de varianten, de Westelijke invalsweg over dit terrein komen te lopen om aansluiting te geven op de Tesselschadestraat. Het terrein is nu verhard, het zijn de vloeren die resteren van de voormalige LPF-fabriek.

Of de beoogde woningbouw en kantoren hier een plek zullen krijgen moet worden afgewacht. Vooral nu eigenaar en projectontwikkelaar hebben laten weten geen kans te zien om deze ontwikkeling in een (bouw)plan om te zetten. Vanwege de onzekerheid over de (exacte) invulling is er voor gekozen om deze locatie niet in dit bestemmingsplan op te nemen en naderhand te voorzien van een apart bestemmingsplan als de invulling wel voldoende bekend is.

Westelijke invalsweg

Zoals eerder gezegd, loopt één van de varianten van de Westelijke invalsweg via de Marshallweg aan de zuidzijde van de Harlingervaart en sluit aan op de Tesselschadestraat via een nieuwe brug over de Harlingervaart. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Water" te wijzigen in "Verkeer" daar waar de brug over de Harlingervaart gerealiseerd kan worden. Op het moment dat wel voor dit tracé wordt gekozen hoeft hiervoor niet een bestemmingsplan opgesteld te worden, maar kan dit via een wijzigingsplan. Voorwaarde is wel dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Tesselschadestraat, WTC en omgeving

De Tesselschadestraat en het Valeriuskwartier vormen de noordelijke grens van het gebied Tesselschadestraat, WTC en omgeving die loopt tussen het NS-station en het WTC. De spoorlijn vormt de zuidelijke grens. Het betreft in hoofdzaak grootschalige kantoren- en bedrijvenontwikkeling, waaraan de dynamiek van het huidige tijdsgewricht is af te lezen. Ook in de nabije toekomst worden hier ingrijpende veranderingen verwacht.

Uitgangspunten Tesselschadestraat

Het realiseren en respecteren van het huidige ruimtelijke concept is uitgangspunt. Voor de herinrichtingsplannen is *het Ontwikkelkader Tesselschadestraat, WTC en omgeving* het uitgangspunt.

Ontwikkelingen

Heliconweg

De Heliconweg is aangepast om de doorstroming en verkeersveiligheid te verbeteren. Het gedeelte tussen de Tesselschadestraat en het Europaplein heeft een groene middenberm waardoor het niet meer mogelijk is om over te steken. Bij calamiteiten kunnen hulpdiensten / politie van de strook gebruik maken. Alleen bij de Rhijnvis Feithstraat is een fietsoversteek. Tevens is het aantal aansluitingen voor auto's beperkt. De Vosseparkwijk is via een parallelstructuur aangesloten op de Heliconweg ter hoogte van de PC Hoofstraat. De rotonde Heliconweg - Tesselschadestraat is een turborotonde met bypasses geworden.

Er is geen directe aansluiting meer op de Harlingertrekweg. Tenslotte is de rotonde Snekertrekweg - Heliconweg aan de zuidzijde van de Harlingervaart een turborotonde geworden.

De aanleg van de groene middenberm heeft een verschuiving van rijstroken tot gevolg (dichter naar de woningen toe). Echter door de herinrichting zal het verkeer in een rustiger tempo door kunnen rijden, terwijl voor de herinrichting het verkeer vaststaat. Door middel van een projectbesluit was de ontwikkeling al planologisch mogelijk gemaakt.

Nieuwbouw Centraal Justitiep Bureau (CJIB)

Tegenover het bestaande CJIB-kantoor op de hoek van de Heliconweg en de Tesselschadestraat (zuidzijde) wordt een nieuw kantoor van het CJIB gerealiseerd. De nieuwbouw sluit door de situering en de bouwhoogte goed aan op de bestaande kantoren omgeving. De nieuwbouw is inbestemd.

Groene zone Tesselschadegebied

Er wordt gestreefd naar ontwikkeling van een groene zone in het gebied. In het gebied zullen gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. De parkeerterreinen die hierdoor vrijkomen, zullen worden gebruikt voor de groene zone. De zone loopt min of meer van oost naar west en ligt centraal in dit gebiedsdeel zoals aangegeven in het *Ontwikkeld kader Tesselschadestraat, WTC en omgeving*. De ligging is nog niet zodanig vastgelegd dat deze bestemd kan worden. Wel is de realisatie ervan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.

Voormalige schoolgebouw NHL aan het Fonteinland

Een kantoorfunctie in het voormalige schoolgebouw van de NHL dat leegstaat, is het beste passend vanuit de visie die is neergelegd in het *Ontwikkeld kader*. Daarom is deze bestemd als "Kantoor". Echter een maatschappelijke functie is ook een optie gezien het historische gebruik van het gebouw als school. Daarom heeft het gebouw de aanduiding "maatschappelijk", zodat als er zich een maatschappelijke functie zich aandient dit ook mogelijk is.

4. 4. Wonen

Bestaande situatie

In de 1.790 woningen in het plangebied woonden op 1 januari 2008 3.916 inwoners. Een klein deel hiervan bestaat uit woningen in flatgebouwen (16%) en (half)vrijstaande woningen (9%). De rijenwoningen (67%) zijn duidelijk oververtegenwoordigd. De kwaliteit van de woningen in het plangebied is over het algemeen goed te noemen. Over het algemeen woont men naar tevredenheid in het plangebied.

Uitgangspunten Vosseparkwijk

De woonfunctie in de Vosseparkwijk moet als belangrijkste functie in het plangebied gehandhaafd blijven. Dit houdt in dat de huidige woningvoorraad in stand zal worden gehouden. Vanwege het uitgangspunt van handhaving van de woonfunctie, zullen functieveranderingen waardoor woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken, worden tegengegaan.

Andere functies in een woning zijn in beperkte mate toegestaan, mits deze andere functie wordt gecombineerd met het wonen. Voor het al dan niet toestaan van een andere functie bij een woning, zijn in het gemeentelijke beleid diverse criteria geformuleerd waaraan getoetst kan worden.

Met het voorliggende plan worden de aan-huis-verbonden beroepen en de kleinschalige bedrijven aan huis toegestaan.

Het beleid is verder gericht op het beheer van de woonomgeving met behoud van de bestaande kwaliteit. Dit uitgangspunt betekent bijvoorbeeld dat zorgvuldig naar de locatie van de bijgebouwen moet worden gekeken. Daarbij komt dat het noodzakelijk is om, zo mogelijk, een "onbebouwde buffer" tussen woonbebouwing en een aangrenzende functie zoals wegen of groen aan te houden.

Uitgangspunt Tesselschadestraatgebied

Functiemenging van kantoren, werken en wonen, is uitgangspunt voor het Tesselschadestraatgebied.

Ontwikkelingen

Locatie Harlingertrekweg

Overeenkomstig het Ontwikkelkader Tesselschadestraat, WTC en omgeving is functiemenging van kantoren en wonen mogelijk in het Tesselschadestraatgebied. Concreet is een locatie aan de Harlingertrekweg in beeld. De exacte locatie en invulling is nog niet zodanig concreet dat de locatie een woonbestemming kan krijgen. Daarom is er een wijzigingsbevoegdheid op het gebied gelegd.

Locatie NHL

De locatie NHL wordt herontwikkeld met woningen. De randvoorwaarden voorzien in de bouw van grondgebonden koopwoningen, eventueel in combinatie met kantoren. Vanaf de Vondelstraat wordt een nieuwe U-vormige straat aangelegd.

Binnen dit rechthoekige blok worden grondgebonden woningen gebouwd in twee bouwlagen met kap. In het (particuliere) binnengebied, tweezijdig ontsloten, wordt het parkeren opgelost. Aan de noordrand van het gebied, waar ook twee groenstroken worden aangelegd, wordt ook ruimte geboden voor woningen in maximaal twee bouwlagen met kap. Dit geldt niet voor de noordoostelijke strook. Vanwege de beperkte kaveldiepte en de korte afstand tot de achterliggende woning, zijn hier woningen in één bouwlaag, eventueel met kap dan wel met een aan de achterzijde terugliggende, tweede bouwlaag gedacht. De nieuwbouw aan de Tesselschadestraat moet qua maat en schaal zo veel mogelijk aansluiting zoeken bij de overige bebouwing in deze straat. De stedenbouwkundige randvoorwaarden bieden ruimte voor een bebouwingsblok tot vijf bouwlagen hoog aan de Tesselschadestraat. Aan de achterzijde is een bebouwingsblok tot 3 bouwlagen hoog voorzien. Tussen deze bouwblokken is een overdekte ruimte voorzien van één bouwlaag voor parkeren en berging.

Functioneel wordt gedacht aan wonen, maar deels ook kantoren of eventueel zorgwoningen, met de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen. Het bovenstaande is uitgangspunt geweest bij het leggen van de bestemmingen.

4. 5. Bedrijvigheid en dienstverlening

Bestaande situatie

De volgende bedrijven liggen in het plangebied:

- Vakgaragebedrijf Dijkstra, P.C. Hoofdstraat 6;
- Garagebedrijf Auto Feni, Heliconweg 57;
- Wielinga Wijnkoperij, Molenstraat 34.

Het tankstation Q8 aan de Tesselschadestraat 51 is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Er zal op deze locatie een parkeergarage worden gebouwd waarin het tankstation wordt geïntegreerd. Voor deze ontwikkeling is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

In de wijk komen diverse dienstverlenende bedrijven voor. Er is een concentratie aan de Westersingel.

Uitgangspunt

Uitgangspunt is dat met dit bestemmingsplan bestaande bedrijvigheid wordt gehandhaafd. Dit gelet op hun economische betekenis en de bijdrage ervan aan de functiemenging en daarmee aan de levendigheid in de wijk. Alleen voor zover er op de huidige locatie overwegende ruimte- of milieu-problemen zijn, zou verplaatsing aan de orde kunnen komen. In het bestemmingsplan is de aard van de toelaatbare bedrijvigheid beperkt tot de bedrijven die binnen de woonomgeving aanvaardbaar zijn. Dit zijn bedrijven die in de milieucategorieën 1 en 2 vallen. Bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn, waar zij voorkomen, binnen de bestaande woonbebouwing, specifiek bestemd.

4. 6. Detailhandel, horeca, voorzieningen en instellingen

Bestaande situatie

In de wijk is een aantal winkels aanwezig waarvan één in combinatie met wonen. Er is een concentratie van winkels aan de Harlingersingel nabij de Vrouwenpoortsbrug.

In de wijk zijn twee basisscholen gevestigd: de openbare basisschool De Vosseburcht en PCBO Koningin Wilhelminaschool.

De wijk kent diverse sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals een buurthuis, een kinderdagverblijf, een kerk en een huisartsenpraktijk.

Tenslotte is er een snookercentrum aan de Pier Panderstraat.

Uitgangspunten

Het uitgangspunt is dat de detailhandel en horeca in het plangebied gehandhaafd blijft. Nieuwvestiging is niet toegestaan.

De aanwezigheid van de (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen versterkt de sociale kwaliteit van het woongebied. Daarom wordt er ten aanzien van de voorzieningen in het plangebied naar gestreefd om deze ook in de toekomst te behouden.

Ontwikkelingen

Tramkwartier

Op de voormalige Bristol-locatie, Tramremiseloctie en de parkeerlocatie achter de voormalige MTS heeft een integrale herstructurering plaats gevonden. De bestaande panden in het gebied zijn gesloopt en hebben plaats gemaakt voor eengezinswoningen, huurappartementen, koopappartementen met op de begane grond een Multifunctioneel Centrum in een zogenaamde woonservicezone.

De eengezinswoningen zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. De huurappartementen hebben een maximale bouwhoogte van deels 7,5 en deels 13,5 meter.

De woonservicezone biedt onder andere thuiszorg zodat de senioren in de wijk langer in hun woningen kunnen blijven wonen. Het is een ontmoetingsplaats met een uiteenlopend voorzieningenniveau. Binnen de woonservicezone worden koopappartementen gerealiseerd. Het complex heeft een maximale bouwhoogte van 16,5 meter.

Het geheel is inbestemd zoals hierboven aangegeven. In 2007 is voor de ontwikkeling vrijstelling verleend.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Toelichting op het juridische systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding (plankaart). 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) 2008.

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. 2. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie 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 bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

In de *Algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende afwijkingsregels.

De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan.

Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

Het gaat hier om ondergeschikte gevallen als het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de plankaart zijn weergegeven, beschreven.

5.3.1. Bestemmingen

Bedrijf

Twee bedrijven die in het plangebied zijn gelegen, hebben de bestemming "Bedrijf". In principe kan het plangebied worden aangemerkt als een "rustig woongebied", wat inhoudt dat er slechts lichte bedrijvigheid is toegestaan. Daarom zijn slechts bedrijven toegestaan die vallen binnen milieucategorie 1 en 2 van de VNG Basiszoneringslijst (zie de bijlage bij de regels) en daarmee vergelijkbare bedrijven (zoals dienstverlenende bedrijven en/of instellingen). Bedrijven met een hogere categorie zijn aangeduid.

De bedrijfsgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. De maximaal toegestane hoogte van de gebouwen is op de plankaart aangegeven.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

In het plangebied zijn diverse nutsgebouwtjes aanwezig. Het oprichten van nutsgebouwtjes met een inhoud tot 45 m³, is in iedere bestemming toegestaan. Deze kunnen namelijk bouwvergunningsvrij worden opgericht. De nutsgebouwtjes met een grotere inhoud zijn apart onder de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorzieningen" gebracht.

Detailhandel

De computerwinkel aan de Engelsestraat heeft de bestemming "Detailhandel" gekregen. Andere winkels vallen onder gemengde bestemmingen of binnen de woonbestemmingen.

Dienstverlening

De verspreid liggende dienstverlenende bedrijven in de Vosseparkwijk zijn bestemd als "Dienstverlening". De concentratie aan de Westersingel valt binnen de gemengde bestemming.

Gemengd - 1

De concentratie van functies aan de noordkant van de Westersingel heeft de bestemming "Gemengd - 1" gekregen. Hier zijn detailhandel, dienstverlenende bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

De gemengde bestemming maakt uitwisseling van functies mogelijk. Het snookercentrum is apart aangeduid. Hetzelfde geldt voor de aanwezige bovenwoningen.

Gemengd - 2

De concentratie van dienstverlening, bedrijven en woningen aan de zuidkant van de Westersingel is bestemd als "Gemengd - 2". De bestemming maakt uitwisseling van de genoemde functies mogelijk.

Groen

De structuurbepalende plantsoenen zijn bestemd als "Groen". Deze moeten behouden blijven. Ontwikkelingen die het groen kunnen aantasten, zijn zo veel mogelijk beperkt. De bouw van gebouwen wordt daarom niet toegestaan en ook het gebruik van het groen voor parkeren is niet toegestaan. Speelvoorzieningen zijn wél toegestaan.

Groen - Park

Het Westerpark is bestemd als "Groen - Park". Ontwikkelingen die het groen kunnen aantasten, zijn zo veel mogelijk beperkt. De bouw van gebouwen wordt daarom niet toegestaan. Recreatief medegebruik is wel toegestaan. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Er kunnen geen werkzaamheden plaatsvinden zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Op deze manier wordt voorkomen dat er werkzaamheden plaatsvinden die het park kunnen aantasten.

Kantoor

De (geprojecteerde) kantoorgebouwen langs de Tesselschadestraat zijn bestemd als "Kantoor". De bestaande hoogtes zijn vastgelegd. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden en daarmee is richting gegeven aan de situering van de gebouwen. Er is een bebouwingspercentage opgenomen zodat er een bepaalde flexibiliteit is ten aanzien van de ligging van de gebouwen.

Het leegstaande schoolgebouw van de NHL aan het Fonteinland is bestemd als kantoor. Het heeft daarnaast de aanduiding "maatschappelijk", zodat het gebouw ook een maatschappelijke functie kan krijgen.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn het wijkgebouw aan de Achlumerstraat, de kinderdagverblijven en de Dominicuskerk ondergebracht. De huisartsenpraktijk valt onder de bestemming "Gemengd - 2" en de praktijken aan huis zijn aangeduid binnen de bestemming "Wonen".

Er bestaat een uitwisselbaarheid tussen de verschillende soorten maatschappelijke functies in het plangebied. Dit is om een eventueel ander gebruik van de panden in de toekomst mogelijk te maken, bijvoorbeeld in het geval dat er een pand leeg komt te staan.

De bouwvlakken en de daarin opgenomen bouwhoogten zijn afgestemd op de "huidige" situatie.

Tuin

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld.

Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan de voor- of (met name in hoeksituaties) zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" opgenomen.

Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen (met uitzondering van erkers) niet toegestaan. Deze bestemming is gelegd op basis van de volgende uitgangspunten:

- op een voorerf van een woning mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen vóór de voorgevel of, aan weerszijden van de woning, in het gebied vóór de denkbeeldige lijn op 1,00 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
- op zijerven die direct grenzen aan de openbare ruimte mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- op achtererven van woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Om toch nog enige flexibiliteit te bieden, is het wel toegestaan om, binnen de bestemming "Tuin", met een omgevingsvergunning een hoofdgebouw te voorzien van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter, waarbij overigens ook een relatie met de diepte van de tuin wordt gelegd. Tenslotte wordt hierbij ook een relatie met de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd.

Verkeer

Enkele wegen in het plangebied hebben een belangrijke verkeersontsluitende functie. Het gaat hierbij om de Harlingerstraatweg, de Heliconweg, de Harlingertrekweg, de Tesselschadestraat, de Westersingel en de Pier Panderstraat.

Op deze wegen staat de verkeersfunctie centraal en níet de verblijfsfunctie. De inrichting van deze wegen is hier ook op afgestemd. Vanwege dit duidelijke verschil met de overige woonstraten in het plangebied, hebben deze wegen de bestemming "Verkeer" gekregen. Kunstwerken, zoals bruggen, vallen ook onder deze bestemming.

Naast wegen, straten, voet- en fietspaden, is deze bestemming ook in beperkte mate bedoeld voor groen- en parkeervoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Verkeer - Parkeerterrein

Het Fonteinland is bestemd als "Verkeer - Parkeerterrein".

Verkeer - Verblijf

De wegen die geen ontsluitende functie hebben, hebben meer het karakter van een verblijfsgebied. Deze woonstraten zijn daarom als "Verkeer - Verblijf" bestemd.

Behalve de woonstraten omvat deze bestemming ook pleinen, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Een uitzondering hierop vormen de garageboxen die verspreid over het plangebied aanwezig zijn. Deze garageboxen zijn aangeduid op de plankaart. In de regels is bepaald dat de boxen maximaal 3,50 m hoog mogen zijn.

Water - Vaarweg

De Wester Stadsgracht en de Harlingervaart zijn bestemd als "Water-Vaarweg". Voor het gebruik als ligplaats voor woonschepen is een op de situatie afgestemde regeling opgenomen. Voorts is er een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming "Verkeer", voor de realisering van een eventuele brug over de Harlingervaart, in het kader van de planvorming rond de Westelijke invalsweg.

Wonen

De meest voorkomende bestemming in het plangebied is de woonbestemming. Op de plankaart is de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen weergegeven. Hiermee is het onderscheid in één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap dan wel plat dak vastgelegd.

De bouwvlakken geven aan waar de woningen oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden. Dit is grotendeels conform de huidige situatie gebeurd, met enige speelruimte. Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Dit wordt bepaald door de ligging van de bestemming "Tuin". Deze bestemming bepaalt dat er in principe geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in diverse gevallen (hoeksituaties) ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd.

Met de hiervoor beschreven regeling, blijft in feite het achtererf (en een deel van het zijerf) over voor de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Er is een afwijkingsregel opgenomen om met een omgevingsvergunning de oppervlakte te vergroten tot 100 m² (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is). Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

Andere functies in woningen

Het gebruik van woningen voor andere doeleinden dan wonen, vergt aparte aandacht. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen de bestemming. Naast het wonen is bij recht een aan-huis-verbonden beroep toegestaan.

Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m²) omdat deze functie alleen in combinatie met een woning is toegestaan en niet als zelfstandige functie.

Vanwege de vele verzoeken die de gemeente ontvangt om een bedrijfsfunctie in de woning te mogen uitoefenen, is er een afwijkingsregel opgenomen om met een omgevingsvergunning een andersoortig bedrijf aan huis toe te staan (bedrijven uit de categorie 1 van bijlage 1 bij de regels).

Ook hiervoor geldt een oppervlaktebeperking en een aantal, veelal kwalitatieve, criteria waaraan moet worden voldaan bij het gebruik van een deel van de woning voor een bedrijf aan huis.

De dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen die vanwege de aard en de omvang niet onder de regeling voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf vallen, zijn specifiek aangeduid.

Wonen - Wooncentrum

De zorgappartementen en de koopappartementen boven het Multifunctioneel Centrum aan de Tramstraat zijn bestemd als "Wonen - Wooncentrum". Met een aanduiding zijn de maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven mogelijk gemaakt.

Wonen - Woongebouw

Deze bestemming is gelegd op alle gestapelde woningen in het plangebied. De bouwvormen van de woongebouwen verschillen enigszins van elkaar. Daarom is voor de woongebouwen de maximale bouwhoogte op de plankaart vastgelegd. Deze maatvoering is afgestemd op de huidige situatie. Het bouwvlak bepaalt de locatie van de woongebouwen.

Als er op de eerste bouwlaag van een woongebouw andere functies dan woningen mogelijk zijn, dan is dit aangeduid.

Het nieuwe woongebouw aan de Tesselschadestraat op de oude HTS-locatie is eveneens onder deze bestemming gebracht. De bebouwingsregeling voor deze locatie is afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie paragraaf 4.4.). Daarnaast zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan enkele ondergeschikte wijzigingen aangebracht op de plankaart en in de regels (verwezen wordt op dit punt naar de raadsstukken).

Leiding - Water

Aan de westzijde van de Heliconweg ligt een watertransportleiding. Deze transportleiding en de bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding is bestemd als "Leiding - Water".

Waarde - Beschermd Stadsgezicht

De gronden die deel uitmaken van het Beschermd stadsgezicht, hebben de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht" gekregen. De situering van de hoofdbebouwing in een (gesloten) gevelwand is vastgelegd door het opnemen van een gevelbouwgrens waar binnen de voorgevel van het betreffende gebouw gebouwd dient te worden. In de desbetreffende bestemmingen is de bouw- en kapvorm geregeld.

Daarnaast is er een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen die ervoor zorgt dat er geen activiteiten plaatsvinden die de waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals omschreven in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit dat is opgenomen in de bijlagen bij de regels, aantasten.

Waarde - Monumentale bomen

Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Monumentale bomen' wordt voorkomen dat er bouwwerken worden gesitueerd en / of werken / werkzaamheden plaatsvinden in de directe nabijheid van monumentale bomen, waardoor de levensvatbaarheid van deze bomen in gevaar kan komen.

In principe zijn de bedoelde activiteiten niet toegestaan, tenzij daarvoor een vergunning van Burgemeester en Wethouders is verkregen.

5.3.2. Algemene aanduidingsregels

Geluidzone - Industrie

Ten westen van het plangebied ligt het bedrijventerrein Leeuwarden - West, waarvoor (conform de Wet geluidhinder) een geluidzone is vastgesteld. Een klein deel van het plangebied valt binnen deze geluidzone. Deze aanduiding is bedoeld om te voorkomen dat binnen de geluidzone van een industrieterrein nieuwe geluidsgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd en er daardoor een te hoge geluidsbelasting optreedt.

Vrijwaringszone - Straalpad

Het straalpad dat over het plangebied loopt is aangeduid. Er mogen geen gebouwen gerealiseerd worden die hoger zijn dan 40 meter.

5.3.3. Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels

In 2009 heeft de gemeenteraad de Partiële herziening Bestemmingsplannen (Paraplubestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal algemene ontheffings-, nu afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die in principe op alle geldende plannen in Leeuwarden van toepassing is. In het onderhavige plan zijn de bevoegdheden uit deze herziening overgenomen die planologisch gezien naar de aard van het plangebied realistisch zijn toe te passen. Alle bevoegdheden zijn dus niet integraal overgenomen, maar er is, gelet op de aard van het plangebied, een keuze gemaakt welke ontheffingen planologisch aanvaardbaar zijn. De Vosseparkwijk is voornamelijk een woongebied, waar wijzigingsbevoegdheden naar detailhandel, horeca, sport en recreatie niet realistisch zijn. De wijzigingsbevoegdheden in dit plan zijn voor de Vosseparkwijk dan ook beperkt tot het wijzigen van de bijzondere bestemmingen ('Bedrijf', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Gemengd - 1' of 'Maatschappelijk') in een woonbestemming, alsmede een uitwisselbaarheid van de bijzondere bestemmingen onderling. Het wijzigen van een woonbestemming naar een andere functie, is gelet op de aard van het plan, planologisch niet realistisch.

Voor de bijzondere bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid naar sport en sportieve recreatie ook mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van de vestiging van een fitness- of een wellnesscentrum.
Het kantorengedebied blijft uitsluitend bedoeld voor kantoren. Hiervoor gelden de betreffende wijzigingsbevoegdheden niet.

De ontheffingsbevoegdheden uit de Partiële herziening Bestemmingsplannen (Paraplubestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) zijn inhoudelijk allemaal overgenomen met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheid naar detailhandel. De nieuwvestiging van detailhandel mag namelijk alleen plaatsvinden in of grenzend aan het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied ligt niet binnen dit bestemmingsplan en is daarom niet toepasbaar.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

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

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en vaststellingsprocedure

Het voorontwerp bestemmingsplan is onderwerp geweest van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan. Gelet op overwegend conserverende aard van het plan is er geen mogelijkheid geboden tot Inspraak.

Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Bij de eerste terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was echter niet gelijktijdig ook het ontwerpbesluit Hogere waarde voor de geluidsbelasting ter inzage gelegd.

Daarom is voor de tweede maal, met ingang van 30 juni 2011 gedurende 6 weken, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, ditmaal wel tezamen met het ontwerpbesluit Hogere waarde. In deze tweede versie van het ontwerpbestemmingsplan zijn nog enkele onzuiverheden hersteld ten opzichte van de eerder gepubliceerde versie van het ontwerpbestemmingsplan. De lijst met karakteristieke panden is aangepast en enkele tekstuele aanpassingen hebben plaatsgevonden.

Er zijn twee zienswijzen omtrent het bestemmingsplan naar voren gebracht. Deze hebben echter geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Wel is een aantal ambtshalve wijzigingen ter plaatse van de voormalige NHL-locatie voorgesteld. Dit heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad op 19 december 2011. Verwezen wordt naar de raadsstukken.

6. 3. Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor bepaalde bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen om welke bouwplannen het gaat. Het bestemmingsplan voorziet bij recht in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Deze plannen waren echter al planologisch geregeld door middel van vrijstellingsprocedures en daarmee is een exploitatieplan niet aan de orde.

6. 4. Economische uitvoerbaarheid

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

7. RESULTATEN VAN OVERLEG

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Vosseparkwijk is vanaf medio augustus 2010 tot eind september 2010 onderwerp geweest van overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan is voorgelegd aan Diensten van het Rijk, de provincie (Gedeputeerde Staten), het Wetterskip Fryslân en de nutsbedrijven Gasunie, Liander en Vintens. Ook is de Brandweer Fryslân gevraagd een overlegreactie te geven.

Van alle overlegpartners, behalve het Wetterskip en Liander, is bericht ontvangen. Er is een reactienota opgesteld waarin alle reacties zijn beantwoord en door de gemeente een standpunt is ingenomen. De beantwoording van de overlegreacties is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. De wijzigingen die hieruit voortvloeien, zijn in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

===