

Bijlage 1: Overzicht belangrijkste wijzigingen

Overzicht belangrijkste wijzigingen*

In dit overzicht zijn de belangrijkste wijzigingen met betrekking tot de nu nog geldende bestemmingsplannen en het nieuw vast te stellen bestemmingsplan opgesomd:

- **Correctie bestemmingen Bleeklaan 27-29:**

In het bestemmingsplan Leeuwarden – Groningerstraatweg e.o. is het perceel Bleeklaan 29 voorzien van de bestemming Horeca. Hier is echter nooit een horecabedrijf gevestigd geweest. Wel zit er een horecabedrijf op het naastliggende perceel, Bleeklaan 27. Het oude plan geeft echter een woonbestemming aan. Eén en ander is nu als volgt aangepast. Bleeklaan 29 is voorzien van de bestemming Gemengd (dit is ook de feitelijke situatie). Voor Bleeklaan 27 geldt dat de bestemming Wonen blijft, en dat een aanduiding “horeca tot en met categorie 3” is opgenomen.

- **Aanpassing regeling supermarkt Cambuurplein:**

Aan het Cambuurplein is een woongebouw aanwezig, waarin in de plint o.a. een supermarkt is gevestigd. Eén en ander binnen de bestemming Gemengd. Op grond van het bestemmingsplan Leeuwarden - Heechterp/Schieringen/Cambuur mag binnen de bestemming gemengd (komt op meerdere plaatsen voor in het plangebied) één supermarkt worden gevestigd. De systematiek in de nieuwe bestemmingsplannen is er op gericht dat supermarkten worden aangeduid op de verbeelding. Er is voor gekozen deze aanduiding te leggen op het woongebouw aan het Cambuurplein (geldt voor de eerste bouwlaag). Hierdoor is het mogelijk dat de aanwezige supermarkt binnen de bebouwing nog kan schuiven, mocht dit wenselijk zijn.

- **Correctie bestemming Bleeklaan 13:**

Gebleken is dat het perceel Bleeklaan 13 niet kon volstaan met een woonbestemming. In de eerste bouwlaag is al sinds jaar en dag bedrijvigheid aanwezig. Gekozen is voor de bestemming Gemengd, welke aansluit bij de al aanwezige bestemming voor de percelen Bleeklaan 5 t/m 9. Tevens is hiermee nog steeds wonen mogelijk op de verdieping (wat feitelijk ook het geval is).

- **Correctie aanwezige bedrijfswoningen:**

Een aantal aanwezige bedrijfswoningen op de tweede bouwlaag is specifiek aangeduid. In voorgaande plannen was hier niet in voorzien.

- **Correctie t.a.v. niet meer aanwezig gebruik, afwijkend van hoofdbestemming:**

Binnen het plangebied zijn binnen de diverse bestemmingen aanduidingen opgenomen, die ofwel aangeven dat er een bijzondere (zwaardere) functie mag plaatsvinden (bijvoorbeeld binnen de bestemming Wonen een aanduiding “specifieke vorm van wonen – tandarts”) of dat er een zwaardere vorm van bedrijvigheid plaatsvindt dan wat normaal is toegestaan binnen de bestemming Bedrijf (bijvoorbeeld “specifieke vorm van bedrijf – jachtwerf”). In de oude bestemmingsplannen wordt al aangegeven dat indien deze functies niet meer aanwezig zijn, deze via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden verwijderd. Voor percelen waarvoor een dergelijke extra aanduiding van toepassing was, maar waarvan duidelijk is dat er nu alleen nog gebruik wordt gemaakt van de hoofdbestemming, is de betreffende aanduiding verwijderd. Het gebruik vindt dan ook weer plaats conform de oorspronkelijke bedoeling van de bestemming.

- **Aanpassing regeling horeca Groningerstraatweg 10b t/m 28 en Bleeklaan 5 t/m 9:**
In het bestemmingsplan Leeuwarden – Groningerstraatweg e.o. is het mogelijk binnen de bestemming Gemengd horecabedrijven op te richten. Het betreft horecabedrijven die in hoofdzaak zijn gericht op het verstrekken van voedsel, zoals een (afhaal) restaurant, een cafetaria, een broodjeshuis en een snackbar. In de systematiek van de huidige bestemmingsplannen betreft dit horeca tot en met categorie 3. In het bestemmingsplan Leeuwarden - Heechterp/Schieringen/Cambuur zijn, binnen de bestemming Gemengd, horecabedrijven alleen toegestaan indien de gronden hiervoor specifiek zijn voorzien van een aanduiding horeca. In het bestemmingsplan voor het Zamenhofpark speelt dit niet. Aangezien we overgaan naar grotere plangebieden en regelingen van de diverse plannen geharmoniseerd moeten worden is hiervoor de volgende oplossing gekozen. In het oude bestemmingsplan Groningerstraatweg zijn twee locaties met de bestemming Gemengd (Groningerstraatweg 10b t/m 28 en Bleeklaan 5 t/m 9). De hier aanwezige horeca (aan de Groningerstraatweg) is in het nieuwe plan vastgelegd door middel van een aanduiding.

- **Gelijktrekken regeling maatvoering woonbebouwing:**
In de bestemmingsplannen Leeuwarden – Heechterp/Schieringen/Cambuur en Leeuwarden – Groningerstraatweg e.o. werd nog de systematiek van de bestemming Woondoeleinden 1, 2, etc. toegepast. In de regels werd dan aangegeven wat bijvoorbeeld de maximale diepte van een hoofdgebouw, de goothoogte en de minimale en maximale dakhelling mocht zijn. Binnen het bouwvlak moesten zowel de hoofdgebouwen als de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd.

De systematiek die de laatste jaren al in de diverse bestemmingsplannen wordt toegepast, en derhalve ook in dit bestemmingsplan, is als volgt: hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. De feitelijk aanwezige hoofdgebouwen zijn voorzien van een bouwvlak. De goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding (plankaart) aangegeven conform de werkelijke situatie. De regeling omtrent het aantal vierkante meters bijgebouwen en de maatvoering hiervan is gelijk gebleven.

Vooruitlopend op de toekomstige omgevingswet worden bestemmingsplan qua regelgeving zoveel mogelijk eenduidig gemaakt. Bij conserverende plannen wordt uitgegaan van de feitelijke hoogte. Voor kleine verbouwingen biedt de WABO voldoende mogelijkheden om al dan niet met een lichte procedure van het bestemmingsplan af te wijken.

- **Gelijktrekken regeling maatvoering bebouwing bij gestapelde woningen:**
Dezelfde systematiek als hiervoor omschreven bij de bestemming Wonen, is eveneens toegepast bij de bestemming Wonen – Woongebouw. Het betreft hier een aantal locaties waar woongebouwen dusdanig zijn gesitueerd dat aan twee straten de woongebouwen zijn gesitueerd met daartussen een aantal bijgebouwen. Ook hier zijn de woongebouwen vastgelegd door middel van een bouwvlak en zijn de aanwezige bijgebouwen op de binnenterreinen binnen het bestemmingsvlak gesitueerd. Het betreft hier onder meer de woongebouwen gelegen aan de Archipelweg en de achterliggende woongebouwen aan de Abeelstraat en de woongebouwen aan de Dennenstraat en de achterliggende woongebouwen aan de

Schieringerweg. Voor woongebouwen is de feitelijke bouwhoogte, dan wel goot- en bouwhoogte vastgelegd

- **Aanvulling regels i.v.m. cultuurhistorie:**

Toegevoegd is de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. De van belang zijnde cultuurhistorische waarden die in de gemeentelijke inventarisatie naar cultuurhistorie zijn onderkend, zijn opgenomen. Dit betreft uitsluitend percelen die in het bezit zijn van de gemeente.

- **Actualisatie karakteristieke panden:**

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden ten aanzien van de aanwezige karakteristieke panden in het plangebied. Dat zijn panden die weliswaar geen monument zijn maar waarvan het behoud wél wordt beschermd door aanvullende vergunningen bij ingrijpende verbouw of sloop. Naar aanleiding van de inventarisatie is een aantal panden toegevoegd en bij een aantal panden is de onterecht aangebrachte aanduiding verwijderd. De geselecteerde panden zijn aangeduid door middel van de aanduiding “karakteristiek”. Een overzicht van alle karakteristieke panden is opgenomen in bijlage 6 van de toelichting.

- **Aanvulling regels i.v.m. monumentale bomen:**

Toegevoegd is de dubbelbestemming Waarde – Monumentale bomen. De hiermee samenhangende regeling is gericht op het behoud van belangrijke, monumentale bomen. Het betreft uitsluitend bomen op gemeentegrond.

- **Gebieden in ontwikkeling:**

De braakliggende locaties aan bijvoorbeeld de Dokkumer Ee (Oldegalileën) en de Egelantierstraat zijn conform de oude bestemmingsplannen bestemd aangezien er op dit moment geen concrete plannen zijn die kunnen worden opgenomen in het nieuwe plan.

- **Herstructurering Schieringen Zuid:**

Binnen het vierkant Esdoornstraat, Schieringerweg, Duindoornstraat, Vuurdoornstraat en langs het Vliet zijn destijds 234 woningen gebouwd, die naar hedendaagse maatstaven woon- en bouwtechnisch verouderd zijn waardoor sloop noodzakelijk is geworden. Deze woningen worden vervangen door een mix van grondgebonden woningen en appartementen met een lift. De laagbouwwoningen zijn geplaatst langs de Esdoornstraat, Schieringerweg, Vuurdoornstraat en Duindoornstraat. De appartementen zijn gepland tussen de Vuurdoornstraat en het Vliet. Deze nieuwe complexen krijgen een bouwhoogte van vier bouwlagen, met aan de oostzijde een hoogteaccent van elf bouwlagen. De nieuwe situatie is op de verbeelding (plankaart) opgenomen.

- **Verwerking verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen:**

Alle in de looptijd van de oude bestemmingsplannen verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen etc. zijn verwerkt en worden hier niet nogmaals afzonderlijk benoemd.

*Zoals de titel al aangeeft betreft het hier een overzicht van de belangrijkste wijzigingen. De gemeente kan dan ook niet aansprakelijk worden gesteld als een bepaalde wijziging niet opgesomd is.