

Bestemmingsplan Leeuwarden –
De Zuidlanden, plandeel De Hem
Gemeente Leeuwarden
Vastgesteld



**Bestemmingsplan Leeuwarden –
De Zuidlanden, plandeel De Hem
Gemeente Leeuwarden
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P03787
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0080.06025BP00-VG01
Datum:	21 juni 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Leeuwarden
Projectteam BRO:	RFe, JvdA
Concept:	maart 2021
2 ^e concept:	juni 2021
Ontwerp:	oktober 2022
Vaststelling:	21 juni 2023
Kaft:	BRO, 14

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	8
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Beoogde situatie	10
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Omgevingsvisie 'De Romte Diele'	19
3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd 2021)	20
3.2.3 Ontgrondingenverordening	22
3.3 Regionaal beleid	22
3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Stroomland (2011)	22
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.4.1 Omgevingsvisie Leeuwarden	23
3.4.2 Structuurvisie De Zuidlanden – Leeuwarden (2011)	23
3.4.3 Coalitieakkoord gemeente Leeuwarden 2022-2026	25
3.4.4 Duurzaamheid in de Zuidlanden (2012)	26
3.4.5 Afwegingskader Woningbouw (2016)	27
3.4.6 Leeuwarder Energieagenda 2021-2024	27
3.4.7 Beleidsplan groen 2016	28
3.4.8 Parkeerbeleidsplan 2015	28
3.4.9 Welstandsnota Leeuwarden 2022	28
4. OMGEVINGSASPECTEN	30
4.1 Verkeer en parkeren	30
4.1.1 Toetsingskader	30
4.1.2 Onderzoek	30
4.1.3 Conclusie	31
4.2 Wegverkeerslawaaï	32
4.2.1 Toetsingskader	32
4.2.2 Onderzoek	32
4.2.3 Conclusie	33

4.3 Luchtkwaliteit	34
4.3.1 Toetsingskader	34
4.3.2 Onderzoek	34
4.3.3 Conclusie	35
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	36
4.4.1 Toetsingskader	36
4.4.2 Onderzoek	36
4.4.3 Conclusie	37
4.5 Externe veiligheid	37
4.5.1 Toetsingskader	37
4.5.2 Onderzoek	38
4.5.3 Conclusie	39
4.6 Ecologie	39
4.6.1 Toetsingskader	39
4.6.2 Onderzoek	40
4.6.3 Conclusie	45
4.7 Bodem	46
4.7.1 Toetsingskader	46
4.7.2 Onderzoek	47
4.7.3 Conclusie	47
4.8 Archeologie	47
4.8.1 Toetsingskader	47
4.8.2 Onderzoek	48
4.8.3 Conclusie	49
4.9 Cultuurhistorie	50
4.9.1 Toetsingskader	50
4.9.2 Onderzoek	50
4.9.3 Conclusie	51
4.10 Water	51
4.10.1 Toetsingskader	51
4.10.2 Onderzoek	52
4.10.3 Conclusie	54
4.11 Niet gesprongen explosieven	54
4.12 M.e.r.-beoordeling	54
4.12.1 Toetsingskader	54
4.12.2 Onderzoek	54
4.12.3 Conclusie	55
4.13 Kabels en leidingen	56
4.13.1 Toetsingskader	56
4.13.2 Onderzoek	56
4.13.3 Conclusie	56
5. JURIDISCHE PLANOPZET	57
5.1 Toelichting op juridisch systeem	57
5.2 Regels	57
5.3 Toelichting op de bestemmingen	58

6. UITVOERBAARHEID	61
6.1 Economische uitvoerbaarheid	61
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	61
6.1.2 Kostenverhaal	61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
6.2.1 Omgevingsdialoog	62
6.2.2 Vooroverleg	63
6.2.3 Ontwerp	64
6.2.4 Vaststelling	64

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 2: Advies Brandweer
Bijlage 3: Quickscans flora en fauna
Bijlage 4: Beoordeling van mogelijke opties voor aanvullende weidevogelcompensatie voor het woongebied Wiarda (15 mei 2012)
Bijlage 5: Verkennende bodemonderzoeken
Bijlage 6: Onderzoek niet gesprongen explosieven
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek deel 1
Bijlage 8: Archeologisch onderzoek deel 2
Bijlage 9: Waterparagraaf
Bijlage 10: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 11: Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 12: Brief provincie weidevogelcompensatie Wiarda (10 april 2013)
Bijlage 13: Uitspraak Raad van State bestemmingsplan Wiarda
Bijlage 14: Woningbouwafspraken 2020-2030 gemeente Leeuwarden
Bijlage 15: Vooroverlegreacties
Bijlage 16: Welstandsrichtlijnen
Bijlage 17: Actualisatie quickscan flora & fauna
Bijlage 18: Evaluatie weidevogelcompensatie 2014-2022
Bijlage 19: M.e.r.-aanmeldnotitie
Bijlage 20: Reactie en antwoordnota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Leeuwarden groeit de komende jaren en er is vraag naar meer woningen. Het buurtschap De Hem is het laatste volledig te ontwikkelen buurtschap in Zuidlanden-Oost. In de afgelopen jaren zijn de buurtschappen Goutum-Súd, Techum, Wiarda en De Klamp gebouwd. Buurtschap Unia is in voorbereiding. In De Hem komen tussen de 350 en 395 woningen in verschillende type en segmenten, variërend van rij- tot vrijstaande woningen en van dure koop tot sociale huur. Door De Hem op deze wijze te ontwikkelen ontstaat er een goed functionerende wijk, die het woningaanbod in de gemeente Leeuwarden op krachtige wijze aanvult.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel oost en Techum’, zoals onherroepelijk is vastgesteld op 13 maart 2019. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch’ (artikel 3). Het voornemen bestaat om binnen deze bestemming woningen te realiseren. Omdat binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan, zal er een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders voor het bouwen in en gebruik van het plangebied aan.

1.2 Plangebied

Buurtschap De Hem is onderdeel van de uitbreiding ‘De Zuidlanden’ aan de zuidzijde van Leeuwarden. Het buurtschap wordt gerealiseerd ten zuidoosten van het dorp Goutum. Het plangebied ligt tussen Goutum, de Wergeasterdyk, de Wurdumerfeart en De Klamp. Het plangebied heeft een omvang van ruim 35 hectare. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Leeuwarden- De Zuidlanden, plandeel oost en Techum' (vastgesteld op 13 maart 2019). Een uitsnede van de verbeelding van dit

bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied, is weergegeven in figuur 1.2. Hierop is te zien dat binnen het plangebied (rood omkaderd) een agrarische bestemming is opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding 'Leeuwarden- De Zuidlanden, plandeel oost en Techum (d.d. 13 maart 2019)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' geldt het volgende:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd

- a. (agrarische) cultuurgrond;
- b. een molen in de vorm van een Amerikaanse windmotor, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - molen";

met daaraan ondergeschikt:

- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke hoofdstructuur;
- d. (dag)recreatief medegebruik;

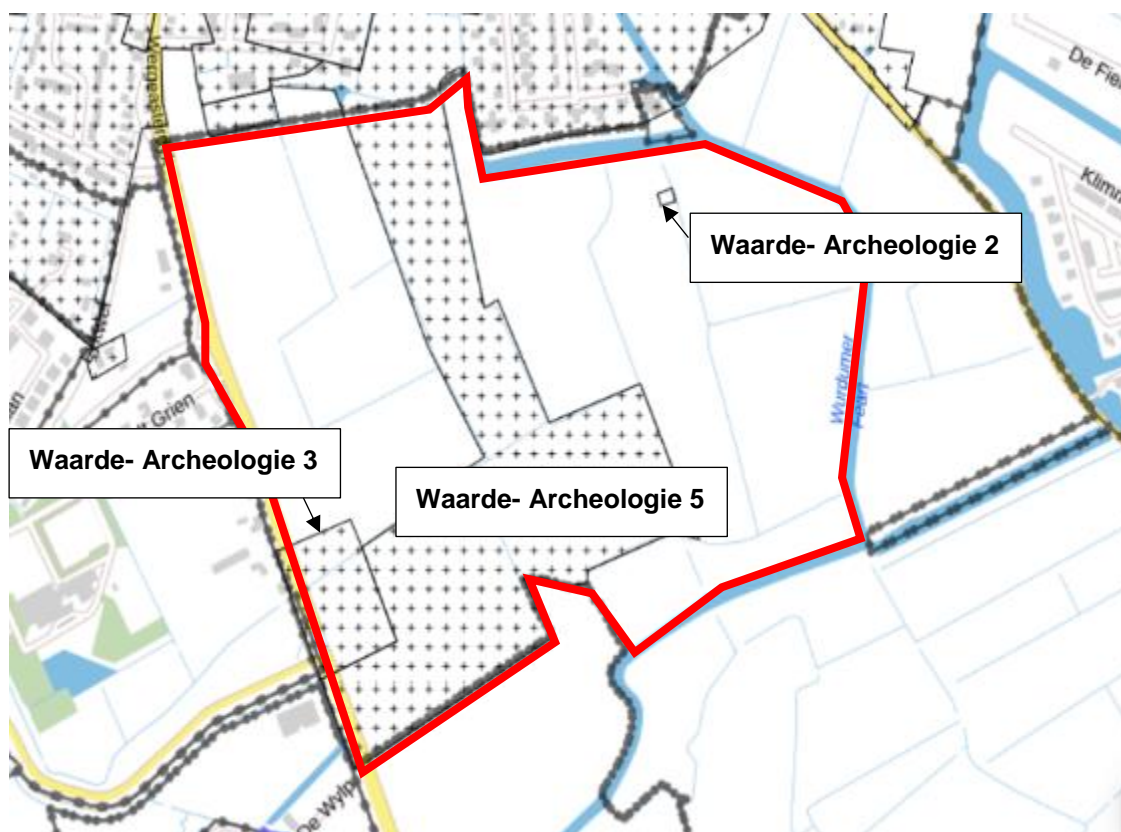
De noordrand grenst aan de woonbuurt 'Haven' van Goutum en wordt gevormd door een bevaarbare watergang. In het vigerende bestemmingsplan is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' opgenomen. Binnen deze aanduiding mag niet gebouwd kan worden. Met deze aanduiding is al geanticipeerd op de gewenste ruimtelijke scheiding tussen Goutum en de toekomstige bebouwing van 'De Hem'. In deze zone wordt beoogd een groene bufferzone te realiseren. Deze gronden worden in onderhavig bestemmingsplan dan ook bestemd als 'Groen' of 'Agrarisch'.

Ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied is tevens een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen. Binnen deze zone zijn beperkende bouwregels van toepassing ter bescherming van de functie van de nabijgelegen molen.

De beoogde woningen kunnen niet gerealiseerd worden binnen de agrarische bestemming die van toepassing is op de betreffende percelen. Om deze reden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

Partiële herziening Archeologie

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie', vastgesteld op 11 november 2020 door de gemeente Leeuwarden. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied, is weergegeven in figuur 1.3. Hierop is te zien dat ter plaatse van diverse delen binnen het plangebied een dubbelbestemming ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden is opgenomen. Op delen binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 5', 'Waarde- Archeologie 3' en 'Waarde- Archeologie 2' opgenomen. Over de consequenties van deze dubbelbestemmingen voor onderhavig planinitiatief wordt in paragraaf 4.8 verder ingegaan.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding 'Partiële herziening Archeologie' (d.d. 11 november 2020)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Middelzee

In de 11e eeuw begon men met het inpolderen van de Middelzee, die vanuit de Waddenzee aan de westzijde van Leeuwarden naar het huidige Bolsward liep. Hierdoor begon de Middelzee dicht te slibben. Het inpolderen van de Middelzee had landschappelijke gevolgen: van oudsher stroomden rivieren en beekjes uit op de zee, maar vanwege de inpoldering werd een afwateringskanaal gegraven: de Zwette.

Het plangebied van De Hem en omgeving bestaat uit weiland en kenmerkt zich door het slotenpatroon, deels strak en regelmatig maar ook met onregelmatig verloop. Uit historische gegevens lijkt er in de zuidwesthoek van het terrein, nabij de Wergeasterdyk, sprake te zijn geweest van een 'huisplaats'. Verder zijn er geen sporen van bewoning aangetroffen. De naam 'De Hem' verwijst naar een kleine nederzetting aan de Wergeasterdyk, ten zuiden van De Klamp.

Wurdumerfeart

De Wurdumerfeart was een stroomrivier die afwaterde naar de Middelzee. De voormalige rivier liep naar het dorp Wirdum en vanouds werden over deze rivier landbouwproducten naar Leeuwarden vervoerd. De vaart stond in verbinding met andere waterlopen wat het transport bevorderde. Tegenwoordig vervult de Wurdumerfeart vooral een recreatieve functie. Om het varen met sloepen te bevorderen is in de afgelopen jaren het water op diepte gebracht en zijn bruggen in de omgeving opgehoogd.

Wegen

Omdat het transport over water lange tijd belangrijker was dan vervoer over land, waren er maar weinig wegen. In het plangebied zijn de Wergeasterdyk en de Hounsdyk de twee oudere wegen die al op heel oude kaarten voorkomen.

Landschap

Het plangebied bestaat uit weilanden. De hoogtekaart laat zien dat er hoogteverschillen zijn in het terrein. In de buurt van Goutum ligt het maaiveld wat hoger en langs de Wurdumerfeart is het maaiveld beduidend lager. Dat kan te maken hebben met de oorspronkelijke afwaterende functie van de vaart.

De Wergeasterdyk heeft het karakter van een landelijke laan. Aan weerszijden staan op onregelmatige afstanden essen van maximaal 40 jaar oud. Het gebied ten westen van de Wergeasterdyk kenmerkt zich door opgaand groen. Langs de perceelsgrenzen is sprake van singels en houtwallen. Met de komst van het crematorium zijn in een groot deel van dat terrein bos, singels en lanen aangebracht. Een deel van deze beplanting is ruim 50 jaar oud. Het geheel heeft het karakter van een volwassen bos. Het buurtje 'It Grien' dat tegen dit gebied aan ligt borduurt voort op dit thema met de singels tussen de woningen.

Polder de Houn

Ten oosten van de Wurdumerfeart ligt een laaggelegen gebied die polder de Houn genoemd wordt. Het gebied is eigendom van de gemeente Leeuwarden. In samenwerking met lokale organisaties 'Wimotor' en de 'Vogelwacht' is een aantrekkelijk gebied voor plant en dier ontstaan. Er zijn veel vogels en weidevogels broeden hier. Omdat weidevogels grote open gebieden nodig hebben is dat bijzonder. Het heeft te maken met de uitgekiende beheersing van het waterpeil en het maaibeheer. Volgens de deskundigen kan dit gebied ook op deze wijze functioneren omdat binnen een straal van 2 km de Himpensermarpolder ligt, een grootschalig weidevogelgebied.

De Hounsdyk ligt langs de oostkant van het poldertje en buurtschap Wiarda ligt aan de andere kant. Hier zorgt een brede waterpartij voor afstand tussen de woningen en de polder en vormt het een waterrijke overgangszone.

2.2 Beoogde situatie

De gemeente Leeuwarden kent een sterke groei van de bevolking en het aantal huishoudens. Waar dat kan wordt de woningvraag opgevangen in de stad, maar er is ook de behoefte en noodzaak om nieuwbouwlocaties in de uitleggebieden te ontwikkelen. Daarin voorziet onder meer De Hem.

Hoofdopzet buurtschap de Hem

De buurtschappen in De Zuidlanden zijn geïnspireerd op de Friese dorpen. Een gegroeid dorp met een rijk verleden is natuurlijk niet te imiteren. Wel kunnen kenmerken van de dorpen op eigentijdse wijze opnieuw gebruikt worden. In elk buurtschap gebeurt dat weer nét even anders.

In De Hem is sprake van een compact hart dat verwijst naar de kleine omvang van een dorp met smalle straatjes. De toegangsweg van een dorp is vaak voorzien van lintbebouwing, zo ook in De Hem. Soms is er een opvaart met een kleine havenkom als vaarverbinding met de omgeving. In De Hem zijn meerdere opvaarten waarlangs aan het water gewoond wordt. Een hofje aan de rand van het dorp is een herkenbaar element dat aan de westzijde van het hart in een eigentijds vorm terugkomt. Aan de dorpsrand en/of in het lint hebben voorname woningen vaak een plek. In De Hem zijn plekken voor een bijzondere woning of een bijzonder functie. Aan de oostrand staan de woningen aan het open polderland met een voetpad langs de voordeur, een verwijzing naar voetpaden zoals kerkepaden in het open land. Soms is aan een vaarweg bij een dorp een klein bedrijf gegroeid. Aan de Wurdumerfeart is ruimte voor een cluster woningen die daarna verwijst. Tot slot is er plek voor woningen met extra veel ruimte op de kavel.

In figuur 2.1 is de beoogde situatie weergegeven in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Dit betreft een indicatie van invulling die wordt mogelijk gemaakt door onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 2.1: Stedenbouwkundig plan De Hem

Wonen

Het is in het belang van de gemeente Leeuwarden dat er een gedifferentieerd woningaanbod wordt aangeboden in eigendom, prijsklasse en verschijningsvorm. In De Hem komen tussen de 350 en 395 woningen in verschillende type en segmenten, variërend van rij- tot vrijstaande woningen en van dure koop tot sociale huur. Door De Hem op deze wijze te ontwikkelen ontstaat er een goed functionerende wijk, die het woningaanbod in de gemeente Leeuwarden op krachtige wijze aanvult.

Deze aanpak past in het concept van de 'ongedeelde stad' uit de "Volkshuisvestingsvisie" en komt overeen met de beleidsdoelstellingen uit het "Afwegingskader Woningbouw" van de gemeente Leeuwarden. Daarin wordt de noodzaak geformuleerd van het realiseren van grondgebonden woningen in de uitleg.

De Hem krijgt een gevarieerd woonprogramma, vergelijkbaar met een dorp, en met een minimaal sluitende grondexploitatie. Onderling verschillen de deelgebieden binnen De Hem in woonmilieu. Hierdoor is het mogelijk om aan te sluiten bij de marktvrage en kunnen er in De Zuidlanden verschillende woonmilieus tegelijkertijd worden aangeboden. De sociale woningbouw in het gebied is mede nodig om herstructurering in het bebouwd gebied van de stad Leeuwarden mogelijk te maken. Met het beoogde woonprogramma moet een volwaardig functionerend buurtschap gerealiseerd worden.

Groen

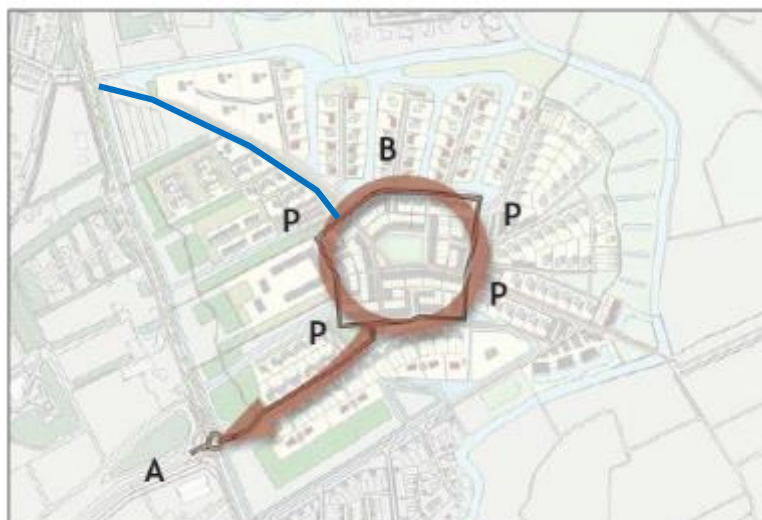
De Hem ligt ingebed tussen een open en natte weidezone aan de oostkant en een bosachtige zone aan de westkant. De zone aan de oostkant en de brede waterpartij langs Wiarda zorgen er voor dat polder De Houn in ruime mate voorzien is van overgangszones. Aan de zuidzijde staat het gebied in verbinding met een ruim en groot weidegebied. In het "Groenplan" is aangegeven dat gestreefd wordt naar een meer natuurlijk beheer van dit gebied.

Tussen de oost- en westzone zorgt een brede watergang met natuurlijke oevers en ruige beplanting voor een verbinding waar plant en dier zich kunnen vestigen en verplaatsen.

De westzone kenmerkt zich door bosstroken, singel en bomenrijen. Daarnaast is de bomenstructuur in het buurtschap in hoofdlijnen aangegeven. Gestreefd wordt om bomen in groene bermen aan te planten voor optimale groeikansen.

Verkeer en parkeren

De toegang voor gemotoriseerd verkeer ligt in het verlengde van de Sudertrimdielsdyk (zie A in figuur 2.2). De hoofdroute komt uit op een lus of ring (zie B) die om het hart van het buurtschap ligt. Vanaf de ring zijn 'parkeercoffers' voor de woningen in het hart en terreintjes voor bezoekers (P). Vanaf de ring zijn het steeds korte doodlopende erven die voor de bereikbaarheid van de woningen buiten de ring zorgen. Het huisvuil wordt zo veel mogelijk aangeboden langs de ring. Voor calamiteiten is er een tweede aanrijdroute voor hulpdiensten via Goutum (zie blauwe lijn in figuur 2.2).



Figuur 2.2: De autolus of -ring met er langs de parkeerterreintjes aangeduid met een P.

Het uitgangspunt is dat bewoners op eigen terrein parkeren. Bij de rijwoningen in het hart zijn parkeercoffers gemaakt tussen de bouwblokken. Voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen is minimaal de ruimte aanwezig voor een opstelplek voor een auto. Voor woningen op een grotere kavel heeft het kunnen parkeren van twee auto's op de eigen kavel een voorkeur. Voor bezoekers zijn langs de lus op verschillende plekken parkeerterreinen (P). Op deze manier kunnen de erven gevrijwaard blijven van onnodig 'zoekverkeer'.

De bereikbaarheid per fiets is voor De Hem gunstig omdat er een korte route via Goutum naar het centrum van Leeuwarden is. De fietsroutes uit de richtingen Goutum, Techum, De Klamp en Wiarda komen op een directe manier bij elkaar. De fietspaden kruisen de ring voor het autoverkeer zo min

mogelijk. Het grootste deel van de fietsroutes bestaat uit vrijliggende fietspaden. In de openbare ruimte is plek om je fiets neer te zetten. De bergingen zijn groot genoeg om makkelijk je fiets te stallen. Dit alles stimuleert het fietsgebruik.

Ten zuiden van polder de Houn is een fietspad gerealiseerd die een verbinding vormt tussen Wiarda en De Hem, maar ook tussen Zuiderburen en de rest van De Zuidlanden. Aan beide kanten van het fietspad is een sloot waarbij de sloot aan de noordkant een brede ondiepe oeverzone heeft.

Wandelpaden maken het netwerk compleet. Er zijn wandelpaden die De Hem verbinden met de Wergeasterdyk. Aan de oostkant worden de woningen aan de buitenkant via een voetpad ontsloten. Langs de Wurdumerfeart is een kade van gras die begaanbaar is. Hier bestaat de mogelijkheid om de toegankelijkheid tijdens het broedseizoen te beperken. Een belangrijk voetpad verbindt de noordoosthoek met de Hounsdyk via een nieuwe voetgangersbrug over de Wurdumerfeart en een nieuw pad langs de noordrand van polder de Houn.

Molenbiotoop

Ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen. Binnen deze zone zijn beperkende bouwregels van toepassing ter bescherming van de functie van de nabijgelegen molen.

Met het functioneren van de molen ten oosten van het plangebied is hiermee in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden door het opnemen van een maximale bouwhoogte binnen de woonbestemming. De bouwhoogte van de gebouwen in de zone "specifieke bouwaanduiding – woongebied 1" is namelijk afgestemd op de bouwhoogte die volgt uit de molenbiotoop. De in de regeling voor de molenbiotoop opgenomen berekening is gevolgd, met in achtneming van de in de "begrippen" en "wijze van meten" opgenomen termen/berekeningsgrondslagen. In de gehele zone die is voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – woongebied 1" zal de bebouwing lager zijn dan in de rest van het plangebied. Daarnaast is op de groenbestemming tussen het woongebied en de molen in een aanduiding opgenomen "specifieke vorm van groen uitgesloten - opgaande beplanting" om opgaande beplanting tegen te gaan. Deze groenaanduiding is ook ter voorkoming van de komst van predatoren in dit gebied in verband met de weidevogels (zie ook paragraaf 4.6.2).

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes.

Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling treft geen nationaal belang. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1.1 is geconcludeerd treft onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling van 395 woningen in buurtschap De Hem, te Leeuwarden, betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel oost en Techum' (vastgesteld 13 maart 2019) de bestemming 'agrarisch'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 395 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 395 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Voor het initiatief is daarom onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 395 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze analyse is opgenomen in bijlage 10 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit rapport.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Leeuwarden het primaire verzorgingsgebied en de omliggende gemeenten het secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 10.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief, waarin een gedifferentieerd programma van maximaal 395 woningen wordt beoogd, voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Voor de periode 2020-2030 is er in de gemeente Leeuwarden een totale behoefte aan 5.828 woningen. De huidige harde plancapaciteit in de gemeente Leeuwarden bedraagt per saldo 3.131 woningen. Geconfronteerd met de kwantitatieve woonbehoefte is er sprake van een restopgave in de gemeente Leeuwarden van 2.697 woningen tot 2030, waardoor er ruim voldoende behoefte aanwezig is om het planinitiatief te faciliteren.
- Als de woningbehoefte afgezet wordt tegen de totale plancapaciteit wordt wel (ruimschoots) voorzien in de behoefte. Het planinitiatief maakt al deel uit van de zachte planvoorraad. Per saldo wordt er daarom geen nieuwe plancapaciteit toegevoegd. Bovendien worden er gelijktijdig 1.685 woningen gesloopt, waardoor de netto woningbouwproductie per saldo gelijk is aan de woningbehoefte.
- De provincie heeft daarnaast aangegeven dat er op provinciaal niveau geen tekort aan plancapaciteit wordt verwacht. Aangenomen wordt daarom dat er voldoende planvoorraad aanwezig is om in de woningbehoefte van het secundaire verzorgingsgebied te voorzien. Omdat de planvoorraad tevens uit zachte plannen bestaat dient er echter wel rekening te worden

gehouden met het wegvallen van planvoorraad. Zachte plannen vinden in de praktijk namelijk niet per definitie doorgang. De potentiële aanwezigheid van voldoende planaanbod in het secundaire verzorgingsgebied laat daarnaast onverlet dat de vraag zich concentreert in de gemeente Leeuwarden. Hier is de behoefte dusdanig groot om het beoogde planinitiatief te ondervangen.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarin voornamelijk grondgebonden woningen en enkele appartementen worden beoogd in diverse prijssegmenten, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Door de verwachte groei van het aantal inwoners en huishoudens staat de gemeente Leeuwarden de komende decennia voor een grote bouwopgave. Doordat de groei zich vooral richt op het stedelijke gebied en de **uitleglocaties** (waaronder het plangebied), ligt het zwaartepunt van de te realiseren woningen vooral op deze locaties.
- Uitleglocaties voorzien voornamelijk in '**suburbaan wonen**', zo ook het planinitiatief. Ongeveer de helft van de huishoudens met een verhuiscens zijn georiënteerd op dit woonmilieu, welke hoofdzakelijk bestaat uit grotere, grondgebonden (koop)woningen en buitenruimte. Dit leidt tot een indicatieve behoefte aan 2.420-2.690 woningen in dit woonmilieu. Gezien de huidige harde planvoorraad op dit type locaties (2.035) is er naar verwachting sprake van een restbehoefte van **385 - 655 woningen** in het woonmilieu 'suburbaan wonen'.
- Bovendien zijn voornamelijk Leeuwarder huishoudens woonachtig in de nieuwbouwwijken in de uitleglocaties. Door de verwachte bevolkingsgroei is het daarom aannemelijk dat nieuwbouwwoningen in een suburbane setting op de lange termijn noodzakelijk zijn om in de **woningvraag van de eigen bevolking te kunnen voorzien**.
- De vraag naar **grondgebonden woningen** is fors, zowel koop als huur. Circa 65-70% van de verhuisgeneigde huishoudens heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning. Indien geprojecteerd op de kwantitatieve restbehoefte (1.468 woningen, H1.3) is er indicatief behoefte aan afgerond 950 – 1.000 additionele grondgebonden woningen. De gemeente geeft aan dat om te kunnen voorzien in deze vraag, ontwikkeling van de buurtschappen noodzakelijk is. Met de realisatie van 360-380 grondgebonden woningen voorziet het planinitiatief dus nadrukkelijk in deze behoefte.
- Daarnaast is er een kwalitatieve vraag naar **appartementen** en wordt er door demografische verschuivingen (meer kleinere huishoudens) op termijn ook een kwantitatieve vraag verwacht. Alhoewel de vraag zich hoofdzakelijk richt op het stedelijk gebied, kan het planinitiatief ook (deels) voorzien in de vraag naar voornamelijk grotere appartementen.
- Daarnaast is er behoefte aan zowel **huur- als koopwoningen**.
 - Voor huurwoningen geldt enerzijds een kwaliteitsvraag in de bestaande woningvoorraad. Anderzijds worden er jaarlijks circa 100 woningen gesloopt (hoofdzakelijk huurwoningen van corporaties). Sloop en vervangende nieuwbouw gaan vaak gepaard met een ander woonprogramma en ook een verdunning qua aantal. Om de huurvoorraad (al dan niet sociaal) op peil te houden zijn nieuwe woningen noodzakelijk, vooral gezien het bestaande tekort aan bijvoorbeeld grondgebonden sociale huurwoningen (ca. 1.100).
 - De behoefte aan koopwoningen ligt daarnaast in het verlengde van de vraag naar grondgebonden woningen in een suburbaan woonmilieu op de uitleglocaties. De bouw van koopwoningen wordt voornamelijk daar gerealiseerd en uit de bestaande tekorten (ca. 3.500 woningen) blijkt een significante restbehoefte.
- Ook is er behoefte aan **bijzondere woonvormen**. Alhoewel niet kwantificeerbaar, komt uit actuele trends en ontwikkelingen nadrukkelijk naar voren dat de woonconsument zich in groeiende mate richt op alternatieve ontwikkelvormen en woonconcepten, passend bij hun eigen, specifieke behoefte en mogelijkheden.

- Er is dus behoefte aan diverse soorten woningen, wat ook onderstreept wordt in de Omgevingsvisie en het Coalitieakkoord. Met het gevarieerde programma zal dit initiatief voorzien in deze behoefte.
- Tot slot is er vanuit de gemeente Leeuwarden de ambitie om 5.000 tot 10.000 extra woningen te realiseren bovenop de bestaande behoefte. In het verlengde van de aanleg van de Lelylijn wordt er op die manier getracht de landelijke woningdruk te verlagen en een plek te bieden aan meer (potentiële) inwoners ten behoeve van, onder andere, de arbeidsmarkt.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Leeuwarden onaanvaardbare effecten zullen optreden op het gebied van leegstand. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woning bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Leeuwarden.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied:

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel oost en Techum' (vastgesteld 13 maart 2019) de bestemming: 'Agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Daarnaast wordt het plangebied in de provinciale verordening ruimte 'Verordening Romte Fryslân' niet aangemerkt als zijnde bestaand stedelijk gebied. Daardoor wordt geconcludeerd dat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouwmogelijkheden binnen Leeuwarden, kan conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro echter gemotiveerd worden dat er niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik:

- Het planinitiatief is een eigen buurtschap dat voorziet in de behoefte aan een suburbaan woonmilieu. Dit betreft een woonmilieu dat is gericht op grotere woningen met meer buitenruimte en een dorpse uitstraling. Een dergelijk woonmilieu kan in kwalitatieve zin niet of nauwelijks binnen een stedelijke omgeving gerealiseerd worden, daar realisatie in een het stedelijk gebied zal dwingen tot de bouw van woningen die niet aansluiten bij de woonwensen van de consument. Bij realisatie binnen bestaand stedelijk gebied zou de ontwikkeling door het benodigde ruimtebeslag tevens ten koste gaan van de noodzakelijke openbare groene ruimte.
- Uit de behoefteeraming bleek bovendien dat in de komende tien jaar sprake is van een aanzienlijke kwantitatieve restbehoefte in de gemeente Leeuwarden. Deze kan niet in zijn geheel binnen de bestaande stedelijke contouren gerealiseerd worden, waardoor in een eerder stadium het gebied 'De Zuidlanden', waar het planinitiatief deel van uitmaakt, is aangewezen als uitleglocatie. In 2011 is voor De Zuidlanden een structuurvisie vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie is het planinitiatief aangemerkt met het thema 'wonen', waardoor het planinitiatief tevens aansluit bij het beleid van de gemeente Leeuwarden.
- Het plangebied wordt tot slot reeds aan alle zijden omringd door buurtschappen met onder andere de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De Romte Diele’

De Omgevingsvisie is een van de nieuwe instrumenten uit de Omgevingswet. De visie omvat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving op een hoog abstractieniveau, voor de lange termijn en is op 23 september 2020 vastgesteld. Het is geen blauwdruk voor hoe Fryslân er over 20/30 jaar uitziet. In de visie is aangegeven waar de provincie heen wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Hoe dit gestalte moet krijgen is niet precies aangegeven. Wel geeft de visie de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Samen met verschillende organisaties, inwoners en ondernemers in Fryslân geeft de provincie invulling aan deze visie. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

De visie vervangt het strategisch beleid uit het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterbeheerplan en het Verkeers- en Vervoersplan. Bovendien is de provinciale Natuurvisie, die bestaat sinds de Natuurbeschermingswet (2017) is vereist, hierin opgenomen. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

Wat betreft de woningbouw zet de provincie in op concentratie in de stedelijke gebieden, waar Leeuwarden er één van is. Over Leeuwarden wordt het volgende gezegd: Leeuwarden is het centrum van diverse voorzieningen, bedrijvigheid, onderwijs- en kennisinstellingen. Het is ook onze provinciehoofdstad waar Friese historie en cultuur samenkomen. Intensivering van de samenwerking tussen de Watercampus, University Campus Fryslân, Dairy Campus, de Fryske Akademy en Energiecampus, kan kennis en onderwijs doen excelleren. Verdere ontwikkeling van het speerpunt watertechnologie is van groot belang. De Spoorzone, tussen Werpsterhoeke en de oostelijke ringweg, is een grote ontwikkellocatie voor wonen, hoogwaardige stedelijke en regionale functies en bereikbaarheid over weg, water en met OV, in combinatie met versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Om de leefbaarheid en de vitaliteit van heel Fryslân te bevorderen, binnen het uitgangspunt van concentratie van woningbouw in de stedelijke gebieden, wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling van woningen en van woningbouw over de regio's van Fryslân. Aandachtspunten zijn het benutten van kansen voor gevarieerde woonmilieus en voortdurend de benodigde ruimte voor wonen en werken in een goede verhouding ten opzichte van elkaar afwegen.

Doorwerking plangebied

Wat betreft de woningbouw zet de provincie in op concentratie in de stedelijke gebieden. Benutting van bestaande locaties en bestaande capaciteit staat voorop. Wanneer in het bestaand gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, wordt pas naar uitbreiding gekeken. De provincie voert periodiek prognoses uit naar de behoefte aan woningbouw en ondersteund gemeenten met het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderhavig plan voorziet in uitbreiding binnen De Zuidlanden, een locatie die een afronding vormt tussen het stedelijk weefsel van Leeuwarden en een overgang naar het landelijk gebied. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3).

Bij het ontwerp en de inrichting van het buurtschap De Hem heeft de gemeente veel waarde gehecht aan de aspecten natuur en biodiversiteit. Doel hiervan in het algemeen is om het verlies van biodiversiteit als gevolg van de ruimtelijke inrichting van het landelijk gebied te compenseren binnen het woningbouwgebied (zie paragraaf 4.6.2).

De Omgevingsvisie spreekt zich verder niet specifiek uit over het plangebied van dit bestemmingsplan en staat het plan dan ook niet in de weg. Ambities ter hoogte van het plangebied zijn opgenomen in de verordening en lokale beleidsdocumenten.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd 2021)

De Provincie Fryslân wil de ruimtelijke kwaliteit bevorderen en heeft daartoe een provinciale structuurvisie opgesteld waarin het ruimtelijk beleid is opgenomen. De Verordening Romte vertaalt deze visie naar regels. Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld, deze is daarna een aantal keren partieel herzien. In de verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Verordening Romte Fryslân wordt naar verwachting op termijn vervangen door de Omgevingsverordening Fryslân.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 1)

In de verordening is onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *“het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van de verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”.*

Wonen (artikel 3)

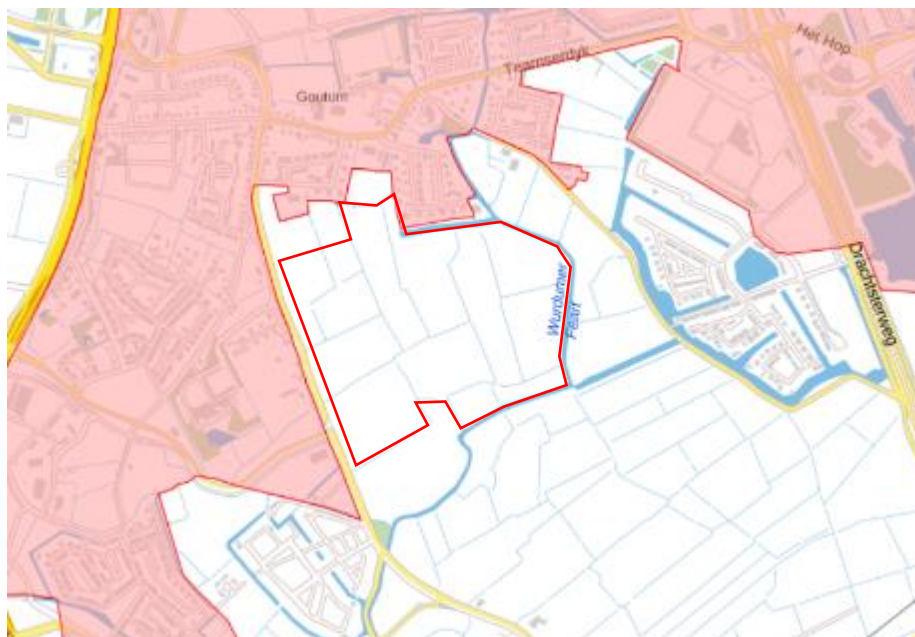
Artikel 3.1.1. van de verordening stelt dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten (GS) heeft. Op grond hiervan kan het planvoornemen worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op het provinciaal kaartmateriaal aangegeven als buiten bestaand stedelijk gebied (zie figuur 3.1). Het planvoornemen van dit bestemmingsplan betreft dan ook nieuwe verstedelijking van het landelijk gebied.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.1 is - gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen Leeuwarden, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro - gemotiveerd dat er niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden

voorzien en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hiermee is het plan in lijn met artikel 1 van de Verordening Romte Fryslân 2014.



Figuur 3.1 : Kaartbeeld bestaand stedelijk gebied (rood), plangebied (rood kader)

Met de gemeenten zijn afspraken gemaakt over de programmering van wonen. In die afspraken ligt besloten dat de betreffende programma's mogen worden aangemerkt als regionale behoefte. In de gemeentelijke woonplannen kan een vervolgstap worden gezet door na te gaan welke binnenstedelijke locaties beschikbaar zijn voor nieuwe woningen, alvorens wordt besloten tot nieuwe stedelijke uitbreiding.

In de periode 2008-2018 is in het kader van woningbouwafspraken met de regio's Noordwest en Noordoost, de Stadsregio en met de meeste gemeenten in de regio's Zuidoost en Zuidwest, de afspraak gemaakt dat maximaal 70% (stedelijke centra) van het afgesproken woningbouwprogramma buiten de grenzen van stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Zoals reeds is aangegeven in de toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (paragraaf 3.1.3) is het beoogde plan in lijn met de regionale woningbouwafspraken, waarmee het plan in overeenstemming is met artikel 3 van de Verordening Romte Fryslân 2014.

Met de provincie Fryslân heeft afstemming plaatsgevonden over het woningbouwprogramma voor de periode 2016 t/m 2025 in de gemeente Leeuwarden. Gedeputeerde Staten heeft bij brief van 18 december 2018 ingestemd met het woonplan. De Hem past binnen het door GS geaccordeerde woonplan. De doorlooptijd van dit buurtschap overschrijdt echter de periode waarover afspraken zijn gemaakt. Dit heeft alles te maken met de fasering van het buurtschap en willen/kunnen toevoegen van het aantal woningen per jaar. In het planaanbod (behorende bij het vastgestelde woonplan) is deze fasering, ook van andere buurtschappen, opgenomen en laat zien dat we binnen de afgesproken woningbouw aantallen blijven.

3.2.3 Ontgrondingenverordening

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. In de Ontgrondingenverordening zijn uitzonderingen op de vergunningplicht zoals bedoeld in de Ontgrondingenwet, opgenomen. Hierin is onder andere bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerkelijking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerkelijking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld of, wanneer de ontgroning plaatsvindt ten behoeve van de aanleg van een haven 2,00 m beneden het oppervlaktewaterpeil en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Doorwerking plangebied

Er is sprake van een ontgroning als het maaiveld wordt verlaagd. De bodem wordt dan door afgraving ontdaan van een grondlaag. Voor ontgronden is een ontgrondingsvergunning nodig, tenzij er een vrijstellingscategorie van toepassing is. De omvang van de ontgravingen zijn van een dergelijke omvang dat een ontgrondingsvergunning voor het project wordt aangevraagd.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciaal beleid de ontwikkeling van het plangebied Leeuwarden- De Zuidlanden, plandeel de Hem niet in de weg staat.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Stroomland (2011)

In de “Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Stroomland” uit 2011 hebben de gemeente Leeuwarden en de voormalige gemeenten Littenseradiel en Menameradiel hun plannen voor het gebied ten zuiden en ten westen van Leeuwarden vastgelegd. Het doel van deze structuurvisie is om ruimte te scheppen voor duurzame initiatieven ten behoeve van de transitie van Leeuwarden naar een 'Full Sustainable City'. De stad groeit en bloeit, maar wil dit doen zonder nadelige gevolgen af te wentelen op toekomstige generaties. Dat vergt de nodige afstemming om enerzijds aantasting van het landschap te voorkomen en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van het gebied met een scherpe overgang tussen stad en land te versterken.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan ligt in het gebied dat in de structuurvisie als 'deelgebied 2 – De Zuidlanden' is aangemerkt. Voor dit deelgebied staat de ontwikkeling van woongebieden centraal. In de intergemeentelijke structuurvisie is hierop verder niet nader ingegaan, maar is verwezen naar het gemeentelijke masterplan uit 2003. Wel zijn in de intergemeentelijke structuurvisie de verbindingen en relaties tussen De Zuidlanden en omgeving (Nieuw Stroomland) aangegeven. Zo worden recreatieve routes, waterverbindingen en dergelijke maar ook energiestromen en duurzaamheidsambities van Nieuw Stroomland in verband gebracht met de eerder geformuleerde ambities uit het Masterplan voor De Zuidlanden. De Zuidlanden biedt kansen op het gebied van duurzaamheid: duurzame stedenbouw, met daarbinnen ruimte voor experimenten met duurzame woningbouw. In onderhavig planinitiatief is veel aandacht voor het aspect duurzaamheid. Zie hiervoor paragraaf 3.4.3.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Leeuwarden

Eind 2021 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden de Omgevingsvisie ‘vergroenen, verbinden en verwaarden’ vastgesteld. Deze visie bevat de langetermijnvisie van de gemeenteraad op de leefomgeving. Er zijn drie hoofdambities opgenomen:

- Een goed leven in Leeuwarden in 2028.
- Leeuwarden is in 2028 het hart van een bijzondere groen-blauwe regio.
- Leeuwarden is in 2028 een sterke economische gemeente.

Grote maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woningbouw vragen om antwoorden én om ruimte. Niet alles kan overal, niet alles kan samen, niet alles kan op korte termijn. Het maken van keuzes is noodzakelijk. Met deze reden is daarom een gemeentelijke omgevingsvisie opgesteld.

Leeuwarden in beginsel de mogelijkheid om 10.000 extra woningen te bouwen in de komende decennia, aanvullend op 10.000 te bouwen woningen voor de autonome groei. Deze woningbouw levert een bijdrage aan een nationale opgave en biedt bovendien extra draagvlak voor de voorzieningen in en om Leeuwarden. Dit kan binnenstedelijk en binnen de huidige uitbreidingsgebieden plaatsvinden. Leeuwarden wil bestaand bebouwd gebied optimaal benutten en wil na ‘Middelsee’, ‘Zuidlanden’ en ‘Blitsaerd Oost’ geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand bebouwd gebied realiseren.

Doorwerking plangebied

Plandeel De Hem maakt deel uit van de Zuidlanden. Een gebied dat is aangewezen als uitbreidingslocatie, om tegemoet te kunnen komen aan de grote vraag naar woningbouw. Het plan past daarmee binnen de kaders van de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Structuurvisie De Zuidlanden – Leeuwarden (2011)

De “Structuurvisie De Zuidlanden - Leeuwarden”, die op 28 maart 2011 door de raad is vastgesteld, biedt de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het nieuwe woon- en werkgebied De Zuidlanden, ten zuiden van de stad. De structuurvisie vormt een actualisatie van het eerdere “Masterplan De Zuidlanden” uit 2003. De structuurvisie gaat uit van de realisatie van ongeveer 6.500 woningen, kantoren, commerciële en niet commerciële voorzieningen.

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gefaseerde uitvoering in stedenbouwkundig afgeronde eenheden, de zogeheten ‘buurtschappen’. Om de verschillende fasen planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt per deelgebied een bestemmingsplan opgesteld.

De Hem is na Techum, Goutum – Súd, Wiarda, de Klamp en Unia het zesde buurtschap aan de oostzijde van de Overijsselselaan dat ten uitvoer wordt gebracht. Aan de westzijde van de Overijsselselaan wordt gewerkt aan een grootschalige woningbouwontwikkeling, genaamd Middelsee.

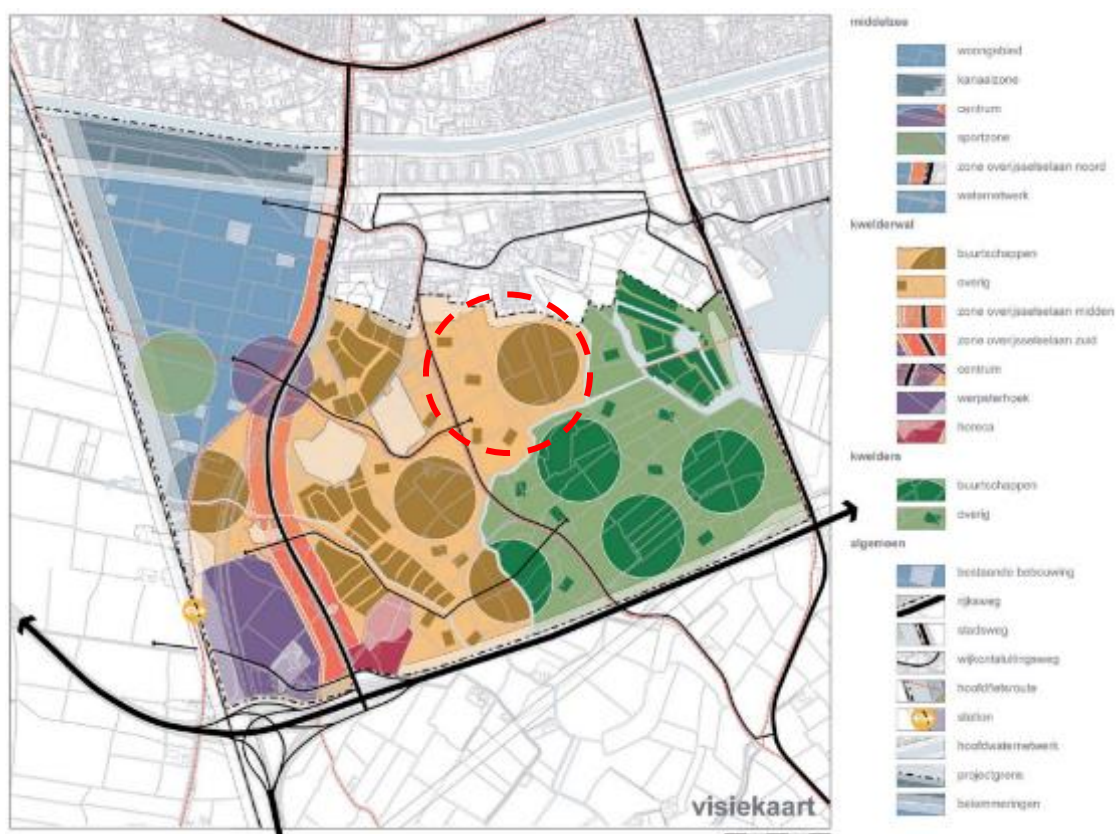
Figuur 3.2 toont het kaartbeeld van de beoogde ontwikkeling van De Zuidlanden. Er is in de landschappelijke ondergrond sprake van drie verschillende landschapstypen, die elk over eigen kenmerken beschikken voor de te vormen buurtschappen. Uit de figuur kan worden opgemaakt dat

het planvoornemen goeddeels in het landschapstype 'Kwelderwal' ligt. Dit houdt in dat (evenals bij het landschapstype 'Kwelders') het gebied tussen de buurtschappen de agrarische verschijningsvorm behoudt, zij het dat hier en daar wel ruimte wordt geboden aan bijzondere woonaccenten.

Op het kaartbeeld zijn middels een donkerder kleurstelling vlekken aangegeven ter indicatie van de diverse te realiseren deelgebieden. Elke vlek zal een gevarieerd woonprogramma bevatten, vergelijkbaar met een dorp, en met een minimaal sluitende grondexploitatie. Onderling kunnen de gebieden verschillen in woonmilieu. Hierdoor is het mogelijk om aan te sluiten bij de marktvrage en kunnen er in De Zuidlanden verschillende woonmilieus tegelijkertijd worden aangeboden.

Naast het ontwikkelen van woningbouw in de buurtschappen is het realiseren van bijbehorende voorzieningen als uitgangspunt in de structuurvisie benoemd. Voorzieningen vormen een belangrijke bijdrage aan de verscheidenheid en aantrekkelijkheid van woonmilieus en zijn nodig om het woningbouwprogramma levensvatbaar te maken.

De gemeente houdt verder vast aan hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Naar gelang de technische mogelijkheden (die elkaar in de tijd in hoog tempo opvolgen) en de financiële haalbaarheid wordt per deelgebied gezocht naar de best haalbare oplossingen. In onderhavig planinitiatief is veel aandacht voor het aspect duurzaamheid. Zie hiervoor paragraaf 3.4.3.



Figuur 3.2 : Kaartbeeld structuurvisie De Zuidlanden

3.4.3 Coalitieakkoord gemeente Leeuwarden 2022-2026

De ambitie van het college is samen te vatten in vijf uitgangspunten:

- 1) De gemeente wil vergroenen - emissievrij, circulair en adaptief.
- 2) Verbinden - verbinding zoeken op thema's; onderwijs met arbeidsmarkt, cultuur met maatschappelijke opgaven, leefomgeving met gezondheid, voedselproductie met voedselconsumptie.
- 3) Verwaarden - bijdragen aan leefbaarheid en geluk van mensen.
- 4) Slim werken - verantwoord gebruik maken van data en (nieuwe) technologie.
- 5) Samenwerken - samenwerking zoeken met overheden, met de mienskip, met bedrijven en kennisinstellingen, met de regio, met het Rijk en met Europa. Daarbij wordt getracht tot de juiste verdeling van rollen en verantwoordelijkheden te komen.

Specifiek over wonen heeft de coalitie ook ambities. De crisis op de woningmarkt is ook voelbaar in Leeuwarden. Er zijn te weinig (betaalbare) woningen beschikbaar voor groepen met een zorgvraag, starters, senioren en studenten. Dat zet de leefbaarheid in een aantal wijken sterk onder druk. Dus wil de coalitie de komende periode nog meer betaalbare woningen bouwen in Leeuwarden en zorgen voor een eerlijke verdeling van de bestaande woningvoorraad. Met name de Spoorzone biedt hiervoor mogelijkheden. De gemeente bouwt duurzaam binnen bestaand gebied en passend bij het karakter en de schaal van buurten en dorpen. Ook zet de coalitie in op nieuwe instrumenten om de leefbaarheid in wijken te versterken.

Daarbij wil de coalitie de gemeente leefbaar houden voor mensen, dieren en planten. Daarom wil de coalitie de kwaliteit van water en bodem verbeteren en de biodiversiteit versterken. Daarbij gaat het om zowel een grotere soortenrijkdom als een verminderde kwetsbaarheid van populaties. Via lopende gebiedsprocessen ondersteunt de coalitie de vorming van grotere aaneengesloten weidevogelgebieden.

Hounspolder – De Hem

Specifiek voor het plangebied waar onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft, heeft de coalitie diverse ambities geformuleerd. De coalitie wil doorgaan met de ontwikkeling van de Zuidlanden. Daarbij moet extra aandacht besteed worden aan de bescherming van weidevogels. Binnen de vastgestelde stedenbouwkundige plannen worden de bufferzone tussen de Hem en de Hounspolder vergroot en wordt de bebouwing hierop aangepast. Bij de inrichting van de Hem wordt ervoor gezorgd dat de natuurlijke vijanden van de weidevogel ('predatoren') geen toegang krijgen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan faciliteert het beleidsvoornemen om de crisis op de woningmarkt te verlichten door nieuwe woningen beschikbaar te maken. Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd binnen diverse segmenten, waarmee de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd wordt.

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan is na aanleiding van het coalitieakkoord aangescherpt en aangepast. Zo is de bufferzone tussen de toekomstige woningen en de Hounspolder verbreed, om hiermee extra aandacht te besteden aan de bescherming van weidevogels. Het plan is daarmee in lijn met het coalitieakkoord.

3.4.4 Duurzaamheid in de Zuidlanden (2012)

De gemeente Leeuwarden heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. In De Zuidlanden worden die zo goed mogelijk in de praktijk gebracht. Om de duurzaamheid in de Zuidlanden meer vorm te geven is in 2012 de visie 'duurzaamheid in de Zuidlanden' vastgelegd. Naar gelang de technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid wordt per deelplan gezocht naar de best haalbare oplossingen. Dit is de afgelopen jaren in De Zuidlanden in de praktijk gebracht door de woningen en het gebied op een duurzame manier vorm te geven. Zo hebben alle woningen vanaf de start van de nieuwbouw geen aansluiting op het traditionele aardgasnetwerk en wordt het waterpeil op boezemniveau aangelegd.

Doorwerking plangebied

De ingezette lijn van de verduurzaming van De Zuidlanden wordt doorgezet in De Hem. Duurzaamheid is een belangrijk thema in De Hem en er zijn talloze maatregelen getroffen. De Hem wordt een duurzaam buurtschap. Natuurinclusief bouwen, energie, wateradaptatie, mobiliteit en ecologie zijn de belangrijkste thema's. De inzichten en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel. Per deelgebied in De Hem zal bezien worden op welke manier de duurzaamheidsambities het beste kunnen worden gerealiseerd.

Natuurinclusief bouwen

In De Hem wordt gestreefd naar het toepassen van de principes van natuurinclusief bouwen. Het is een vorm van duurzaam bouwen waarbij bouwwerken bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. In samenwerking met de partijen die de woningen zullen gaan bouwen wordt bekeken welke keuzes op het gebied van oa. materialen, nestkasten voor vogels en vleermuizen, groene gevels en daken het beste gemaakt kunnen worden.

Energie

De woningen in De Hem voldoen aan de nieuwe BENG normen die vanaf 2021 van kracht zijn. Door een goede zuid- of oost/west oriëntatie kan de warmtevraag minder worden. In het stedenbouwkundig plan is zo goed mogelijk rekening gehouden met het benutten van passieve zonne-energie.

Wateradaptatie

Het regenwater wordt afgekoppeld en ondergronds via buizen afgevoerd. Waar voldoende groene ruimte en een geschikte ondergrond aanwezig is kunnen zogenaamde 'wadi's' aangelegd worden. Zo veel mogelijk platte daken hebben een grasdak dat de afvoer van water naar het open water vertraagt. Waar mogelijk worden parkeervakken uitgevoerd met waterdoorlatende verharding.

Mobiliteit

Het plan is zodanig opgezet dat fietsverkeer wordt gestimuleerd en autoverkeer ontmoedigd. Een deel van het parkeren is op enige afstand van de woningen. Onderzocht wordt of en hoe vormen van autodelen kunnen worden gestimuleerd.

Ecologie

Naast het bebouwde deel in het hart van het plangebied, komt aan de oostzijde een plasdras-omgeving en aan de westzijde bosschages en struwelen. Beide gebieden bieden een biotoop die weer aantrekkelijk is voor andere soorten dan de soorten die houden van een bebouwde omgeving. Voor elk te bouwen woning in De Hem zal minimaal één boom worden geplant. Afscheidingen tussen openbaar en privé worden zoveel als mogelijk vormgegeven met brede hagen. De bermten worden

extensief beheerd en er is ruimte voor heesters. Bomen, hagen en heesters worden geselecteerd met voldoende mogelijkheid tot het maken van nesten en de aanwezigheid van bessen en vruchten voor vogels. Tevens wordt in de verdere uitwerking rekening gehouden met de tijd van bloei en blad houdende soorten zodat elk moment van het jaar een aantrekkelijke buurt is voor mens en dier.

3.4.5 Afwegingskader Woningbouw (2016)

De gemeente Leeuwarden vindt het van groot belang om passende woningbouwvoornemens voldoende te faciliteren. Om voldoende duidelijkheid te kunnen bieden aan bijvoorbeeld ontwikkelende partijen, zijn de volgende kaders opgesteld:

- Bouwruimte creëren voor het bouwen van bruto ca. 4.500 woningen, waarmee de huishoudensgroei gefaciliteerd wordt, inclusief de verwachte sloop van ca. 1.000 woningen. Hiermee wordt gekozen om in de woningvraag te voorzien.
- In beginsel wordt er geen medewerking verleend aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond buiten bestaand stedelijk gebied. Specifiek voor De Zuidlanden geldt echter dat het is gekozen als dé uitleglocatie waar de gemeente de vraag naar suburbaan wonen voor de komende decennia wil faciliteren. Dit is onder andere vastgelegd in structuurvisie De Zuidlanden.
- Nieuwbouwwijk De Zuidlanden moet voorzien in de vraag naar wonen in een groene, suburbane woonomgeving. Deze woonomgevingen zijn gericht op huishoudens die een grotere woning en meer buitenruimte belangrijk vinden. Gezinnen vormen hierin de belangrijkste doelgroep. De komende tien jaar (2025) wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarproductie van 250 woningen.
- Er wordt alleen meegewerkt aan plannen voor woningen met een omvang van boven de 65 m².
- De gemeente werkt mee aan bijzondere woonvormen en bijzondere manieren van ontwikkeling. Dit betreft woningen die niet regulier, studentenhuisvesting of zorgwoningen zijn. Hierbij valt te denken aan woongroepen, meer-generatiewoningen, maar ook aan vormen waarbij toekomstige gebruikers een grote invloed op het programma hebben.

3.4.6 Leeuwarder Energieagenda 2021-2024

Er zijn veel inspirerende duurzaamheidsinitiatieven in Leeuwarden op het gebied van energie. Burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties hebben talloze klein stappen en vaak grote sprongen genomen om hun eigen energie op te wekken of te besparen. Iedereen wil een toekomst met schone, betaalbare energie, en veel mensen maken zich zorg over de toekomst van ons land voor onze kleinkinderen. Er zijn ook nog belangrijke keuzes te maken en uitdagingen onderweg.

'Daadkracht en Dialoog; Waar maken wij het verschil?'. Dit is de titel van de nieuwe 'Leeuwarder Energieagenda 2021-2024'. Met deze agenda stelt de gemeente Leeuwarder haar nieuwe aanpak vast. Leeuwarden wil dat in 2024 38% van haar energie duurzaam wordt opgewekt. De nieuwe doelstellingen vormen ook de basis voor de Leeuwarder bijdrage aan de Regionale Energiestrategie Fryslân (RES). Met de nieuwe agenda geeft de gemeente aan hoe ze haar rol gaat invullen en met welke activiteiten. De focus gaat uit naar de warmtetransitie en energiebesparing in de gebouwde omgeving en de opwek van duurzame energie.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.4.3 uiteengezet is, zullen de woningen in De Hem voldoen aan de nieuwe BENG normen die vanaf 2021 van kracht zijn. Door een goede zuid- of oost/west oriëntatie kan de warmtevraag minder worden. In het stedenbouwkundig plan is zo goed mogelijk rekening gehouden

met het benutten van passieve zonne-energie. Hiermee sluit het plan aan bij de Leeuwarder Energieagenda 2021-2024.

3.4.7 Beleidsplan groen 2016

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

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

In het groenbeleidsplan staat vermeld dat in de planvorming wat betreft de nieuwbouwwijken Blitsaerd, Zuiderburen en ook De Zuidlanden de relatie met het (groene) landschap zo veel mogelijk wordt benut. Algemene uitgangspunten zijn het completeren van ecologische verbindingen bij de ontwikkeling van locaties, het uitbreiden van het ecologisch beheer en het verhogen van de biodiversiteit.

Doorwerking plangebied

Het groenbeleidsplan biedt verder geen specifieke aandachtspunten voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plan geeft invulling aan dit beleid. In paragraaf 2.2 en het stedenbouwkundig plan is hier nader op ingegaan.

3.4.8 Parkeerbeleidsplan 2015

De gemeenteraad heeft op 16 november 2015 het 'Parkeerbeleidsplan' vastgesteld. In het parkeerbeleidsplan wordt de komende jaren voor Leeuwarden ingezet op het voortzetten van het parkeerbeleid op basis van de eerder vastgelegde beleidsregels.

Voor de parkeernormen geldt dat wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen bij de bouw of vergunningplichtige verbouw moeten worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij de parkeernormering is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Wanneer dit ruimtelijk of financieel niet haalbaar is, kan rekening houdende met lokale omstandigheden en de omgeving maatwerk worden toegepast.

In De Hem wordt voldaan aan de parkeernormen. In De Hem zijn er verschillende parkeeroplossingen. In paragraaf 2.2 is hier op ingegaan. De juridische regeling van dit bestemmingsplan is hierop afgestemd.

3.4.9 Welstandsnota Leeuwarden 2022

Op 26 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden de 'Welstandsnota gemeente Leeuwarden 2022' vastgesteld. Deze welstandsnota vervangt de vorige welstandsnota die op 26 november 2019 is vastgesteld. Deze nota omvatte een bundeling van de nota's van Leeuwarden (uit 2016), voormalig Boarnsterhim, Littenseradiel en Leeuwarderadeel. De inhoudelijke koers van het welstandsbeleid is niet veranderd.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene wat 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 met het gemeentelijke welstandsbeleid geregeld.

De geldende welstandsnota biedt onvoldoende toetsingskader om toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning voor de woningen te beoordelen. Hierom zijn er aparte welstandsrichtlijnen opgesteld en worden afzonderlijk vastgesteld. Deze zijn opgenomen in de bijlagen.

In De Zuidlanden is een Kwaliteitsteam actief die in een vroeg stadium met de aanvrager en architect naar de plannen kijkt en advies uitbrengt. Bij een positief advies volgt goedkeuring van 'Hûs en hiem' bij de officiële aanvraag.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als onder andere geluid, hinder van bedrijven, archeologie en externe veiligheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Verkeer

Het realiseren van woningen heeft gevolgen op de verkeersgeneratie ter plaatse. Een toename aan verkeersgeneratie kan gevolgen hebben op de verkeersdruk en – veiligheid rondom het besluitgebied. Er dient gekeken te worden of hiervan sprake is. De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW kengetallen.

Parkeren

Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Nota parkeernormen gemeente Leeuwarden' (2014), moet het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald worden.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' met de ligging 'rest bebouwde kom'. Er is, worst-case, uitgegaan van de maximale kencijfers. Op basis van de gehanteerde normen zal het nieuwbouwplan 2.911 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie onderstaande tabel).

Tabel 4.1: Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Sociale huur (huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	60	4	240
Middenhuur (huur, huis, sociale huur)	20	5,3	106
Middenkoop (koop, huis, tussen/hoek)	90	7,5	675
Dure koop (koop, huis, 2 ^{de} kap)	220	8,2	1.804
Exclusieve koop (koop, huis, vrijstaand)	10	8,6	86
Totaal	400		2.911

Het plangebied wordt via vier ontsluitingen ontsloten. Twee ontsluitingen voor fietsers op de Wergeasterdyk en één ontsluiting voor fietsers op de Hounsdyk en één ontsluiting voor fietsers naar De Klamp. Verder is er één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Wergeasterdyk. De 'nieuwe' verplaatsingen worden toegedeeld aan de Wergeasterdyk. Er wordt verwacht dat deze weg dit extra verkeer goed kan verwerken.

Parkeren

Bij nieuwbouwprojecten worden de parkeernormen gehanteerd, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen Leeuwarden 2014'. De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost. Met eigen terrein wordt bedoeld het gehele grondgebied of plangebied van het bouwinitiatief. In sommige gevallen is 'eigen erf' en 'eigen terrein' hetzelfde. Meestal gaat het dan om een bouw initiatief op een perceel. Maar bij bijvoorbeeld nieuwbouwwijken wordt het hele plangebied als het 'eigen terrein' beschouwd. Dat betekent dat er ook in de nieuwe openbare ruimte geparkeerd mag worden. Dit mag echter geen effect hebben op de bestaande openbare ruimte buiten het plangebied.

Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Nota parkeernormen gemeente Leeuwarden' (2014), is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op basis van de normen zullen in het plangebied circa 660 parkeerplaatsen benodigd zijn (zie onderstaande tabel). Dit is inclusief het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers.

Tabel 4.2: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Woningtype conform Beleidsregels parkeernormen Leeuwarden	Aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Woning >120 m ²	189	2,0	378
Woning >80 m ² <120 m ²	132	1,6	211,2
Woning >60 m ² <80 m ²	40	1,2	48
Woning <60 m ²	22	1,0	22
Serviceflat/ Aanleunwoning	0	0,6	0
Totaal	383		660

Parkeren in plan

Het parkeren zal voornamelijk plaatsvinden binnen het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen is gewaarborgd door het opnemen van een parkeerbepaling in de regels. Het plan veroorzaakt zodoende geen parkeeroverlast in de omgeving omdat het plangebied voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte.

Vanuit het aspect parkeren worden daarom geen belemmeringen verwacht.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Wegverkeerslawaai

4.2.1 Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. De Wgh bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Tabel 4.3 Breedte geluidszones langs wegen

4.2.2 Onderzoek

Omdat onderhavig bestemmingsplan toeziet op de nieuwbouw van woningen, die als geluidsgevoelige objecten worden aangemerkt, is toetsing aan de Wgh nodig. De te realiseren woningen zijn gelegen binnen de zones, of het invloedsgebied in het geval van 30 km/uur wegen, van de Sudertrimdielsdyk, de Wergeasterdyk en de wegen gelegen binnen het plangebied. Voor de Sudertrimdielsdyk geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De Wergeasterdyk is gedeeltelijk een 50 km/uur weg en gedeeltelijk een 30 km/uur weg. Voor de doorgaande wegen binnen het plangebied van De Hem geldt eveneens een maximumsnelheid van 30 km/uur. Er zijn door Antea Group daarom geluidsberekeningen uitgevoerd die als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting zijn opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het onderzoek.

Gezoneerde wegen

Sudertrimdielsdyk

De geluidsbelasting van het wegverkeer op de Sudertrimdielsdyk op de te beoordelen gevels bedraagt ten hoogste 41 dB inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder en ligt daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als gevolg van deze weg zijn er geen akoestische belemmeringen voor het plan.

Wergeasterdyk (tussen de Klamp en Unia)

De geluidbelasting van het wegverkeer op de Wergeasterdyk (tussen de Klamp en Unia) op de te beoordelen gevels bedraagt ten hoogste 23 dB inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder en ligt daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als gevolg van deze weg zijn er geen akoestische belemmeringen voor het plan.

Niet gezoneerde wegen

Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat worden de niet-zoneplichtige wegen in beschouwing genomen en in analogie met gezoneerde wegen getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder inclusief artikel 110g Wgh.

Wergeasterdyk (tussen De Hem en de Klamp)

De geluidbelasting van het wegverkeer op de Wergeasterdyk (tussen De Hem en de Klamp) op de te beoordelen gevels bedraagt ten hoogste 40 dB inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder en ligt daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In dit kader bezien kan je spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied ten opzichte van deze weg.

De Hem

De geluidbelasting van het wegverkeer op de wegen binnen het plangebied van De Hem op de te beoordelen gevels bedraagt ten hoogste 55 dB inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder wordt echter niet overschreden.

Maatregelen

Aangezien de wegen binnen De Hem 30 km/uur-wegen betreffen zijn toetsing aan de normen van de Wgh en het vaststellen van hogere waarden niet aan de orde. Op basis van een goede ruimtelijke ordening dient wel beoordeeld te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de resultaten blijkt dat als de wegen binnen De Hem worden uitgevoerd met 'W10 – stille elementenverharding' de maximale geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen 57 dB zal bedragen. Omdat nieuwbouw woningen een gevelwering van 25 dB hebben zal de binnenwaarde in deze woningen maximaal 32 dB bedragen. Hiermee zullen de woningen voldoen aan het maximale binnenniveau van 33 dB zoals wordt opgelegd in het Bouwbesluit.

4.2.3 Conclusie

Door middel van het treffen van maatregelen kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen gegarandeerd worden. Zo kunnen de wegen binnen het plangebied uitgevoerd worden met 'W10- stille elementenverharding' of kunnen er maatregelen aan de gevels getroffen worden. Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

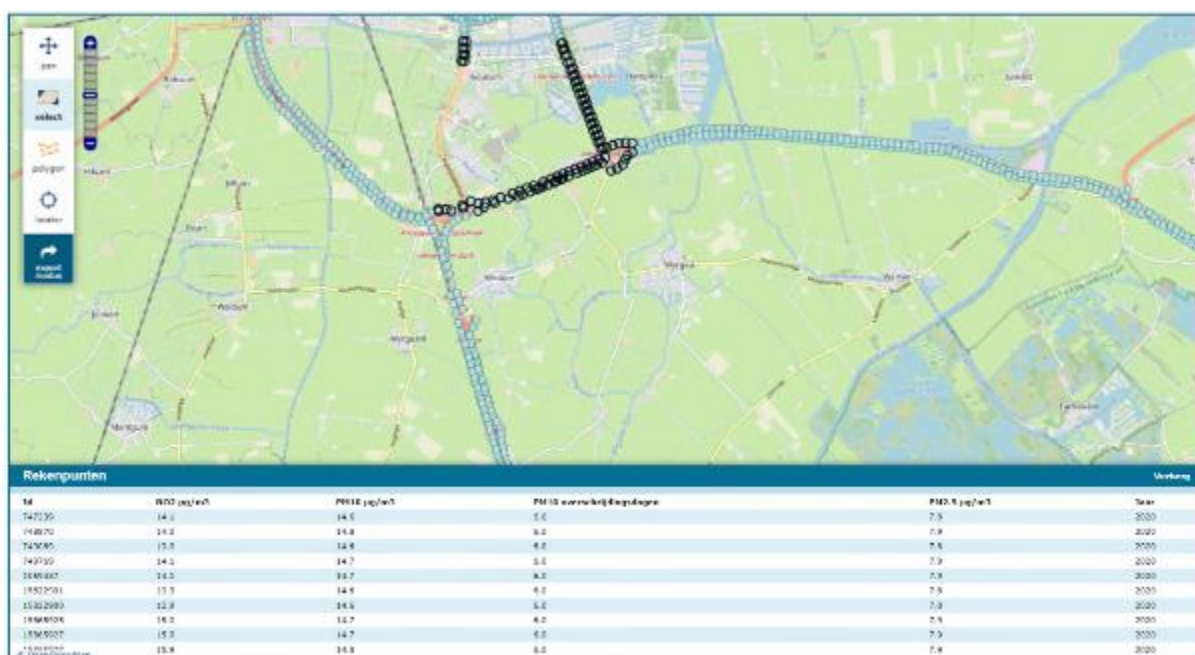
Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Het voorgenomen plan voorziet in de ontwikkeling van 395 woningen in Leeuwarden. De omvang van dit plan past binnen een in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen aangegeven categorieën van gevallen die standaard niet in betekenende mate bijdraagt. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit, op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c, verdere besluitvorming niet in de weg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ook inzicht gegeven in de huidige luchtkwaliteit (gepasseerd jaar 2020). Hierin wordt gebruik gemaakt van de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), waarin de ontwikkeling van de luchtkwaliteit wordt gevolgd en het rijk en lagere overheden samenwerken aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Nederland. Hiervan wordt jaarlijks een rapport gepresenteerd. Figuur 4.1 laat de huidige luchtkwaliteit in concentraties NO₂, PM10, en PM2.5 zien.



Figuur 4.1 : Huidige concentraties rondom planlocatie De Hem

Uit de NSL monitoringstool blijkt dat de huidige concentraties ruim onder de in deze tool opgenomen grenswaarden voor de luchtverontreinigende stoffen liggen. De hoogste waarden per stof en bijbehorende grenswaarden zijn weergegeven in tabel 4.4.

Op basis van de resultaten uit de NSL Monitoringstool kan worden geconcludeerd dat de concentraties ruim onder de maatgevende grenswaarden voor deze stoffen liggen. Derhalve kan gesteld worden dat er daadwerkelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3.3 Conclusie

Stof	Concentratie 2020 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Maatgevende grenswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
Fijnstof (PM_{10})	15,9	40
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	8,4	25

Tabel 4.4 : Maximale jaargemiddelde concentraties en bijbehorende grenswaarden NO2, PM10, PM2.5 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling.

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Onderhavig plangebied kan gezien worden als een rustige woonwijk.

4.4.2 Onderzoek

Omgevingstype

Het plangebied ligt in een omgeving waar voornamelijk woonbestemmingen gelegen zijn. Er is daarom sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Invloed van het initiatief op de omgeving

Met dit initiatief worden in totaal maximaal 395 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Invloed van de omgeving op het initiatief

Met het planvoornemen van dit bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt. Woningen worden aangemerkt als gevoelige functie. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, is van belang dat er geen hinder ontstaat vanwege bijvoorbeeld geur of geluid door omliggende milieubelastende functies.

Op ca. 280 meter ten westen van het plangebied is een crematorium aanwezig. Dit betreft het Yarden Crematorium en Uitvaartcentrum Goutum. Voor crematoria (SBI-code 96032-3) geldt milieucategorie 3.2 met een minimale richtafstand (bij functiescheiding) van 100 m. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

De nieuwe woningen zullen daarmee het crematorium niet belemmeren in de bedrijfsvoering. Andersom kan ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze

aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.5.2 Onderzoek

Met behulp van de risicokaart zijn risicovolle bronnen in de omgeving geïnventariseerd. Een uitsnede van de risicokaart staat in figuur 4.3, met het plangebied rood omcirkeld. Volgens de risicokaart bevinden zich in en in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen. De dichtstbijzijnde inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden betreffen de tankstations met LPG, zoals met driehoeken is aangegeven in figuur 4.3. De risicocontouren van deze inrichtingen reiken niet tot het plangebied.

De afstand van de grens van het plangebied tot Basisnet weg N31, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, bedraagt ca. 700 meter. Dit is buiten de 200 meter van een transportroute waarbinnen het GR dient te worden verantwoord. Verdere toetsing aan het Bevt hoeft dan ook niet plaats te vinden.

In het kader van de beoogde bestemmingsplanwijziging is er tevens advies ingewonnen bij de Brandweer Fryslân. Brandweer Fryslân voorziet voor een bestemmingswijziging vanuit omgevingsveiligheid beschouwd geen knelpunt. Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 4.3 : Uitsnede risicokaart, waarop de LPG stations met risicocontouren zijn weergegeven(bron: risicokaart.nl)

Brandweer Fryslân heeft tevens de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, bereikbaarheid en de beschikbaarheid van bluswater. Van deze mogelijkheid heeft de brandweer gebruik gemaakt (zie bijlage 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting).

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

Om te bepalen hoe de beoogde planontwikkeling zich verhoudt tot de Wet natuurbescherming en de regelgeving omtrent het Natuurnetwerk Nederland (in Fryslân Ecologische Hoofdstructuur) is onderzoek in de vorm van een ecologische quickscan nodig. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek b.v. heeft een tweetal quickscans uitgevoerd, die samen het plangebied van De Hem bestrijken. Deze rapportages zijn opgenomen in de bijlage 3 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. In februari 2023 is door JM ecologie geïnventariseerd of de conclusies in deze rapportages nog actueel zijn. In deze actualisatie wordt geconcludeerd dat de conclusies van het rapport van Altenburg & Wymenga (2019) nog actueel zijn voor het plangebied. Deze actualisatie is opgenomen in bijlage 17 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van de uitgevoerde onderzoeken beschreven.

Wettelijke gebiedsbescherming

De plannen veroorzaken geen negatieve effecten op de overige aangewezen natuurwaarden, waarvoor de Natura 2000-gebieden 'Alde Feanen' en de 'Groote Wielen' zijn aangewezen. Om te bepalen of door uitvoering van de plannen een toename in stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden, is er in maart 2023 door BRO een AERIUS berekening uitgevoerd, welke is opgenomen als bijlage 11 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Hierin is zowel ingegaan op de bouw- als de gebruiksfase.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de verschillende berekeningen van de bouwfases en gebruiksfases geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De plannen veroorzaken geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van overige vormen van gebiedsbescherming (Ecologische Hoofdstructuur, ganzenfoerageergebieden en weidevogelkansgebieden).

Soortenbescherming

Ten aanzien van vissen en amfibieën dient de Zorgplicht in acht te worden genomen. Daarom wordt geadviseerd om bij dempen zo veel mogelijk te werken in een rustig tempo en richting een open einde van een waterloop, zodat dieren de mogelijkheid krijgen om te ontsnappen. Daarnaast wordt geadviseerd om niet te dempen in de periode van het voortplantingsseizoen en gedurende perioden van vorst in het winterseizoen. Het voortplantingsseizoen van vissen en amfibieën loopt van maart t/m augustus.

Door uitvoering van de plannen zal geen conflict met de Wet natuurbescherming ontstaan ten aanzien van vogels, mits het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen. Ten aanzien

van broedende vogels zijn er verschillende mogelijkheden om conflicten met de Wet natuurbescherming te voorkomen. Werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren is de meest zekere optie. Een alternatief is om werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen te beginnen, zodat broedpogingen in het werkgebied achterwege blijven door de verstoring tijdens de werkzaamheden. Er dient tevens te worden voorkomen dat tijdens werkzaamheden in het broedseizoen alsnog broedgevallen ontstaan die kunnen worden aangetast. Dit is mogelijk door geen geschikte plaatsen voor nesten te laten ontstaan, door bijvoorbeeld bouw materiaal goed af te dekken. Mochten er toch vogels tot broeden komen en door de werkzaamheden worden verstoord, dan ontstaat er een conflict met de Wet natuurbescherming en moeten de versturende werkzaamheden gestaakt worden tot na de broedperiode van de betreffende soort(en).

De brede watergang (de Wurdumerfeart) aan de noord- en oostgrens van het plangebied doet mogelijk dienst als vliegroute voor vleermuizen, zoals de Meervleermuis en Watervleermuis. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring. Mede om te voorkomen dat de Wurdumerfeart wordt verstoord door licht, is er aan de oostzijde, tussen het beoogde woongebied en de Wurdumerfeart, een brede strook bestemd voor groen (zie ook verderop onder "Planvorming buurtschap De Hem"). Deze bestemming is planologisch geborgd in de planverbeelding en voorkomt dat in de nabijheid van de Wurdumerfeart bebouwing hoger dan 3 meter is toegestaan. Lichthinder is hiermee dan ook uitgesloten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op vliegroutes van vleermuizen en is er geen overtreding van de Wet natuurbescherming.

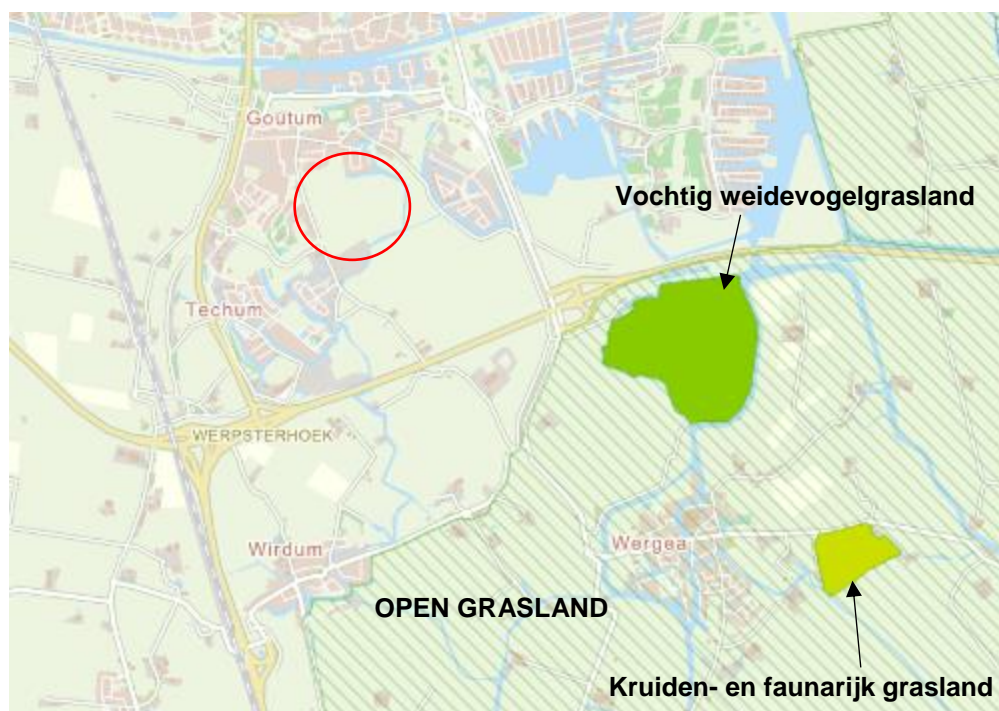
Weidevogels in relatie met de ontwikkeling van De Hem

Bij het opstellen van de Structuurvisie voor De Zuidlanden hebben de gemeente Leeuwarden en de provincie Friesland onderzocht hoe de belangen van volkshuisvesting en natuur & landschap zo goed mogelijk met elkaar in balans gebracht kunnen worden. De gemeente en de Provincie zijn van mening dat woningbouw in De Zuidlanden essentieel is om te voorzien in de woningbehoefte van de stad Leeuwarden. De provincie heeft in haar brief van 10 april 2013 (zie bijlage 12 van onderhavige bestemmingsplantoelichting) over het aanwijzen van De Zuidlanden in het Streekplan Fryslân als woongebied, geschreven dat hiermee het groot openbaar belang van dit gebied is onderkend, zodat de aantasting van weidevogelgebied onvermijdelijk is. Om tegelijkertijd, samen, ook te zorgen voor de weidevogelpopulatie heeft de gemeente Leeuwarden voor het verlies van de weidevogelgronden in het gehele plangebied De Zuidlanden aan de Provincie een financiële vergoeding ter beschikking gesteld. Naast de reguliere vergoeding, heeft er een extra compensatie van 49,1 hectare plaatsgevonden naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State (zie bijlage 13 bij de toelichting). Deze extra weidevogelcompensatie is in zoverre bijzonder, dat deze compensatieverplichting niet rechtstreeks volgt uit de werkwijze die is vastgelegd in het zogenaamde 'werkplan'. Het gaat in dit geval niet om het compenseren van een areaal dat door een ruimtelijke ingreep direct verloren gaat of verstoord wordt, maar om het aanvullend compenseren van een gebied dat als gevolg van een ruimtelijke ingreep te klein wordt om de resterende populatie weidevogels duurzaam een plaats te bieden. Zie hiervoor het rapport 'Beoordeling van mogelijke opties voor aanvullende weidevogelcompensatie voor het woongebied Wiarda' van Altenburg & Wijmenga nummer 1985 d.d. 15 mei 2012 (zie bijlage 4 van onderhavige bestemmingsplantoelichting).

De strategie van de Provincie is om de inzet van de middelen te concentreren in kansrijke gebieden en niet te versnipperen over minder kansrijke gebieden. Op 24 november 2021 heeft Provinciale Staten van Fryslân de Nota Weidevogels 2021-2030 vastgesteld. Met deze nota worden de inspanningen uit de Nota Weidevogels 2014-2020 gecontinueerd, maar wordt het beleid extra aangescherpt met aanvullende maatregelen.

In de Weidevogelnota heeft de provincie als compensatie gelijk ten zuiden van het plangebied, rondom Wergea, een grootschalig kansrijk weidevogelgebied gecreëerd; de Himpensermarpolder (zie figuur 4.4).

De Weidevogelnota is een uitvloeisel van de Europese vogelrichtlijnen en de habitatrictlijnen. De provincie neemt beschermende maatregelen die zich concentreren op de gebieden die het meest gunstig zijn voor weidevogels. Gebieden buiten deze weidevogelgebieden waar weidevogels voorkomen vallen onder de algemene zorgplicht van de Wet natuurbescherming. Zorgplicht houdt in dat menselijk handelen in een bepaald gebied geen nadelige gevolgen mag hebben voor beschermde planten en dieren in dat gebied.



Figuur 4.4 : Uitsnede natuurbeheerplan 2020 (Bron: provincie Fryslân)

Plangebied De Hem en ook de Hounspolder, gelegen ten oosten van het plangebied, maken volgens de vigerende Verordening Romte Fryslân 2014 geen onderdeel uit van de door de provincie aangewezen kansrijke gebieden voor de weidevogels. Op 17 november 2021 is het herijkte weidevogelbeleid door de provincie vastgesteld, waarin de Hounspolder wel als kansrijk weidevogelgebied staat aangeduid. In de provinciale omgevingsverordening, welke is vastgesteld op 21 september 2022, is deze aanduiding komen te vervallen. Dit omdat het gebied dat gunstig zou zijn voor de weidevogels op deze is gecompenseerd en de Hounspolder gelegen is binnen de verstoringszones van zowel Goutum als Wiarda. Ondanks het gegeven dat compensatie is betaald en door de provincie is geïnvesteerd en de Hounspolder geen officieel aangewezen weidevogelgebied is, heeft de gemeente zich ingezet voor een natuurlijk en extensief beheer van de agrarische percelen in de Hounspolder, waardoor deze geschikt zijn voor weidevogels. In samenwerking met Wimetor en de Vogelwacht is, door het treffen van maatregelen en een uitgekiend beheer, een aantrekkelijk gebied voor weidevogels ontstaan. Dit kan volgens de deskundigen (Altenburg&Wymenga) op deze wijze functioneren omdat op korte afstand (binnen 2 km) een grootschalig weidevogelgebied aanwezig is; de Himpensermarpolder, waar ook de compensatiegelden zijn geïnvesteerd. De toekomst van de weidevogels is afhankelijk van de kwaliteit van dit aangewezen vogelgebied de Himpensermarpolder.

De Hounspolder kan op zich zelf niet als weidevogelgebied effectief zijn. Daarvoor is het te klein en zijn de bestaande verstoringen in de directe omgeving te groot. Zowel de 300 meter verstoringzone van Wiarda als die van Goutum liggen al over de Hounspolder, en de daarbijbehorende verkeers- en vaarbewegingen van het gebruik van de Hounsdyk en de Wurdumerfeart komen daar nog extra bij.

Planvorming buurtschap De Hem

In de voorbereiding van de planvorming De Hem is er door Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek b.v. een tweetal ecologische quickscans uitgevoerd, welke zijn opgenomen in bijlage 3 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Uit deze onderzoeken volgt dat het plangebied vanwege het intensieve beheer en de lage grondwaterstanden niet van groot belang is voor weidevogels. De naastgelegen Hounspolder is sinds de beheersmaatregelen zijn genomen inmiddels wel van belang voor weidevogels. Het advies van de uitvoerders van de uitgevoerde onderzoeken was dan ook om een zone te maken tussen de te realiseren woningbouw in De Hem en de Hounspolder, om verstoringen in de Hounspolder te beperken. Dit zou dan het beste kunnen in de vorm van een plasdras zone met kruidenrijk grasland. Geadviseerd wordt in de zone geen bomen, bosschages en riet aan te planten en de toegankelijkheid te beperken. Dit om predatie (bezoek van roofdieren) te weren en verstoringen zoveel mogelijk te voorkomen.

Om tot een stedenbouwkundig plan voor De Hem te komen heeft de gemeente een participatietraject gevolgd. Uit dit participatietraject is een aantal uitgangspunten voortgevloeid die de gemeente samen met alle betrokkenen wil hanteren bij de inrichting van de bufferzone tussen buurtschap De Hem en de Hounspolder. Daarnaast heeft GroenLinks bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan voor De Hem een motie ingediend die met een meerderheid van stemmen is aangenomen. In de motie wordt het college verzocht:

- zorg te dragen voor een inrichting en beheer van de bufferzone tussen De Hem en de Wirdumervaart die maximaal is afgestemd op de weidevogels in De Houn;
- samen met het vast te stellen bestemmingsplan een uitgewerkt inrichtings- en beheerplan aan de gemeenteraad voor te leggen dat rekening houdt met de bovenstaande overwegingen;
- bij ontwerp, aanleg en beheer de samenwerking te zoeken met beheerders en vrijwilligers van de weidevogelpolder De Houn.

Zowel de motie als het participatietraject leiden tot de volgende uitgangspunten:

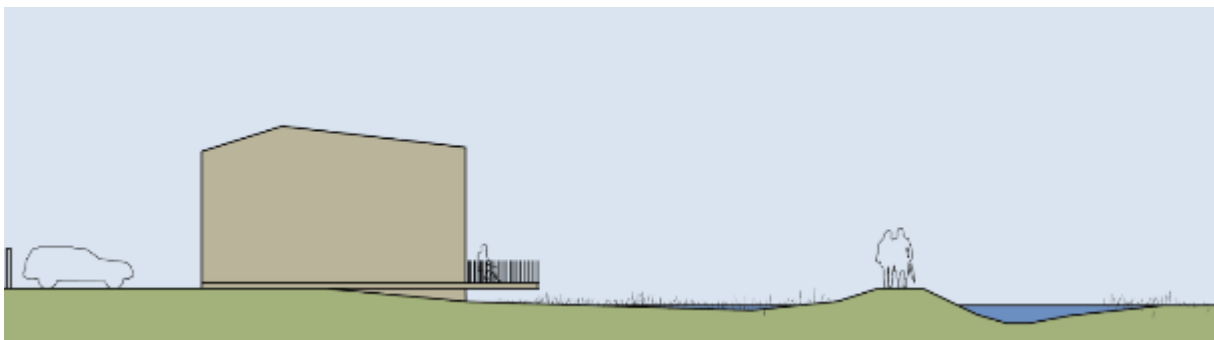
- het vinden van een goede balans tussen het belang van de woningbouw en het belang van de weidevogels in de Hounspolder;
- het realiseren van een ruime zone tussen het bebouwde gebied van De Hem en de Hounspolder, die ruimte biedt om deze goede balans te vinden;
- de concrete inrichting ervan te bepalen in overleg met betrokken partijen;
- het in deze zone uitsluiten van hoog opgaande beplanting en andere hoge elementen en storende verlichting;
- in deze zone het wandelen en recreëren uitsluitend toestaan buiten het broedseizoen;
- het zoeken van ruimte in deze zone voor het realiseren van een plas-dras gebied in samenhang met de wens van het Wetterskip voor een dergelijke zone langs de Wurdumerfeart;
- het realiseren van een brede sloot aan de rand van deze zone om predatie door huisdieren te voorkomen;
- het beperken van de hoogte van de bebouwing die grenst aan deze zone, waarbij ook de molenbiotoop wordt betrokken;
- het onderzoeken of het mogelijk is om het beheer van de Hounspolder nog verder te optimaliseren met oog op mitigerende effecten in de omgeving.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw in De Hem is de kwaliteit van de Hounspolder voor de weidevogels gerespecteerd. Zo is er in het plan extra aandacht geschonken aan waar en de wijze waarop de bebouwing aan de oostzijde geplaatst wordt in combinatie met een landschappelijke overgangszone tussen de bebouwing en de Wurdumerfeart en de Hounspolder (zie figuur 4.5). Tussen de Wurdumerfeart en de bebouwing van De Hem is een plasdras- gebied opgenomen zonder opgaande beplanting. Naar aanleiding van de behandeling van het



Figuur 4.5: Het uitgelichte groene gebied is de overgangszone.

stedenbouwkundig plan voor De Hem in de gemeenteraad, is de bufferzone nog vergroot met gemiddeld 20 meter. Dit gebied wordt ook natuurvriendelijk ingericht. Voor ontwerp, aanleg en beheer van de bufferzone wordt de samenwerking gezocht met beheerders en vrijwilligers van de weidevogelpolder De Houn. Bovendien blijven de gemaakte afspraken over natuurvriendelijk beheer van de Hounspolder van kracht.



Figuur 4.6: Doorsnede van de randwoningen met balkon of steiger boven het maaiveld, rechts de overgangszone

Maatregelen ter versterking van de biodiversiteit

De gemeenteraad van Leeuwarden heeft de wens uitgesproken om bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen meer aandacht te besteden aan ecologie en biodiversiteit. Deze wens valt binnen het streven van de gemeente om op het gebied van energie en milieu te komen tot verduurzaming.

Bij het ontwerp en de inrichting van het buurtschap De Hem heeft de gemeente veel waarde gehecht aan de aspecten natuur en biodiversiteit. Doel hiervan in het algemeen is om het verlies van biodiversiteit als gevolg van de ruimtelijke inrichting van het landelijk gebied te compenseren binnen het woningbouwgebied. Hiertoe heeft de gemeente recentelijk een groslijst van natuurmaatregelen opgesteld die mogelijk toegepast kunnen worden in en rond nieuwe en bestaande woonwijken. Hiertoe is in een afzonderlijke studie een inventarisatie gedaan van natuurwaarden in en buiten het plangebied die nu en in de toekomst een rol kunnen spelen om de biodiversiteit in het woningbouwgebied te versterken.

De mogelijke maatregelen die in het buurtschap De Hem kunnen worden genomen hebben tot doel om de aanwezige weidevogels in de omgeving zo veel mogelijk te beschermen en de geconstateerde aquatische flora en fauna in het gebied zo veel mogelijk te beschermen. Deze maatregelen zijn (o.a.):

- Natuurlijke oevers;
- Aanleg bufferzone tussen bebouwing en Hounspolder, waarbinnen geen bebouwing en verlichting mogelijk is;
- Bouwwerken waar mogelijk geschikt maken voor gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen, huismussen en gierzwaluw. Dat kan zichtbaar (nestkasten) en onzichtbaar (verwerkt in de constructie, bijvoorbeeld via open stootvoegen);
- Stimuleren van natuurdaken (groene, bruine en blauwe daken);
- Bloemrijke bermen langs wegen en paden

In figuur 4.7 is de ligging van de maatregelen aangegeven.

4.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.



Ligging mogelijke maatregelen t.b.v. natuur (buurtschap De Hem)



Figuur 4.7: Ligging mogelijke maatregelen biodiversiteit (BRO, 2022)

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie

en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventuele saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

4.7.2 Onderzoek

Om de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen en de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende gronden indicatief te bepalen is door Antea Group een tweetal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, die samen het plangebied van De Hem bestrijken. Deze rapportages zijn opgenomen in bijlage 5 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat er plaatselijk sprake is van overschrijdingen van de interventiewaarden. Echter, gezien de beperkte omvang van de verdachte locaties (dammen), wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Op basis van onderhavige onderzoekinspanning zijn de verontreinigingen voldoende in kaart gebracht.

Met uitzondering van deze dammen is de bodemkwaliteit geschikt voor de voorgenomen woonbestemming van het gebied. De dammen worden door de gemeente verwijderd.

Op basis van de resultaten van het (asbest)onderzoek wordt de locatie als asbest-onverdacht aangemerkt.

4.7.3 Conclusie

Tot minimaal 2026 kunnen met behulp van het bestaande bodemonderzoek de aanvragen voor omgevingsvergunningen op bodemaspecten worden getoetst en verleend. Opgemerkt is dat het aan de gemeente is om de lokale verontreinigingen door toegangsdammen te (laten) saneren. Na het verwijderen van de dammen is er geen belemmering voor het inrichten volgens het plan en het bouwen van de woningen in De Hem. Het aspect 'bodem' vormt voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan geen belemmering.

4.8 Archeologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.8.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' (vastgesteld op 11 november 2020) is er ter plaatse van diverse delen binnen het plangebied een dubbelbestemming ten behoeve van het beschermen van archeologische waarden opgenomen. Op delen binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 5', 'Waarde- Archeologie 3' en 'Waarde- Archeologie 2' opgenomen.

In opdracht van de gemeente Leeuwarden is door De Steekproef een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van De Hem (d.d. 1 mei 2020). Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek. Na het uitvoeren van dit archeologisch onderzoek is het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' (d.d. 11 november 2020) vastgesteld. Aanvullend op het plandeel dat in het archeologisch onderzoek van De Steekproef is onderzocht, heeft in deze partiële herziening een klein deel in het noordoostelijke deel van De Hem een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegewezen gekregen (zie figuur 1.3). Voor dit beperkte plandeel is een aanvullende archeologische studie verricht (d.d. 29 juli 2021), welke is opgenomen als bijlage 8 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Op de conclusies van dit aanvullende onderzoek wordt verderop verder ingegaan.

Inventariserend archeologisch onderzoek De Hem (d.d. 1 mei 2020)

In 2005 is voor het plangebied al een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Voor enkele percelen was destijds echter geen betredingstoestemming, deze hebben daarom nog een Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Op de Archeologische waardenkaart Leeuwarden heeft het deel waar booronderzoek uitgevoerd is een Middelhoge verwachtingswaarde 1. Hiervoor worden dezelfde vrijstellingsgrenzen gehanteerd als in het bestemmingsplan. Op deze percelen is een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO-O) uitgevoerd en is het bureauonderzoek uit 2005 geactualiseerd. De overige delen van het plangebied zijn op de Archeologische waardenkaart Leeuwarden vrijgegeven.

Volgens het gespecificeerd verwachtingsmodel worden in het plangebied archeologische waarden verwacht uit de ijzertijd tot en met de nieuwe tijd. Het kan hierbij gaan om overslibde nederzettingen of ophogingslagen. Indicatoren hiervan kunnen bestaan uit scherven aardewerk en artefacten van bijvoorbeeld steen, metaal of glas. Ook kunnen grondsporen aanwezig zijn zoals paalsporen, greppels en waterputten.

Om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn in het plangebied zestig verkennende gutsboringen uitgevoerd in een netwerk van vijf boringen per hectare. Tevens zijn drie verdichtingsboringen geplaatst.

Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied uit een door zandlaagjes onderbroken kleipakket bestaat dat rond anderhalve meter beneden het maaiveld wordt onderbroken door een twintig tot veertig centimeter dik pakket veen. De overgangen van klei naar veen en van veen naar klei zijn vrijwel overal geleidelijk. Alleen op het meest noordelijke deel van het plangebied is de top van het veen geërodeerd door een voormalige geul. De klei boven het veen is in een tamelijk dynamisch (getijden)milieu afgezet dat waarschijnlijk ongeschikt was voor bewoning. Vegetatiehorizonten of ander lagen die samen zouden kunnen hangen met bewoning of die

zouden kunnen wijzen op voor bewoning geschikte omstandigheden, ontbreken dan ook in het plangebied. De enige archeologische indicatoren bestaan uit door verkoolde deeltjes donkergekleurde klei en deeltjes oranje baksteenpuin. Deze indicatoren zijn aangetroffen in de noordwesthoek van het deel van het plangebied dat aan de Wergeasterdyk grenst. Op het ten noorden hiervan gelegen perceel heeft een historische boerderijplaats gelegen. Uit de resultaten van de controleboringen blijkt dat zich hiervan waarschijnlijk geen archeologisch relevante resten tot in het plangebied uitstrekken.

Selectie-advies

Het ontbreken van vegetatiehorizonten of andere lagen die samen zouden kunnen hangen met bewoning en het ontbreken van (overige) archeologische indicatoren, betekent dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding geven tot het adviseren van vervolgonderzoek.

Tenslotte wijst De Steekproef erop dat voor al het graafwerk geldt dat als archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. De gemeente heeft middels e-mail d.d. 17 juni 2020 laten weten akkoord te gaan met het rapport en het advies.

Aanvullend archeologisch onderzoek (d.d. 29 juli 2021)

In november 2020 is het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is voor enkele delen van het plangebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Het grootste deel van deze gebieden is al in het booronderzoek in 2020 onderzocht en vrijgegeven. Een uitzondering hierop vormt het onderzoeksgebied van het aanvullende archeologisch onderzoek, waarvoor een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt. Voor dergelijke zones geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -mv. Er is daarom een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Binnen het plangebied werden op basis historische kaarten restanten van een poldermolen uit de Nieuwe tijd verwacht. Daarom is een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uitgevoerd. Tijdens het booronderzoek bleek de natuurlijke bodem te bestaan uit kwelderafzettingen (siltige klei met zandlagen) met hieronder geulafzettingen (ongerijpte, sterk siltige klei met humus- en zandlagen). Hierboven bevindt zich over het algemeen een circa 50 cm dikke bouwvoor van sterk siltige tot zandige, humeuze klei, vaak met wat puinfragmenten.

Hoewel mogelijk nog resten van de poldermolen in het plangebied aanwezig zijn, is het niet de verwachting dat een nader onderzoek een behoudenswaardige vindplaats zal opleveren. Het betreft hier een molen die tot het eind van de 20e eeuw nog aanwezig was en waarvan de bovengrondse resten geheel verdwenen zijn. Eventuele restanten zullen bestaan uit de houten funderingspalen en (baksteen-)puin dat tijdens de sloop in de bodem terecht is gekomen. Gezien deze verwachte beperkte overblijfselen en het feit dat de molen tot eind 20e eeuw nog aanwezig was, wordt aanbevolen geen nader onderzoek uit te voeren.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Naast wetgeving op rijksniveau is ook in de “Verordening Romte Fryslân 2014” vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren. Informatie over cultuurhistorische waarden is onder meer beschikbaar middels de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (zie figuur 4.8).



Figuur 4.8 : Uitsnede Cultuurhistorische Kaart Fryslân

4.9.2 Onderzoek

Op figuur 4.8 is te zien dat er geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied liggen. Het plangebied wordt echter wel begrensd door cultuurhistorisch waardevolle structuren, te weten:

- Wergeasterdyk (rode lijn)
- Wurdumerfeart (donkerblauw)

- Voormalige boerderijplaats (rode vlakken)

In het zuidwesten van het plangebied lag een oude boerderijplaats. Echter is deze al helemaal verdwenen, zowel de boerderij als de kavel. Het oostelijk deel van het plangebied ligt in de molenbiiotoop rondom de rijksmonumentale Amerikaanse windmotor aan de Hounsdyk. Rondom deze molen wordt in onderhavig bestemmingsplan een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiiotoop’ opgenomen. Binnen deze zone zijn beperkende bouwregels van toepassing ter bescherming van de functie van deze molen (zie paragraaf 2.2).

4.9.3 Conclusie

Het plan respecteert bovengenoemde cultuurhistorische aspecten en ingrijpende doorsnijdingen in deze structuren zijn niet voorzien. In de Wergeasterdyk is een minirotonde voorzien, ten behoeve van een voorspoedige verkeersafwikkeling. Bovendien zal een fietspad aansluiten op de Wergeasterdyk en zal een aantal waterlopen aantakken op de Wurdumerfeart. Echter zal onderhavig planvoornemen verder geen afbreuk doen aan deze cultuurhistorische waarden.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Naast dit beleidskader heeft de provincie Fryslân een waterhuishoudingsplan 2016-2021 opgesteld met de beleidsplannen om water binnen Fryslân robuust te maken. De hoofddoelstelling van de plannen zijn waterveiligheid, voldoende water en schoon water. De te nemen maatregelen zijn uitgewerkt op die thema's. De waterplannen geven richting aan het milieu en waterbeleid van de provincie en het waterschap.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Wetterskip Fryslan. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheer-plan “En wat doen we morgen met water?”. Wetterskip Fryslân staat voor schoon en voldoende water en voor veiligheid achter de dijken. De kennis en kunde staan borg voor een betrouwbare integrale uitvoering van de taken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Hierbij wordt voortdurend de samenwerking met publieke en private partners opgezocht om maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren en om tot gedragen oplossingen te kunnen komen. Hierbij staan innovatie en duurzaamheid hoog in het vaandel. De waterbeheerders werken integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Om dit mogelijk te maken heeft het waterschap een Keur opgesteld waarin de gebods- en verbodsbepalingen zijn opgenomen ter uitvoering van de waterstaatkundige verzorging van het beheersgebied. De Keur dient om waterstaatswerken zoals oppervlaktewateren, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken te beschermen door bepaalde activiteiten en werkzaamheden in, op, onder of aan die waterstaatswerken en bijbehorende beschermingszones te verbieden, tenzij er een watervergunning voor is verleend. De Keur vormt een onlosmakelijk geheel met de legger, het vergunningenbeleid en de algemene regels.

De gemeente Leeuwarden heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 opgesteld, waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd overeenkomstig met het beleid van het waterschap. De gemeente wilt met de riolering bijdragen aan een gezond, klimaatactief en verbonden Leeuwarden. De gemeente heeft als doel gesteld om in 2035 klimaatadaptief te zijn. Hiervoor is het o.a. noodzakelijk om bij planontwikkelingen te compenseren met de aanleg van nieuwe, of uitbereiding van bestaande, watergangen.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Voor grote planontwikkelingen of ontwikkelingen in hydrologisch gevoelig gebied is het waterschap het toetsend gezag. Voor kleinere ontwikkelingen ligt de taak bij de gemeente Leeuwarden.

4.10.2 Onderzoek

Voor onderhavig bestemmingsplan is de online watertoets gebruikt om o.a. de te volgen procedure vast te stellen en met welke aspecten er rekening gehouden dient te worden (dossiercode 20210520 2-26513, zie bijlage 9 van onderhavige bestemmingsplantoelichting). Voor de planontwikkeling is een normale procedure van toepassing. De invloed van het plan op de waterhuishouding is in een separate onderbouwing opgenomen, welke als bijlage 9 van onderhavige bestemmingsplantoelichting is opgenomen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van deze rapportage.

Het planvoornemen bestaat uit circa 350 tot 395 nieuwe woningen waarbij wordt gestreefd naar een wijk met een natuurlijk en waterrijk karakter. De onderzoekslocatie omvat meer dan 35 hectare en is momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden (grasland). Het planvoornemen heeft invloed op het huidige waterhuishoudkundige systeem, maar hierbij zijn er tevens mogelijkheden ter verbetering van het watersysteem zodat toekomstige wateroverlast vermeden wordt.

Gemiddeld is de drooglegging binnen het plangebied momenteel circa 60 centimeter. Momenteel is voornamelijk in het oostelijk terreindeel een zeer ondiepe drooglegging (circa 20 centimeter) aanwezig. Twee percelen noordelijk hebben een drooglegging van circa 1 meter. Voor de toekomstige nieuwbouw wordt geen kruipruimte geadviseerd en is een lichte ophoging benodigd om aan een minimale drooglegging bij bebouwing te voldoen. Bij het bepalen van de aanleghoogte dient rekening gehouden te worden met voldoende ontwateringsdiepte. In het laagst gelegen oostelijk deel van de onderzoekslocatie en ter plaatse van de secundaire waterkering wordt tevens geen bebouwing gerealiseerd. Deze percelen worden gebruikt voor een groene inrichting (natuur) en een aanvulling op de benodigde waterberging.

Het voornemen is om bijkomend oppervlaktewater te graven. Deze grond kan mogelijk gebruikt worden voor de benodigde ophoging (werken met gesloten grondbalans).

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

De Wurdumerfeart is een hoofdwaterloop met een beschermingszone van 5 meter. Deze waterloop wordt tijdens de projectontwikkeling niet aangepast en er worden geen woningen of obstakels geplaatst in de beschermingszone. Rondom en ter plaatse vindt wel natuurontwikkeling plaats. Afhankelijk van de werkzaamheden en gezien de nieuwe invulling is te zijner tijd tevens een overleg met het Wetterskip wenselijk om een nadere, natuurlijke inrichting te bekomen. Verder zal de vaart toegankelijk worden gemaakt vanuit het plangebied door nieuwe, brede watergangen in het noordelijke deel van de woonwijk.

In het planvoornemen vinden diverse wijzigingen plaats. Zo worden bestaande kleine sloten gedempt en nieuwe gegraven voor de ontwikkeling van de wijk. Tevens wordt de centrale schouwsloot verlegd en worden diverse nieuwe watergangen gegraven. Deze demping wordt 1 op 1 gecompenseerd met bijkomend oppervlaktewater voor de toekomstige verharding. Tevens wil men nieuwe ontsluitingen op de Wergeasterdyk creëren. Voor deze werkzaamheden dient te zijner tijd een vergunning aangevraagd te worden. Ter onderbouwing wordt hiervoor een concretere uitwerking opgesteld zodat de waterveiligheid gewaarborgd blijft.

Binnen het plangebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij alleen het afvalwater naar de RWZI getransporteerd wordt. Door de realisatie van de woonwijk zal de afvalwaterstroom naar de RWZI fors toenemen waarvoor naar verwachting een rioolgemaal aangelegd dient te worden. De benodigde hoeveelheid bedraagt ca. 1200 IE of ca. 120-130 m³/dag. Dit nieuwe stelsel wordt door de gemeente verder uitgewerkt (overname openbaar gebied).

Voor het hemelwater dient compensatie aangelegd te worden voor de toename aan verhard oppervlak. De toename in verharding is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het planvoornemen. Tabel 4.5 geeft de verwachte toename in verharding weer bepaald op het huidige stedenbouwkundig plan. Hierbij is gerekend met een verhardingspercentage van 80% voor de uitgeefbare woonkavels.

Bruto (verharde) oppervlakten	Toekomstige situatie [m ²]
Uitgeefbare kavels (45%)	128.340
Openbaar terrein (13%)	46.345
Totaal	174.685

Tabel 4.5 Overzicht toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat door het voorgenomen bouwplan het verhard oppervlak toeneemt met circa 17,5 hectare. Deze toename dient gecompenseerd te worden volgens het beleid van het Wetterskip Fryslân om wateroverlast in de toekomstige situatie te vermijden. Hierbij dient 10% van het verhard oppervlak gecompenseerd te worden met nieuw oppervlaktewater. Het toepassen van alternatieve, duurzame maatregelen in het plan is tevens toegestaan.

Op basis van het huidige ontwerp zal in het planvoornemen de netto hoeveelheid oppervlaktewater toenemen met circa 10.150 m². Tevens wordt er een natte, groene zone van circa 22.170 m² gecreëerd tussen de Wurdumerfeart en de woningen. Deze zal onder andere ook als waterbuffer fungeren. Ter plaatse is derhalve afdoende ruimte aanwezig om de demping van de bestaande

watgangen en voor de nieuwbouw in te passen. De verdere inpassing/ inrichting van dit gebied dient in overleg met het Wetterskip vastgesteld te worden (afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp).

Voor de bestemmingsplanfase is door de planontwikkeling op de hoger gelegen terreindelen met een licht ophoging geen grondwateroverlast te verwachten. Tevens is er binnen het plangebied voldoende ruimte voorzien (nieuw water en groene bufferzone) om het gedempte oppervlaktewater en de benodigde hemelwatercompensatie te realiseren. Binnen het plangebied wordt tevens gestreefd naar veel natuur en groen om zo hittestress binnen de woonwijken te vermijden en alles zo natuurlijk mogelijk te verwerken. Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten uit deze rapportage wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten. Bij het definitieve uitwerking van het afval- en hemelwater dient de uiteindelijke hemelwatervoorziening aangepast te worden op de wijzigingen en tevens dient de bevoegde overheden (gemeente en Wetterskip) betrokken te worden zodat een goed functionerende inrichting bekomen wordt. Hierbij dienen tevens dwarsprofielen opgemaakt te worden zodat duidelijk is hoe het terrein aangelegd zal worden zodat excessief water kan afstromen naar het openbaar gebied, groen of het oppervlaktewater.

4.10.3 Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande adviezen zijn er geen belemmeringen te verwachten voor het planinitiatief vanuit het aspect 'water'.

4.11 Niet gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente Leeuwarden heeft Bodac een vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd ter plaatse van Unia en De Hem met kenmerk H0023. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Naar aanleiding van de geraadpleegde bronnen is het onderzoeksgebied onverdacht verklaard op een verhoogd risico tot aantreffen van Conventionele Explosieven.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.12.2 Onderzoek

Met dit planvoornemen wordt de realisatie van 350 tot 395 woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient

bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 19 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

4.12.3 Conclusie

Gezien de bevindingen als beschreven in voorgaande paragrafen, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.13 Kabels en leidingen

4.13.1 Toetsingskader

Naast de reeds beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.13.2 Onderzoek

Binnen (of in de directe omgeving van) van het besluitgebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningen.

4.13.3 Conclusie

Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Toelichting op juridisch systeem

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

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn verplicht op grond van de Wro. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is de digitale versie bepalend qua vormgeving en inhoud.

5.2 Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier hoofdstukken:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) In de Algemene regels staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende algemene bouw- en gebruiksregels. Daarnaast is in de algemene aanduidingsregels een regeling opgenomen voor de molenbiotoop, waartoe een deel van het plangebied behoort (meer uitleg hierover in paragraaf 5.3). De regels zijn bestemmingsoverschrijdend. De afwijkingmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen verder voor enige flexibiliteit in het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. In de overige regels is tot slot een parkeerregeling

opgenomen. Aan dit artikel zal bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden getoetst.

- 4) Ten slotte bevat het bestemmingsplan nog Overgangs- en slotregels. Dit betreft artikelen onder het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en de slotregel. Deze bepalingen zijn voor ieder ruimtelijk plan verplicht.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

Rondom het nieuwe woongebied worden groenstructuren aangelegd, waardoor het woongebied een eigen identiteit krijgt met een groene omkadering. Deze groenstructuren zijn bestemd als 'Groen'. Het karakter van de groenvoorzieningen is aan de oostkant van het plangebied open; hier is hoogopgaande beplanting dan ook uitgesloten. Deze zone is met een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven. Naast groenvoorzieningen, zijn binnen de bestemming ook water, paden, ontsluitingswegen, speelvoorzieningen en dagrecreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Steigers, vlonders, plankieren en boatports zijn daarbij niet toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

De beoogde ontsluiting van het woongebied krijgt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gronden zijn bestemd voor (woon)straten, paden en pleinen en bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, berm, parkeervoorzieningen, e.d. Ook binnen deze bestemming mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande watergang aan de noordoostkant van het plangebied. Deze is opgenomen als onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan met het oog op een logische planbegrenzing en zodat een versnipperde regeling wordt voorkomen. De gronden zijn bestemd voor waterlopen en –partijen, sloten, berm, beplanting, oevers en paden, groenvoorzieningen en dagrecreatief medegebruik. Op de gronden mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Steigers, vlonders, plankieren en boatports zijn daarbij niet toegestaan.

Woongebied

Deze bestemming betreft de 'hoofdbestemming' van dit bestemmingsplan en omvat het gehele nieuwe woongebied De Hem, inclusief de interne infrastructuur, kleinschaliger groenvoorzieningen, e.d. Er is gekozen voor een relatief globale bestemming, waarbinnen in totaal maximaal 395 woningen toegestaan zijn. Naast het wonen in woonhuizen (al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf onder nadere voorwaarden), zijn de gronden ook bestemd voor onder meer tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, woonstraten, paden, in- en uitritten en speelvoorzieningen. De bestemming maakt het hiermee mogelijk de exacte inrichting van het gebied nader uit te werken.

Het woongebied is volgens de stedenbouwkundige opzet opgedeeld in vijf deelgebieden, met verschillende bebouwingmogelijkheden. Dit onderscheid is vertaald in de vorm van vijf verschillende

bouwaanduidingen, waarin de bouwregels voor hoofdgebouwen zijn opgenomen. Deze verschillen voor wat betreft toegestane hoogten, bebouwingspercentages van de bouwpercelen en afstanden tot perceelsgrenzen. De erfbebouwingsregeling (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) is voor de gehele bestemming hetzelfde en sluit overigens aan op de regeling in overige woongebieden in de omgeving. Steigers, vlonders, plankieren en boatports zijn niet toegestaan. Hiervoor is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, evenals voor enkele andere beperkte afwijkingen van de bouwregels.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'

Het oostelijk/noordoostelijk deel van het plangebied ligt binnen een molenbiotoop van de molen aan de Hounsdiijk en is voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. De molen is in figuur 5.1 weergegeven en betreft een Amerikaanse windmotor. Binnen de genoemde zone zijn beperkingen aan de maximale bouwhoogte van toepassing, in afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemming(en). Er mag niet hoger worden gebouwd dan:

- binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de bouwhoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

In dit geval ligt het plangebied geheel op meer dan 100 meter afstand van de molen. De exacte hoogte van het onderste punt van de wieken is niet bekend. De maximale bouwhoogte van de molen is volgens het geldende bestemmingsplan 20 meter. Naar redelijke inschatting ligt het onderste punt van de rotorbladen/wieken op 10 meter hoogte. Dit betekent dat aan de rand van de bestemming 'Woongebied', gelegen op een kortste afstand van ca. 160 meter, een maximale bouwhoogte van ca. 11,60 meter geldt. Binnen de betreffende zone zijn hoofdgebouwen tot maximaal 8 meter hoogte toegestaan, waarmee de molenbiotoop geen extra beperkingen oplegt.



Figuur 5.1: molen aan de Hounsdiijk

Waarde – Archeologie 3

Het gebied van archeologische waarde waar archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden is bestemd als 'Waarde - Archeologie 3'. Het gaat hierbij om terreinen waarvan is vastgesteld dat hier essentiële informatie over het verleden van de gemeente in de bodem aanwezig is. Voor deze categorie geldt een oppervlakte criterium van 100 m² en een diepte criterium van 30 cm.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Er is sprake van een door de raad vastgestelde grondexploitatieopzet en de gemeente gaat volledig zelf bouw- en woonrijp maken en is eigenaar van alle voor het woongebied bestemde percelen. Er is geen sprake van anterieure overeenkomsten in het kader van de wet, er wordt alleen bouwrijpe grond verkocht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

Het bestemmingsplan biedt een regeling om de ontwikkeling van 350 tot 400 woningen binnen het plangebied mogelijk te maken. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2.1 Omgevingsdialog

In 2019 en 2020 jaar heeft de gemeente Leeuwarden een intensief participatietraject doorlopen. De uitkomsten van het traject hebben geleid tot de contouren en de inhoud van het inmiddels vastgestelde stedenbouwkundige plan en het voorliggende bestemmingsplan. Insteek van de participatie was om al in een vroeg stadium een beeld te krijgen over wat er leeft bij de omgeving en welke wensen en behoeften er kunnen liggen. Maar de gemeente heeft ook geprobeerd om op deze manier in gesprek te komen met geïnteresseerden die een initiatief hebben op bijvoorbeeld woningbouw of duurzaamheid en toekomstige bewoners.

In eerste instantie is de gemeente al in het voorjaar van 2019 naar de direct omgeving gegaan om aan te geven dat ze gaan starten met de ontwikkeling van De Hem. Tijdens deze zogenaamde 'haalgesprekken' hebben zij onder andere opgehaald wat er leeft in de omgeving ten opzichte van deze ontwikkeling.

Vervolgens heeft de gemeente eind 2019 de bredere communicatie en participatie opgestart met de omgeving, overige belanghebbenden en eventuele toekomstige bewoners tijdens de fysieke bijeenkomst 'inspiratiedag De Hem'. Tijdens deze bijeenkomst heeft de gemeente een digitale enquête uitgezet. De enquête was na de bijeenkomst nog meer dan een maand open om in te vullen. Op deze manier konden er een nog breder publiek bereikt worden. Uiteindelijk hebben meer dan 350 mensen de enquête ingevuld.

Vervolgens heeft de gemeente in mei 2020 tijdens een digitale bijeenkomst de inspiratiekaart gepresenteerd aan de omgeving en overige belanghebbenden. Deze kaart was het product van alle input die in de voorafgaande periode zijn binnengekomen. Tijdens deze bijeenkomst was er de mogelijkheid om vragen te stellen aan de collega's van Projectbureau De Zuidlanden die betrokken

waren bij de ontwikkeling van De Hem. Er was een brede vertegenwoordiging van vakkennis aanwezig.

Eind juni 2020 heeft de gemeente opnieuw een digitale bijeenkomst georganiseerd waarin het plan met aanvullingen vanuit de vorige bijeenkomsten is gepresenteerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanwezigen in kleinere groepen uiteen gegaan voor verdieping. Ook in deze bijeenkomst is weer veel input opgehaald die verwerkt zijn in het plan.

Naast de algemene bijeenkomsten zijn er ook meerdere gesprekken geweest met de klankbordgroep De Hem en andere belanghebbenden zoals Stichting Wimetor en Milieudefensie. De klankbordgroep is al na de eerste haalgesprekken opgericht. In deze klankbordgroep neemt een aantal bewoners deel van de omliggende gebieden van het toekomstige buurtschap en een afvaardiging van Dorpsbelang Goutum. De gemeente betreft de klankbordgroep bij de opzet van bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten en zij hebben nog een aparte reactie geformuleerd op het stedenbouwkundigplan.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overheden en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Het vooroverleg is opgenomen in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Vanwege de uitgebreide omgevingsdialoog die is gevoerd (zie paragraaf 6.2.1) heeft er geen inspraak plaatsgevonden. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben Brandweer Fryslân en Provincie Fryslân gereageerd (zie bijlage 15 van onderhavige bestemmingsplantoelichting). Wetterskip Fryslân en Defensie hebben geen overlegreactie gegeven. De ontvangen overlegreacties leiden niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Brandweer Fryslân

De Brandweer Fryslân verwijst in haar reactie van 8 juli 2021 naar de eerder gestuurde reactie op het stedenbouwkundig plan. Hierin adviseert de brandweer over bereikbaarheid en blusvoorzieningen in het plangebied. Bij de uitwerking en inrichting van het gebied zal hier rekening mee worden gehouden.

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân gaat in reactie van 6 september 2021 op de twee volgende punten: woningbouwprogramma en inrichting randzone. Provincie Fryslân geeft aan dat het woningbouwprogramma van dit plangebied nog niet (geheel) is opgenomen in de woningbouwafspraken. De provincie adviseert nader overleg te voeren hierover. De gesprekken tussen Provincie en gemeente over het herzien van de woningbouwafspraken zijn inmiddels opgestart.

Met betrekking tot de inrichting van de randzone geeft de provincie aan dat er cultuurhistorische waarden in de randen van het plangebied voorkomen. Om die reden verzoekt de provincie bij de

verdere inrichting van de randen van het gebied zo veel mogelijk gebruik te maken van deze historische gegevens. Inmiddels wordt door de afdeling stedenbouw onderzocht of en zo ja, op welke wijze cultuurhistorische waarden in het gebied als aanknopingspunt kunnen dienen voor de inrichting. Dit heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan, de bestemmingen zijn dusdanig ruim dat verschillende inrichtingen van de randzone mogelijk zijn.

6.2.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel De Hem' heeft, inclusief welstandsrichtlijnen, in de periode vanaf 3 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 37 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota die is opgenomen in bijlage 20 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld. Wel worden er wijzigingen doorgevoerd in de bestemmingsplantoelichting. De toelichting is niet juridisch bindend, wijzigingen hierin leiden niet tot een gewijzigde vaststelling.

6.2.4 Vaststelling

Na de ter inzagelegging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Uiteindelijk is tegen het vaststellingsbesluit beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

