bestemmingsplan Leeuwarden - Wijkvernieuwing Heechterp

vastgesteld

Gemeente Leeuwarden



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Leeuwarden - Wijkvernieuwing Heechterp

vastgesteld 16 mei 2023

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader 8
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **11**
2.1 Masterplan 11
2.2 Stedenbouwkundigplan 13
2.3 Themakaarten 14
2.4 Woonprogramma 17

Hoofdstuk 3 Beleidskader **21**
3.1 Rijksbeleid 21
3.2 Provinciaal beleid 22
3.3 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **27**
4.1 Ecologie 27
4.2 Erfgoed 28
4.3 Waterparagraaf 30
4.4 Brandweer Fryslân 32
4.5 Externe veiligheid 33
4.6 Milieuhinder bedrijven- en milieuzonering 33
4.7 Milieuhinder geluid 35
4.8 Luchtkwaliteit 36
4.9 Verkeer en parkeren 36
4.10 Bodem 38
4.11 Bezonning 38
4.12 M.e.r.-verantwoording 39

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **41**
5.1 Inleiding 41
5.2 Regels 41
5.3 Procedure 44

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **47**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

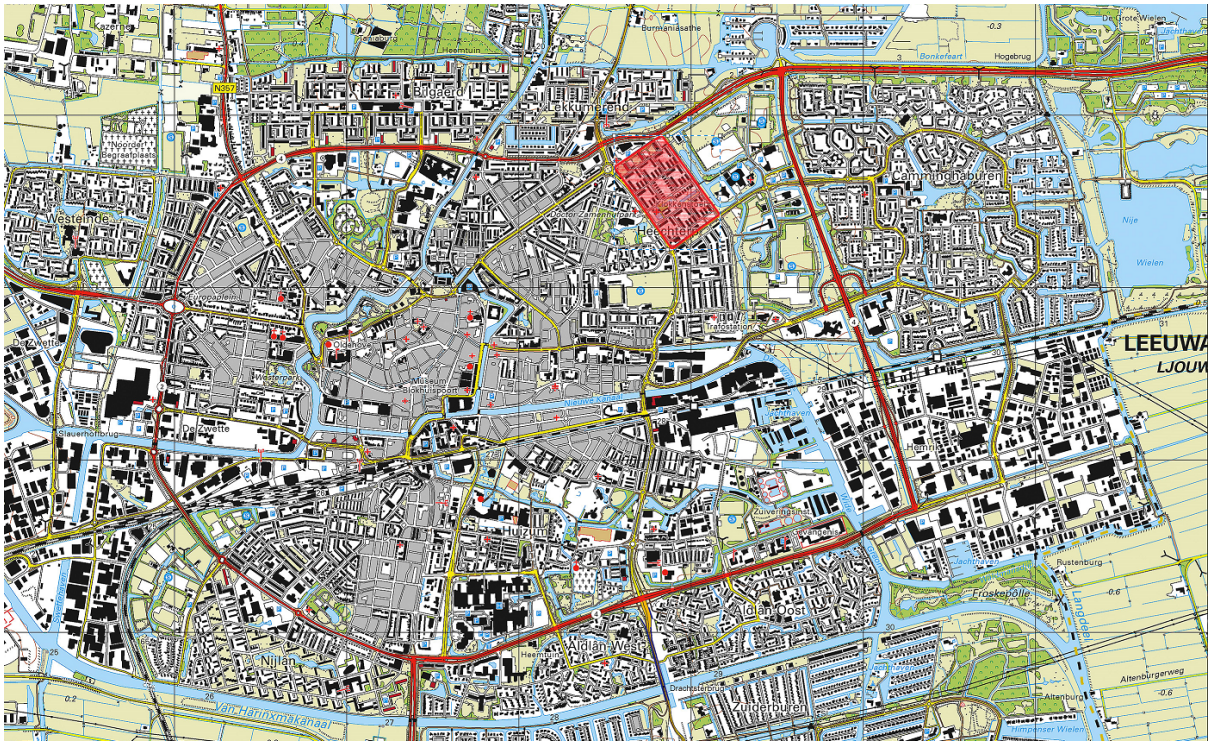
1.1 Aanleiding

Heechterp gaat ingrijpend veranderen. Om de wijk voor te bereiden op de toekomst worden 24 verouderde portieketageflats, met in totaal 576 woningen, gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De hoofdstructuur van de wijk wordt daarbij behouden, maar krijgt een volledig nieuwe opzet en invulling van de openbare ruimte en een nieuwe mix aan woonmilieus en woningtypen. 'Nu de buurt flink op de schop moet, wordt de kans gegrepen een leefomgeving te creëren waar het prettig, veilig, duurzaam, toekomstbestendig en aantrekkelijk wonen is', zo werd het geformuleerd in de Toekomstvisie Heechterp (april 2020).

De transformatie van het huidige naar het nieuwe Heechterp gaat de nodige jaren duren. Om het proces beheersbaar te houden en het voor de bewoners soepel te laten verlopen, wordt de sloop/nieuwbouw van de portieketagewoningen en de herinrichting van de openbare ruimte in fasen uitgevoerd. Er wordt voor alle fasen één bestemmingsplan opgesteld. Het betreft een herstructurering van woningen welke in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie. De herstructureringsopgave past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Heechterp ligt midden in Leeuwarden ten noordoosten van het centrum. Het plangebied wordt begrensd door de Elzenstraat aan de noordzijde, de Schieringerweg aan de oostzijde, de Egelantierstraat aan de zuidzijde en de Archipelweg aan de Westzijde. Op figuur 1 en 2 is het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied in de stad Leeuwarden (rood gearceerd)



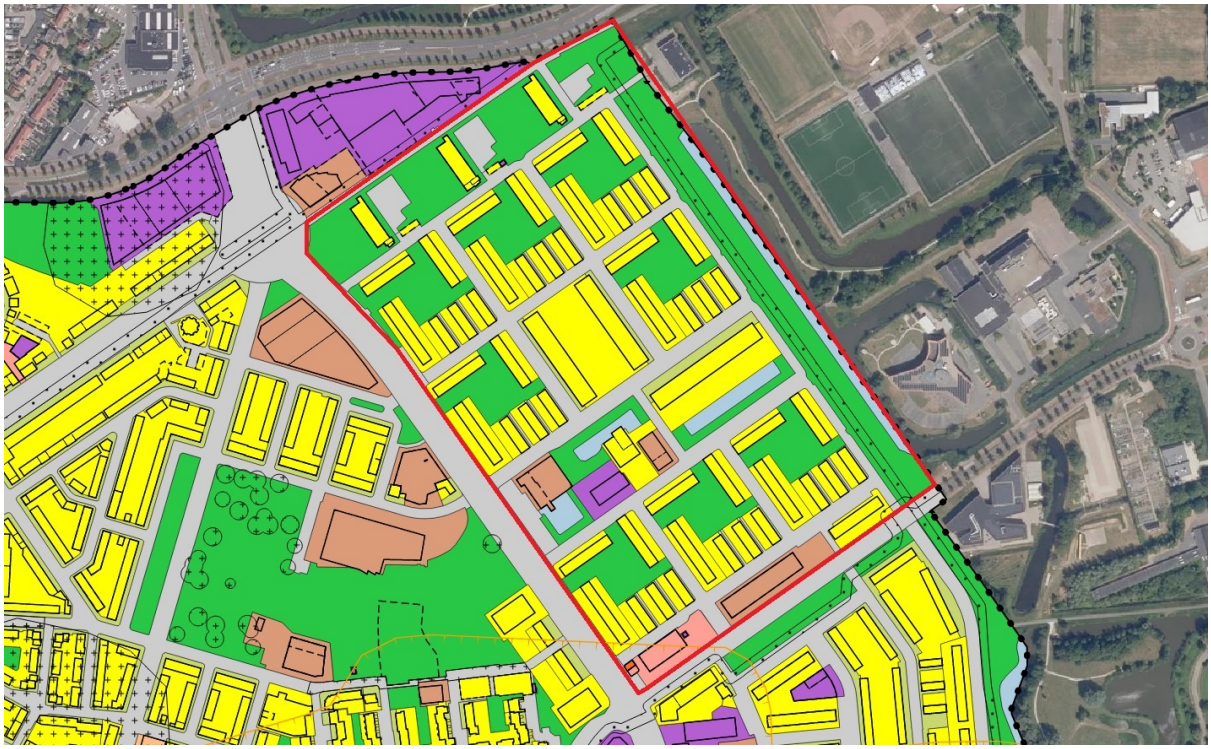
Figuur 2. Luchtfoto met plangebied

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

In het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Tussen Ee en Vliet dat op 11 mei 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden. In bijgaand figuur is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 3. Fragment geldend bestemmingsplan met het plangebied binnen de rode contour

In dit bestemmingsplan komen binnen het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebouw', 'Tuin', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Groen' voor. Omdat de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe ontwikkeling afwijkt van de huidige situatie, worden de nieuwe woningen deels op niet doorvoor bestemde gronden gerealiseerd en voldoen de maatvoeringen niet. Het initiatief is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Leeuwarden - Kamerverhuur

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de verhuur en verkoop van kamers in de gemeente Leeuwarden te reguleren. De regels van dit bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt. Op 25 oktober 2016 is het bestemmingsplan vastgesteld.

Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon

Op 7 november 2018 is de Partiële herziening Plan voor de zon vastgesteld. Het plan voorziet in een planologische regeling die zonneprojecten in bepaalde daartoe aangewezen gebiedstypen en gebieden vergunningvrij maakt of met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk maakt. Het plan is opgesteld om de planvorming en realisatie van zonneparken in goede banen te leiden en de belemmeringen voor het realiseren van zonne-energie- en zonnewarmteprojecten weg te nemen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelen en de provinciale doelstellingen voor zonne-energie en zonnewarmte. Het plan is een partiële herziening van een groot aantal bestemmingsplannen van de gemeente Leeuwarden. In dit plan valt de wijk Heechterp onder de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - bestaand stedelijk gebied'.

Leeuwarden - Partiële herziening Archeologie

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden biedt dit bestemmingsplan een juridisch-planologische regeling voor het hele grondgebied van de gemeente Leeuwarden. Bestaande regelingen worden hierdoor vervangen. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' van toepassen. Een klein deel aan de Egelantierstraat en een klein hoekje aan de Elzenstraat heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Op 29 maart 2022 is de partiële herziening vastgesteld.

Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties

De reguliere woonbestemmingen in de gemeente Leeuwarden voorkomen dat panden worden gesplitst door het gebruik van de begripsbepaling 'woonhuis' of door een maximum aantal woningen te stellen. Binnen enkele oudere bestemmingsplannen en binnen sommige 'ruime' (bijvoorbeeld 'gemengd' of 'centrum') en 'enge' (bijvoorbeeld 'Wonen - woongebouw' of 'wonen - wooncentrum') bestemmingen is deze mogelijkheid van woningsplitsing niet uitgesloten. Hierdoor mogen gebouwen gesplitst worden in steeds kleinere woningen en zorgwoningen. Dit is niet in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. De regels van dit bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan is op 15 juni 2022 vastgesteld.

Van belang is hierbij te vermelden dat het voorliggende plan uitsluitend in een regeling voorziet die omzetting naar c.q. splitsing naar nieuwe zelfstandige woningen / appartementen reguleert. Het reguleren van verhuur en verkoop van kamers (in een zelfstandige woning) is al geregeld in het bestemmingsplan Leeuwarden - Kamerverhuur, vastgesteld op 25 oktober 2016.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. Hoofdstuk 3 geeft de verschillende relevante beleidskaders weer, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing van de omgevingsaspecten aan geldende wet- en regelgeving plaatsvindt. Hierna volgt in hoofdstuk 5 de juridische toelichting op het plan. Tenslotte is in hoofdstuk 6 ingegaan op zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Masterplan

De gemeente Leeuwarden en Elkien hebben een toekomstvisie voor Heechterp gemaakt (Bijlage 1) Deze toekomstvisie is in 2020 aan de wijk gepresenteerd. in deze visie staan ideeën voor de wijk en geen uitgewerkte plannen. De ideeën uit de toekomstvisie zijn samen met de wijk uitgewerkt in een uitgebreider plan en in 2020 en 2021 is samen met de wijk in beeld gebracht wat de wijk belangrijk vindt voor de toekomst van de wijk. Deze onderwerpen zijn uitgewerkt in het Masterplan Heechterp die op 22 december 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Leeuwarden is vastgesteld.

Voor de invulling van het plangebied is het 'Masterplan Heechterp Vernieuwt' opgesteld. Na de vastlegging van het concept voor het nieuwe Heechterp zijn onderzoeken uitgevoerd naar, onder andere, de waterhuishouding in de wijk en de mogelijkheden voor de verdeling van het woonprogramma. Daarnaast is een inventarisatie gemaakt van de bestaande bomen en zijn thema's als groen, langzaam verkeer, auto's en parkeerplaatsen en spel, sport en ontmoeten uitgewerkt. In hoofdstuk 3 van het Masterplan worden deze onderzoeken en thema's toegelicht, met name aan de hand van themakaarten, tekeningen en enkele referentiebeelden. Het hoofdstuk start met onderstaande masterplankaart, een schets van hoe de wijk er in de toekomst uit kan gaan zien. Concrete afspraken over de kaders waarbinnen de bebouwing moet passen, de toegestane aantallen bouwlagen en de aantallen parkeerplekken zijn vastgelegd in de randvoorwaardenkaart met bijbehorende doorsneden. Dit alles heeft geresulteerd in onderstaande in figuur 4 weergegeven masterplankaart en randvoorwaardenkaart (figuur 5). Het masterplan is als Bijlage 2 bijgevoegd.



Figuur 4. Masterplankaart (bron: 'Masterplan Heechterp Vernieuwt', aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend)

Op onderstaande randvoorwaardenkaart zijn de ruimtelijke richtlijnen bepaald en wel zodanig dat er zowel sturing is bij de toekomstige uitwerking als ook flexibiliteit in de situering en de mix van woningtypen. De ruimtelijke richtlijnen sturen op variatie per woonveld en spelen in op een locatiespecifieke uitwerking.



Figuur 5. Randvoorwaardenkaart (bron: 'Masterplan Heechterp Vernieuwt', aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend)

2.2 Stedenbouwkundigplan

In 2022 is een nadere verdiepingsslag op het ontwerp van het masterplan ingezet dat heeft geleid tot het stedenbouwkundig plan. Het doorontwikkelen en technisch verfijnen van het plan is noodzakelijk. Het stedenbouwkundig plan levert input en verwerkt input van onder meer diverse nadere verkenningen en een participatietraject met belanghebbenden.

In de verdiepingsslag is gezocht naar een logisch evenwicht tussen diverse belangen en invalshoeken. Vanuit bestaande bewoners ontstonden vragen over de voorgestelde structuur, met name hoogtes en hoogteaccenten waren belangrijke aandachtspunten. Daarnaast zijn gesprekken over de functionaliteit (ontsluiting, parkeren) en de kwaliteit (verblijfsplekken, programma) gevoerd.

Het stedenbouwkundig plan heeft ook betrekking op het realiseren van ontgrondingen, zoals waterpartijen. Verwezenlijking van het bestemmingsplan houdt daarom ook ontgronding in, zoals weergegeven in het

stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan 'Heechterp Vernieuwt' is op 30 november 2022 door de gemeenteraad van Leeuwarden vastgesteld en als Bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting.



Figuur 6. Definitief ontwerp (bron: 'Masterplan Heechterp Vernieuwt', aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend)

2.3 Themakaarten

In het stedenbouwkundig plan zijn voor diverse onderwerpen themakaarten toegevoegd ter verdere verduidelijking van deze onderwerpen. Aanvullend op de themakaarten zijn in het stedenbouwkundigplan per thema referentiebeelden opgenomen.

Groen



Figuur 7. Themakaart Groen

Bouwhoogte in bouwlagen



Figuur 8. Bouwhoogtes in bouwlagen

Verkeer

Voetgangers en fietsers komen in het nieuwe Heechterp op de eerste plaats. Een aantal (delen van) de bestaande straten wordt daarom gewijzigd in langzaamverkeersroutes. De auto wordt minder dominant in de wijk en veel woningen komen aan een voetgangerspad in het groen te liggen, die overigens wel geschikt gemaakt worden voor calamiteitenverkeer. De woningen zijn met de auto bereikbaar via de autoroutes, de parkeerhoven en, waar nodig, via een voorrijdplek bij de entree van een woongebouw.

De parkeerstrategie is tweeledig: parkeren langs de autoroutes en parkeren in parkeerhoven. Het parkeeraanbod is gebaseerd op de parkeervraag per woonveld. Voor de aantallen parkeerplekken is uitgegaan van een parkeernorm passend bij de verschillende woningtypen. Uit de parkeerbalans (zie paragraaf 4.9) blijkt dat er een parkeerbehoefte is van 689 parkeerplaatsen en dat er in het plan is voorzien in 727 parkeerplaatsen.



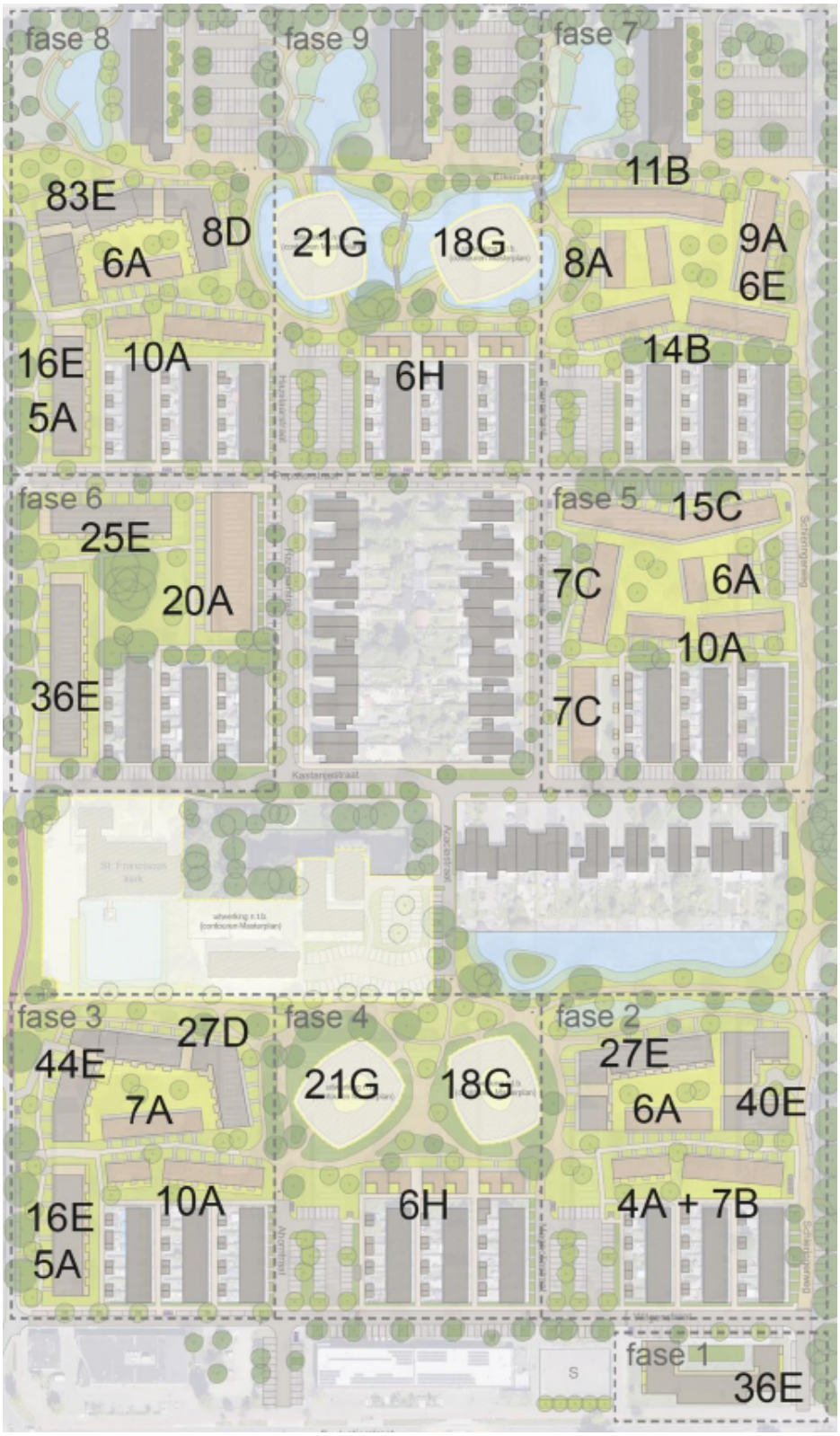
Figuur 9. Thema verkeer overzichtskaart

2.4 Woonprogramma

Het gaat om een herstructureringslocatie waarbij 24 portiekflats met hierin 576 sociale huurwoningen zullen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 531 nieuwe sociale huurwoningen (167 grondgebonden woningen en 364 appartementen) en 90 koopwoningen (12 grondgebonden woningen en 78 appartementen) in het middensegment, in totaal 621 woningen. Er worden netto 45 woningen toegevoegd. Hierdoor ontstaat een mix van huur en koop met veel openbare ruimte om te kunnen bewegen, ontmoeten, tuinieren en dergelijke. Het aantal woningen in de wijk neemt dus toe, maar vooral belangrijk is dat de variatie aan woningtypen toeneemt.

Voor elk woonveld is de verdeling van de typen A t/m H aangegeven. Bij die verdeling is zoveel mogelijk uitgegaan van combinaties van woning- typen per woonveld en van een passende locatie voor de grondgebonden eengezinswoningen en de meergezinswoningen in de wijk en binnen elk woonveld. De

genoemde m^2 maten betreft het gebruiksoppervlakte van de woningen.



Figuur 10. Woningbouwprogramma verdeeld over het plangebied

	Functie	Type	aantal
A	Grondgebonden 70 m² GO	huur	106
B	Grondgebonden 90 m² GO	huur	32
C	Grondgebonden 100 m² GO	huur	29
D	Gestapeld 60 m² GO	huur	35
E	Gestapeld 75 m² GO	huur	329
G	Gestapeld 90 m² GO	koop	78
H	Grondgebonden 100 m² GO + patio	koop	12
Totaal			621

Figuur 11. Woning aantallen per type

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer en meer over aan lagere overheden en kiest tegenwoordig voor een selectieve inzet van het rijksbeleid. Voor dit bestemmingsplan is op grond van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening enkel de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing. Voor het overige geldt er geen specifiek beleid.

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

De beoogde ontwikkeling zoals benoemd in Hoofdstuk 2 heeft geen raakvlakken met het beleid zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het projectgebied voor het overige geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Het planvoornemen is niet in strijd met de regels uit het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking”. De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven: 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Uit jurisprudentie blijkt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Uit het beleid van de gemeente dat is beschreven in paragraaf 3.3.1 blijkt dat er een behoefte is aan woningen.

Het gaat hierbij om een herstructureringslocatie waarbij 24 portiekflats met hierin 576 sociale

huurwoningen zullen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 531 nieuwe sociale huurwoningen (171 grondgebonden woningen en 360 appartementen) en 90 koopwoningen (12 grondgebonden woningen en 78 appartementen) in het middensegment, in totaal 621 woningen. Er worden netto 45 woningen toegevoegd. Hierdoor ontstaat een mix van huur en koop met veel openbare ruimte om te kunnen bewegen, ontmoeten, tuinieren en dergelijke.

Het gaat hier om een herstructureringsopgave, waarbij de bestaande woningvoorraad wordt vervangen door een nieuwe. Hiermee wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan betere woningen. Er is sprake van een kwantitatieve opgave van 45 woningen die passen binnen de regionale afstemming (zie paragraaf 3.2.1 en paragraaf 3.3.1). De herstructurering vindt plaats binnen stedelijk gebied. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ruimte in stedelijke gebied wordt door deze herstructureringssopgave optimaal benut.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening Romte Fryslân 2014

De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in het Barro of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

Wonen (artikel 3)

Artikel 3.1.1. van de provinciale 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 heeft.

Regionale woningbouwafspraken

Zowel de provincie als het Rijk gaan uit van een regionale afstemming van de woningbouwprogrammering. De provincie bepaalt op basis van bevolkingsprognoses en in overleg met gemeenten en regio's hoeveel woningbouwruimte er is in een bepaalde periode. In de Verordening Romte gaat de provincie in op regionale afstemming en heeft de provincie tevens aangegeven dat gemeenten een actueel woonplan moeten hebben. Met de provincie Fryslân heeft afstemming plaatsgevonden over het woningbouwprogramma (woonplan) voor de periode tot en met 2029 met een doorkijk tot en met 2039. De woningbouwafspraak 2020-2030 is als Bijlage 4 bijgevoegd.

"De uitbreidingsvraag tot 2030:

*De prognoses 2020-2030 laten voor gemeente Leeuwarden een groei van 3560 huishoudens zien. Om hier planologisch in te kunnen voorzien, vragen we 130% plancapaciteit om bij onverwachte planuitval snel te kunnen blijven voorzien in de behoefte. Dit betekent dat we voor 3.560 * 130% = 4.628 woningen planologische ruimte nodig hebben."*

In de afspraken is tevens opgenomen dat de gemeente Leeuwarden binnenstedelijk plafondloze planologische bewegingsruimte heeft om o.a. in te kunnen spelen op de herstructureringsopgave. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de woningen is daarom in overeenstemming met de provinciale verordening. Geconcludeerd kan worden dat het provinciaal beleid de ontwikkeling van het plangebied niet in de weg staat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

Het gemeentelijk woonbeleid is in 2016 geactualiseerd en is vervat in het document Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden. De gemeente ziet de komende decennia een bevolkingsgroei voor de gemeente. Deze groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijk gebied. Gekozen wordt voor een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt marktpartijen ruimte om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Het karakter van de groei is meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen.

Demografische ontwikkelingen en daarbij aansluitend woningaanbod

Het aantal huishoudens in gemeente Leeuwarden zal in de periode 2020-2030 toenemen met 3.564 (bron: prognose provincie Fryslân). Een deel van deze woningbouwopgave zal gerealiseerd worden in de Zuidlanden/Middelsee. Er is daar sprake van een ander woonmilieu en een andere ligging ten opzichte van de voorzieningen en het centrum. We willen ook graag een ander woon- en leefmilieu aanbieden, namelijk nieuwe woningen in een al bestaande wijk binnen een (hoog)stedelijk woonmilieu. Deze wijk heeft van zichzelf al een bijzonder karakter en een bijzondere historie. Veel inwoners van Leeuwarden zullen zich hier verbonden mee voelen. Daarbij past in dit deel van stad een meer hoogstedelijk woonmilieu, een hoger woningdichtheid dan bijvoorbeeld in de uitleggebieden. Dit is een aanvulling op bestaande woonmilieus in Leeuwarden.

In de woningbouwafspraken met de provincie is opgenomen dat gemeente Leeuwarden binnenstedelijk zonder maximum aantal ('plafondloos') kan bouwen. Provincie Fryslân vindt het van belang dat er goede balans is tussen buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen, dit vanuit het principe van duurzaam ruimtegebruik.

Mede vanwege de druk op de leefbaarheid is er voor gekozen om diverse segmenten te bedienen zowel in de koop als in de huur. Hierdoor ontstaat een goede mix van woonmilieus wat de leefbaarheid in de wijk positief beïnvloed. Ook binnen het huursegment zal een divers aanbod gerealiseerd worden.

Conclusie behoefte aantal en segment woningen.

Qua woningbouwbehoefte is zowel sprake van een netto uitbreiding van 45 woningen ten behoeve van de huishoudensgroei, maar ook ten behoeve van herstructurering van de bestaande woningvoorraad. De bouw van 624 nieuwe woningen waarvan 505 in de sociale huur en 119 in de koop draagt bij aan beide behoeften. Met deze realisatie kan een goede invulling worden gegeven aan zowel de wens voor het realiseren van een hoogstedelijk woonmilieu, als dat het bijdraagt aan de behoefte aan verschillende typen woonvormen.

In het stedenbouwkundig plan voor Heechterp is zowel sprake van herbestemming/herstructurering als verdichting. Deze invulling sluit goed aan bij de landelijke en provinciale doelstellingen om te verdichten met kwaliteit.

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het principe van duurzaam ruimtegebruik, de woningbouwafspraken met de provincie en het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.2 Beleidsplan groen 2016

Op 18 april 2016 is het Groenbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Leeuwarden wil een 'groene' gemeente zijn. In de stad, de dorpen en het buitengebied wordt een aantrekkelijk woon- en leefmilieu voorgestaan, waarin het groen een belangrijke rol speelt. Daarbij wordt gestreefd naar hoogwaardig groen op belangrijke plekken, meer groen waar het kan, meer biodiversiteit en aandacht voor eetbaar groen. In het beleidsdocument worden voorzetten gedaan voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels. Het gebied tussen de Beukenstraat en de Kastanjelaan maakt deel uit van de hoofdstructuur.

De hoofdgroenstructuur is een samenhangend netwerk van groenegebieden, lijnen en verbindingen in en door stad, dorp en landschap. Aan de hoofdstructuur is de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad, de dorpen en het landschap af te lezen. Het bevat de belangrijkste cultuurhistorische-, ecologische-, recreatieve- en representatieve elementen, die gezamenlijk zorgen voor de groene identiteit van onze gemeente. Zoals uit het Masterplan en het Stedenbouwkundig plan blijkt geeft het plan invulling aan dit beleid. In Hoofdstuk 2 en Bijlage 2 is hier nader op ingegaan.

3.3.3 Monumentale en waardevolle bomen

In juni 2008 is de "Beleidsregel monumentale en waardevolle bomen" vastgesteld. De monumentale en waardevolle bomen zijn beschermd en er geldt een aparte "kapvergunningprocedure" voor. In het plangebied bevinden zich nu circa 90 waardevolle bomen, maar geen monumentale bomen. In het masterplan (Bijlage 2) is een bomeninventarisatie opgenomen. Waar mogelijk worden de bomen behouden maar dit is niet overal mogelijk gezien de nieuwe invulling van de wijk. Hieruit blijkt dat er bomen gekapt moeten worden waaronder enkele waardevolle bomen. Voor de te kappen waardevolle bomen zal de benodigde kapvergunning worden aangevraagd. Een aantal bomen zal verplaatst kunnen worden en er zal sprake zijn van de herplant van bomen. Per saldo zal er sprake zijn van een toename van het aantal bomen.



Figuur 12. Aanwezige bomen in plangebied.

3.3.4 Welstandsnota Leeuwarden 2022

Het geldende welstandsbeleid van de gemeente is opgenomen in de Welstandsnota, die op 26 januari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beleid is gericht op het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de stad. Bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen' wordt getoetst aan de welstandsnota.

De geldende welstandsnota biedt onvoldoende toetsingskader om toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning te beoordelen. Daarom is een beeldkwaliteitplan ontwikkeld, waarin voor elk woonveld binnen het nieuwe Heechterp de beeldstrategie is vastgelegd. Door deze strategieën voor de wijk als geheel en in een vroeg stadium te bepalen, kan worden gestuurd op een juiste aansluiting op zowel de omgeving van en op de samenhang binnen de wijk als op variatie tussen de woonvelden. Het beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 5 ingevoegd. Het beeldkwaliteitsplan doorloopt een eigen (gelijktijdig met het bestemmingsplan) procedure en zal worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota Leeuwarden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te toetsen, is het noodzakelijk dat verschillende onderzoeken worden uitgevoerd.

4.1 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Ten behoeve van de totale herontwikkeling is in 2020 een quickscan (Bijlage 6) uitgevoerd door bureau FaunaX. Er is een analyse gemaakt van de (mogelijk) binnen de invloedssfeer aanwezige beschermde natuurwaarden. Hierbij ligt de focus op flora en alle diergroepen waarvan redelijkerwijze kan worden verwacht dat beschermde soorten voor kunnen komen in het plangebied. Tevens is een inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de voorgenomen plannen op in de omgeving liggende beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en NNN) (onderdeel gebiedsbescherming). In onderstaand figuur zijn de aangetroffen en potentieel aanwezige beschermde soorten en hun beschermingsstatus binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden samengevat.

Soortgroep	Soort	Aanwezigheid	Art. 3.1	Art. 3.5	Art. 3.10	Vrijgesteld	Advies
Vogels	Algemene broedvogels	Mogelijk	X				**Werken buiten broedtijd**
Vleermuizen (verblijfplaatsen)	Diverse soorten	Mogelijk		X			**Nader onderzoek**
Vogels Zoogdieren Amfibieën	Algemeen voorkomende soorten	Mogelijk			X	X	**Zorgplicht**

Figuur 12. Overzicht van aangetroffen en potentieel voorkomende beschermde flora en fauna in het plangebied

Omdat een ecologisch onderzoek een 'houdbaarheid' heeft van drie jaar is er voor gekozen om eerst (nader) onderzoek uit te voeren naar woonveld 2 aangezien dit gebied binnen 3 jaar tot ontwikkeling moet komen. Omdat de ontwikkeling van de overige woonvelden na deze periode zijn voorzien ligt nader onderzoek voor deze fases op dit moment niet voor de hand. In het bestemmingsplan is voor deze gebieden een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat (nader) onderzoek moet zijn uitgevoerd alvorens een vergunning kan worden verleend.

Quickscan drie flats aan de Schieringerweg, Beukenstraat en Magnoliastraat (woonveld 2)

Uit de uitgevoerde quickscan (Bijlage 7) blijkt dat bij alle flats binnen dit plangebied potentie is voor vleermuizen: onder de dakrand en/of bij vensters en bij één flat middels open stootvoegen. Voor vogels is potentiële nestmogelijkheid onder de zonnepanelen. Aanvullend op de quicscan is endoscopisch onderzoek (zie hierna) uitgevoerd om na te gaan of er inderdaad ruimte aanwezig is bij bovengenoemde mogelijkheden.

Endoscopisch onderzoek

Naar aanleiding van de quickscan (zie hiervoor), is er potentie vastgesteld voor vleermuizen en vogels. Voor woonveld 2, bestaande uit drie flats aan de Schieringerweg, Beukenstraat en Magnoliastraat is nagegaan of zich hier inderdaad mogelijke geschikte verblijfplaatsen bevinden (Bijlage 8). Uit het nader onderzoek (21 juni 2022) is het volgende naar voren gekomen:

- Bij de flats zijn geen nesten van dakbroeders aangetroffen.
- De flats zijn niet geschikt als nest- of verblijfplaats voor beschermde soorten.
- De aanwezigheid van foerageergebieden, evenals schuilmogelijkheden voor beschermde soorten, zijn niet aanwezig.

Er is dus geen verder aanvullend onderzoek nodig voor woonveld 2.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,3 kilometer ten oosten van het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde gebied, te weten Natura 2000-gebied Groote Wielen. Het meest nabij gelegen stikstof gevoelige Natura 2000-gebied Alde Feanen ligt op een afstand van circa 9,3 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op een afstand van ongeveer 2,3 kilometer ten oosten van het plangebied. Tussen het plangebied en deze beschermde gebieden liggen onder andere wegen en bebouwing.

Gezien de terreinomstandigheden, de afstand tot beschermde gebieden, de inrichting van het tussenliggend gebied en de aard van de ontwikkeling, kunnen met betrekking tot het voorgenomen plan negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en het NNN worden uitgesloten.

Stikstof

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bossen en specifieke dier- en plantsoorten. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is verankerd in het onderdeel gebiedsbescherming. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergun-ningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoe-lige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofde-positie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Dit geldt voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor noodzakelijk is, maar ook voor een bestemmingsplan. Voor een bestemmingsplan is het namelijk noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand aan te tonen. Hiernaast geldt op grond van artikel 2.7 Wnb in samenhang met artikel 2.8 Wnb een onderzoeksplicht voor bestemmingsplannen. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor het bestemmingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden vastgesteld.

Voor het planvoornemen is een stikstofberekening met het programma AERIUS uitgevoerd. De berekeningen met AERIUS genereren een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescher-ming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg. De AERIUS-berekening is als Bijlage 9 bijgevoegd.

Conclusie

Ecologie staat uitvoering van de plannen niet in de weg.

4.2 Erfgoed

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient vanwege voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.2.1 Archeologie

Gemeenten moeten inzichtelijk maken hoe zij op een verantwoorde manier het archeologisch belang in de ruimtelijke afweging hebben betrokken. Provincies hebben hierbij een toetsende rol. Provinsje Fryslân heeft hiertoe als toetsingskader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn alle bekende archeologisch waardevolle terreinen aangegeven. Bovendien geeft de kaart de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden aan.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Archeologie
Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden biedt het bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Archeologie een juridisch-planologische regeling voor het hele grondgebied van de gemeente Leeuwarden. Voor het plangebied is op grond van dit plan sprake van dubbelbestemming voor archeologie 'Waarde - Archeologie 5'. Een klein deel aan de Egelantierstraat en de Elzenstraat heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

Toetsing
Het plangebied heeft volgens de partiele herziening archeologie een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. Hier is archeologisch onderzoek vereist voorafgaande aan bodemingrepen die meer dan 2500 vierkante meter beslaan. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (Bijlage 10).

Binnen het plangebied worden nederzettingsresten (terpen) uit de ijzer tijd-Romeinse tijd en middeleeuwen verwacht. Met name aan de noordwestzijde van het plangebied kunnen resten aanwezig zijn die samenhangen met de Heechterp. Ook kunnen brandlagen uit de ijzertijd aanwezig zijn. Aan de noordzijde van het plangebied zijn resten van een boerderijplaats uit het einde van de 19e eeuw te verwachten, die afgebroken is bij de aanleg van de huidige wijk. In de zuidwesthoek van het plangebied kunnen zich resten van het Kalverdijkje in de ondergrond bevinden, dat waarschijnlijk een middeleeuwse oorsprong heeft.

De bodemopbouw is binnen het plangebied nog veelal intact, maar het verkennende onderzoek heeft geen aanwijzingen voor een archeologische vindplaats opgeleverd. Voor het grootste deel van het plangebied is de verwachting voor nederzettingsresten (terpen) uit de ijzertijd-Romeinse tijd en middeleeuwen daarom laag. Ontginningssporen kunnen nog wel aanwezig zijn, maar deze zijn met booronderzoek niet op te sporen.

In een strook ten noorden van de Eikenstraat, aan de noordzijde van het plangebied, zijn onvoldoende boringen gezet om te kunnen bepalen of zich hier al dan niet een archeologische vindplaats bevindt. Met name aan de noordwestzijde zijn nog archeologische resten te verwachten die samenhangen met de Heechterp. Voor deze zone is verkennend en karterend booronderzoek aanbevolen indien hier bodemverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden. Ook voor het Kalverdijkje wordt karterend booronderzoek aanbevolen indien hier bodemverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden. Voor de boerderijplaats uit het einde van de 19e eeuw is het aan de gemeente om te bepalen of, als hier bodemverstorende werkzaamheden plaats zullen vinden, nader onderzoek noodzakelijk is.

4.2.2 Cultuurhistorie

Naast aandacht voor archeologische waarden in het kader van de Erfgoedwet dient ieder ruimtelijk plan ook een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van cultuurhistorie dient dan ook aangegeven te worden op welke wijze daarmee rekening wordt gehouden.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De nieuwbouw vindt plaats in een wijk die is gebouwd in de periode 1958 tot 1963. Acht identieke stempels, met

portieketageflats en grondgebonden rijwoningen rond een groen binnenterrein, beslaan het grootste deel van de wijk. Aan de noordrand, langs de Eikenstraat, staan drie flats van elf verdiepingen en aan de zuidrand, langs de Egelantierstraat en de overgang naar de wijk Schieringen, werden nog eens twee portieketageflats gerealiseerd.

De wijken kenmerken zich door de toepassing van (toen) nieuwe verkavelingspatronen, veel groen en het gebruik van nieuwe materialen en technieken. Dit alles onder het motto: licht, lucht en ruimte. Na verloop van jaren bleek als belangrijk nadeel echter de vaak eentonige ruimtelijke opzet. Daarnaast waren de woningen, door de nog niet goed doordachte nieuwe technieken en de haastige ontwikkeling en bouw, van een matige kwaliteit. Toch is de waardering voor de ruimtelijke opzet van deze wijken in het voorbije decennium toegenomen.

Ook in Heechterp wordt de ruimtelijke kwaliteit met het vele groen gewaardeerd. Maar nadelig is het ontbreken van direct contact vanuit de portieketageflats met het groen van de binnenhoven, veroorzaakt door de ‘opgetilde’ eerste woonlaag. De groene hoven worden mede daardoor weinig gebruikt. Het plangebied maakt conform de CHK onderdeel uit van de zogenaamde Wederopbouwwijken. Toevoegen van de beoogde nieuwe bebouwing verstoort de wijk als geheel niet. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De herstructurering voegt zich in de bestaande structuren en kenmerken van de wijk en omgeving. Het aspect cultuurhistorie heeft dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Conclusie
Gelet op voorgaande is dit bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.3 Waterparagraaf

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte ‘watertoets’ van belang. De watertoets wordt gezien als procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân.

Op 20 september 2022 is de watertoets doorlopen. Uit de resultaten van de watertoets blijkt dat bepaalde aspecten van het plan een dusdanige invloed hebben op de belangen van het Wetterskip Fryslân, dat de normale procedure moet worden gevolgd. In het resultaat van de watertoets staat aangegeven waar per onderdeel rekening mee moet worden gehouden. Hieronder worden de gegeven onderdelen uit de watertoets weergegeven en wordt ingegaan hoe hier rekening mee is gehouden in het plan. Het volledige advies is als Bijlage 11 aan de toelichting toegevoegd.

Toename verharding
Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteert het Wetterskip de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Als input van de watertoets is aangegeven dat er door het planvoornemen geen sprake is van toename van verharding maar van een afname van 4.651 m^2 en dat er in het plangebied ten opzichte van de huidige situatie wel circa 3.400 m2 extra wateroppervlak wordt gerealiseerd.

	huidige situatie (19/09/22)	stedenbouwkundig plan Heechterp Vernieuwt (19/09/22)	toe-/afname m^2
Bebouwing	35.963 m^2	41.707 m^2	+ 5.744 m^2
Bestrating	63.594 m^2	53.199 m^2	- 10.395 m^2
Totaal verhard oppervlak	**99.557 m^2**	**94.906 m^2**	**- 4.651 m^2**
Water	**3.714 m^2**	**7.129 m^2**	**+ 3.415 m^2**

Figuur 13. Bebouwing/verharding versus waterberging

Wateraspecten en aandachtspunten

Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Regionale en primaire kering

Het plangebied raakt een regionale en/of lokale waterkering. Het Wetterskip komt mogelijk met aanvullende eisen/voorwaarden. Deze zullen te zijner tijd worden verwerkt.

Vrij voor de boezem

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Het Wetterskip adviseert je om toekomstige wateroverlast tegen te gaan door voldoende hoog te bouwen. Bij de nadere planuitwerking wordt hier rekening mee gehouden bij het bepalen van de aanleghoogte.

Advies dempen en graven van oppervlaktewater

Omdat er in het plangebied oppervlakte wordt gegraven dient mogelijk een vergunning worden aangevraagd. Dit wordt nader uitgewerkt en indien nodig wordt de benodigde vergunning aangevraagd.

Conclusie

Wat betreft het aspect water is voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.4 Brandweer Fryslân

Op verzoek van de gemeente Leeuwarden heeft brandweer Fryslân op 21 juni 2022 gereageerd op het masterplan voor de herstructurering Heechterp. In het advies met bijlagen (zie Bijlage 12) zijn de bevindingen en het advies weergegeven. In het advies richt brandweer Fryslân zich op het optimaliseren van de veiligheidssituatie. Het advies betreft een advies op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Wet veiligheidsregio's (Wvr) in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweerzorg.

Naast een aantal inhoudelijke opmerkingen dient er ook een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld, omdat het plan binnen de invloedssfeer van een hogedruk buisleiding is gelegen. Hierbij moet eveneens een groepsrisicoberekening worden opgesteld. De aspecten ten aanzien van bluswatervoorziening, bereikbaarheid en zelfredzaamheid kunnen hier in worden betrokken (zie hiervoor paragraaf 4.5 Externe veiligheid.

Brandweer Fryslân voorziet een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid, de bereikbaarheid en het bluswater. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in Bijlage 12 adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- Het initiatief te verantwoorden op basis van het Bevb;
- Om de aspecten die genoemd zijn bij het 'advies risico's en brandweerzorg' hierbij te betrekken;
- Om de verantwoording op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- Ons te betrekken bij het voorontwerp bestemmingsplan;
- Bouwvlakken zoveel mogelijk buiten de 100% letaliteitscontour (de blauwe stippenlijn) te situeren, en bij voorkeur buiten de 1% contour (de blauwe doorgetrokken lijn); Hiermee wordt de populatie in de contouren zo laag mogelijk gehouden. Indien er toch bouwvlakken binnen de contouren toegestaan worden, dan adviseren wij om hier geen hoogbouw of functies met verminderde zelfredzaamheid toe te staan/ uit te sluiten;
- Binnen het invloedsgebied de in- en uitgangen van de bouwwerken van de aardgasleiding te situeren, zodat van de bron af gevlucht kan worden en het bouwwerk in de rug enige bescherming tegen hittecontouren kan bieden; De wegen minimaal 4,5 meter breed te maken, zodat een brandweerwagen zich bij een incident op de openbare weg kan opstellen. Maar ook om tegenmoet komende auto's te kunnen passeren;
- Doodlopende wegen te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, deze maximaal 80 meter te laten zijn en om aan het einde een keermogelijkheid te creëren;
- De wegen die doodlopend zijn en geen keermogelijkheid bevatten, minimaal 5,0 meter breed te maken;
- Woningen tot op 40 meter te kunnen benaderen. Bij flatgebouwen e.d. adviseren wij 10 meter, vanwege de inzetdiepte, maar ook vanwege het kunnen inzetten van een hoogwerker;
- op 100 meter afstand van elke voordeur van de woning een brandkraan met een capaciteit van minimaal 30 m3/uur te realiseren. Voor flatgebouwen adviseren wij een capaciteit van minimaal 60 m3/uur;
- Brandweer Fryslân bij de (concept)uitwerking van de brandkranen te betrekken en deze ter toetsing aan de brandweer voor te leggen. Brandkranen hebben namelijk ook een relatie met de mogelijke opstelplaatsen van de brandweerauto en moeten daarom op elkaar afgestemd zijn.

Op de aspecten Bevb en verantwoording is in paragraaf 4.5 nader ingegaan. De overige knel-/aandachtspunten hebben vooral betrekking op de uiteindelijke inrichting van het gebied. Over deze knel-/aandachtspunten worden in het kader van de omgevingsvergunning afspraken gemaakt en bij de civiele inrichting van het plangebied wordt hier rekening mee gehouden. Planologisch levert dit geen problemen op in het bestemmingsplan. In de fase van de omgevingsvergunning worden hier verdere afspraken over gemaakt en zal de brandweer worden betrokken bij de concrete uitwerking.

4.5 Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd.

Uit de inventarisatie van de risicobronnen die rondom het plangebied liggen, volgt dat het transport van gevaarlijke stoffen -buisleidingen de enige relevante risicobron is. Het betreft hier een gasleiding. Deze buisleiding is in het huidige bestemmingsplan al als zodanig opgenomen. Het Bevb is daarmee van toepassing op dit planvoornemen.

Op 5 juli 2022 heeft de FUMO advies (Bijlage 13) uitgebracht over het aspect externe veiligheid en heeft een verantwoording groepsrisico plaatsgevonden. De eindconclusie van het onderzoek luidt:

Het plangebied ligt deels binnen de 100% en deels binnen de 1% letaliteitszone van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Het berekende groepsrisico in zowel de bestaande als de nieuwe situatie is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Ook de toename van het groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. In dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Vanuit extern veiligheidsoogpunt is niet gewenst dat binnen een 100% letaliteitszone nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, maar is wel mogelijk. In de huidige situatie zijn er al kwetsbare objecten binnen de 100% letaliteitszone aanwezig, dat dit in de geherstructureerde situatie weer het geval zal zijn is aannemelijk.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en het advies van Brandweer Fryslân, uitgebracht op 21 juni 2022, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Conclusie
Externe veiligheid is onder genoemde voorwaarden geen belemmering voor het plan. Het bevoegd gezag kan daarom de (resterende) externe veiligheidsrisico's accepteren en de verantwoording nemen voor het groepsrisico. Wat betreft externe veiligheid is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.6 Milieuhinder bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimale afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

De genoemde afstanden in de VNG-publicatie zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. In de publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden: 1. rustige woonwijk / buitengebied en 2. gemengd gebied. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Omdat de wijk voor het overgrote deel bestaat (en blijft bestaan) uit woningen en er eigenlijk alleen aan de zuidelijke rand (supermarkt, horeca, buurtcentrum) en halverwege de wijk (kerk) wat bedrijvigheid is, kan niet gesteld worden dat er sprake is van functiemening en daarmee een gemengd gebied. Het gebied moet worden beschouwd als een rustige woonwijk waar een verkleinde richtafstand niet aan de orde is.

Direct ten noorden van het plangebied zijn de gronden bestemd voor 'Bedrijf' (categorie 1 en 2) en 'Maatschappelijk' in de vorm van een kerk. Voor deze functies dient een grootste afstand van 30 meter aangehouden te worden in rustig woongebied. De nieuwe woningen worden op een minimale afstand van 85 meter gerealiseerd.

Ten oosten van het plangebied ligt het sportcluster Kalverdijkje. Tussen het sportcluster en de woningen is een groene zone opgenomen. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) moet een grootste afstand van 50 meter worden aangehouden voor rustig woongebied. De afstand tussen de grens van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - sportcluster' en de gevels van de nieuw te realiseren woningen bedraagt ruim 100 meter.

Aan de zuidzijde het plangebied zijn een buurtcentrum (grootste afstand van 30 meter in rustig woongebied) en een supermarkt (grootste afstand van 10 meter in rustig woongebied) gesitueerd. De nieuw te realiseren woningen liggen op minimaal 18 meter van de supermarkt en 65 meter van het buurthuis.

Ten westen van het plangebied zijn (basis)scholen, een kerk en kinderopvang gesitueerd op een minimale afstand van 40 meter ten opzichte van de nieuw te realiseren woningen. Voor deze functies moet een grootste afstand van 10 meter worden aangehouden.

Tot slot is er in het plangebied nog sprake van een kerk (Sint Fransiscuskerk) aanwezig. Voor deze functie moet ook een grootste afstand van 10 meter worden aangehouden. De nieuwe te realiseren woningen liggen op een minimale afstand van 20 meter.

In alle gevallen kan ruimschoots worden voldaan aan de gestelde richtafstanden. Daarnaast geldt in alle voornoemde situaties dat er in de huidige situatie al woningen op een kortere afstand zijn gesitueerd tussen deze bestemmingen en de nieuw te realiseren woningen. Het toestaan van woningen in onderhavig plan leidt dan ook niet tot een verdere beperking van de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van de aanwezige bedrijven/functies dan reeds het geval is.

Het planvoornemen zelf (realisatie woningen) leidt niet tot milieuhinder voor omliggende functies.

Conclusie
Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Milieuhinder geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidshinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidshinder 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. Voor wegverkeer bedraagt deze waarde 48 dB, voor het spoor 55 dB.

Overschrijdingen, in binnenstedelijk gebied tot een maximale ontheffingswaarde van 63 dB bij wegverkeerslawaai en 68 dB voor spoorweglawaai, zijn middels het doorlopen van een procedure hogere waarde mogelijk waarbij - voor zover mogelijk - maatregelen (bron, overdracht, ontvanger) dienen te worden getroffen. Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het van belang dat de binnenwaarde als gevolg van de te verwachten geluidshinder acceptabel is. In het Bouwbesluit is opgenomen dat nieuwe woningen geïsoleerd moeten worden tot een binnenwaarde van 33 dB.

De ligging van het plangebied is geluidsbelast vanwege wegverkeer door een aantal (drukke) wegen. Daarnaast is een klein deel van het plangebied gelegen binnen een geluidszone industrie. Voor dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek naar geluidshinder als gevolg van weginfrastructuur relevant.

Geluidzone industrie

Een klein deel van het bestemmingsplan in het zuidwesten ligt binnen de geluidzone rondom industrieterrein Leeuwarden-Oost. Deze zone ligt grotendeels over de betaande bebouwing waar geen wijzigingen zijn voorzien. Indien binnen deze zone geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd kan dit alleen indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van het betreffende geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Wegverkeerslawaai

In het kader van het voorliggende planvoornemen is de te verwachten geluidbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van wegverkeerlawaai onderzocht. De geluidbelastingen zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden als vastgelegd in de Wet geluidhinder. De onderzoeksrapportage is als Bijlage 14 bijgevoegd. Onderstaand wordt ingegaan op de resultaten.

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat voor meerdere nieuw te realiseren woningen een hogere waarde procedure dient te worden doorlopen. De nieuwbouw voldoet aan de ontheffingscriteria als opgenomen in de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Leeuwarden 2014' en aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied uit de Wet geluidhinder. Uit het maatregelonderzoek volgt dat maatregelen ter beperking van de geluidbelasting niet kostenefficiënt, vanuit stedenbouwkundige perspectief niet wenselijk zijn en/of stuiten op bezwaren van verkeerskundige aard. De vast te stellen hogere waarde bedraagt ten hoogste:

- N355 (Groningerstraatweg/Professor Meester P.S. Gerbrandyweg): L_{den} = 54 dB.
- Archipelweg/Lekkumerweg: L_{den} = 59 dB.
- Egelantierstraat/Coopmansstraat: L_{den} = 62 dB.

De geluidbelasting vanwege de 30-km wegen Archipelweg (parallelweg), Kastanjestraat, Populierstraat, Schieringerweg (toegangsweg) en de Wilgenstraat voldoen niet aan de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw. Toetsing aan de Wet geluidhinder is voor deze 30 km-wegen (niet gezoneerde wegen) niet noodzakelijk.

De cumulatieve geluidbelasting van het wegverkeer bedraagt ten hoogste 67 dB. Om een in akoestische zin

acceptabel woon- en leefklimaat binnen de te realiseren woningen te waarborgen moet worden voldaan aan een binnenniveau van L_{den} 33 dB. Bij het indienen van de bouwaanvraag zal dit middels een nader gevelgeluidweringsonderzoek moeten worden aangetoond.

Conclusie
Door het vaststellen van een hogere grenswaarde en het uitvoeren van een onderzoek naar de geluidwering ten tijde van de aanvragen omgevingsvergunningen kan worden geconcludeerd dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Nederland zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er worden met dit plan 576 woningen gesloopt en in totaal 621 woningen gerealiseerd. Per saldo is er sprake van een netto uitbreiding van 45 woningen. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

In de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie een hoge parkeerdruk. Uitgangspunt van het planvoornemen is dan ook dat er voldoende parkeergelegenheid wordt toegevoegd. Hiermee voorziet het plan als zodanig op zichzelf in de behoefte aan parkeerplaatsen die hiermee ontstaat.

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (2018) van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers.

De verstedelijkingsgraad van een gemeente wordt vastgesteld door het CBS en is afhankelijk van het aantal adressen per vierkante kilometer. Op basis van de publicatie van het CROW is de stedelijkheidsgraad van Leeuwarden “sterk stedelijk” en is de locatie gelegen in de rest van de bebouwde kom.

Verkeersgeneratie
Om de invloed van het project op de verkeersgeneratie te onderzoeken, wordt een vergelijking gemaakt van de bestaande situatie met de nieuwe situatie. Om de verkeersgeneratie te bepalen is gebruik gemaakt van het gemiddelde kencijfer verkeersgeneratie uit CROW publicatie 381. In de berekening is uitgegaan van de woningen die worden gesloopt in vergelijking met de woningen die worden toegevoegd.

Functie	aantal/opp	eenheid	kencijfer	Verkeersgeneratie
Appartement (sociale huur)	576	per woning	3,6	2.074
Totaal aantal ritten/etmaal (afgerond)				

Figuur 14. Verkeersgeneratiete slopen woningen

Functie	Type	aantal	eenheid	kencijfer	Verkeersgeneratie
Grondgebonden 70 m²	huur	106	per woning	4,9	519,4
Grondgebonden 90 m²	huur	32	per woning	4,9	156,8
Grondgebonden 100 m²	huur/koop*	29	per woning	6*	174,0
Gestapeld 60 m²	huur	35	per woning	3,6	126,0
Gestapeld 75 m²	huur	329	per woning	3,6	1.184,4
Gestapeld 90 m²	koop	78	per woning	5,6	436,8
Grondgebonden 100 m² + patio	koop	12	per woning	7,8	93,6
* Uitgegaan van 50% huur en koop en daar gemiddelde kencijfer van genomen					
Totaal aantal ritten/etmaal		621			2691,0

Figuur 15. Verkeersgeneratietoe te voegen programma

Uit de berekening in bovenstaande tabel blijkt dat er in totaal voor onderhavig plangebied een extra verkeersgeneratie van 617 verkeersbewegingen per etmaal plaats zullen vinden. Het plangebied wordt ontsloten op de Archipelweg. Het verkeersmodel van de gemeente Leeuwarden geeft voor het jaar 2018 10.800 mvt/etm weekdag aan. Dit komt nagenoeg overeen met uitgevoerde tellingen en is daarmee representatief. In het toekomstig verkeersmodel wordt uitgegaan van 11.250 mvt/etm weekdag. De toevoeging van 617 verkeersbewegingen betekent een toename van 5,7% ten opzichte van het jaar 2018 en 5,4% ten opzichte van het toekomstig model. Geconcludeerd kan worden dat de Archipelweg voldoende in staat is om de toename van het verkeer te kunnen verwerken. Het voorliggende plan leidt niet tot capaciteitsproblemen.

Parkeren

Naast het parkeren op eigen erf zijn er parkeerplaatsen gemaakt in de openbare ruimte (de parkeerkoffers) verdeeld over het hele plangebied. Op basis van het bestaande aantal woningen in Heechterp (plusminus 1084) en het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen (559) heeft de wijk Heechterp een normering van 0,52 parkeerplaats per woning. Op basis van parkeeronderzoek komt een totale parkeerbezetting naar voren van tussen de 70% en 72% in de bestaande situatie. In de nieuwe situatie worden 576 woningen gesloopt. Hiervoor worden 621 woningen teruggebouwd. In totaal zullen in het hernieuwde Heechterp 1129 woningen zijn. Hiervoor worden 728 parkeerplaatsen in de wijk gerealiseerd. Dat betekent dat de normering toeneemt van 0,52 parkeerplaats per woning naar 0,64 parkeerplaats per woning voor de gehele wijk Heechterp. Er wordt in de bestaande en nieuwe situatie niet voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. In Bijlage 15 wordt gemotiveerd waarom een lagere parkeernorm verantwoord is.

Voor wat betreft de sloop en nieuwbouw van de woningen geldt dat het totaal aantal parkeerplaatsen stijgt met 169, terwijl het aantal woningen met 45 toeneemt. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor parkeren uitgaat van reële uitgangspunten.

4.10 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet nodig. Dit is wel een verplichting in de vergunningsfase. De locatie is lange tijd overwegend in gebruik geweest ten behoeve van de woonfunctie. Het is niet aannemelijk dat vanuit deze functie verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Hiervoor is onder andere het bodemloket en de bodematlas Fryslân geraadpleegd.

In het kader van de ontwikkeling is een vooronderzoek uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is om een hypothese te kunnen stellen ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging binnen het onderzoeksgebied. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er met het oog op de geplande ontwikkelingen een noodzaak bestaat tot het uitvoeren van milieuhygiënisch bodemonderzoek. Het vooronderzoek is als Bijlage 16 bijgevoegd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het onderzoeksgebied sprake is van diverse potentieel verontreinigde locaties. Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan uit te voeren (graaf)werkzaamheden, op de betreffende deellocaties een bodemonderzoek uit te voeren. Het betreft:

A. Gedempte sloten (gehele gebied)
B. Voormalig erf (noordzijde gebied)
C. Voormalige wegen (zuidzijde gebied)
D. Kastanjestraat 2 (druppelzone asbestdak)
E. Kastanjestraat 4
F. Wilgenstraat 4 t/m 12 en Egelantierstraat 1 t/m 5
G. Eikenstraat (noordzijde)

De specifieke locatie blijken uit het onderzoek zoals opgenomen in Bijlage 16.

In het onderzoek is geen detailinformatie verzameld over activiteiten in tuinen, schuren, garageboxen en dergelijke. Als ter plaatse van dergelijke locaties (graaf)werkzaamheden worden gepland, wordt aanbevolen om ten aanzien van die specifieke locaties aanvullend vooronderzoek (inclusief terreininspectie) uit te voeren.

Het gebied wordt in fases gerealiseerd en per fase zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd op basis van onderhavig bestemmingsplan. Per fase zal dan ook het benodigde bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Het aspect bodem vormt vooralsnog geen belemmering voor de herstructuringsopgave die in dit bestemmingsplan centraal staat.

4.11 Bezonning

Door bijzondere gebouwen toe te voegen, die gaan werken als hoekstenen, ontstaat er meer variatie en herkenbaarheid in de wijk. Gelet hierop is op de hoek van de Archipelweg en de Eikenstraat op de voorste (de meest westelijke) Eikenflat een appartementencomplex van 12 bouwlagen voorzien. Deze geplande hoogbouw werkt als een baken en als herkenningspunt op een strategische plek, namelijk nabij het Vrijheidsplein en de voormalige stadsring de Archipelweg. Heechterp krijgt door deze hoeksteen een gezicht in de richting van het Vrijheidsplein.

Vanwege het toevoegen van de hoogbouw is een schaduwstudie gemaakt naar de mogelijke effecten van dit gebouw op de omgeving. In de schaduwstudie wordt de bestaande situatie vergeleken met het model van een appartementencomplex (met 12 bouwlagen) zoals verbeeld in het masterplan/VO stedenbouwkundig plan en een nieuw model van een appartementencomplex met 12 bouwlagen. De schaduwstudie is als Bijlage 17 bijgevoegd.

Er bestaat geen wet- en regelgeving voor bezonning, maar er zijn door TNO wel normen opgesteld voor het minimale aantal mogelijke bezonningsuren per dag. De 'strenge' TNO-norm gaat daarbij uit van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden).

Uit deze schaduwstudie blijkt dat in de winterperiode een beperkt deel van de westzijde van de voorste Eikenflat een deel van de ochtend en rond het middaguur te maken krijgt met schaduw van de geplande nieuwbouw. In het voorjaar en najaar levert de geplande nieuwbouw rond het middaguur kort schaduw op, op een beperkt deel van de westzijde van de voorste Eikenflat. In de zomer zal een appartementencomplex van 12 bouwlagen in het geheel niet voor schaduw zorgen op de westgevel van de voorste Eikenflat. Daarmee voldoen beide modellen ruimschoots aan de 'strenge' TNO-norm.

Uit de schaduwstudie blijkt dat het nieuwe model van een appartementencomplex met 12 bouwlagen minder schaduwwerking op de Eikenflat heeft dan het model uit het masterplan/VO stedenbouwkundig plan. Om de schaduwwerking zo beperkt mogelijk te houden, wordt gekozen voor het nieuwe ontwerp.

De bouw van een appartementencomplex van 12 bouwlagen op de hoek van de Archipelweg en de Eikenstraat is vanuit stedenbouwkundig oogput gewenst en is op basis van de beperkte effecten op de voorste Eikenflat ruimtelijk aanvaardbaar. Uit de schaduwstudie blijkt dat er geen onevenredige schaduwhinder ten gevolge van de ontwikkeling kan worden verwacht.

4.12 M.e.r.-verantwoording

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden, moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing planm.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), projectm.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie (D11.2) de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. ligt op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit bestemmingsplan maakt slechts 45 woningen extra mogelijk in een plangebied van circa 19 hectare ten opzichte van de bestaande planologische situatie en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of

mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije mer.

In de 'Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde blijft. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De uitgevoerde (milieu) onderzoeken geven ook geen aanleiding om een planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht uit te voeren. Er worden geen negatieve effecten verwacht. De vormvrije m.e.r. beoordeling is als Bijlage 18 bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er geen redenen zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure zinvol maken. Een m.e.r.- procedure is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe ruimtelijke plannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

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

De inleidende regels van het bestemmingsplan (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van de SVBP2012. Daarnaast sluit dit wijzigingsplan ook aan bij de overige eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening en het IMRO2012. In voorliggend bestemmingsplan worden tevens begrippen uit de Wabo gehanteerd.

De onderstaande paragrafen lichten toe hoe dit bestemmingsplan is opgebouwd en op welke grondslag dat is.

5.2 Regels

Het voorliggende bestemmingsplan omvat een verbeelding en regels. Op basis van artikel 3.1.3 van het Bro bevat een bestemmingsplan namelijk een beschrijving van de bestemmingen en het doel van de desbetreffende bestemmingen.

Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te voorzien van een toelichting die aangeeft welke gedachten aan het plan ten grondslag liggen, uitkomsten van verrichtte onderzoeken en overleggen weergeeft en verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan laat zien.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Deze artikelen beschrijven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming betreft de gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gebouwen voor de gas-, water- en elektravoorziening. Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 3 meter zijn ingevolge het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij. De nutsgebouwtjes van een afwijkend (groter) formaat zijn onder de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gebracht.

Detailhandel

Een aantal gebouwen in het plangebied is in gebruik voor detailhandel. De gronden hebben daarom de bestemming 'Detailhandel' gekregen. Perifere detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan en derhalve aangeduid als zijnde strijdig gebruik.

De detailhandelsbedrijven waar supermarkten zijn toegestaan zijn specifiek aangeduid als zijnde 'supermarkt'. Verspreid over het plangebied komt verder nog een aantal detailhandelsbedrijven (niet zijnde supermarkten) voor. Dit betekent dat binnen de overige detailhandelsbestemmingen geen supermarkten zijn toegestaan. Ook is het gebruik ten behoeve van detailhandel en als supermarkt beperkt tot de eerste bouwlaag.

Binnen de bestemming zijn tevens woningen toegestaan, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlaag betreft. Ook hier geldt weer dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de toegestane maatvoering is aangegeven op de verbeelding.

Groen

Belangrijke, voor de wijk structuurbepalende groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Voor deze benadering is onder andere gekozen omdat het van belang wordt geacht de groenstructuur die er is te behouden. Binnen deze bestemming zijn ondermeer speelvoorzieningen toegestaan.

Horeca

Voor gronden met een horecafunctie, is de bestemming 'Horeca' opgenomen. Op de verbeelding is aangegeven welke horecacategorie is toegestaan. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de van toepassing zijnde maatvoering is op de verbeelding weergegeven.

Maatschappelijk

Onder de bestemming 'Maatschappelijk' vallen de diverse maatschappelijke voorzieningen zoals een kerk en een school (met gymzaal). Indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidgevoelig object' kunnen hier niet bij recht geluidsgevoelige objecten zoals bijvoorbeeld scholen worden gerealiseerd. Reden hiervoor is dat aan een dergelijke functie hogere eisen worden gesteld in het kader van de Wet geluidhinder. Aanleiding hiervoor is vaak de (directe) ligging aan een 50 km weg. Ook hier geldt weer dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de overige van toepassing zijnde maatvoering op de verbeelding is opgenomen. In de meeste gevallen is er nog enige uitbreidingsruimte binnen de bouwvlakken aanwezig.

Verkeer- Parkeerterrein

De grotere en openbare parkeerterreinen in het plangebied zijn specifiek bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Met deze bestemming wordt het behoud van deze parkeerplaatsen planologisch veilig gesteld.

Verkeer- Verblijfsgebied

De overige wegen/woonstraten in het plangebied hebben meer het karakter van een verblijfsgebied. Deze woonstraten zijn daarom als 'Verkeer- Verblijfsgebied' bestemd. Behalve de woonstraten omvat deze bestemming ook pleinen, voet- en fietspaden, parkeeren groenvoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied aanwezige watergangen. Het water speelt een rol in de waterhuishouding en vormt een belangrijke groenblauwe drager van de ruimtelijke structuur van de stad. Het is daarom van belang de waterstructuur te beschermen. Er mogen dan ook geen gebouwen worden

gebouwd. Naast waterlopen en waterpartijen vallen ook oevers en bouwwerken zoals bruggen, dammen en duikers binnen de bestemming. De bouw van steigers, vlonders en plankieren is niet toegestaan. Via een afwijking zijn hier wel mogelijkheden voor. Voor de hoogte van oeverbeschoeiingen is een regeling opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonboten toegestaan. Het wijzigen en/of dempen van waterlopen, het vergraven van oevers en het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur dat dit niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan.

Wonen

De bouwvlakken geven aan waar de woningen, oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden. In totaal bedraagt het maximaal woningen eenheden in dit plangebied 1140. Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen toegestaan. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan bij bestaande hoofdgebouwen. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Er zijn drie typen woningen te onderscheiden, namelijk woongebouwen, grondgebonden woningen en een mengvorm daarvan. Beroep en bedrijf aan huis is bij alle typen woningen mogelijk. De aanwezige (complexen) garageboxen zijn voorzien van een aanduiding 'garage'. De oppervlakte van een garagebox zal maximaal 20 m² bedragen met een bouwhoogte van maximaal 3,50 m. Een ondergrondse parkeergarage mag alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Leiding - Gas

De hoofdgasleidingen in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen gebouwen wel worden toegestaan. Hiervoor moet echter wel advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de gasleiding is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning opgenomen.

Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming kent geen bouwverbod, maar regelt dat bij ingrepen groter dan 50 m² en die de bodem dieper dan 0,30 m beneden maaiveld raken archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het artikel staat duidelijk aangegeven wat voor soort onderzoek nodig is en waaraan dat onderzoek moet voldoen.

Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming kent geen bouwverbod, maar regelt dat bij ingrepen groter dan 100 m² en die de bodem dieper dan 0,30 m beneden maaiveld raken archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het artikel staat duidelijk aangegeven wat voor soort onderzoek nodig is en waaraan dat onderzoek moet voldoen.

Waarde - Archeologie 5

De dubbelbestemming kent geen bouwverbod, maar regelt dat bij ingrepen groter dan 2.500 m² en die de bodem dieper dan 0,50 m beneden maaiveld raken archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het artikel staat duidelijk aangegeven wat voor soort onderzoek nodig is en waaraan dat onderzoek moet voldoen.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een aantal regels. De anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro ingevoegd. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een bestemmingsplan wordt overgenomen. In de algemene bouwregels is opgenomen dat met een omgevingsvergunning (zorg)woningsplitsing of (zorg)woningomzetting mogelijk kan worden gemaakt. In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik strijdig is. In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'. In de algemene afwijkingsregels wordt de mogelijkheid beschreven om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken. Als laatste zijn er overige regels opgenomen. In deze regels wordt ingegaan op de regels rondom parkeren en installaties voor warmte- en koude opwekking. Daarnaast is het bestemmingsplan "Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon" van toepassing verklaard op dit plan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

5.3 Procedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vooroverleg
Het plan is in het kader van het overleg als bedoel in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal (mogelijke) belanghebbende overheidsinstanties. Hierop zijn reacties binnengekomen van de Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân, Gasunie, Wetterskip Fryslan en Liander. De gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in Bijlage 19.

Terinzageleggingsfase
Na de aankondiging in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis aan huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase
Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase
Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

De beoogde ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat is als 'bouwplan' aangemerkt waarvoor in beginsel een grondexploitatieplan dient te worden opgesteld. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer. Hierin zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van planschade en ambtelijke kosten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De vernieuwing van Heechterp is een lang en voor bewoners ingrijpend proces. Om tot het Masterplan te komen, hebben daarom niet alleen Elkien en de gemeente Leeuwarden samengewerkt. Ook met de bewoners is al actief samengewerkt in de afgelopen periode. Die betrokkenheid van bewoners is belangrijk. Het is namelijk de bedoeling dat de bewoners van de te slopen woningen en de bewoners van de blijvende woningen de toekomst van Heechterp met vertrouwen tegemoet zien en er met plezier blijven wonen.

De participatiemomenten tot nu toe:

- Woonateliers
- Contactgroepen
- Workshops
- Heechterp journaals
- Telefonische interviews
- Digitale gastlessen
- Adviesgesprekken
- Inloopbijeenkomsten
- Wekelijkse inloopspreekuren
- Informatie via nieuwsbrieven

Door de coronamaatregelen is er vaak voor meer digitale vormen gekozen. Voor het verder uitwerken van de plannen zijn weer live bijeenkomsten georganiseerd. Via de website www.heechtervernieuwt.nl zijn alle belangrijke documenten met betrekking tot de participatie voor iedereen in te zien en te downloaden. Het gaat hierbij onder andere over het participatie-magazine, nieuwsbrieven en verslagen van bijeenkomsten.