LEEUWARDEN

Bestemmingsplan Leeuwarden - Blitsaerd Oost

09-04-2021

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

identificatie

identificatiecode:
20200069

planstatus

datum:
09-04-2021

Versie:
Ontwerp

projectnummer:
20200069

opdrachtgever:
Gemeente Leeuwarden

projectleider:
Chris Tasma

opstellers:
Chris Tasma
Peter van Dijk



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Nieuwe situatie	6
2.3	Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost	6
2.4	Stedenbouwkundig ontwerp	7
2.5	Programma	8
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**10**
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**17**
4.1	Algemeen	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bodem	19
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Water	21
4.7	Ecologie	24
4.8	Archeologie	26
4.9	Cultuurhistorie	29
4.10	Bedrijven en milieuhinder	30
4.11	Kabels en leidingen	31
4.12	Luchtverkeerzone	31
4.13	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	32
Hoofdstuk 5	**Toelichting op de planregels**	**34**
5.1	Inleiding	34
5.2	Algemeen	34
5.3	Regels (hoofdopzet)	34
5.4	Nadere toelichting op de regels (toelichting per bestemming)	35

Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**38**
6.1	Algemeen	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.3	Economische uitvoerbaarheid	38
Hoofdstuk 7	**Raadsvaststelling**	**40**

Bijlagen bij toelichting (in bijlagenboek)

Bijlage 1	**Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost**
Bijlage 2	**Friese Bevolkingsprognose 2020**
Bijlage 3	**Afwegingskader Woningbouw gemeente Leeuwarden**
Bijlage 4	**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
Bijlage 5	**Verkennend bodemonderzoek**
Bijlage 6	**Aanvullend puin- en grondonderzoek**
Bijlage 7	**Advies Externe veiligheid**
Bijlage 8	**Wateradvies**
Bijlage 9	**Ontwerp bij aanvraag Watervergunning**
Bijlage 10	**Archeologisch vooronderzoek**
Bijlage 11	**Programma van Eisen - Archeologische opgraving**
Bijlage 12	**Natuurtoets Fase 1 Blitsaerd II Leeuwarden**
Bijlage 13	**Notitie Natuurtoets ontsluitingsbrug Blitsaerd**
Bijlage 14	**Stikstofdepositie**
Bijlage 15	**Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling**
Bijlage 16	**Overlegreacties**
Bijlage 17	**Reactie- en antwoordnota overleg**
Bijlage 18	**Raadsbrief**

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**41**
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**49**
Artikel 3	Groen	49
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	50
Artikel 5	Water	51
Artikel 6	Wonen	53
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	56
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**58**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	58
Artikel 9	Algemene bouwregels	59
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 13	Overige regels	64
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**65**
Artikel 14	Overgangsrecht	65
Artikel 15	Slotregel	66

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

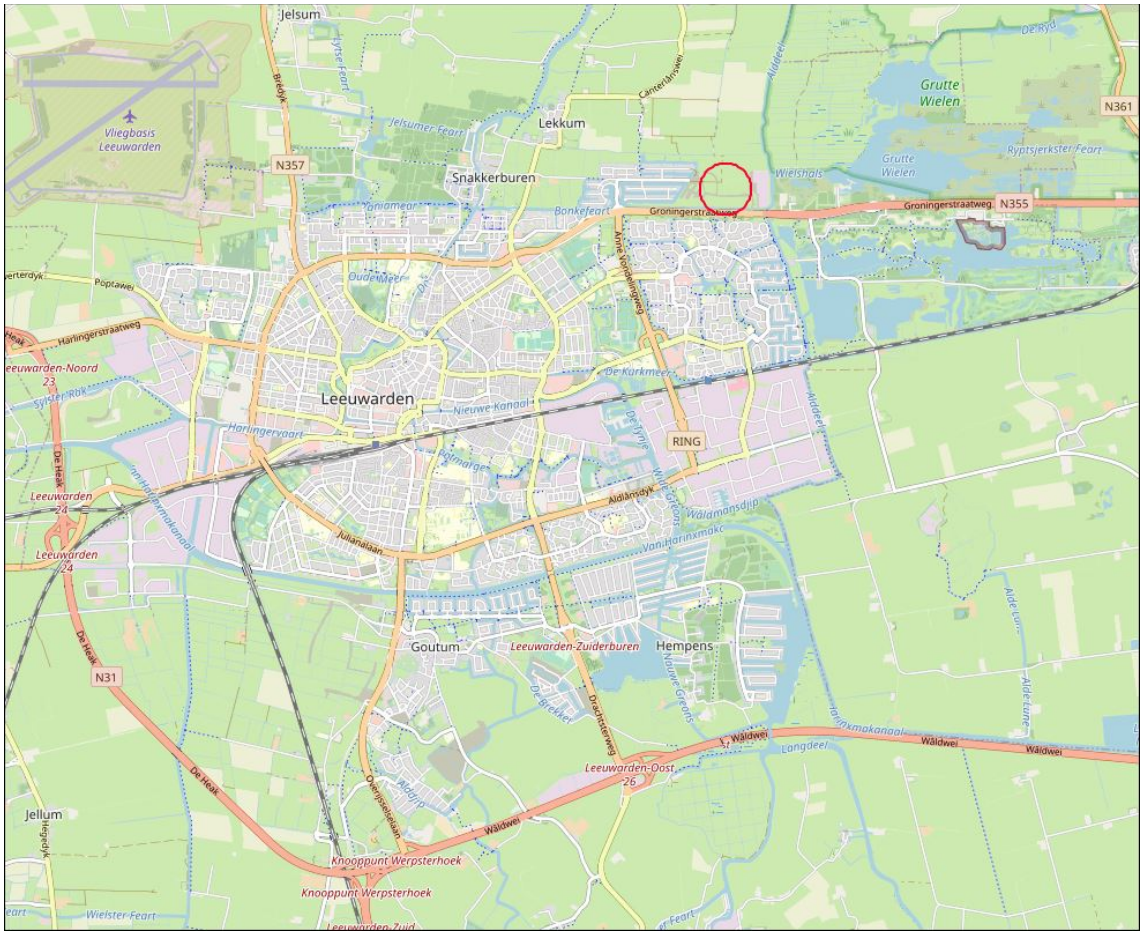
1.1 Aanleiding

Blitsaerd is een woonwijk gelegen aan de noordoost kant van de stad Leeuwarden. Deze nieuwbouwwijk is in ontwikkeling genomen om de woningvoorraad in de gemeente Leeuwarden, maar vooral in de stad Leeuwarden, te versterken met koopwoningen in het hogere prijssegment. Dit segment was in de gemeente Leeuwarden in vergelijking met de omliggende gemeenten ondervertegenwoordigd. Blitsaerd is bedoeld om voor vermogende huishoudens ook een goed nieuwbouwalternatief te bieden.

In de wijk Blitsaerd is voorzien in totaal 400 woningen, verdeeld over twee fases. Fase 1 is reeds gerealiseerd, maar door veranderende marktomstandigheden zijn in dit gedeelte meer woningen gebouwd dan vooraf voorzien. Dit was mogelijk binnen de huidige beheersverordening *Leeuwarden – Tusken Moark en Ie*, maar heeft wel gevolgen voor het aantal nog te bouwen woningen in Blitsaerd Oost. Door de eerder gemaakte keuzes bij het ontwikkelen van de eerste fase, kan de tweede fase niet meer overeenkomstig de voorziene stedenbouwkundige uitgangspunten van destijds worden gerealiseerd. De tweede fase voorziet totaal in maximaal 111 woningen. Van deze woningen zijn 70 te realiseren binnen de huidige beheersverordening. De overige 41 woningen zijn niet passend aangezien dit het aantal van maximaal 400 woningen overschrijdt. Om de oorspronkelijke opzet van de wijk in stand te houden wordt de ontwikkeling van 41 woningen in Blitsaerd Oost juridisch-planologisch geregeld in onderhavig bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

De wijk Blitsaerd is gelegen aan de noord-oostzijde van Leeuwarden. Het plangebied maakt onderdeel uit van fase 2 van deze wijk. De ligging is weergegeven in figuur 1.1.



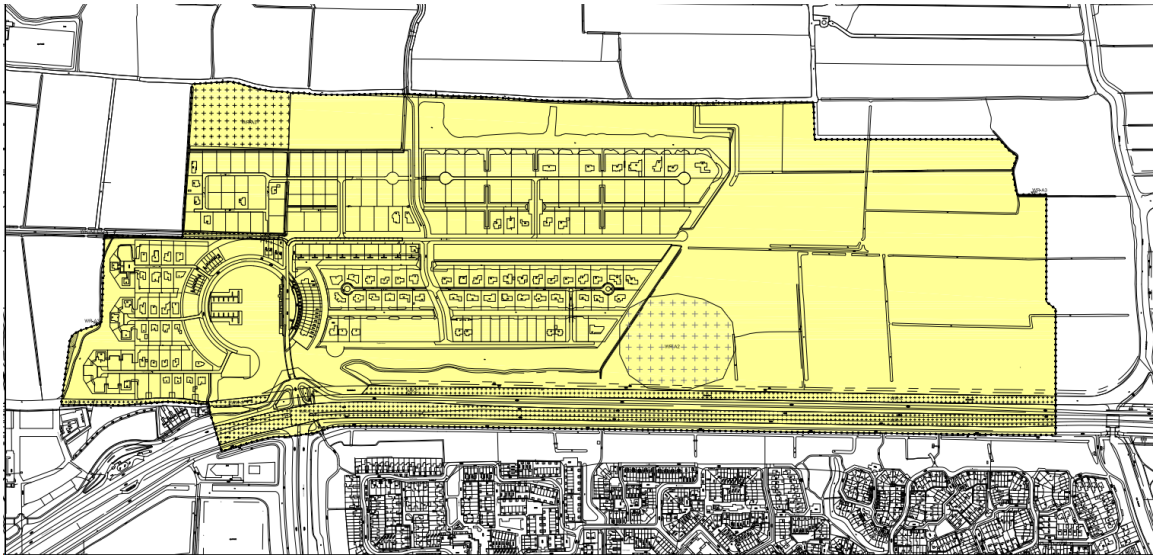
Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Blitsaerd Oost

Het plangebied is met 41 woningen onderdeel van de ontwikkeling van 111 woningen van fase 2 en wordt begrensd door:

- aan de noordzijde agrarisch gebied;
- aan de oostzijde het zonnepanelenveld Blitsaerd met oostelijk daarvan het recreatieterrein Grote Wielen en het Natura 2000-gebied Groote Wielen;
- aan de zuidzijde de Bonkefeart en de Groningerstraatweg met zuidelijk daarvan de woonwijk Camminghaburen;
- aan de westzijde het deel van Blitsaerd Oost dat nog onder de beheersverordening Tusken Moark en Ie wordt gerealiseerd.

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is nu geregeld in de beheersverordening 'Leeuwarden - Tusken Moark en Ie', dat is vastgesteld op 9 maart 2015. Het besluitgebied van deze beheersverordening beslaat de nieuwbouwwijk Blitsaerd (figuur 1.2).



Figuur 1.2 Besluitgebied beheersverordening

Met de beheersverordening is het bestemmingsplan 'Tusken Moark en Ie', zoals vastgesteld op 28 mei 2001 en voor zover onherroepelijk geworden bij de uitspraak van de Raad van State van 23 februari 2005, vervangen voor het grootste deel van het plangebied. Het oostelijke deel, aan de overzijde van het Ouddeel, van het bestemmingsplan ‘Tusken Moark en Ie’ is niet meegenomen in de beheersverordening. Hieraan is gedeeltelijk goedkeuring onthouden door de provincie en dit gebied heeft functioneel geen relatie met de in het plan gelegen woonwijk.

In 2007 is een wijzigingsplan vastgesteld voor de verkleining van de in het plan opgenomen geluidzone langs de Groningerstraatweg. Door de reconstructie van de Groningerstraatweg was de geluidbelasting van deze weg verminderd, zodat deze strook alsnog voor woningbouw kon worden benut. Dit wijzigingsplan is ook vervangen door de beheersverordening.

In het bestemmingsplan 'Tusken Moark en Ie' is de bouw van 400 woningen in een hoger marktsegment mogelijk gemaakt. De opzet van de beheersverordening 'Tusken Moark en Ie' is globaal, net zoals het bestemmingsplan 'Tusken Moark en Ie' dat destijds als een globaal eindplan is opgesteld. Door deze opzet kan, afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt, de concrete invulling worden aangepast aan de eisen van de tijd. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Woongebied'. Verder heeft de noordelijke strook van het plangebied de bestemming 'Natuurgebied', het meest noordwestelijke gedeelte de bestemming 'Agrarisch gebied', de oevers van de Bonkefeart en het Ouddeel de bestemming 'Groenvoorzieningen', het gedeelte van de Groningerstraatweg dat de zuidgrens van het plangebied vormt heeft de bestemming 'Verkeersdoeleinden' en het reeds aanwezige en nieuw aan te leggen water de bestemming 'Water'.

1.4 Leeswijzer

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

- Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en het nieuwbouwplan beschreven aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan;
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld;
- Een toetsing van het project aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten is in hoofdstuk 4 opgenomen;

- In hoofdstuk 5 is de beschrijving van het juridische systeem en de verschillende bestemmingen opgenomen;
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het bestemmingsplan 'Tusken Moark en Ie' biedt ruimte voor 400 woningen in het hogere marktsegment. In 2006 is begonnen met de bouw van de eerste woningen. In totaal zijn er 330 woningen gerealiseerd in het westelijk gedeelte (fase 1) van de woonwijk Blitsaerd. Hiervan zijn circa 40 woningen meer gebouwd dan in het oorspronkelijke plan. Om de verkoop te stimuleren is gekozen voor het toevoegen van twee-onder-een-kap woningen teneinde meer differentiatie te bewerkstelligen. Dat heeft geleid tot het grotere aantal woningen in fase 1. In fase 2 waren oorspronkelijk net als in de huidige opzet ongeveer 110 woningen voorzien.

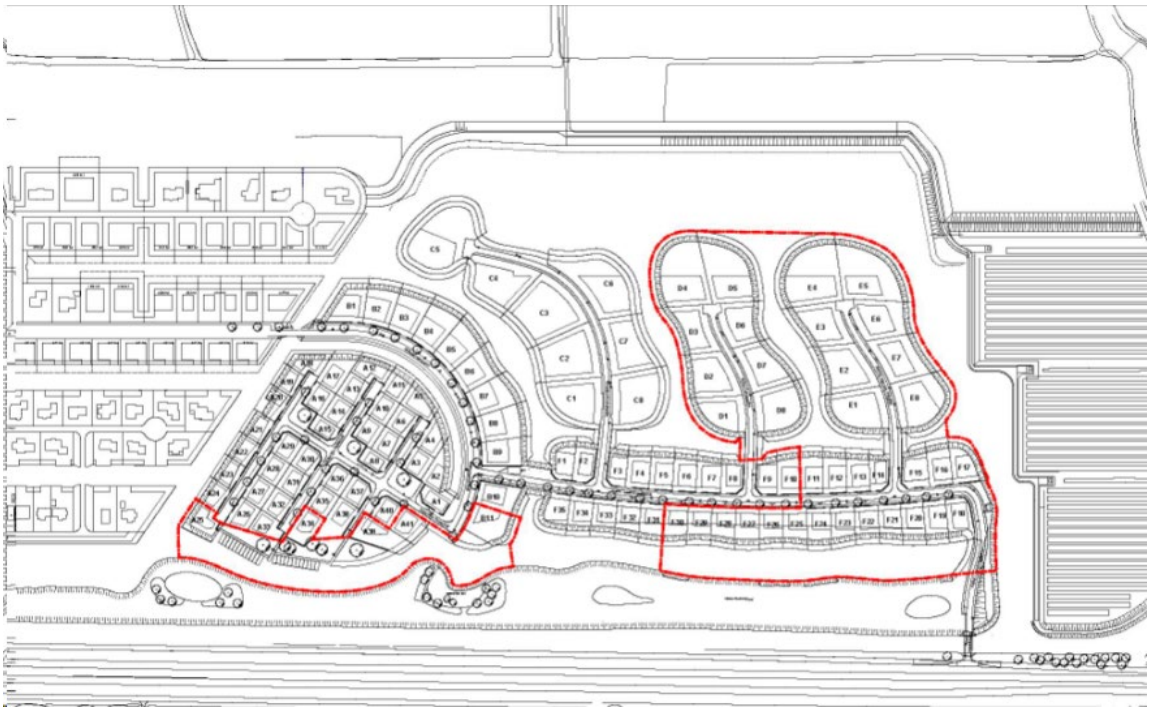
In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit braakliggend terrein en landbouwgrond (zie figuur 2.1). Op basis van de mogelijkheden binnen de huidige beheersverordening is reeds een start gemaakt met de aanleg van de wijk. De hoofdontsluitingsweg (Blitsaerderleane) wordt vanuit het reeds gerealiseerde gedeelte van de wijk Blitsaerd in oostelijke richting doorgetrokken om vervolgens in zuidelijke richting af te buigen en op de ventweg langs de Groningerstraatweg te ontsluiten. Binnen de huidige beheersverordening kunnen nog 70 woningen worden gebouwd (max 400).



Figuur 2.1 Luchtfoto Blitsaerd met contouren bestemmingsplangebied Blitsaerd Oost

2.2 Nieuwe situatie

Het plan is om in het oostelijke gedeelte van de wijk Blitsaerd 111 nieuwe woningen te bouwen (fase 2). De stedenbouwkundige verkaveling is opgenomen in figuur 2.2. Op basis van de beheersverordening is het mogelijk om nog 70 woningen te bouwen. Om tot de gewenste ontwikkeling van Blitsaerd Oost te komen biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om 41 woningen te realiseren. Daarom heeft dit bestemmingsplan maar betrekking op een deel van de totale ontwikkeling van Blitsaerd Oost. In figuur 2.2 staat rood omcirkeld de begrenzing van dit bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig plan Blitsaerd Oost fase 2 - Begrenzing bestemmingsplangebied Blitsaerd Oost

De 41 woningen van dit bestemmingsplan maken onderdeel uit van het te ontwikkelen woongebied Blitsaerd Oost. Gezien het feit dat de ontwikkeling van de 41 woningen niet los kan worden gezien van de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op basis van de beheersverordening, worden het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig ontwerp in paragraaf 2.3 en 2.4 voor de totale ontwikkeling van 111 woningen toegelicht.

2.3 Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost

Het Beeldkwaliteitsplan, inclusief welstandsrichtlijnen Blitsaerd Oost en de verkavelingstekening is op 1 juli 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden (Bijlage 1). Het Beeldkwaliteitsplan is het instrument om het gestelde ambitieniveau dat gehanteerd wordt te kunnen realiseren. Enerzijds sturend voor het ontwerpproces van de woningen en anderzijds als toetsingsmiddel voor welstand.

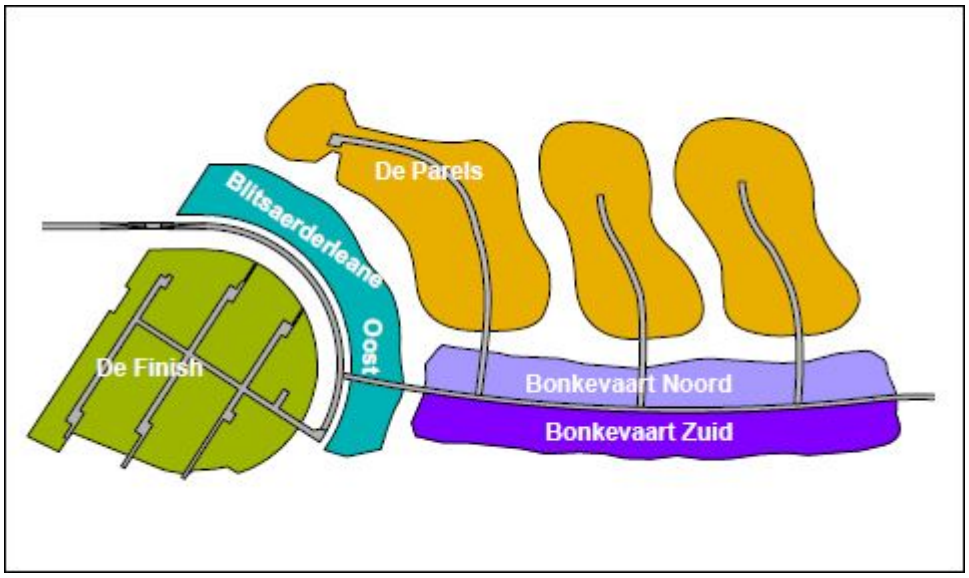
De ruimtelijk ambitie voor het plangebied, die ten grondslag ligt aan het stedenbouwkundig plan en de verdere uitwerking, is het creëren van:

- een aangenaam woongebied;
- hoge landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang in het gebied. Zorgvuldige vormgeving van woning- en woonomgeving;
- gebieden met een relatief streng regime met betrekking tot de te ontwikkelen bebouwing, in combinatie met gebieden met relatief veel vrijheid.

Het Beeldkwaliteitsplan van Blitsaerd Oost heeft een wat vrijer regime dan het regime dat in de meeste gebieden in Blitsaerd West is gehanteerd. Een sterke ruimtelijke groenstructuur is drager voor het plan waardoor beeldkwaliteitsregels eenvoudiger en hanteerbaarder zijn geworden. Voor de verdere architectonische uitwerking zijn de ruimtelijke uitgangspunten per deelgebied (of een deel hiervan) uitgewerkt in beeldkwaliteitsregels, vormprincipes, materiaaltoepassing, kleurstelling en erfscheidingen. Verder bevat het Beeldkwaliteitsplan per deelgebied referentiebeelden die een indruk geven van de gewenste uitstraling en kwaliteit. In het Beeldkwaliteitsplan is tevens het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen dat in paragraaf 2.4 wordt beschreven.

2.4 Stedenbouwkundig ontwerp

Blitsaerd Oost sluit aan op het westelijke deel van Blitsaerd dat reeds gerealiseerd is. In deze paragraaf wordt ingegaan op het totale ontwerp van Blitsaerd Oost, omdat de 41 woningen van dit bestemmingsplan deel uitmaken van de structuur van het ontwerp voor 111 woningen. De hoofdstructuur van de wijk wordt met de Blitsaerderleane vanuit het westelijk deel doorgezet in het oostelijk deel. In tegenstelling tot de strakke structuur met lange rechte lijnen in Blitsaerd West, heeft de opzet van plandeel oost een gebogen vorm met een speelse structuur van kronkelende wegen en losser vormgegeven bouwkavels. De cirkelvormige haven in plandeel West weerspiegelt in plandeel Oost en zorgt voor een structurele ruimtelijke samenhang met een kop en een staart. Ten opzichte van plandeel west is het woonmilieu informeler met een natuurlijker opzet. Er wordt ook meer vrijheid geboden in het woningontwerp wat varieert per deelgebied. Het plangebied is opgedeeld in vijf deelgebieden zie (figuur 2.3), te weten Blitsaerderleane Oost, De Finish (met het onderdeel De Wachters), Bonkevaart Noord, Bonkevaart Zuid en De Parels. Van de 41 woningen in dit bestemmingsplan is 1 woning in de Blitsaerderleane Oost en zijn 4 woningen in de De Finish, 7 woningen in Bonkevaart Noord, 13 woningen in Bonkevaart Zuid en 16 woningen in De Parels gesitueerd.



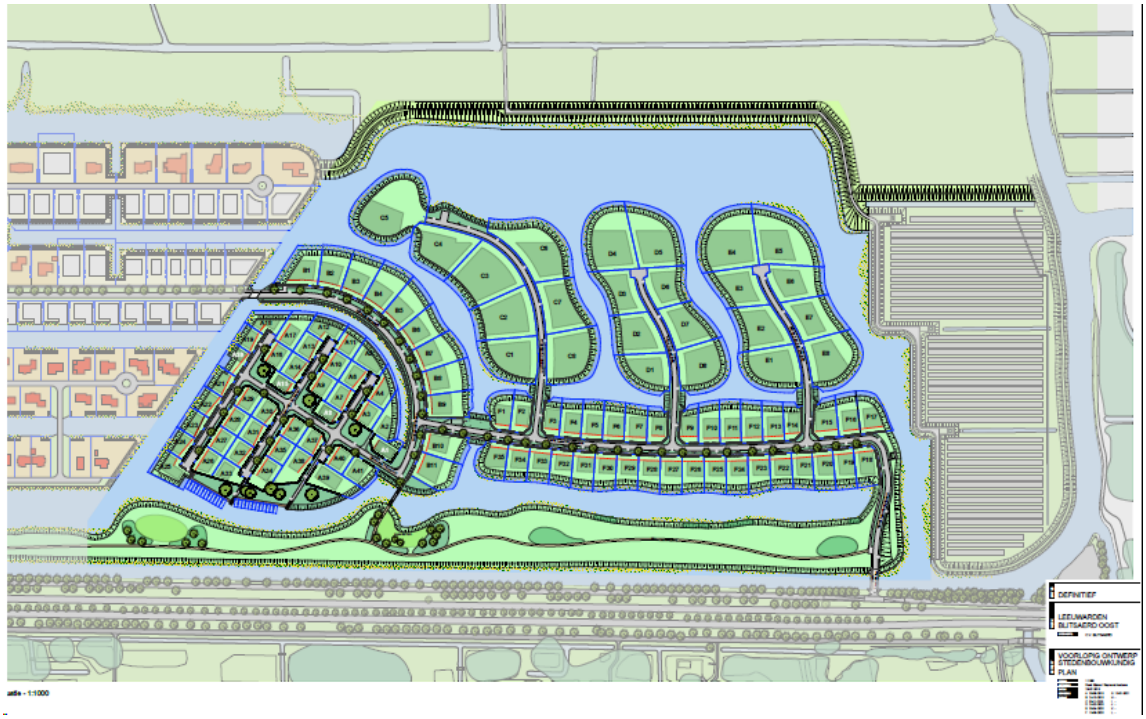
figuur 2.3 Deelgebieden van Stedenbouwkundig plan Blitsaerd Oost

De deelgebieden zijn herkenbaar vormgegeven in verschillende deeleilanden met elk een eigen karakter door verschil in vorm, uitstraling en stedelijkheid en worden zodanig in het landschap gesitueerd, dat het landschap zoveel mogelijk zijn ruimtelijke continuïteit behoudt.
De ruimtelijke uitgangspunten worden in het beeldkwaliteitsplan per deelgebied uitgewerkt in:

- beeldkwaliteitsregels;
- vormprincipes;
- materiaaltoepassing;
- kleurstelling en erfafscheidingen.

In Blitsaerd Oost zijn alle woningen vrijstaand en aan vaarwater gesitueerd. De enige uitzondering is het deelgebied De Finish waar kleinschalige hofjes worden gemaakt. De vorm van dit deelgebied is ingegeven door de terp die vroeger op die locatie heeft gelegen.

Voor het stedenbouwkundig ontwerp geldt in het algemeen als uitgangspunt het realiseren van woningen op ruime tot zeer ruime kavels, gesitueerd en passend in een waterrijke natuurlijke omgeving. In figuur 2.4 is het stedenbouwkundig plan, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, weergegeven.



figuur 2.4 Stedenbouwkundig plan Blitsaerd Oost

2.5 Programma

2.5.1 Woningbouw

De ambitie voor Blitsaerd Oost is het realiseren van 111 vrijstaande woningen in het hogere en hoogste marktsegment, waarvan 41 woningen met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Differentiatie ontstaat door de uitgifte van vrije kavels in de 5 deelgebieden met een eigen karakter. De woningen die in het deelgebied De Finish worden gebouwd zijn wel vrijstaand, maar worden gesitueerd in kleinschalige hofjes. Hier wordt een apart woonmilieu ontwikkeld met voornamelijk gelijkvloerse (levensloopbestendige) woningen. Deze woningen kunnen per hofje projectmatig worden ontwikkeld. Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 maken 4 woningen van dit deelgebied deel uit van de 41 woningen van dit bestemmingsplan.

2.5.2 Verkeer

De hoofdverkeersontsluiting (Blitsaerderleane) wordt vanuit het westelijk gedeelte van de woonwijk Blitsaerd verder doorgezet in het oostelijk gedeelte. De ontsluiting vindt aan de oostzijde plaats op de Groningerstraatweg (ventweg) en aan de westzijde rechtstreeks op het kruispunt Groningerstraatweg / Anne Vondelingweg. Een groot aantal woningen ligt aan deze hoofdontsluitingsweg. Naar de deelgebieden De Parels en De Finish worden nevenontsluitingswegen gerealiseerd.

2.5.3 Parkeren

Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Per woning wordt de parkeernorm 2,0 gehanteerd. Het bezoekersparkeren wordt in de openbare ruimte gerealiseerd. Hier is in het ontwerp van de wijk rekening mee gehouden.

2.5.4 Groen en water

Voor het stedenbouwkundig ontwerp geldt als uitgangspunt het realiseren van woningen op ruime tot zeer ruime kavels, gesitueerd en passend in een waterrijke natuurlijke omgeving. Binnen het plangebied bevinden zich nieuwe waterstructuren. Het plangebied bestaat uit vijf deeleilanden waarbij elke woning aan vaarwater is gesitueerd. Het deelgebied De Finish vormt hierop een uitzondering, omdat dit gebied bestaat uit kleinschalige hofjes die eindigen met een steiger of vlonder aan de waterlijn.

Gezien het feit dat Blitsaerd de nieuwe noordoostelijke beëindiging van de stad Leeuwarden vormt, worden tussen de woongebieden en het omringende land duidelijke buffers aangebracht. Op die manier heeft de stadsuitbreiding zo weinig mogelijk effect op de ecologische en landschappelijke waarden van het landelijk gebied. Deze fysieke scheiding wordt in de vorm van een brede waterpartij langs de bebouwing gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

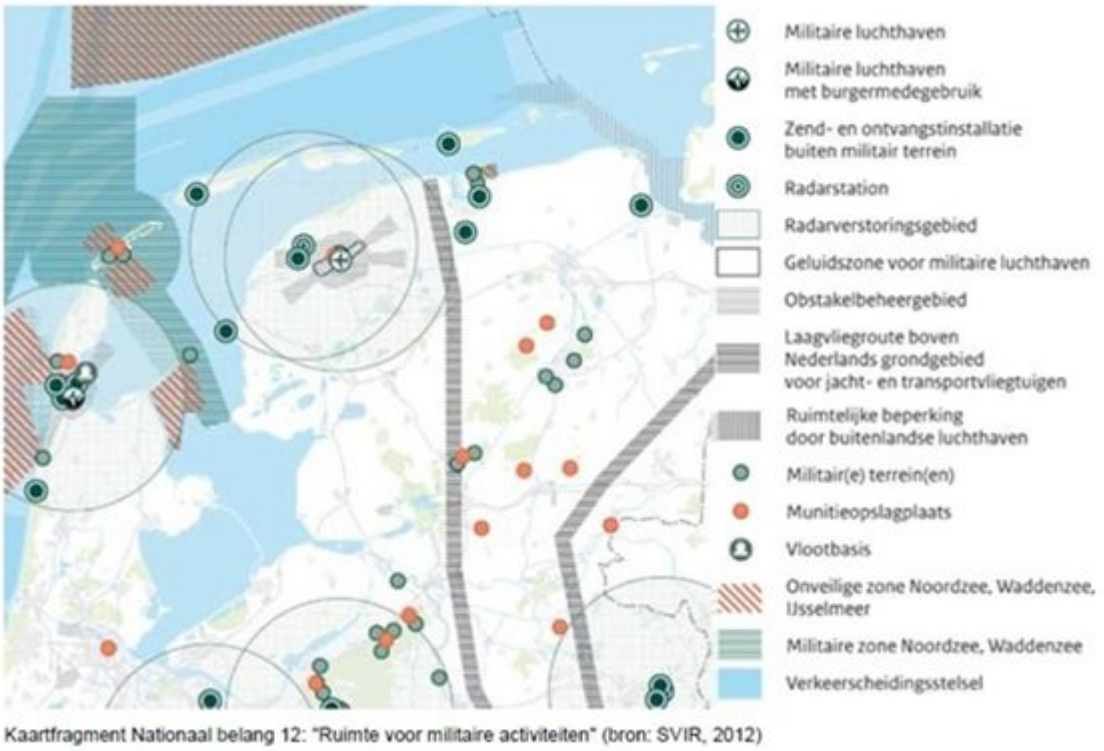
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Duurzame verstedelijking
Een algemeen belang in de SVIR is het proces van duurzame verstedelijking. In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. Dit wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relevant is of het plan Blitsaerd Oost is aan te merken als woningbouwlocatie volgens het Bro. Voor wonen ligt de ondergrens op maximaal 11 woningen (zie bijvoorbeeld ABRvS 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bestemmingsplan *Blitsaerd Oost* maakt planologisch 41 woningen mogelijk en kwalificeert zich daarmee als woningbouwlocatie en is dus ladderplichtig.

In paragraaf 3.3 komt het 'Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden' aan de orde. Hierin is onderbouwd dat er behoefte is aan woningbouw in uitleglocaties zoals Blitsaerd. Juist het hoge segment van woningen in stedelijk gebied wordt weinig aangeboden, terwijl er wel vraag naar is. Deze woningbouw is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bovendien is de verwachting dat het aantal huishoudens iets langer doorgroeit ten opzichte van vorige bevolkingsprognoses (zie bijlage 2). De toename van de woningbehoefte (de vraag naar extra woningen) gaat vrijwel gelijk op met de toename van het aantal huishoudens. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Militaire terreinen en activiteiten
Vanwege de ligging van de vliegbasis nabij het plangebied is nationaal belang 12 “Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten" relevant. De locaties voor militaire activiteiten vormen een nationale verantwoordelijkheid en hebben daarbij soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies. Op het volgende kaartfragment zijn de militaire terreinen en activiteiten weergegeven voor Noord-Nederland.



Figuur 3.1 Kaartfragment militaire terreinen en activiteiten

De ontwikkeling van het bestemmingsplan *Blitsaerd Oost* heeft geen gevolgen voor de militaire terreinen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook uitvoerbaar geacht.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Het besluit bevat regels over nationale belangen die juridische borging vragen in gemeentelijke beleid. Defensie, genoemd in artikel 2.6 Barro, betreft één van die nationale belangen die relevant is voor dit bestemmingsplan. In het Barro is onder andere vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden met de ruimtelijke beperkingen die voortkomen uit militaire activiteiten. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de luchtvaartverkeerzone. Met de ontwikkeling worden geen rijksbelangen geraakt.

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat er geen rijksbelangen worden geraakt en dat er met de bouw van 41 woningen wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'
In het Streekplan (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. Het bovenlokaal belang wordt benadrukt bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar. Het doel is een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân. De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte.

Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de bundelingsgebieden van een aantal stedelijke centra, waaronder Leeuwarden.

Verordening Romte Fryslân
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 gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. 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.

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 woningbouw- programmering. De provincie bepaalt op basis van bevolkingsprognoses en in overleg met gemeenten en regio's hoeveel woningbouwruimte er is in een bepaalde periode. Afspraken hierover in de stadsregio Leeuwarden lopen tot 2020. In de Verordening Romte gaat de provincie in op regionale afstemming en heeft de provincie tevens aangegeven dat gemeenten een actueel woonplan moeten hebben. Deze plannen moeten de volgende onderdelen bevatten:

- Een actueel overzicht van de omvang en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, waarbij aandacht wordt geschonken aan het aanbod van en de vraag naar verschillende woonmilieus;
- Inzicht in de benodigde herstructurering van de bestaande woningvoorraad;
- De ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt;
- De inpassing van de gemeentelijke woningbehoefte in de regionale woningbouwafspraken;
- In relatie tot de voorgaande onderdelen een overzicht van de lopende en voorgenomen herstructureringsplannen en woningbouwplannen, inclusief fasering, met een duiding van de locaties als binnenstedelijk en buitenstedelijk.

De gemeente Leeuwarden heeft momenteel met de partners van de stadsregio Leeuwarden woningbouwafspraken gemaakt. Deze zijn meegenomen in het *Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden* dat in 2016 is vastgesteld. De ontwikkeling van fase 2 van Blitsaerd is opgenomen in de woningbouwafspraken en past in het beleidskader *Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden.* Dit beleidskader komt in paragraaf 3.3 aan de orde waarin het gemeentelijk beleid wordt uiteengezet.

Bovendien is het plan voor 41 woningen opgenomen in de woningbouwafspraken met de provincie (december 2018).

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat de provinciale belangen voldoende zijn geborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in verschillende beleidskaders. Hierna is een overzicht geplaatst met de verschillende op het plan van toepassing zijnde beleidskaders.

Collegeprogramma 2018-2022 'De kracht van samen'
De ambitie van het collegeprogramma is om samen met inwoners, ondernemers, verenigingen en organisaties te bouwen aan een sociale, vernieuwende en duurzame gemeente. Een gemeente waar mensen goed én gezond kunnen wonen, werken en recreëren en waar niemand aan de zijlijn hoeft te staan. Waar bedrijven en kennisinstellingen alle ruimte krijgen om te innoveren. Een gemeente die haar Europese status als Culturele Hoofdstad van 2018 ook de komende jaren weet te verzilveren.

Het college wil doorgaan op wat is bereikt en ontwikkelingen verder brengen. Dit wil de gemeente doen door mogelijkheden en initiatieven in de Leeuwarder samenleving te stimuleren en door mensen en organisaties met elkaar in contact te brengen en ook zelf actief in de samenwerking te zijn.

Het aantal inwoners in Leeuwarden groeit nog sterk. Vandaar dat het college wil doorgaan met de ontwikkeling van de woonwijk Blitsaerd. Deze wijk sluit aan bij de vraag naar woningen in een hoger marktsegment, waardoor er een breder aanbod van woningen komt in de gemeente Leeuwarden.

Leeuwarder Energieagenda 2021 – 2024 'Daadkracht en dialoog'
Duurzaamheid is in de gemeente Leeuwarden gefocust op klimaatmitigatie (tegengaan van klimaatverandering), klimaatadaptatie (opvangen van reeds ingezette klimaatverandering) en circulaire economie (verantwoord omgaan met materialen en circulair gebruik van materialen).

Klimaatmitigatie
Voor klimaatmitigatie werkt Leeuwarden onder de Leeuwarder Energieagenda stap voor stap naar een gemeente die niet meer afhankelijk is van fossiele brandstoffen. In 2050 moeten we de uitstoot van broeikasgassen, zoals CO_2, met ca 100% verlaagd hebben. Dit proces van de energietransitie is complex en gaat niet vanzelf. Inwoners, bedrijven, hulp van de overheden, iedereen moet zijn steentje bijdragen. Ook externe factoren bepalen het succes. Een belangrijke statement van het kabinet is dat Nederland in 2050 geen aardgas meer zal gebruiken. Hiervoor zullen we ons dan ook in Leeuwarden goed op moeten voorbereiden en de nodige stappen moeten nemen. Wachten tot 2049 en dan in 1 jaar dit realiseren zal niet gaan lukken. Iedereen zal moeten investeren en met z'n allen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten de hordes proberen te nemen. Dat geldt voor woningeigenaren, woningbouwcorporaties en bedrijven. De strategie vanuit Den Haag, gevat in het landelijke Klimaatakkoord (2019) speelt hierin een belangrijke rol. We kunnen autonome ontwikkelingen volgen, inzetten op besparing maar ook zullen nieuwe ontwikkeling ons helpen op de route naar 2050. De koers van Leeuwarden gevat in de Leeuwarder Energieagenda (LEA) 2021 – 2024 is hiervoor een helder pakket dat ons leidt naar de doelen in 2050. Voor de periode van 4 jaar, om daarna met de dan geldende inzichten een herijking te kunnen doen en een nieuw programma op te stellen. Dus geen vastgespijkerd programma voor enkele decennia, maar telkens kortere programma's. De LEA wordt gemonitord op de afgesproken doelen, inspanningen en effecten.

Doelen
Doelstelling voor 2024 is de lijn om 49% CO_2 reductie in 2030 te kunnen halen. Hiervoor halen we bijvoorbeeld 6.000 woningen van het aardgas voor de ruimteverwarming, leggen we samen met partners een warmtenet aan en moeten we hectares aan zonnestroom realiseren. Op daken van gebouwen, maar ook boven parkeerplaatsen en op (nu nog) agrarisch grondgebied. We besparen in die periode ca 0,5 PJ (29%) aan energie en wekken dan 1.473 PJ (32%) aan elektriciteit op, dat in lijn naar 2030 (huidige inschatting) al meer dan 90% van het totale elektriciteitsgebruik van de gemeente Leeuwarden zal zijn.

De energiebesparingsaanpak richt zich op alle gebouwen, namelijk particuliere voorraad, sociale huur maar ook bedrijfsgebouwen. Ook nieuwbouw moet aan steeds strengere en energiezuinige regels voldoen. Hierdoor hoeft er minder energie gebruikt te worden, waardoor de duurzaam opgewekte energie zo efficiënt mogelijk kan worden ingezet.
Voor de opwekking van energie heeft de gemeente met het Energie Transitie Model (ETM) de energiemix voor de gemeente in beeld gebracht. Heel veel van de opwek kan op eigen grondgebied worden gerealiseerd zoals met zonnepanelen, maar ook biovergisting of aardwarmte/geothermie.

Betekenis voor Blitsaerd
De (nieuwe) woningen in Blitsaerd zullen niet meer op het aardgasnet worden aangesloten en zullen allen een gedeelte van de eigen energiebehoefte op eigen dak of gevel moeten opwekken. Ook is er voor het algemeen verbruik daarom ruimte gegeven om aan de meest oostelijke locatie 3,3 ha zonnestroom op te wekken, dat komt overeen met 3,3 MW en levert per jaar circa 3 miljoen kWh elektriciteit. Door de mogelijkheid om in dit park te participeren door de bewoners van de wijk is aan een van de eerste 'Mienskips-energieparken' in Fryslân ruimte gegeven. Op deze manier helpt Blitsaerd ook de doelen te bereiken. De woningen in Blitsaerd moeten natuurlijk voldoen aan alle wettelijke eisen die worden gesteld aan nieuwbouweisen qua isolatiegraad en verdere technische eisen. De bestaande woningen in de wijk zijn vaak nog op het aardgasnet aangesloten. Gezien de economische levensduur van dat aardgasnet (tot 2050) en de toch ook zuinige woningen, is de verwachting dat deze woningen pas richting 2050 echt van het aardgas moeten. Natuurlijk is er bij een vervanging van de CV-ketel altijd de mogelijkheid de stap van het aardgas te zetten uit te voeren. Hiervoor biedt het energieloket van de gemeente Leeuwarden de benodigde hulp.

Beleidsplan Groen, gemeente Leeuwarden (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:
1. 'Bied ruimte aan de Mienskip'; Rijker groen door bewonersinitiatieven.
2. 'Versterk het natuurlijke en recreatieve netwerk'; Stepping Stones brengen de natuur dichterbij.
3. '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. De nabijheid van het Natura 2000-gebied De Groote Wielen, direct grenzend aan de oostelijke stadsrand heeft een gunstige invloed op de stadsnatuur in Leeuwarden. In de laatste uitbreidingswijken zoals Zuiderburen, De Zuidlanden en Blitsaerd is het groen veel meer landschappelijk van aard. Het groenbeleidsplan biedt verder geen specifieke aandachtspunten voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plan is niet in strijd met dit beleid.

Parkeerbeleidsplan 2015
De gemeenteraad heeft op 16 november 2015 het *Parkeerbeleidsplan* vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het parkeerbeleidsplan uit 2004. 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 worden gehouden met lokale omstandigheden en maatwerk worden toegepast. De onderbouwing op welke wijze wordt voorzien in de benodigde parkeervoorzieningen is opgenomen in hoofdstuk 2.5.3.

Welstandsnota Leeuwarden 2019
Een welstandsnota wordt gebruikt voor het toetsen van nieuwe (ver)bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief met het gemeentelijke welstandsbeleid geregeld. Dit is vastgelegd in de op 13-11-2019 door de raad vastgestelde 'Welstandsnota gemeente Leeuwarden 2019'.

Voor dit plangebied zijn op 1 juli 2020 specifieke welstandsrichtlijnen vastgesteld. Dit is nader omschreven in paragraaf 2.3. De welstandsrichtlijnen zoals opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting zijn dan ook van toepassing op deze ontwikkeling

Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden
Het in 2016 door de Raad vastgestelde Afwegingskader Woningbouw (zie bijlage 3) geeft een goed beeld van de wijze waarop het Leeuwarder woonbeleid wordt vormgegeven. Dit beleidsstuk is een onderdeel van het gemeentelijke woon- en volkshuisvestingsbeleid. De basis van het woonbeleid is de vraag naar woonruimte. Er wordt de komende decennia nog bevolkingsgroei verwacht voor de gemeente Leeuwarden. Deze groei is echter niet gelijk verdeeld over de gehele gemeente en geldt niet voor alle woningtypen en woonmilieus. De groei gaat voornamelijk plaatsvinden in het stedelijk gebied en de uitleglocaties bij Leeuwarden. Voor de meeste dorpen wordt afnemende of stabilisatie van de vraag verwacht. Het is daarom van belang om tot een zorgvuldige regionale afstemming te komen zodat de bouwopgave kan landen op de juiste locaties.

Met het Afwegingskader Woningbouw legt de gemeente Leeuwarden voor de komende 10 jaar keuzes in het woonbeleid vast. Voor de nieuwbouwlocaties bij Leeuwarden, onder andere Blitsaerd, wordt voor een korte beleidshorizon gekozen van vijf jaar. De vraag naar nieuwbouw in uitbreidingsgebieden is (landelijk en lokaal) weer groter en de verwachting is dat een hogere productie, ten opzichte van eerdere aannames, haalbaar is. Sinds 2013 trekt de woningmarkt weer aan. Het aantal verkochte woningen is sterk gestegen en de uitleggebieden bij de grote steden zijn weer in trek, wat ook zichtbaar is in de woonwijk Blitsaerd.
Deze gunstige ontwikkelingen wil de gemeente Leeuwarden goed faciliteren, waardoor het nodig is een actueel beleidskader, het Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden, te hebben. Voor de ontwikkelende partijen is het op die manier duidelijk aan welke ontwikkelingen de gemeente Leeuwarden wel en niet wil meewerken.

In het Afwegingskader wordt aangegeven dat de vraag naar reguliere woningen goed is te voorspellen op basis van demografische ontwikkelingen van de bevolking. De omvang van emigratie en immigratie is echter sterk afhankelijk van internationale ontwikkelingen. Bovendien hangt de vraag van de bevolking naar woningen af van de woonwensen. Deze wensen worden vertaald naar stedelijk, suburbaan en dorps wonen. Suburbaan wonen is vooral gericht op de uitleglocaties bij de stad. Dit omvat de wijken Zuiderburen, De Zuidlanden en Blitsaerd. Gezinnen vormen de belangrijkste doelgroep voor deze wijken. Het is gericht op huishoudens die een grotere woning en meer buitenruimte vaak belangrijk vinden. In het Afwegingskader is aangegeven dat van de huishoudens met een verhuiswens zo'n 45 tot 50% de voorkeur voor een suburbaan woonmilieu heeft. Dit zijn de woongebieden in de nieuwbouwwijken De Zuidlanden en Blitsaerd bij Leeuwarden.

Deze gebieden zijn te kenmerken door relatief weinig woningen per km². Er staan voornamelijk grondgebonden koopwoningen. In de wijk Blitsaerd worden alleen grondgebonden koopwoningen aangeboden, die bovendien vrijstaand zijn. Uit onderzoek blijkt dat vooral gezinnen zich aangetrokken voelen tot dit woonmilieu.
Ondanks het feit dat het aantal gezinnen in de gemeente Leeuwarden vrijwel niet meer toeneemt, is er wel veel vraag naar woningen in de uitleglocaties. In 2015 was 71% van de huishoudens in de wijk Blitsaerd afkomstig uit de gemeente Leeuwarden. De verwachting is dat nieuwbouw in een suburbane setting nodig is om te voorzien in de woningvraag van de eigen bevolking.
Door de vraag naar suburbaan wonen in een groene woonomgeving wordt er in het Afwegingskader uitgegaan van een bouwproductie van 1400 woningen in de uitbreidingslocaties, waarvan 150 in Blitsaerd. De aantallen uit het bestemmingsplan zijn opgenomen in de woningbouwafspraken met de provincie.

Het Afwegingskader Woningbouw moet ook op voldoende draagvlak in de markt rekenen. Er heeft regionale en provinciale afstemming plaatsgevonden, zodat de gemeente Leeuwarden een toetsingskader heeft om concrete bouwplannen te beoordelen.

Tussen de gemeente Leeuwarden en de ontwikkelaar voor Blitsaerd Oost is overeenstemming bereikt, wat heeft geleid tot onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat met dit bestemmingsplan de gemeentelijke belangen voldoende zijn geborgd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd. Dat zijn de milieu- en omgevingsaspecten geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie, cultuurhistorie, bedrijven en milieuhinder, kabels en leidingen en luchtverkeerzone. In de volgende paragrafen worden deze omgevingsaspecten en eventueel daaraan verbonden planologische randvoorwaarden behandeld. Gezien het feit dat het bestemmingsplan *Blitsaerd Oost* met 41 woningen onderdeel is van de totale ontwikkeling van 111 woningen van fase 2 in Blitsaerd Oost, zijn sommige omgevingsaspecten op de totale ontwikkeling van 111 woningen gericht en sommige toegespitst op de 41 woningen van onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Toetsingskader
Ten aanzien van geluidshinder (anders dan inrichtingsgeluid) is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder vanuit wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang.
Woningen worden door de Wet geluidhinder als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg.

Langs alle wegen -met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Toetsing
Het plangebied ligt binnen de wettelijke (Wet geluidhinder) geluidzone van de Groningerstraatweg. In het kader van een toetsing aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op het plangebied. De uitgangspunten, berekeningen en resultaten zijn vastgelegd in de memo in bijlage 4.

Voor de nieuw te realiseren woningen binnen de uitbreiding van Blitsaerd Oost geldt dat deze komen te liggen de binnen de geluidzone van de Groningerstraatweg (provinciale weg N355). De berekende geluidbelasting vanwege de Groningerstraatweg is binnen het hele plangebied hoger dan de voorkeursgrenswaarde van L_{den} = 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximaal toegestane grenswaarde van L_{den} = 63 dB.

De realisatie van de woningen is mogelijk binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder; er dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend, nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.
De geluidbelasting kan bijvoorbeeld worden gereduceerd door het plaatsen van geluidschermen, dan wel het toepassen van een meer geluidreducerend asfalt.
In het verleden is er niet voor gekozen om geluidschermen te plaatsen. Op basis van het akoestische onderzoek bij het oorspronkelijke bestemmingsplan (Stroop, 2001) is de 50 dB(A)-contour (destijds geldende voorkeursgrenswaarde) berekend op circa 135 m afstand van de Groningerstraatweg. De huidige bebouwingsgrens is daarop afgestemd.

Uit de huidige berekeningen blijkt dat de nu geldende voorkeursgrenswaarde op veel grotere afstand ligt van de Groningerstraatweg. Het vergelijken van de berekeningen uit 2001 met de huidige berekeningen is niet één-op-één mogelijk omdat rekenmodellen en emissiekentallen sindsdien zijn geactualiseerd. Daarnaast werd in 2001 nog beoordeeld op basis van een etmaalwaarde in dB(A), waarbij de avondperiode niet werd meegenomen (alleen dag- en nachtperiode). Nu wordt beoordeeld op basis van een jaargemiddelde L_{den}-geluidbelasting waarin de avondperiode wel is meegenomen. Ook de aftrek op basis van artikel 110g Wgh is nu 2 dB en destijds 3 dB op basis van artikel 103 Wgh.

Om het aanzien van de Groningerstraatweg niet te wijzigen, worden geluidsschermen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht. Het realiseren van de woningen is mogelijk met een hogere grenswaarde procedure. Deze procedure wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij twee ontsluitingswegen 3.000 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing
In Friesland zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Leeuwarden en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Met dit plan worden 41 woningen mogelijk gemaakt. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. 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). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek (bijlage 5) en het aanvullend puin- en grondonderzoek (bijlage 6) blijkt dat in het hele gebied plaatselijk hooguit lichte verontreinigingen in de bodem zijn aangetroffen. In algemene zin kan daarom gesteld worden dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de voorziene functies binnen het gebied. Bodemonderzoek is in de bestemmingsplanfase niet noodzakelijk. Om in het kader van de omgevingsvergunning inzichtelijk te krijgen wat de kwaliteit van de bodem is zal in sommige gevallen nog wel (actualiserend) bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Dat is met name het geval als er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit sinds de eerdere onderzoeken gewijzigd kan zijn. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de informatie over de kwaliteit van de bodem te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting, buisleiding dan wel infrastructuur (weg-, rail- en scheepvaartverkeer). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Toetsing
Risicovolle inrichtingen
In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op de externe veiligheidssituatie in het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Ten zuiden van het plangebied is de Groningerstraatweg (N355) gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In casu gaat het om circa 130 transporten per jaar. Er is dan ook geen sprake van een 10^{-6} contour. De oriëntatiewaarde van het GR en de 10% van de oriëntatiewaarde van het GR wordt niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Groningerstraatweg geen belemmering vormt voor het plan.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Ten westen van de woonwijk Blitsaerd loopt een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. De letaliteitszone (het invloedsgebied) valt buiten het bestemmingsplangebied. De transportleiding vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Verantwoording GR
Uit het voorgaande is gebleken dat de volgende risicobron relevant is voor het GR:
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het advies met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in bijlage 7. Hieruit blijkt dat als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg het bestemmingplan aan de grenswaarde voldoet van het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar. Er kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico is niet hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

Bereikbaarheid
De ontsluiting van het bestemmingsplangebied is aan twee zijden. Aan de westkant op de bestaande ontsluitingsweg voor Blitsaerd west (Blitsaerderleane) en aan de zuidoostkant op de ventweg van de Groningerstraatweg. In het plangebied bevindt zich een aantal doodlopende wegen. Aan het einde van deze doodlopende wegen wordt een keervoorziening aangelegd. De wegen hebben de breedte van 5 meter met daarnaast een groenstrook. Hierdoor is het bestemmingsplangebied voldoende bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten.

Zelfredzaamheid
In het bestemmingsplangebied verblijven in principe personen die voldoende zelfredzaam zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Water

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

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is "het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema's waterveiligheid, voldoende water en schoon water.

Toetsing
Vanwege het bestemmingsplan 'Tusken Moark en Ie' en later de beheersverordening 'Tusken Moark en Ie', is er veel overleg geweest met het Wetterskip Fryslân en zijn er afspraken gemaakt. Ook voor de ontwikkeling van het zonnepark Blitsaerd, direct ten oosten van de nieuwe wijk, en de ontwikkelingen in Blitsaerd Oost hebben de ontwikkelaar en het Wetterskip afspraken gemaakt over de waterhuishoudingssituatie. De waterbeheerder is vroegtijdig in het plan te betrokken, waardoor er geen watertoets heeft plaatsgevonden. Het standaard wateradvies dat het Wetterskip geeft voor de normale procedure is opgenomen in bijlage 8. Het Wetterskip en de ontwikkelaar hebben afgesproken dat een ontwerp wordt gemaakt voor de waterstaatswerken die worden gewijzigd in het plangebied. Dit ontwerp (bijlage 9) is toegevoegd aan de aanvraag voor de Watervergunning.

Toename verharding
In het standaard wateradvies van het Wetterskip wordt verzocht onderstaande passage in de waterparagraaf op te nemen over het onderdeel 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 verboden 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 dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel.

Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande 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.

Gebied	**Stedelijk (>200 m²)**	**Landelijk (>1.500 m2)**
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Berekening verharding
Voor het hele gebied van Blitsaerd Oost geldt de volgende berekening:
- Oppervlakte te dempen watergangen is 2285 m²;
- toename verharding wegen, voetpaden, daken en 100 m² bestrating per perceel bedraagt ca 25.900 m²;
- nieuw gegraven watergangen 111.900 m².

Per saldo wordt er 25.900 m^2 verharding gecompenseerd door 109.615 m^2 extra oppervlak toe te voegen aan de Friese boezem. Deze compensatie is ruim voldoende om de waterberging in het plangebied in stand te houden. Deze informatie is eerder ook verstrekt aan het Wetterskip ten behoeve van de aanvraag voor een watervergunning. Deze vergunning is op 28 januari 2021 verleend.

Veilig
Het bestemmingsplangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân. In het bestemmingsplangebied liggen regionale keringen. De regionale waterkering beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. De kerende werking moet te allen tijde worden gehandhaafd. Langs de regionale kering ligt een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone is nodig voor het beheer en onderhoud aan en bescherming van de kade. Het is niet toegestaan om werken uit te voeren aan de kade of in de beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de beschermingszone van de regionale kering is een watervergunning nodig. In het bestemmingsplangebied liggen daarnaast ook hoofdwatergangen. Hoofdwatergangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag bijvoorbeeld geen bebouwing worden gerealiseerd. De beschermingszone is niet opgenomen in het bestemmingsplan, omdat deze rechtstreeks voortvloeit uit de Keur.

De waterhuishoudingssituatie voor het land (agrarische percelen), grenzend aan het plangebied mag niet verslechteren. De afvoer van het water naar het gemaal moet gegarandeerd blijven, ook bij vergravingen. Het plangebied wordt vrij voor de boezem gelegd. Dit betekent dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Frieze boezem. Het boezemwatergebied wordt uitgebreid met 18 hectare. Dit is ruim voldoende om de toename van het verhard oppervlak te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Toename van verhard oppervlak leidt namelijk tot versnelde afvoer van het hemelwater. Er zal een peilaanpassing plaatsvinden van Variabel peil (-1,50 NAP) naar Boezempeil (-0,52 NAP). Het Wetterskip heeft aangegeven dat de gewenste maaiveldhoogte minimaal +0,58 m NAP is.

Er wordt een groot oppervlak aan water gegraven. Het onderhoud van het water en de oevers zal op soortgelijke wijze plaatsvinden als in het reeds ontwikkelde deel van Blitsaerd. De oevers worden beheerd en onderhouden door de desbetreffende oevereigenaar. Watergangen met aan beide zijden private kavels komen in beheer en onderhoud bij de gezamenlijke eigenaren (mandelig eigendom). Het doorgaande vaarwater langs de buitenranden van het plan komen in beheer en onderhoud bij de gemeente. De watergangen worden aangelegd met ruime “overdiepte”.

Om stilstaand water en eventueel wateroverlast te voorkomen, is in het plan de doorstroming van water belangrijk. Om dit te bewerkstelligen worden betonnen duikers toegepast van rond 600 mm onder de toegangsdammen naar de schiereilanden. Dit is conform de eerder aangevraagde en inmiddels verguende watervergunning van 28 januari 2021.

Voldoende
In het kader van klimaatadaptatie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Met dit aspect is rekening gehouden door schoon hemelwater afkomstig van de verharding direct af te voeren op de boezem. Dit boezemwater heeft voldoende capaciteit voor de waterafvoer vanuit het plangebied.

Schoon
Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt afvalwater afgevoerd op het rioleringsstelsel. Hemelwater wordt afgevoerd op het boezemwater. De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

4.7 Ecologie

Toetsingskader
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De Natura-2000 gebieden zijn gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden en aangewezen zijn door de minister van Economische Zaken. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod.

De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Toetsing
Er is onderzoek gedaan naar de consequenties van de Wnb voor de nog te ontwikkelen woonwijk in Blitsaerd Oost. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 12. De infrastructuur en watergangen zijn hierbij ook meegenomen. Deze komen overeen met dit bestemmingsplan. Naast dit onderzoek is tevens onderzoek gedaan naar de consequenties van de Wnb voor de ontsluitingsbrug over de Bonkefeart inclusief de ontsluitingsstructuur (net voor de brug). Het betreft zowel de tijdelijke brug tijdens de aanlegfase als de permanente brug tijdens de gebruiksfase. De notitie met de onderzoeksresultaten is opgenomen in bijlage 13.

Gebiedsbescherming
De ontwikkeling ligt niet in een gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de ligging en het karakter van de ontwikkeling zijn alleen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Groote Wielen ligt in de directe omgeving. De ontwikkeling moet daarom worden beoordeeld op mogelijke effecten op dit gebied. Het eerstvolgende dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Alde Feanen, ligt op meer dan 9 km afstand. Gelet op de afstand en het karakter van de ontwikkeling zijn effecten op andere Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied is alleen het Natura 2000-gebied Groote Wielen relevant. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Groote Wielen. Aangezien geen sprake is van een negatief effect, zijn cumulatieve effecten met andere projecten of plannen eveneens uitgesloten. Een vergunning is niet nodig.

Separaat van het onderzoek naar de consequenties van de Wnb voor de nog te ontwikkelen woonwijk Blitsaerd Oost, is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de 111 woningen in de aanleg- en de exploitatiefase (bijlage 14). Hiermee is in beeld gebracht wat de invloed is van de totale ontwikkeling Blitsaerd fase 2 (dus de 70 woningen in de beheersverordening en de 41 woningen in dit bestemmingsplan) op de stikstofdepositie.
Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. Bij dit stikstofonderzoek is rekening gehouden met verkeersbewegingen en de inzet van dieselaangedreven materieel.

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar, namelijk 0,81 mol/ha/jaar. Dit betreft een depositie op De Groote Wielen. Naast het feit dat de project gerelateerde stikstofdepositie en de achtergronddepositie met meer dan 70 mol/ha/jaar onder de kritische depositie waarde ligt, is vastgesteld dat De Groote Wielen geen stikstofgevoelige habitatten bevat. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. Uit de berekening blijkt verder dat er geen toename van stikstofdepositie is op het Natura 2000-gebied De Alde Feanen.

De aanleg- en exploitatiefase zijn in dezelfde berekening meegenomen. Voor het aspect stikstof geldt voor dit plan geen vergunningplicht op basis van de Wnb. De ontwikkeling kan doorgaan zoals gepland.

Soortenbescherming
Met uitzondering van de broedvogels worden bij de uitvoering van de plannen negatieve effecten uitgesloten. De Wnb wordt niet overtreden, waardoor ontheffing niet nodig is. Indien tijdens de werkzaamheden in de aanlegfase maatregelen worden getroffen met betrekking tot broedvogels wordt de Wnb niet overtreden. Dit betekent dat tijdens de aanlegwerkzaamheden rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. De kans op een broedgeval is het grootst in de periode maart t/m juli (dit wordt wel gezien als het reguliere broedseizoen). Een (periodieke) controle op nesten van broedvogels is voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk om overtreding van de wet te voorkomen. Indien een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringsvrije zone te worden aangehouden, waarbinnen gedurende de periode van broeden niet wordt gewerkt. De breedte van deze zone dient door een ter zake kundige te worden bepaald.

Aanvullend hierop gelden specifieke eisen ten aanzien de aanleg en het gebruik van zowel de tijdelijke brug (gebruiksfase) als de permanente brug (gebruiksfase) inclusief de daarbij behorende ontsluitingsstructuur. Dit is vastgelegd in een separate notitie. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een overtreding van de Wnb indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Tijdens de aanleg van de bruggen wordt rekening gehouden met het broedseizoen van vogels;
- De hoogte tussen brug en wateroppervlak is drie meter. Dit is ruim voldoende voor vleermuizen waarvoor een hoogte van anderhalve meter volstaat;
- Aanleg van de bruggen gebeurt buiten de actieve periode van vleermuizen. De aanleg vindt daarom plaats bij daglicht of in de periode van november tot maart. In de periode van november tot maart zijn de vleermuizen aan het overwinteren, in deze periode kan ook in de nacht worden gewerkt zonder dat een verstoring optreedt;
- Eventuele verlichting van de bruggen is afgericht van het wateroppervlak zodat dit voldoende donker blijft voor vleermuizen.

4.8 Archeologie

Toetsingskader
Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

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

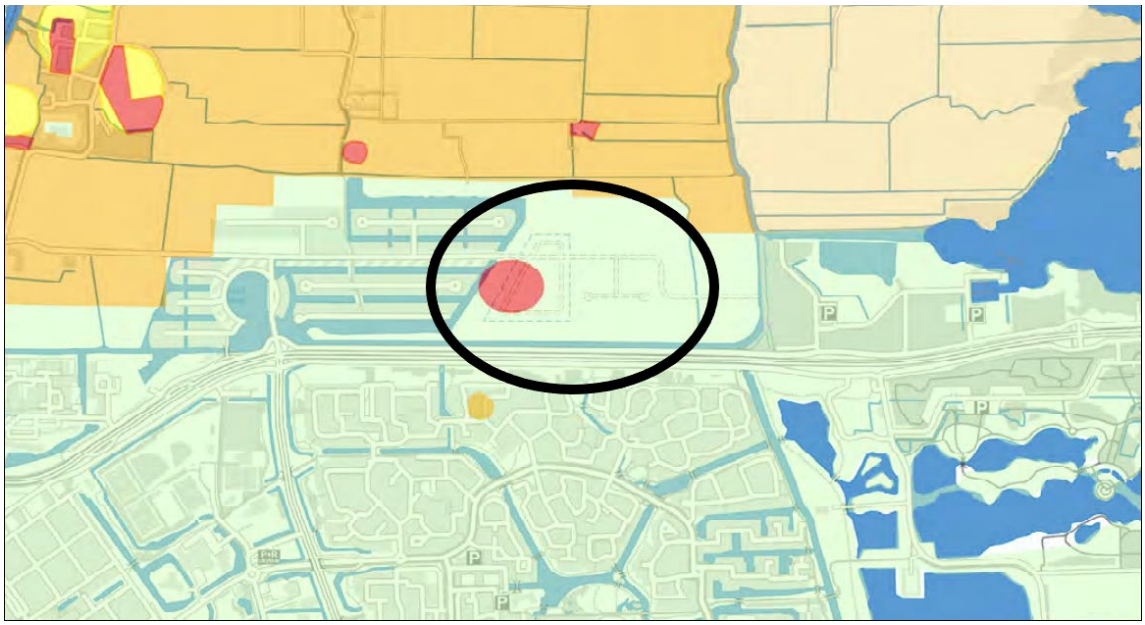
In de Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2018 is de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan maakt de gemeente de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder. Het brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de gemeente zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met dat van de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie.

De archeologische (verwachtings)waarden van zowel het oude als nieuwe grondgebied van de gemeente zijn herzien en aangepast op basis van onderzoek en voortschrijdend inzicht. Zo zijn er terreinen afgewaardeerd of zelfs vrijgegeven, maar ook hebben er voor enkele locaties correcties naar een hogere bescherming plaatsgevonden. De vrijgestelde diepte voor bodemingrepen is gewijzigd en volledig toegespitst op het type archeologisch (verwachtings)gebied. De regels met betrekking tot het behoud van archeologische terreinen zijn aan de nieuwe situatie aangepast.

Op basis van deze gegevens is het grondgebied van gemeente Leeuwarden opgedeeld in een aantal categorieën:
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde (rijks- of gemeentelijk monument/funerair);
- Gebied of terrein van hoge archeologische waarde;
- Gebied of terrein van archeologische waarde;
- Gebied met een hoge archeologische verwachting;
- Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
- Gebied met lage archeologische verwachting;
- Gebied zonder archeologische verwachting.

Een en ander heeft er uiteindelijk toe geleid dat er een gemeente brede partiële herziening bestemmingsplan voor archeologie is gemaakt waarin de waarden zijn vastgelegd. Dit plan is vastgesteld op 11 november 2020.

Toetsing
In figuur 4.1 is een uitsnede van de Archeologische Waardekaart Leeuwarden weergegeven. Hier is aangegeven dat het grootste gedeelte van het plangebied vrijgegeven is.

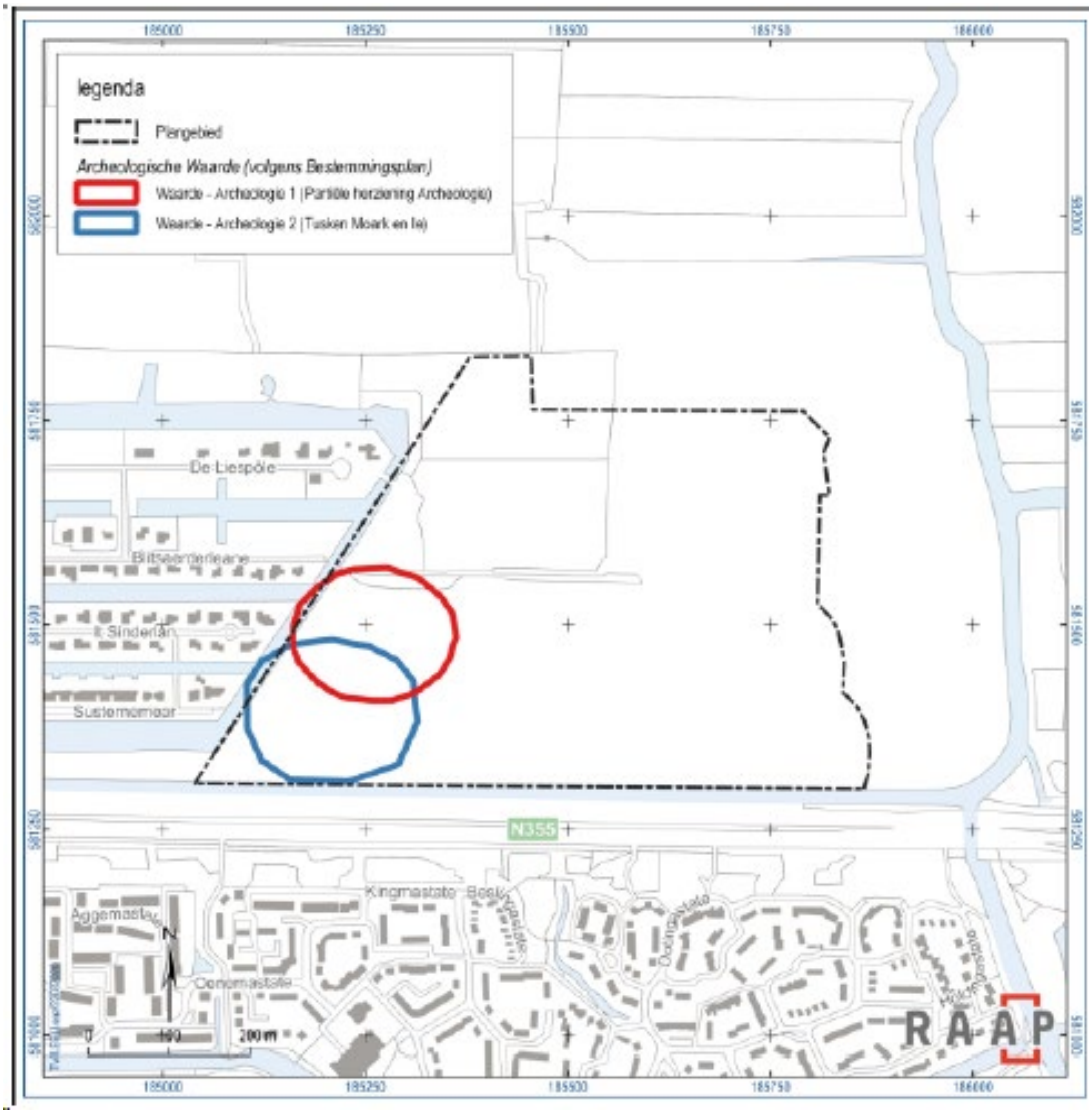


Figuur 4.1 Uitsnede uit de Archeologische waardenkaart Leeuwarden
(rood = hoge waarde, groen = vrijgegeven)

Op de provinciale Archeologische kaart (FAMKE) is aangegeven dat er geen onderzoek noodzakelijk is in het vrijgegeven gebied en dat er moet worden gestreefd naar behoud ter plaatse van het gebied met archeologisch hoge waarde.

In de beheersverordening 'Tusken Moark en Ie' (vastgesteld 9 maart 2015) overlapt deze zone met een hoge waarde op de waardenkaart in het zuidwesten met een zone 'Waarde – Archeologie 2' geldt. Het beleid voor deze zone schrijft voor dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² of dieper dan 50 cm -mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De omvang van de bodemingrepen voor het bouwrijp maken van de gronden in en rondom het plangebied zijn echter groter dan de vrijstellingsgrens. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is daarom verplicht.

Uit de onderzoeken blijkt dat de archeologische verwachting verschuift van het zuidelijke deel ('Waarde – Archeologie 2' beheersverordening 'Tusken Moark en Ie') naar het noordelijke deel. Hierdoor vervalt de onderzoeksplicht in de zuidelijke zone. In figuur 4.2 zijn de zones gevisualiseerd.



Figuur 4.2 Archeologische waarde binnen het gebied.

Archeologisch onderzoek is verricht in de noordelijke zone. De resultaten van dit onderzoek staan in bijlage 10. Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied twee archeologische niveaus aanwezig zijn: een pleistoceen niveau waarin archeologie uit de steentijd verwacht kan worden en een holoceen (klei en veen) niveau waarin archeologische waarden uit de ijzertijd - Romeinse tijd aanwezig zijn. Dit laatste niveau in het onderzoeksgebied wordt bedreigd door de voorgenomen bodemingrepen (riolering).

Het archeologische niveau uit de ijzertijd/Romeinse tijd kan zich direct onder de bouw tot op enige diepte daaronder bevinden, al dan niet onder een recent opgebrachte laag grond, vanaf een diepte van ca. 0,5 tot 0,8 m -NAP. Aangezien de graafwerkzaamheden ten behoeve van de riolering dieper gaan, was óf planaanpassing óf een archeologische opgraving nodig.

De planaanpassing die zal plaatsvinden is ophoging van het terrein, waardoor er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Ter plaatse van de rioleringen zal wel dieper moeten worden gegraven. Door eerdere onderzoeken is reeds voldoende aangetoond dat er sprake is van waardevolle archeologisch resten binnen het onderzoeksgebied. Daarnaast zijn er aanwijzingen dat zij ook daarbuiten in het overige deel van het plangebied aanwezig zijn. Er wordt daarom aanbevolen om de archeologische informatie van het onderzoeksgebied ter plaatse van de geplande verstoringen die reiken tot het niveau waarin archeologische waarden zich bevinden - dat wil zeggen ter plaatse van de rioolsleuven - door middel van een opgraving voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied veilig te stellen. Hiervoor is een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen nodig, welke is opgenomen in bijlage 11. Het doel van de in dit PvE omschreven archeologische opgraving is het veiligstellen van de wetenschappelijke informatie van de archeologische vindplaats binnen het plangebied, om daarmee informatie te behouden die van belang is voor de kennisvorming over het verleden. In het PvE is een aantal onderzoeksvragen gesteld en zijn de methoden en technieken beschreven om antwoord te krijgen op deze onderzoeksvragen. De onderzoeken zijn conform uitgevoerd.

In het grootste gedeelte van het bestemmingsplangebied is geen archeologische verwachtingswaarde en is het gebied vrijgegeven. Alleen in het westelijk gedeelte van het plangebied bevinden zich enkele minimale “snippers” van een gebied met een hoge waarde (Waarde – Archeologie 2 in het bestemmingsplan). De regels voor Waarde – Archeologie 2 schrijven voor dat er bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voordat er een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Door de plaatselijke ophoging en het volgen van het Programma van Eisen vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader
Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 3.1.6 lid 5 sub a vastgelegd dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast wetgeving op rijksniveau is ook in de “Verordening Romte Fryslân 2014” in artikel 2.1.1 vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie “Grutsk op 'e Romte”.

Toetsing
Het plangebied, gelegen in de Bullepolder in voormalig Oostergo, lag vroeger aan de oostelijke zijde van de Middelzee. De holocene geogenese ervan is in sterke mate bepaald door deze voormalige zeearm en haar voorlopers, zoals de Boorne. Dit is ook nu nog herkenbaar aan de geologische opbouw. De Bullepolder bevindt zich in een overgangsgebied van klei in het westen naar klei op dieper liggende veenlagen (o.a. binnen het plangebied) en vervolgens veen in het oosten.

Het plangebied is vanaf de hoger gelegen kwelderwal langs de Dokkumer Ee in cultuur gebracht. Op deze kwelderwal, een natuurlijke verhoging in het landschap, lag een lange ketting van verschillende woonkernen op terpen, waaronder Blitsaerd, Lekkum en Miedum. Op basis van eerder onderzoek is gebleken dat permanente bewoning in het Noord Nederlandse kweldergebied teruggaat tot in de 7e of 6e eeuw v. Chr. (o.a. Taayke, 1996).

Het land ten oosten van deze kwelderwal lag lager dan de kwelderwal. Het bestaat uit een strook (knip)klei, richting het oosten overgaand in veen. De knipklei is tegenwoordig nog te herkennen aan de onregelmatige blokverkaveling (min of meer vierkante percelen) en het veen in de strokenverkaveling (lange smalle percelen).

Voor het in cultuur brengen van het land werden haaks op de kwelderwal richting het oosten sloten gegraven. Behalve als afwatering deden deze ontginningssloten, die vermoedelijk tussen de negende en elfde eeuw zijn gegraven, ook dienst als de begrenzing van (dorps)territoria. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Bonkefeart (vroeger: Bonke, Bonke-sloot) en de Molensloot. Het op deze manier in cultuur gebrachte land werd gebruikt als grasland voor het weiden van het vee. Om deze weiden te bereiken liepen wegen van de woonkernen naar de weilanden richting het oosten.

Op historische kaarten vanaf de 19e eeuw zijn vrijwel geen relevante veranderingen met betrekking tot het plangebied waarneembaar. Tot vrij recent is het gebied als weiland in gebruik geweest. Ondanks de aanwezigheid van de afwateringssloten stond tot in de twintigste eeuw in de winter een groot deel van de landerijen onder water. Door latere inpolderingen en verbeterde bemaling is dit nu niet meer aan de orde. In de twintigste eeuw zijn enkele sloten gedempt en percelen samengevoegd.

Een ander cultuurhistorisch element is de Bullemolen die ten noorden van het plangebied staat. Deze molen is in 1825 gebouwd voor de bemaling van de Bullepolder en de Litspolder. Het is een beeldbepalend element in het landschap.

Werken en werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten worden aan een omgevingsvergunning gebonden.

4.10 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader
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 goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Toetsing
De beoogde ontwikkeling betreft een milieugevoelige functie. Gezien de ligging in een woonwijk en de afwezigheid van bedrijvigheid in de omgeving kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader
Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringenzones).

Toetsing
Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.12 Luchtverkeerzone

Toetsingskader
Op 15 januari 1958 is de Luchtvaartwet (Lvw) in werking getreden. Hierin is bepaald dat de minister van Defensie omwille van de militaire luchtvaart een verbod ten aanzien van het bouwen tot een nader te bepalen hoogte kan opleggen. Dit geldt in gebieden op een afstand tot 5.000 meter van een militair luchtvaartterrein. Op 21 december 2004 werd de planologische kernbeslissing Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) door de Tweede Kamer goedgekeurd. Hierin was onder meer bepaald dat obstakelvrije zones en de beperkingen die daarmee samenhangen in bestemmingsplannen moesten worden opgenomen. Dit was ook van toepassing op de beperkingen die samenhangen met zend- en ontvangstinstallaties ten behoeve van de militaire luchtvaart. De SMT-2 heeft vervolgens in 2008 op grond van de invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen. Beleidsuitspraken uit de SMT-2 zijn in 2011 gewaarborgd in het Barro en juridisch vastgelegd in het Rarro. De SMT-2 is in het voorjaar van 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Op 13 mei 2013 is door de Minister van Defensie het Luchthavenbesluit Leeuwarden vastgesteld. Hierin zijn het obstakelbeheergebied vanwege de invliegfunnel, de IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface) en het ILS-verstoringsgebied vastgelegd en van een regeling voorzien (artikel 3.2.2 van het Luchthavenbesluit Leeuwarden).

Toetsing
Gezien de ligging van het bestemmingsplangebied op een afstand minder dan 5000 meter ten opzichte van Vliegbasis Leeuwarden moet rekening worden gehouden met het obstakelbeheergebied en het ILS-verstoringsgebied.

Obstakelbeheergebied
Voor Vliegbasis Leeuwarden zijn obstakelvrije vlakken vastgesteld, bestaande uit start- en landingsvlakken met zijkanten, de zogenaamde 'funnels', in het verlengde van de start- en landingsbanen. Op grond van het Barro artikel 2.6.2, lid 5 en artikel 2.6.4, lid 4 alsook het Rarro artikel 2.1, lid 5 gelden binnen deze obstakelvrije vlakken beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge gebouwen en bouwwerken. Met dit bestemmingsplan is in de algemene aanduidingsregels geregeld dat in deze zones van de invliegfunnel geen mogelijkheden worden geboden om gebouwen en/of bouwwerken te realiseren die hoger zijn dan deze verschillende aangegeven maximaal toegestane hoogten op de verbeelding.

ILS-verstoringsgebied
Op Vliegbasis Leeuwarden zijn in 2005 twee Instrument Landing Systems (ILS) geïnstalleerd. Een dergelijk instrumentarium is een radionavigatiesysteem waarmee naderingen van het vliegverkeer onder slechte weersomstandigheden nauwkeurig kunnen worden uitgevoerd. Voor een goed functioneren van het ILS geldt dat een gebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren. Het gebied is vastgelegd in het luchthavenbesluit Leeuwarden. In het plangebied rond de vliegbasis is sprake van een ILS-verstoringsgebied oplopend tot en met 71,1 meter.

De hoogtebeperkingen als gevolg van een ILS-verstoringsgebied zijn er in eerste instantie niet op gericht om bouwwerken hoger dan de aangegeven hoogten bij de vlakken tegen te gaan. Het doel is om een toetsing te laten plaatsvinden, zodat duidelijk is of de werking van het ILS mogelijk zou kunnen worden verstoord. Toetsing op mogelijke verstoring van het radionavigatiesysteem ILS van Vliegbasis Leeuwarden dient plaats te vinden wanneer nieuwe bouwwerken de aangegeven hoogten in het op de verbeelding aangegeven gebied overschrijden.

Gezien de hoogte van de bouwwerken in dit bestemmingsplan leidt de regelgeving die verband houdt met de ligging van het plangebied in het obstakelbeheergebied en het ILS-verstoringsgebied niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar voor wat betreft de geldende restricties vanwege Vliegbasis Leeuwarden.

Radarverstoringsgebied
Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het verstoringsgebied van het radarstation Wier en de radar op vliegbasis Leeuwarden. In verband hiermee zijn er, ter voorkoming van radarverstoring, beperkingen van toepassing op de bouw van gebouwen en overige bouwwerken. Artikel 2.6.9 van het Barro en de artikelen 2.4 tot en met 2.6 geven het regime om te beoordelen of er sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor de werking van de radar. Het doel van dit regime is om zeker te stellen dat de defensieradars een goed beeld van het luchtruim en wat daar vliegt behouden en dat dit beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten. Met het oog hierop kunnen op grond van artikel 2.6.9 Barro hoge objecten in een radarverstoringsgebied slechts worden toegestaan nadat is aangetoond dat deze objecten het radarbeeld niet ontoelaatbaar verstoren. De geldende toetsingshoogte loopt op van 35 tot 85 meter ten opzichte van NAP. Het bestemmingsplan staat geen bouwmogelijkheden hoger dan de toetsingshoogte van 35 meter boven maaiveldhoogte ter plaatse van de radarzones van Vliegbasis Leeuwarden en Radarpost Wier toe. Conform het bestemmingsplan *Leeuwarden - Buitengebied* is het opnemen van het radarverstoringsgebied op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

4.13 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

Toetsingskader
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 7 juli 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden aan de realisatie van 41 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. Hiervoor is een beoordelingsnotitie opgesteld. Deze notitie is opgenomen in bijlage 15.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de kaders van dit bestemmingplan geformuleerd. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een dergelijke toelichting. Een toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen 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.

5.2 Algemeen

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 bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

5.3 Regels (hoofdopzet)

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:
1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

<u>Inleidende regels</u>
In dit hoofdstuk zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In de Begrippen zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In de Wijze van meten is vastgelegd op welke wijze bepaalde afmetingen dienen 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.

Bestemmingsregels
Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De meeste bestemmingen bestaan uit:
a. een bestemmingsomschrijving; en
b. bouwregels.

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:
c. een afwijkingsmogelijkheid; en/of
d. gebruiksregels.

Ad a. Bestemmingsomschrijving
De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

Ad b. Bouwregels
De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ad c. Afwijkingsmogelijkheid
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde regels. In beginsel betreft het afwijkingen van geringe aard, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

Ad d. Gebruiksregels
In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het hele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

Overgangs- en slotregels
Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

5.4 Nadere toelichting op de regels (toelichting per bestemming)

In deze paragraaf worden voor zover nodig de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, van een toelichting voorzien.

Groen
De bestemming 'Groen' heeft betrekking op de groenstructuren in dit bestemmingsplan. Deze groenstructuren vloeien voort uit het 'Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost'. Binnen de bestemming zijn ook speelvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, alsmede wegen, straten en paden toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied
De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is toegekend aan het openbaar gebied, bestaande uit straten, stoepen en parkeerplaatsen e.d. De bestemming zorgt ervoor dat de woningen bereikbaar zijn. De hoofdontsluitingsweg, het verlengde van de Blitsaerderleane (Karst Leemburgleane), is eveneens voorzien van deze bestemming.

De gronden met deze bestemming hebben naast het verkeersdoel ook een nadrukkelijke verblijfsdoel. Dit vertaalt zich onder meer in het toestaan van parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan in de bestemming, zodat de gronden optimaal gebruikt kunnen worden voor de beoogde functies.

Water
Het water binnen het plangebied heeft een belangrijke functie en is daarom apart bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in waterlopen en waterpartijen, bermen en beplanting/groenvoorzieningen en oevers en paden. Recreatief medegebruik is eveneens toegestaan.

In het stedenbouwkundig plan zijn de locaties voor het aanleggen van vaartuigen specifiek aangeduid. Het gaat hierbij om locaties behorende bij de woning. De locaties zijn specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van water – ligplaats' Voor het aanleggen van de vaartuigen is het mogelijk steigers, vlonders en plankieren te bouwen. Voor de locaties behorende bij de woningen geldt dat conform het stedenbouwkundig plan, slechts 50% van de oeverlengte van het bouwperceel als zodanig mag worden gebouwd. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid in het plan opgenomen, met uitzondering van de locatie gelegen in het deelgebied De Finish.

Voor het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen, het wijzigen of dempen van een watergang en/of het vergraven van oevers geldt een vergunningplicht, waarbij de voorwaarde geldt dat er geen afbreuk aan de waterstructuur en de waterhuishoudkundige situatie mag ontstaat.

Wonen
De uit te geven gronden zijn geregeld in de bestemming 'Wonen'. Binnen het plan zijn 41 woningen toegestaan. Dit aantal komt overeen met het aantal bouwvlakken zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De hoofdgebouwen dienen vrijstaand gebouwd te worden. De bouwvlakken op de verbeelding van het bestemmingsplan liggen los van elkaar, zodat de afstand tussen twee hoofdgebouwen wordt geborgd. Voor een groot gedeelte van de bouwvlakken is in het 'Beeldkwaliteitsplan Blitsaerd Oost' een voorgevelrooilijn opgenomen. Dit is juridisch in het bestemmingsplan vertaald door het opnemen van een gevellijn. De voorgevel van de woning dient gebouwd te worden in deze gevellijn. Voor de bouwvlakken waar geen gevellijn is opgenomen geldt dat de positionering van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak vrij is.

De hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter. Binnen het stedenbouwkundig plan is een aantal kavels aangewezen waar specifieke regels gelden. Deze kavels zijn op de verbeelding voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregel'. Hiervoor geldt een bouwhoogte van maximaal 7 meter.
De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m². Aanvullend daarop geldt voor een aantal percelen de mogelijkheid tot het realiseren van een schiphuis. De oppervlakte hiervan is begrensd op 50 m². Deze percelen zijn voorzien van de aanduiding 'schiphuis'.

Onder voorwaarden mogen de woningen worden gebruikt voor een beroeps- of bedrijfsuitoefening. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bed & breakfast.

Waarde - Archeologie 2

De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is een dubbelbestemming. Om de (verwachte) archeologische waarden in de ondergrond te beschermen, is voor een klein deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde Archeologie van toepassing. Voor bepaalde bouw- of aanlegwerkzaamheden in dit deel van het gebied wordt pas toestemming verleend nadat de archeologische waarde van het betreffende gebied is vastgesteld en duidelijk is dat de activiteiten geen schade aan kunnen brengen aan de aanwezige archeologische resten.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 6 februari 2021 heeft de gemeente ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het onderhavige bestemmingsplan als voorontwerp toegestuurd naar de overlegpartners.

Overlegreacties
De volgende organisaties en instanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan:
1. Brandweer Fryslân; ontvangen 24 februari 2021;
2. Wetterskip Fryslân; ontvangen 26 februari 2021;
3. Provincie Fryslân; ontvangen 25 maart 2021.
De reacties zijn opgenomen in bijlage 16 van de toelichting.

In bijlage 17 is een samenvatting opgenomen van de reacties. Deze reacties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De reacties hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van de toelichting.

Zienswijzen
Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Vaststelling
Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de ontwikkelaar (initiatiefnemer) en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren. Het kostenverhaal is hiermee gedekt.

Grondexploitatie
In 2001 is een grondexploitatieplan opgesteld. Voor dit project is er sprake van een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van [datum] gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn wel/geen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen leiden wel/niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op [datum] vastgesteld.

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan
het bestemmingsplan Leeuwarden-Blitsaerd Oost met identificatienummer NL.IMRO.0080.04016BP00-OW01 van de gemeente Leeuwarden;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw en uitbouw
een gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting c.q. uitbreiding van het hoofdgebouw vormt die in directe verbinding staat met dat hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.4 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit
een beroeps*)- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet onevenredig publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbijbehorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

*) betreft de (voormalige) vrije beroepen

1.5 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanleggelegenheid
gelegenheid voor het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, gedurende de tijd die daadwerkelijk gebruikt wordt voor een recreatief verblijf op of in de omgeving van het vaartuig;

1.8 archeologisch onderzoek
een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie conform de kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.9 archeologische waarde
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.10 archeologisch waardevol gebied
een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingsbeeld
de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.13 bed and breakfast
het tegen betaling aanbieden van tijdelijke logies en ontbijt in een woning;

1.14 bedrijf
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen of verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel;

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en bed and breakfast, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

1.16 bestaand
a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet en/of Wabo aanwezige bouwwerken en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
b. ten aanzien van het gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw dat arhitectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bodemarchief
de sporen van (vooral) menselijke bewoning en bewerking die in de bodem zijn achtergebleven;

1.21 bodemingrepen
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.22 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.23 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de zolder;

1.25 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.26 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.28 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.29 cultuurhistorische waarden
waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.30 dagrecreatief medegebruik
een dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit dagrecreatieve gebruik is toegestaan;

1.31 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.32 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.33 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.34 erf
de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.35 erotisch getinte vermaaksfunctie
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.36 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.37 gevellijn
de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.38 hoofdgebouw
een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.39 horecabedrijf en/of -instelling
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.40 hospitaregeling
het verhuren van maximaal 2 wooneenheden aan maximaal 2 personen in een woning, waarbij de eigenaar de hoofdbewoner van de woning is en minimaal 50% van de woonoppervlakte van de woning zelf bewoont onder exclusief gebruiksrecht;

1.41 huishouden
één of meer personen in een woning of een woonruimte, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners;

1.42 kamerverhuur en kamerverkoop
de verhuur of verkoop van een wooneenheid ten behoeve van bewoning aan personen voor welke bewoning inschrijving in de Basis Registratie Personen noodzakelijk is;

1.43 kamerverhuurpand en kamerverkooppand
gebouw of een deel van een gebouw met drie of meer wooneenheden, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet vallende onder de hospitaregeling, die als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door niet in een gezinsverband levende personen;

1.44 kampeermiddel
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.45 kleine windturbines
een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind:
a. met een horizontale as en waarvan de rotor een oppervlakte beschrijft van maximaal 40 m^2 (een maximale wiek van ongeveer 3,5 m);
b. met een horizontale as in andere vormen dan twee of drie wieken, waaronder de zogenaamde niet-wiekturbines;
c. met een verticale as;

1.46 kunstwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.47 kwetsbaar object
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden;

1.48 ligplaats
een ruimte voor het permanent afmeren en doen laten liggen van een drijvend object of vaartuig;

1.49 maatvoeringsgrens
de grens van een maatvoeringsvlak;

1.50 maatvoeringsvlak
een aangegeven vlak, voorzien van een maatvoeringsaanduiding;

1.51 milieusituatie
de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.52 normaal onderhoud en beheer
het onderhoud dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en bouwwerken, die tot de betreffende bestemming of aanduiding behoren;

1.53 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.54 openbaar toegankelijk gebied
een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.55 peil
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor het bouwen van een bouwwerk in, op of over het water: het NAP -0,52 m (het Fries Zomerpeil);

1.56 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.57 recreatie-ark
een drijvend bouwwerk, niet (meer) bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een rechthoekige opbouw, en bestemd voor recreatief gebruik;

1.58 risicovolle inrichting
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.59 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.60 schiphuis
een gebouw voor de stalling van één of meer schepen;

1.61 sociale veiligheid
de waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van sociale controleerbaarheid, overzichtelijkheid en herkenbaarheid van een ruimtelijke situatie;

1.62 verkeersveiligheid
de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van gelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.63 voorgevel
de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw;

1.64 watergang
een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.65 watersituatie
de waarde van een gebied in waterhuishoudkundige zin die wordt bepaald door de waterkwaliteit en waterkwantiteit in een gebied;

1.66 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.67 wooneenheid
een tot bewoning bestemd gebouw of onderdeel van een gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning, voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keuken en/of een toilet en/of een douche, waarbij de aan de wooneenheid ontbrekende voorzieningen wel als gemeenschappelijke voorzieningen ter compensatie moeten zijn gelegen in hetzelfde gebouw;

1.68 woonhuis
een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.69 woonsituatie
de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen en beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. wegen, straten en paden;
d. in- en uitritten;
e. ontsluitingswegen ten behoeven van de aangrenzende bestemming(en);

met daaraan ondergeschikt:

f. bermen en beplanting;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. oevers en kaden;
i. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

j. verhardingen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 m bedragen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (woon) straten en pleinen;
b. speelvoorzieningen;
c. voet- en rijwielpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. kaden en oevers;
g. sloten, bermen en/of waterlopen;

met de daarbij behorende:

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5 m zal bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen en waterpartijen;
b. bermen en beplanting/groenvoorzieningen;
c. oevers en paden;
d. recreatief medegebruik;
e. ligplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats'.

met de daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder oeverbeschoeiingen, bruggen, duikers en/of dammen en voorzieningen ten behoeve van de watertechnologie en duurzame energieopwekking, niet zijnde kleine windturbines.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. er mogen geen steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer al dan niet over het water, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 5.2.2 sub a in die zin dat steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied', met een maximum lengte van 50% van de oeverlengte van het bouwperceel;
b. het bepaalde in lid 5.2.2 sub b in die zin dat de hoogte van oeverbeschoeiingen wordt verhoogd tot ten hoogste 0,60 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstructuur en de waterhuishoudkundige situatie.

5.3.2 Toetsingscriteria

Het bepaalde in lid 5.3.1 sub a kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen en recreatie-arken en daarmee gelijk te stellen drijvende bouwwerken ten behoeve van het wonen en recreatie.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen;
b. het wijzigen en/of dempen van waterlopen;
c. het vergraven van oevers.

5.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de waterstructuur;
b. de waterhuishoudkundige situatie.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met de daarbij bijbehorende:

b. tuinen, erven en terreinen;
c. (woon)straten en paden;
d. speelvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. sloten, bermen en beplanting;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. parkeervoorzieningen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het woonhuis in deze gevellijn te worden geplaatst;
c. het aantal woningen mag ten hoogste 41 bedragen;
d. een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte', waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregel' mag de derde bouwlaag maximaal 50% van de onderliggende verdiepingen bedragen.

6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt;
b. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen, waarbij de goothoogte van een aan- en uitbouw en een niet op zichzelf staand bijgebouw ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

6.2.4 Schiphuizen

a. ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis' mag per woonhuis één schiphuis worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een schiphuis bedraagt ten hoogste 50 m²;
c. de bouwhoogte van het schiphuis zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
d. de dakhelling van een schiphuis zal maximaal 30° bedragen;
e. de afstand van een schiphuis tot de zijdelingse perceelgrens zal minimaal 3 m bedragen.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van woningen als kamerverhuurpand of kamerverkooppand en/of voor hospitaregeling;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
f. het gebruik van gronden bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
g. het gebruik van gronden voor recreatie bewoning;
h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
    1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel in het gebouw niet meer dan 50 m² mag bedragen;
    2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
    3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
    4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
    5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
    6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
    7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
    8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
    9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
a. de inrichting voor de voorziening niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de woning (inclusief de aan-, uit- en bijgebouwen) tot ten hoogste 50 m²;
b. er ten hoogste vier slaapplaatsen in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;

d. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw;
e. in geval van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw:
    1. het bijgebouw voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen;
    2. de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 750 m² bedraagt;
    3. de ruimte die in het vrijstaande bijgebouw wordt gebruikt ten minste 25 m² per ruimte bedraagt;
    4. het vrijstaande bijgebouw ten minste 1 meter uit de zijdelingse- en achterperceelgrens is gesitueerd;
f. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 meter en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
g. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
h. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert, waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of de wijk betrokken dient te worden;
i. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 50 m2 en die de bodem dieper dan 0,30 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.2.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.2.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

7.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werrkzaamheden

7.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, het diepploegen;
b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
c. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport,- en of communicatieleidingen.

7.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m2 beslaan.

7.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

7.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 7.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring; te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing , ten behoeve van:

a. het bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. de cultuurhistorische waarden;
d. de natuurlijke waarden;
e. de milieusituatie;
f. de sociale veiligheid;
g. de verkeersveiligheid;
h. de watersituatie;
i. de woonsituatie.

9.2 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand of bouwwerk of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

a. een grotere goothoogte;
b. een grotere bouwhoogte;
c. een grotere oppervlakte;

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan zal:

d. de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte;
e. de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
f. de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte;

bedragen.

9.3 Welstandscriteria

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruiksregels

10.1.1 Strijdig gebruik

a. Het is op grond van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen volgens de artikelen 2 tot en met 7;

b. Tot een strijdig gebruik met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in lid a wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van de gronden voor de stallingen en opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) voer-, vaar en/of vliegtuigen;
2. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
3. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
4. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Luchtvaartverkeerzone - ils verstoringsgebied 2

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils verstoringsgebied 2' zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede aangeduid voor het tegengaan van verstoring van het ILS-systeem van de vliegbasis Leeuwarden.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils verstoringsgebied 2' dat wanneer de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de ter plaatse van de aanduiding 'toetsingshoogte - ils verstoringsgebied 2 (m)' aangeven toetsingshoogte overschrijdt, het gebouw of bouwwerk uitsluitend mag worden gebouwd wanneer uit een daaromtrent verstrekt advies van de beheerder van het ILS-systeem blijkt dat dit systeem niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord. De geldende toetsingshoogte dient tussen de op de verbeelding aangegeven contourlijnen door lineaire interpolatie te worden bepaald.

11.2 Luchtvaartverkeerzone - obstakelbeheergebied

11.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - obstakelbeheergebied' zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede aangeduid voor het tegengaan van te hoge bouwwerken en beplantingen in verband met de gebruiksmogelijkheden en veiligheidssituatie van de vliegbasis Leeuwarden, waaronder begrepen het vrijhouden van de invliegfunnel.

11.2.2 Bouwregels

In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - obstakelbeheergebied ' dat de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte invliegfunnel (m)' aangeven bouwhoogte niet mag overschrijden. De geldende bouwhoogte dient tussen de op de verbeelding aangegeven contourlijnen door lineaire interpolatie te worden bepaald.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zendontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30 m;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, wordt vergroot tot ten hoogste 5 m gemeten vanaf de voet van de antenne-installatie;
d. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien:
    1. dit wenselijk of noodzakelijk is in verband met een doelmatige verkaveling van de gronden dan wel een rationale uitvoering van het plan betreft en de afwijking niet meer bedraagt dan 3 m, voor zover het nieuwbouwplannen betreft;
    2. een meetverschil daartoe aanleiding geeft in andere gevallen;
e. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorziening en/of de telecommunicatie worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 100 m² bedraagt;
    2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
    3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5 m bedraagt;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen in die zin dat de (bouw)hoogte van de gebouw ten behoeve van de plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
    2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak naar de buitenzijde met ten hoogste 1,50 m worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. erkers over maximaal 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
    4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen.

12.2 Toetsingscriteria

De in lid 12.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de parkeercapaciteit;
f. het waterbeheer;
g. de sociale veiligheid;
h. de cultuurhistorische waarden;
i. de externe veiligheid en brandveiligheid;
j. de landschappelijke waarden;

k. de natuurlijke waarden;
l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
m. de hoogtebeperkingen die voortvloeien uit de geldende luchtvaartwet- en regelgeving in verband met de vliegbasis Leeuwarden, of andere in het gebied aanwezige hoogtebeperkingen.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
    1. het bebouwingsbeeld;
    2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    3. de cultuurhistorische waarden;
    4. de landschappelijke waarden;
    5. de milieusituatie;
    6. de natuurlijk waarden;
    7. de sociale veiligheid;
    8. de verkeersveiligheid;
    9. de watersituatie;
    10. de woonsituatie.

13.2 Van toepassing verklaren

De regels en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan "Leeuwarden – Partiële herziening Plan voor de zon" (NL.IMRO.0080.00002BP00-VG02) zijn onverminderd van toepassing op dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%;

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en afwijking wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, 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;

d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

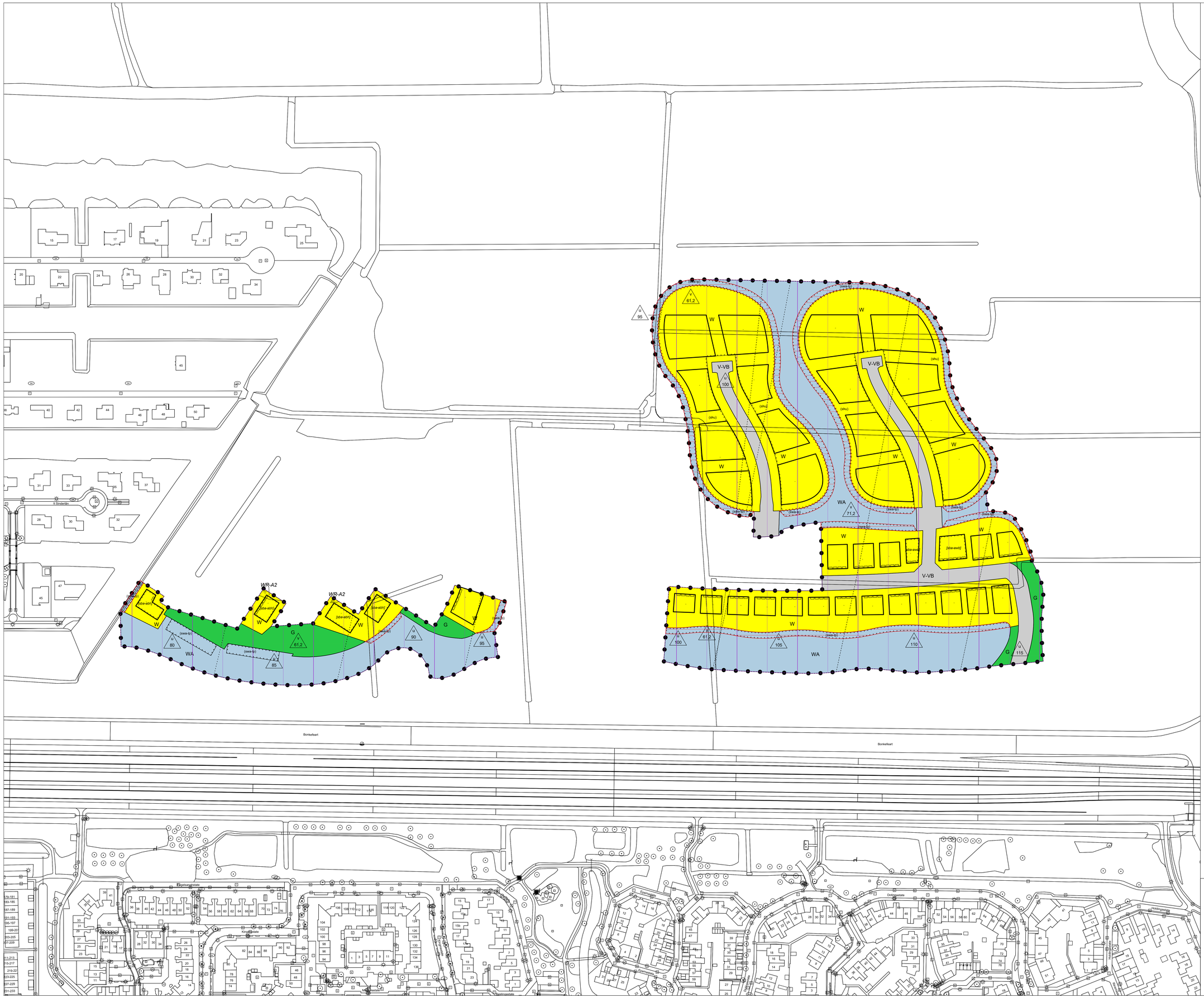
Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Leeuwarden - Blitsaerd Oost van de gemeente Leeuwarden.

VERBEELDING

RHO ADVISEURS


WR-A2
WR-A2
(sba-woh)
(sba-woh)
(sba-woh)
(sba-woh)
(swa-ip)
(swa-ip)
(swa-ip)
(swa-ip)
(swa-ip)
(swa-ip)
W
W
W
W
W
W
W
W
W
W
W
W
W
W
W
W
G
G
G
G
WA
WA
V-VB
V-VB
(shu)
(shu)
(shu)
(shu)
(sba-awb)
(sba-awb)
(sba-awb)
(sba-awb)
(sba-awb)
(sba-awb)
A 80
A 61.2
A 85
A 90
A 95
A 95
A 61.2
A 100
A 105
A 110
A 115
A 71.2
V 100
V 61.2
Bonkefeart
Bonkefeart
Eigelshoekstate
Kingmastate
Eemhuisstate
Eemhuisstate
Eemhuisstate
Dotingastate
Pelsingastate
Pelsingastate
Pels