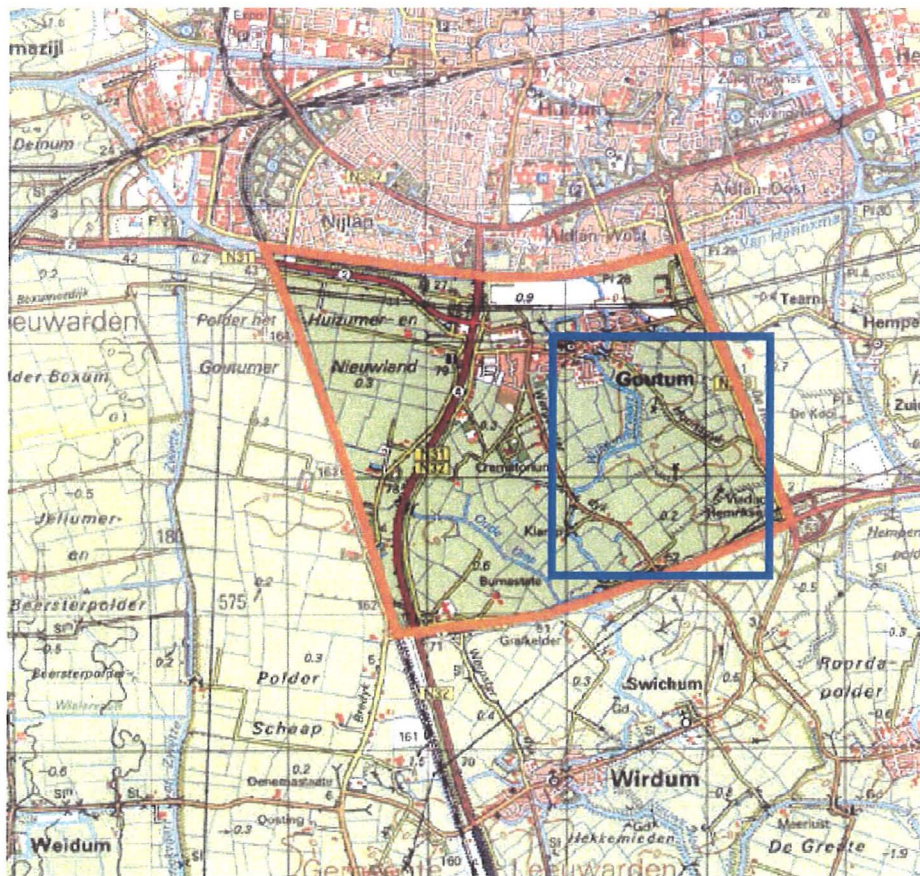


VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN DE ZUIDLANDEN, PLANDEEL OOST

GEMEENTE LEEUWARDEN



Gemeente Leeuwarden

Voorontwerpbestemmingsplan De Zuidlanden, Plandeel Oost

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart schaal 1:2.500

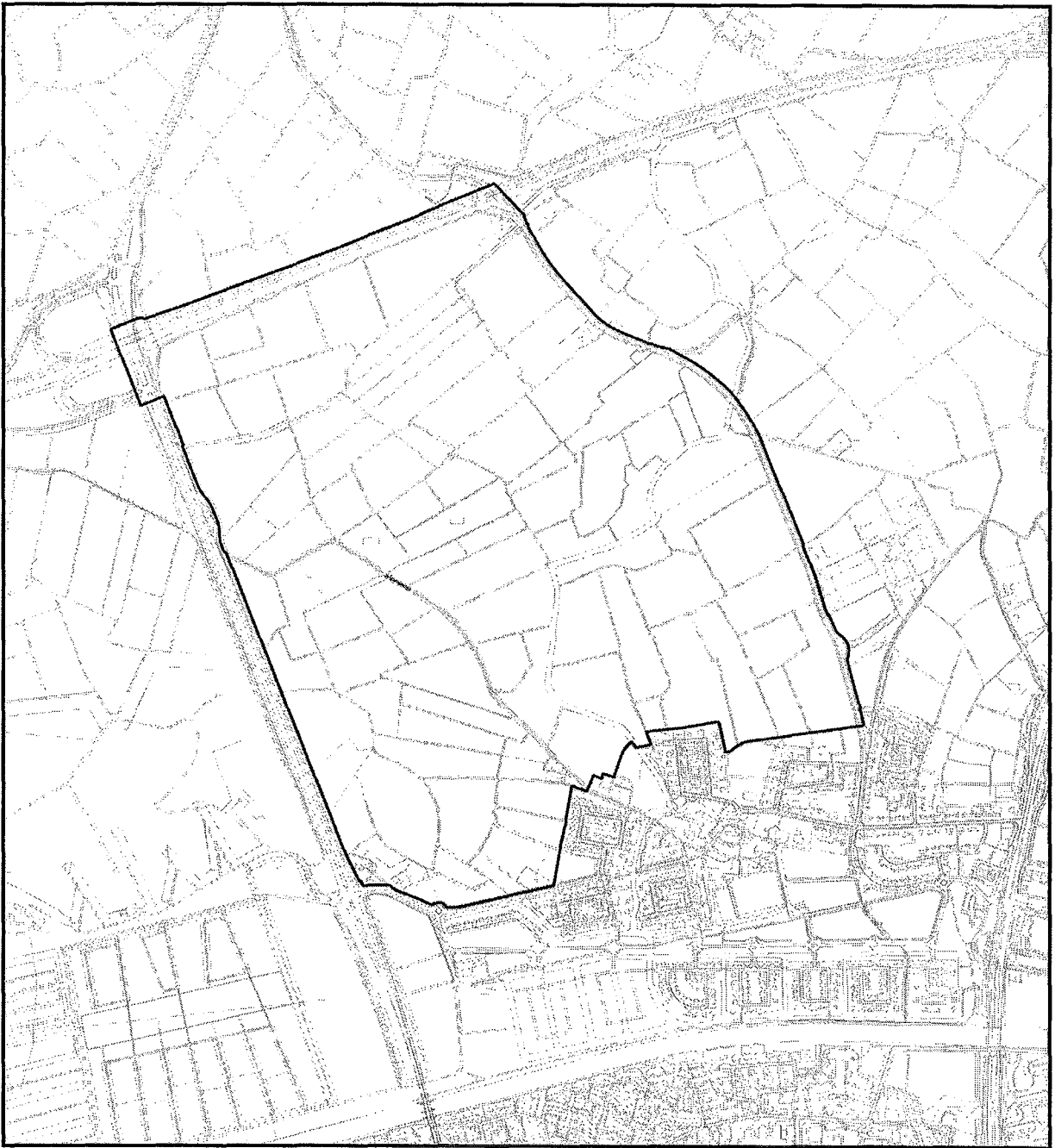
projectgegevens:
TOE01-ZDL00005-01C
VOO01-ZDL00005-01C
TEK01-ZDL00005-01C

Rosmalen, 16 oktober 2006

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	2
1.3	De vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	DE HUIDIGE SITUATIE	3
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	3
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	7
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	PLANUITGANGSPUNTEN EN -BESCHRIJVING	15
4.1	Programmatische aspecten	15
4.2	Planbeschrijving	15
4.3	Sociale veiligheid	16
4.4	Duurzaam bouwen	16
4.5	Beeldkwaliteit/welstand	17
5	MER	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Plandoelen en planuitgangspunten	20
5.3	Beschrijving van de referentiesituatie en de drie alternatieven	22
5.4	De vergelijking van de alternatieven	27
6	OVERIGE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	37
6.1	Riolering en waterhuishouding	37
6.2	Overige belemmeringen	38
6.3	Natuur	38
6.4	Bodem	40
6.5	Geluid	41
6.6	Luchtkwaliteit	41
6.7	Archeologie	41
6.8	Externe veiligheid	42
6.9	Conclusie deelgebied Plandeel Oost	42
7	DE BESTEMMINGEN	43
7.1	Het juridische plan	43
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	43
8	UITVOERBAARHEID	47
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.2	Economische uitvoerbaarheid	47
9	PROCEDURES	49



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de zuidzijde van Leeuwarden ligt het gebied De Zuidlanden, zijnde het nieuwe woon-, werk- en voorzieningengebied van de gemeente Leeuwarden. In dit gebied zullen de komende 20 jaren onder meer circa 6.500 woningen worden gebouwd. De ontwikkeling van De Zuidlanden wordt gefaseerd uitgevoerd. Om de verschillende fasen planologisch-juridisch mogelijk te maken, worden er voor het plangebied meerdere bestemmingsplannen opgesteld.

Voor het gebied gelegen direct ten zuiden van Goutum tussen de Drachtsterweg (N368), de Wâldwei en de Wergeasterdyk is in 2003 het bestemmingsplan 'Leeuwarden-Zuid, fase A' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad (gewijzigd) vastgesteld op 6 mei 2003. Gedeputeerde Staten hebben het plan bij besluit van 9 december 2003 grotendeels goedgekeurd. Op 9 februari 2005 heeft de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State zich over de tegen het besluit van Gedeputeerde Staten gerichte beroepschriften uitgesproken. De uitspraak (zaak-nummer 200401688/1) houdt in dat alsnog goedkeuring aan het bestemmingsplan 'Leeuwarden-Zuid, fase A' werd onthouden. Zij oordeelde onder andere dat het bestemmingsplan het eerste ruimtelijke plan is dat voorziet in de bouw van 6.500 woningen in het gehele gebied De Zuidlanden en de milieueffectrapportage voor de gehele activiteit moet worden verricht ook als er voor wordt gekozen de bewuste activiteit gefaseerd te ontwikkelen. Tevens oordeelde zij dat de milieueffecten onderzocht dienen te worden op het detailniveau en met een mate van uitgebreidheid die aansluiten bij het niveau van een bestemmingsplan. Zij concludeerde dat hierin bij het bestemmingsplan Leeuwarden-Zuid, fase A onvoldoende voorzien was.

Deze uitspraak noodzaakt op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, waarbij de inhoud van de uitspraak in acht genomen moet worden.

Teneinde te voldoen aan de verplichting ex artikel 30 WRO zijn het onderhavige bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost' en een nieuw milieueffectrapport (MER) opgesteld.

Het plangebied De Zuidlanden, Plandeel Oost biedt de basis voor het realiseren van het oostelijk deel van het ontwikkelingsplan voor De Zuidlanden tussen de Wergeasterdyk en de Drachtsterweg. Het gaat daarbij vooralsnog om de bouw van maximaal 150 woningen in de noordoosthoek van het plangebied. Het betreft grotendeels grondgebonden woningen en een beperkt aantal gestapelde woningen, met bijbehorende voorzieningen zoals water, groen en ontsluitingswegen. Tevens is in het bestemmingsplan het in aanleg zijnde sportpark Wiarda opgenomen. De werkzaamheden zijn daar gestart op basis van een op 26 mei 2004 verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Het overige plangebied betreft vooralsnog te handhaven agrarisch gebied met aan de rand ervan enige bestaande woningen en twee bestaande agrarische bedrijven.

In de noordwesthoek van het plangebied vindt wellicht binnen de plantermijn nog woningbouw plaats. Met deze mogelijkheid is door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan rekening gehouden. Deze wijzigingsbevoegdheid past binnen de bandbreedte van het MER.

Voorliggend bestemmingsplan De Zuidlanden, Plandeel Oost voorziet onder andere in een adequate juridisch-planologische regeling van de in het noordoosten van het plangebied te realiseren buurtschap Wiarda. Het stedenbouwkundige plan Wiarda vormt de basis voor het bestemmingsplan. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een juridische regeling voor de bestaande functies, waaronder de bestaande agrarische gronden.

1.2 Het plangebied

Het plangebied De Zuidlanden, Plandeel Oost is gesitueerd aan de zuidkant van Goutum, ten oosten van de Wergeasterdyk. De Wergeasterdyk vormt de westelijke grens van het plangebied. De noordelijke grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de bebouwing van Goutum. De oostelijke grens wordt gevormd door de Drachtsterweg. De Wâldwei vormt de zuidgrens van het plangebied. In het plangebied bevindt zich de weg Hounsdyk. Ook de Wirdumervaart ligt in het plangebied. Op de afbeelding 'Het plangebied' is het gebied weergegeven.

1.3 De vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 1978'; vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden d.d. 8 januari 1973, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland d.d. 21 februari 1974 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit d.d. 26 mei 1978.
- Bestemmingsplan 'Wiardaburen'; vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden d.d. 7 juni 1982, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland d.d. 14 juli 1983 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State d.d. 1 december 1988.
- Bestemmingsplan 'Hempens-Teerns'; vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden d.d. 21 oktober 1996, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland d.d. 4 april 1997 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State d.d. 8 december 1998.
- Bestemmingsplan 'Rijksweg 31'; vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden d.d. 17 mei 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland d.d. 2 november 1999.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en de functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. Tevens wordt de planbeschrijving gegeven. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 het MER aan bod. In hoofdstuk 6 worden de overige planologische aspecten, die in het MER niet of niet volledig aan de orde komen beschreven. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 tenslotte worden respectievelijk de bestemmingen, de uitvoerbaarheid en de procedures toegelicht.

2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied De Zuidlanden, Plandeel Oost ligt ten zuiden van Leeuwarden. Het plangebied is circa 200 hectare groot en wordt ingesloten door Goutum (noordzijde), de Wergeasterdyk (westen), de Drachtsterweg (oosten) en de Wâldwei (zuiden). In het plangebied ligt de Wirdumervaart.

Landschappelijke structuur

Kenmerkend voor het landschap ten zuiden van Leeuwarden is de openheid, die onderbroken wordt door het dorp Goutum, en de verspreid in het gebied aanwezige (voormalige) boerderijen. Vanuit het hele gebied is de stad Leeuwarden zichtbaar. De recente stadsuitbreidingen van Leeuwarden zijn vanaf het plangebied zichtbaar en hebben het karakter van het gebied veranderd.

Ten noorden van de Wirdumervaart ligt de zogeheten Kwelderwal, die zich kenmerkt door zijn hogere ligging met enkele verspreid liggende oude terpen en boerderijen. De rest van het plangebied, het laaggelegen kwelderlandschap, wordt gekenmerkt door een kleinschalige mozaïekverkaveling met veel verschillende waterpeilen zonder bebouwing of beplanting. Het betreft hier met name weidegronden. Het gebied is lichtglooiend. Verder is het gebied rijk aan waterlopen, sloten en vaarten. De begrenzing tussen de kwelderwal en het kwelderlandschap wordt gevormd door de Wirdumervaart.

De hiervoor omschreven landschappelijke kenmerken zijn een gevolg van het feit dat dit gebied geen deel heeft uitgemaakt van een ruilverkaveling. Dit is het gevolg van het feit dat deze gronden eerder waren aangewezen voor een grootschalige woonuitbreiding aan de zuidkant van Leeuwarden. Dit is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan Wiardaburen (d.d. 1982). Door gewijzigde stedenbouwkundige inzichten is geen uitvoering gegeven aan dit bestemmingsplan.

Wegenstructuur

Ten westen van het plangebied De Zuidlanden, Plandeel Oost ligt de Wergeasterdyk. In het plangebied ligt de Hounsdyk. Beide zijn zomerdijken, die evenwijdig liggen aan de Middelzeedijk. Zij dienden ter bescherming van het achterliggende land en zijn ingeplant met iepen. Een klein deel van de noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Tearnserdyk. Dit is een dijk die in oost-west richting werd aangelegd om land te winnen op de Middelzee.

Temidden van het plangebied bevindt zich één weg: de Hounsdyk. Deze wordt ontsloten op de Tearnserdyk en de Drachtsterweg.

Groen- en waterstructuur

In het plangebied De Zuidlanden, Plandeel Oost zijn weinig groenvoorzieningen aanwezig. De Wergeasterdyk aan de westzijde wordt gekenmerkt door haar laanbeplanting. Verder bevinden zich enkele fragmenten van boomstructuren op een aantal plekken in het plangebied.

In het plangebied ligt de Wirdumervaart. De Wirdumervaart is een kronkelende vaart, ontstaan uit een oude erosiegeul, zuid-noord gericht, die de grens vormt tussen de Kwelderwal en het Kwelderlandschap. Tevens is deze Wirdumervaart een hoofdafwatering voor het gebied. Naast de afwaterende functie draagt de waterloop bij aan het karakter van het landschap. De waterloop is rijk aan waterplanten.

Bebouwingsstructuren

In het plangebied bevinden zich naast enige monumentale gebouwen twee zogenaamde Amerikaanse windmotoren, die als Rijksmonument zijn aangemerkt en als zodanig zijn beschermd. Ze hadden een functie in de bemaling van de verschillende poldertjes. Momenteel zijn zij echter buiten gebruik en grotendeels vervallen. De windmotor, die direct ten zuiden van Goutum staat, wordt verplaatst naar een locatie buiten het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de dorpsbebouwing van Goutum. De bestaande bebouwing in Goutum aan de randen van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen in een ruime, maar vrij strakke stedenbouwkundige verkaveling. In de dorpsrand komen ook nog enkele voormalige agrarische panden met hun huiskavels voor, waardoor deze rand zowel vanuit Goutum als vanuit het plangebied als een open dorpsrand wordt ervaren. In het westelijk gedeelte van de dorpsrand komt nogal wat beplanting voor op de perceelsgrenzen, zodat dit gebied een wat kleinschaliger uitstraling heeft. Het oostelijke deel van de dorpsrand is langs de Tearnserdyk (nabij de rotonde) strak vormgegeven, waardoor sprake is van een harde overgang tussen het dorp en het open plangebied.

In het plangebied bevindt zich een aantal erven van voormalige agrarische bedrijven met bebouwing. Het merendeel ligt langs historische wegen en dijken.

In het plangebied zijn acht bestaande woningen aanwezig. Deze bevinden zich aan de Wergeasterdyk, de Hounsdyk en de Tearnserdyk.

Aan de Wergeasterdyk 41 ligt een woonhuis. De kavel is omzoomd door een zware elzenwal.

Aan de Wergeasterdyk 43 ligt een stelpboerderij met opstallen die al rond 1890 aanwezig was. Dit is nog steeds in gebruik als agrarisch bedrijf. De boerderij staat centraal op de kavel. De bijgebouwen zijn in dezelfde neoclassicistische stijl gebouwd als de hoeve. Het groen op het perceel bestaat uit een eenzijdig ingeplante houtwal. De boerderij ligt aan de west- en zuidzijde vrij in het landschap. Op het erf staan enkele mooi uitgegroeide solitaires.

Aan de Wergeasterdyk 45 ligt een karakteristieke stelpboerderij met opstallen uit ca. 1887, die nog steeds in gebruik is als agrarisch bedrijf. De bijgebouwen zijn niet in dezelfde stijl gebouwd als de boerderij. De direct omgeving van de hoeve is ingeplant met een houtwal en mooi uitgegroeide solitaires. De agrarische opstallen staan vrij in het open landschap.

Aan de Hounsdyk 9 bevindt zich een vrijstaand nieuwbouwwoonhuis. De woning heeft een vrije ligging in het landschap.

Aan de Hounsdyk 7 ligt verder een boerderij van het type kop-hals-romp (KHR). De boerderij is momenteel in gebruik als woonhuis en heeft een boerderijtuin, gericht op het landschap.

Aan de Tearnserdyk 44 ligt een stelpboerderij die nog steeds in gebruik is als agrarisch bedrijf. Op deze plek is reeds sinds 1855 bebouwing aanwezig. Het gebouw is een rijksmonument vanwege haar cultuurhistorisch en architectuurhistorisch belang. De kavel heeft een typische boerderijtuin.

Aan de Tearnserdyk 46 en 48 bevinden zich twee woonhuizen. Zij vertonen de kenmerken van het woonhuis bij een KHR-boerderij. Beide huizen zijn rijksmonument. De woningen zijn ingebufferd door opgaand groen en solitaire populieren.

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Groningen-Assen in Noord-Nederland. Leeuwarden viel in de (ontwerp) Nota Ruimte buiten het stedelijk netwerk Noord-Nederland.

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld (deel 3) en aansluitend op 27 april ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005. De Tweede Kamer heeft een groot aantal moties ingediend, waarvan er uiteindelijk 31 zijn aangenomen. Zowel de aangenomen moties, als de in het debat gedane toezeggingen, zijn in de nieuwe versie van de Nota Ruimte (deel 3A) verwerkt. Op 17 januari 2006 heeft de Eerste kamer de Nota Ruimte goedgekeurd.

Hoewel Leeuwarden geen deel uitmaakt van het stedelijk netwerk Groningen-Assen, is er in deel 3A van de Nota Ruimte de toezegging gedaan dat Leeuwarden als tweede hoofdstad van het noorden financieel-economisch en planologisch gelijk zal worden behandeld aan de andere hoofdsteden in het netwerk Groningen-Assen.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van de algemene doelen van de Vijfde Nota. In het beleid en de uitvoering daarvan is het van belang dat een goede koppeling tussen verstedelijking, economie, infrastructuur, groen, recreatie, natuur, waterhuishouding, milieu en veiligheid wordt gelegd.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Woningbouwafspraken met VROM

In 2004 heeft minister Dekker van VROM in verschillende brieven aan de Tweede Kamer aangegeven dat zij de komende jaren de woningproductie in Nederland substantieel wil verhogen. Daartoe heeft zij met (bijna) alle stadsregio's inspanningsafspraken gemaakt over het verhogen van die woningproductie. Als stimulans stelt de minister -landelijk- circa 600 miljoen euro beschikbaar.

De Stadsregio Leeuwarden heeft in juni 2005 een contract gesloten met de minister waarin is vastgelegd dat de stadsregio in de periode 2005 tot en met 2009 in totaal 5.300 woningen zal bouwen, waarvan 3.500 in Leeuwarden. Deze ambitieuze afspraak betekent voor Leeuwarden een jaarproductie van gemiddeld 700 woningen (bruto). Deze aantallen woningen kunnen niet in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Ontwerp Streekplan Fryslân 2006

In het ontwerp Streekplan Fryslân 2006 'Om de kwaliteit fan de romte' staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. De verwachting is dat het Streekplan in december 2006 door Provinciale Staten wordt vastgesteld.

In het Streekplan zet de provincie in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Stedelijke centra hebben als kwaliteit dat zij brandpunten van bedrijvigheid en werkgelegenheid zijn en over een hoog voorzieningenniveau beschikken, dat voor een groot gebied eromheen van betekenis is. Deze kwaliteiten hebben te maken met voldoende schaal, massa, dynamiek en bereikbaarheid van verschillende functies bij elkaar. Daarnaast zijn de cultuurhistorische betekenis van steden en de daaraan gekoppelde stedelijke uitstraling en recreatieve beleving van groot belang. De provincie kiest voor zes stedelijke centra, die gezamenlijk het stedelijk netwerk Fryslân vormen. Het gaat allereerst om de provinciehoofdstad Leeuwarden, vervolgens om de centra Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en tenslotte de regiostad Dokkum. Leeuwarden wordt als volgt getypeerd:

'Leeuwarden is de historische en culturele hoofdstad van Fryslân met de bijbehorende hoofdstedelijke functies. Leeuwarden heeft samen met het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen een centrale positie in Noord-Nederland. Het Rijk behandelt Leeuwarden, als tweede hoofdstad van Noord-Nederland, financieel-economisch en ruimtelijk-instrumenteel op gelijke voet met Groningen en Assen. Leeuwarden heeft een centrale ligging en een typisch stedelijke uitstraling, met gevarieerde woonmilieus, een uitgebreid en aantrekkelijk winkelgebied in een historisch centrum, diverse soorten bedrijvigheid en allerlei (hoog)stedelijke voorzieningen die voor heel Fryslân van betekenis zijn. Het is tevens dé banenmotor van Fryslân: 25% van de totale Friese werkgelegenheid is in Leeuwarden geconcentreerd. Daarnaast is Leeuwarden het belangrijkste Friese centrum van dienstverlening, (medische) zorg en onderwijs. Wij kiezen op sommige terreinen onvoorwaardelijk voor een versterking van de positie van Leeuwarden als hoofdstad van onze provincie, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van woningen en op een verbetering van de bereikbaarheid. Wij hebben dit instrumenteel kracht bijgezet met het Stadsconvenant dat wij met de gemeente Leeuwarden hebben afgesloten. Een sterk Leeuwarden is van belang voor de hele provincie'.

Wat betreft de woningbouw zet de provincie in op concentratie in de zes bundelingsgebieden, waar Leeuwarden er één van is. Met het instrument bundelingsgebied beoogt de provincie onder andere het volgende:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid;
- een gevarieerde bevolkings- en huishoudenssamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland waardoor in de kleine kernen meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt;
- een evenwichtige regionale woningbouwverdeling;
- een ontwikkeling van stadsranden en stedelijke uitloopgebieden met hoge(re) landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Om de leefbaarheid en de vitaliteit van heel Fryslân te bevorderen, en binnen het uitgangspunt van concentratie van woningbouw in de stedelijke bundelingsgebieden, wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling van woningen en van woningbouw over de regio's van Fryslân.

In het Streekplan wordt een aanzet gegeven voor een gebiedsgerichte uitwerking per regio. Leeuwarden ligt binnen de regio Midden Fryslân. Met betrekking tot het wonen in Leeuwarden is aangegeven dat er nieuwe grote woon- en werklocaties aan de west- en zuidkant van de stad worden gesitueerd. Aan de zuidzijde ligt het accent op wonen, aan de westzijde ligt het accent op werken. Aandachtspunten zijn het benutten van kansen voor gevarieerde woonmilieus en voortdurend de benodigde ruimte voor wonen en werken in een goede verhouding ten opzichte van elkaar afwegen.

3.2.2 Regionale woningbouwafspraken

Op het schaalniveau van de (stads)regio zijn in 1998 vanuit het Ontwikkelingskader Leeuwarden (OKL) bestuurlijke afspraken gemaakt tussen Leeuwarden en de vijf omliggende plattelandsgemeenten. Centraal thema in dit afsprakenkader is het temporiseren van de bouwproductie in de omliggende gemeenten ten gunste van de stad Leeuwarden. Leeuwarden heeft hiermee de ruimte gekregen om 'op stoom te komen'. Deze OKL-afspraken lopen tot en met 2009.

3.2.3 Wenjen 2000+, 'Fan mear nei better'; woningbouwbeleid 2002-2010

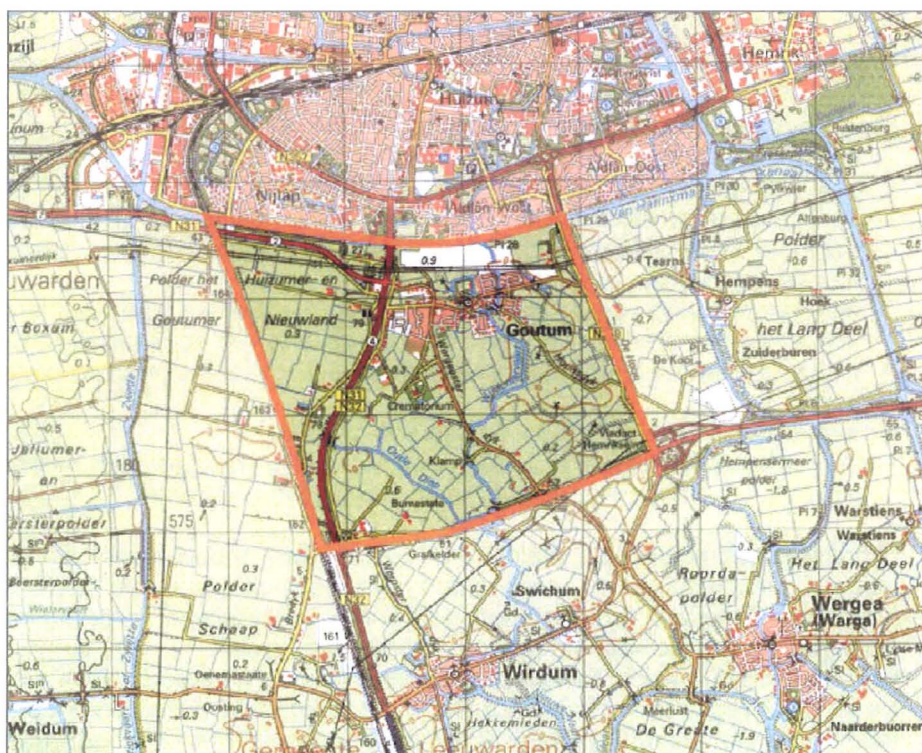
In de notitie Wenjen 2000+, 'Fan mear nei better' stellen Gedeputeerde Staten hun woonbeleid voor de periode 2002 - 2010 vast. Het gaat hier om een herziening van het beleid dat was vastgesteld voor de periode 1998-2010.

Belangrijke speerpunten uit de notitie zijn de volgende:

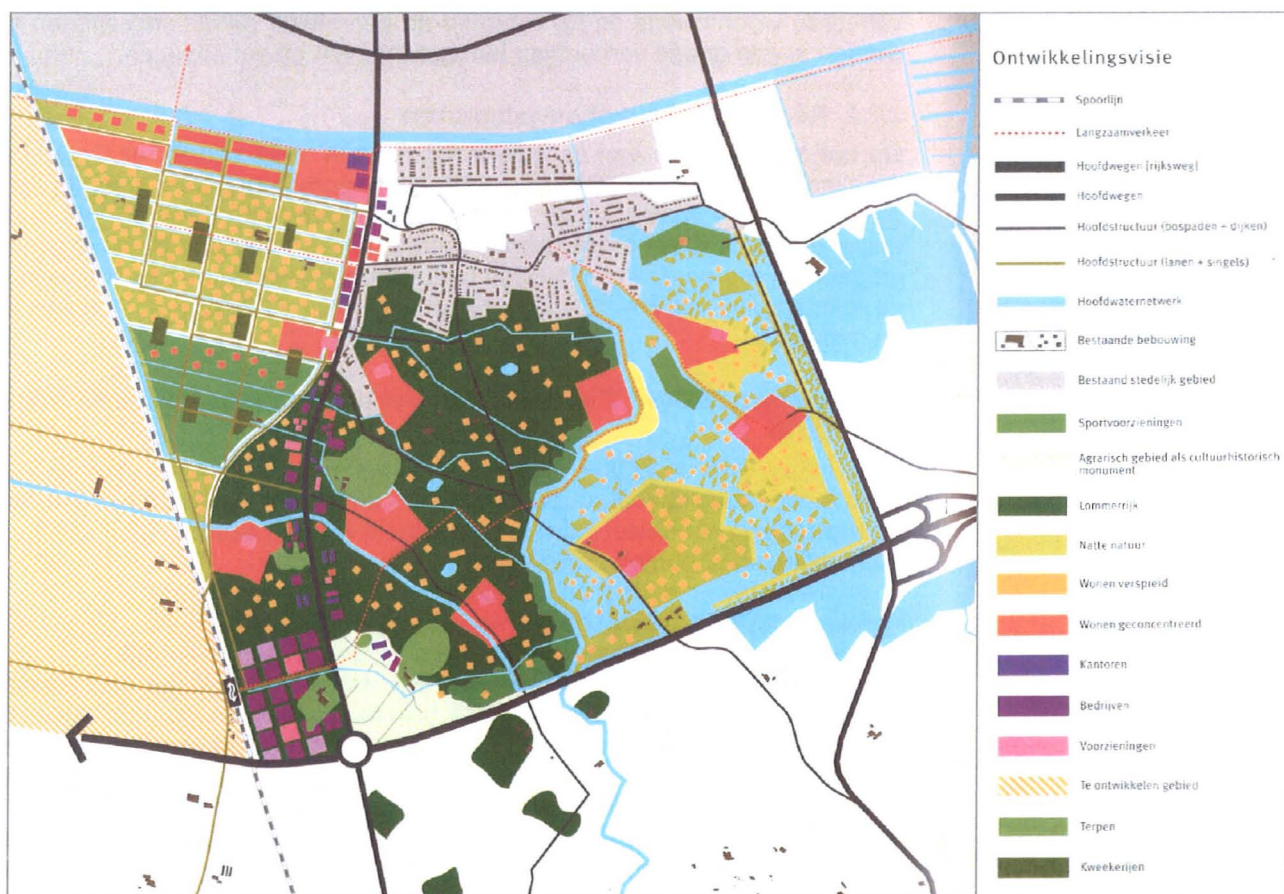
- kwaliteitsbeleid gericht op de woonconsument meer centraal;
- kwaliteitsbeleid gericht op bouwen voor alle groepen;
- kwantiteitsbeleid gericht op verantwoorde ontwikkeling bouwen.

In Wenjen '98 koos de provincie voor een kwaliteitsbeleid en een kwantiteitsbeleid. Ook nu is die gekoppelde beleidsopgave aan de orde. Meer in het licht van de ontwikkelingen in Fryslân en de ontwikkelingen op nationaal niveau krijgt het kwaliteitsbeleid het primaat. De kwantiteiten dienen nadrukkelijk in kwaliteiten gepland te worden.

In het ontwerp Streekplan Fryslân 2006 is het beleid uit de hiervoor genoemde notitie afgestemd op andere ruimtelijke aspecten en finaal vastgelegd.



Ontwikkelingsgebied Leeuwarden-Zuid (De Zuidlanden)



Ontwikkelingsvisie Leeuwarden-Zuid

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid

Voor het gebied Leeuwarden-Zuid is een ontwikkelingsplan opgesteld (maart 2001). Het gebied Leeuwarden-Zuid betreft het nieuwe woon-, werk- en voorzieningengebied van de gemeente Leeuwarden en wordt 'De Zuidlanden' genoemd. Het gebied wordt begrensd door het Van Harinxmakanaal en de kom van het dorp Goutum aan de noordzijde, de Drachtsterweg aan de oostzijde, de Walswei (N31) aan de zuidzijde en de spoorlijn Leeuwarden-Heerenveen aan de westzijde. Het ontwikkelingsgebied is circa 550 ha. groot.

De opgave van het ontwikkelingsplan is het toevoegen van een stadsdeel aan Leeuwarden met een mix van hoogwaardige woon- en werkmilieus en dooraderd met een diversiteit aan stedelijke voorzieningen. Een stadsdeel dat de wisselwerking met de bestaande stad aangaat en een verrijking voor de stad als geheel betekent. Centraal in Leeuwarden-Zuid staat een nieuwe vorm van wonen: wonen gecombineerd met werken, recreatie en voorzieningen.

Het planconcept voor Leeuwarden-Zuid is opgebouwd uit vijf lagen:

1 De stadslandschappen

Door de karakteristieken van de bestaande drie landschapstypen in Leeuwarden-Zuid te versterken, ontstaan er drie duidelijk verschillende stadslandschappen, waarbinnen geheel verschillende vestigingsmilieus zijn te realiseren. Er worden drie verschillende stadslandschappen gecreëerd met een bovengemiddelde stadsnatuur waarin gewoond en gerecreëerd wordt: de 'Plantage' in de Middelzee, 'Lommerrijk' op de kwelderwal en de 'Natte Natuur' in het oostelijke kweldergebied.

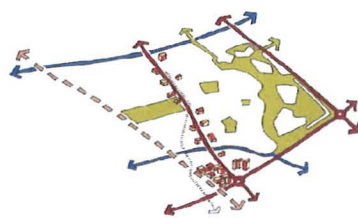
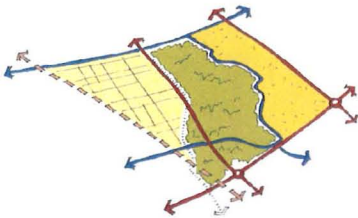
In het Middelzee-gebied wordt het rationele cultuurlandschap versterkt met laan- en singelbeplanting waarin een woonmilieu met veel tuinen en een grote diversiteit ontstaat.

Op de kwelderwal worden de aanwezige linten en begroeiing rond de boerderijen door flinke boomaanplant uitgebouwd tot een aantrekkelijk woonbos.

In het lager gelegen kwelderlandschap in het oosten wordt het waterniveau op boezempeil gebracht en door de aanwezige hoogteverschillen te accentueren ontstaat een omvangrijk nat gebied waarin land en water elkaar afwisselen.

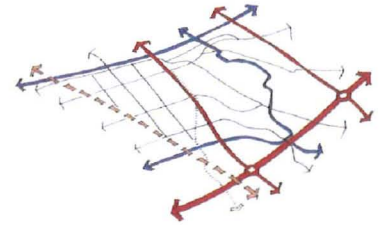
2 Het assenkruis

De tweede laag in het planconcept wordt gevormd door het assenkruis van economie en voorzieningen. De ene as wordt gevormd door de Overijsselseweg en Werpsterhoek, ofwel de stadsas en de nieuwe stadsentree. De andere as wordt gevormd door de sport- en recreatievoorzieningen die in de richting loodrecht op de stadsas liggen, verspreid door de drie woonlandschappen. Tezamen met de stadsas ontstaat er zo een assenkruis van economie en voorzieningen door het gebied heen: noord-zuid de economische diensten en voorzieningen en oost-west de sport en recreatie.



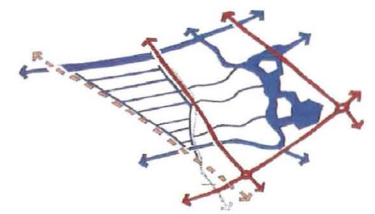
3 Het wegennetwerk

De Overijsselseweg, Drachtsterweg en Wâldwei vormen de hoofdwegenstructuur. De Overijsselseweg heeft de belangrijkste ontsluitingsfunctie voor het stadsdeel. Binnen het ontwikkelingsgebied wordt een secundair netwerk gevormd dat zoveel mogelijk bestaande structuurlijnen volgt en waar mogelijk versterkt en nieuwe lijnen in hetzelfde stramien toevoegt. Binnen de secundaire structuur krijgt Leeuwarden-Zuid een fijnmazig netwerk van kleinere wegen.



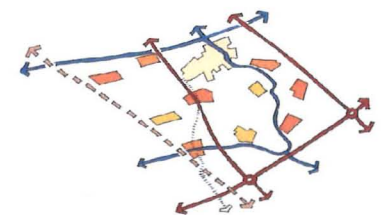
4 Het waternetwerk

Doelstelling is een duurzaam watersysteem dat deels geschikt is voor de kleine recreatievaart. Water wordt onder meer door afwatering van schone oppervlakken op het oppervlaktewater en een ruim waterbergend vermogen zoveel mogelijk binnen het gebied opgevangen en vastgehouden en is van goede kwaliteit. Het watersysteem bouwt ook zoveel mogelijk voort op het historisch ontstane systeem van waterlopen in het gebied. Door toepassing van zoveel mogelijk gevarieerde natuurlijke oevers, boezemland dat een deel van het jaar overstroomt en voldoende diepe watergangen waardoor het water goed circuleert wordt de ecologische en waterkwaliteit gewaarborgd.



5 De knopen

De vijfde laag in het planconcept zijn de 'knopen'. Dit zijn verdichtingen in het woongebied bestaande uit 250 à 300 woningen, in samenhang ontworpen, in een compacte setting en met een eigen karakter. Ze liggen verspreid in de woongebieden op bijzondere plekken: aan routes, op knooppunten, op hoeken van eilanden etc. Elke knoop wordt in een andere stijl ontworpen en omvat behalve woningen ook een programmaonderdeel met een bijzondere voorziening: b.v. een school, winkelcentrum, bijzondere voorziening of recreatieve voorziening. Daardoor krijgt elke knoop ook zijn eigen betekenis voor andere delen van Leeuwarden-Zuid. Er komen uiteindelijk 9 knopen verspreid over het ontwikkelingsgebied.



3.3.2 Masterplan De Zuidlanden

Nadere (deel)studies over ontwikkelings- en inrichtingsmogelijkheden binnen De Zuidlanden hebben in 2003 uiteindelijk geresulteerd in het 'Masterplan De Zuidlanden'. Het Masterplan beschrijft de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkelingen van De Zuidlanden.

Het gebied De Zuidlanden wordt ontwikkeld in een aantal verschillende landschapstypen c.q. woonmilieus: De Plantage, Lommerrijk, Waterrijk, Stadsas, Kanaalzone, Werpsterhoek en Sportpark. Binnen de drie eerst genoemde woonmilieus zullen meerdere zogenaamde buurtschappen worden gerealiseerd. De Zuidlanden, Plandeel Oost valt grotendeels binnen het woonmilieu Waterrijk en deels binnen het woonmilieu Lommerrijk (noordwestelijk deel van het plangebied, ten noorden van de Wirdumervaart). In het Masterplan worden de verschillende woonmilieus beschreven.

Waterrijk

De sleutelbegrippen in het concept voor Waterrijk zijn water, openheid, stilte en ruimte. Om de openheid te garanderen wordt er in het gebied veel water gemaakt en in een lage dichtheid gebouwd. Waterrijk wordt tot een nat natuurlandschap gemaakt. Door een fluctuerend waterpeil vallen oevers nu eens droog, dan weer lopen zij onder water. In deze wereld van water en riet komen woningen zowel in en op het water als op het droge.

Samen met het waterlandschap van Zuiderburen draagt Waterrijk bij aan een open landschapsbeeld aan de zuidrand van Leeuwarden.

Lommerrijk

Lommerrijk wordt gekenmerkt door bospercelen, grote kavels, terpen en veel bomen, waardoor het gebied een besloten karakter krijgt. Naast wonen is er in Lommerrijk ook ruimte voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, sport, recreatie en detailhandel.

3.3.3 Woonbeleid Leeuwarden

De woningbouwafspraken met VROM en de regionale woningbouwafspraken hebben een vertaling gekregen in de concrete planontwikkeling voor woningbouw in Leeuwarden. Verwacht wordt dat in Leeuwarden gemiddeld 600-700 woningen per jaar worden gerealiseerd. De gemeente kiest ervoor om een brede doelgroep te bedienen en vindt het wenselijk dat een gedifferentieerd planaanbod op de markt wordt gebracht.

In het 'Woonplan Leeuwarden, optimaal wonen voor iedereen' (juni 2004) is het onderstaand programma opgenomen:

		prijsklasse	aandeel
<i>huur</i>	sociaal	tot € 499,00	10%
	markt	meer dan € 499,00	5%
<i>koop</i>	goedkoop	tot € 120.000,00	5%
	midden	€ 120.000,00 tot € 160.000,00	15%
	middelduur	€ 160.000,00 tot € 230.000,00	35%
	duur	€ 230.000,00 tot € 340.000,00	25%
	exclusief	meer dan € 340.000,00	5%
			100%

Woningbouwprogramma 2004-2007

Er is dus sprake van een keuze voor een gedifferentieerd aanbod naar prijsklasse en eigendomsvorm. Daarnaast wordt gekozen voor differentiatie naar type (hoewel met nadruk op grondgebonden woningen) en locatie. Uitgangspunt is dat 25% van de woningproductie in binnenstedelijk gebied wordt gerealiseerd en de overige 75% in uitleggelieden. Het aandeel binnenstedelijk is tot en met 2007 hoger dan die 25% vanwege de beschikbaarheid van relatief veel functieveranderinglocaties.

Op dit moment (medio 2006), naast Blitsaerd, Zuiderburen de enige uitleglocatie van Leeuwarden, waar woningen gerealiseerd worden. Deze wijk is sinds 1999 in aanbouw en is in 2007/2008 voltooid. In 2006 worden in Blitsaerd de eerste van de 400 woningen opgeleverd. In Blitsaerd gaat het om woningen in het dure en exclusieve segment.

Op het moment dat Zuiderburen voltooid is, is het noodzakelijk dat in De Zuidlanden de productie op gang is gebracht. Vanaf 2008 is het aandeel binnenstedelijk in de woningproductie gering vanwege het beperkt beschikbaar zijn van functieveranderinglocaties. De locatie Blitsaerd is beperkt van omvang en bedient alleen de vraag in het dure en exclusieve segment. De binnenstedelijke nieuwbouw concentreert zich o.a. in de Vrijheidswijk, de Zuiderplantage en de locatie waar voorheen het St. Bonifatiusziekenhuis was gevestigd. Het betreft hier stadsvernieuwings- of herontwikkelingslocaties. Per saldo is hier sprake van verdunning, waarbij ca. 75% van het eerder aanwezige aantal woningen wordt teruggebouwd.

De Zuidlanden is voor Leeuwarden dan ook van substantieel (en essentieel) belang om de woningproductie op het gewenste niveau te houden voor de groei van de bevolking, de gewenste differentiatie te realiseren en te voldoen aan de gemaakte afspraken met VROM, provincie en omliggende gemeenten.

Op basis van de huidige inzichten met betrekking tot beschikbare binnenstedelijke bouwlocaties, verdunning in stedelijke vernieuwingsgebieden, de afronding van Zuiderburen en de vraag op de woningmarkt, is het onderstaande programma vanaf 2007 reëel. Uitgangspunt voor de aantallen is het gemeentelijk woningbouwprogramma.

	2007	2008	2009	2010
bestaand stedelijk gebied	283	198	250	195
Zuiderburen	155	112	0	0
Blitsaerd	40	40	60	75
Zuidlanden	120	250	300	350
Dorpen	42	40	30	20
Totaal	640	640	640	640

Woningbouwprogramma 2007-2010

In het woningbouwprogramma is de maximale productie van het gemeentelijk woningbouwprogramma als uitgangspunt genomen.

In De Zuidlanden moet een groot aantal doelgroepen bediend worden naar inkomen, huishoudenssamenstelling en leefstijl. Belangrijk is dat de toekomstige bewoners van De Zuidlanden keuzevrijheid geboden wordt. Dit betekent dat de te realiseren woningen vanuit het perspectief van de consument gerealiseerd moet worden. Het is belangrijk te bieden wat de woonconsument vraagt. In Friesland is een grote groep consumenten gericht op meer dorps-wonen, een wens die gezien het ruimtelijk beleid steeds lastiger te realiseren is. Met De Zuidlanden biedt Leeuwarden een hoogwaardig alternatief, namelijk een stedenbouwkundig concept dat uitgaat van buurtschappen met een eigen identiteit. Een concept dat de concurrentie met het omliggende platteland kan aangaan.

Leeuwarden is aantrekkelijk voor o.a. ouderen uit de Randstad en de huidige 'pendelaars'. In 2002 heeft RIGO in opdracht van de gemeente onderzocht welke doelgroepen in Leeuwarden bediend kunnen worden. De invalshoek was de ontwikkeling van verschillende leeftijdsgroepen. Een groeiende vraag naar woningen wordt uitgeoefend door ouderen tussen 55 en 65 jaar, de groep 35 tot 45 jaar en de groep 45 tot 55 jaar. Op langere termijn neemt de vraag van 65-plussers toe. Binnen deze leeftijdsgroepen is de vraag divers, omdat er sprake is van verschillen in huishoudenssamenstelling, financiële draagkracht en leefstijlen.

4 PLANUITGANGSPUNTEN EN -BESCHRIJVING

4.1 Programmatische aspecten

Het programma voor het plangebied De Zuidlanden, Plandeel Oost is als volgt:

- Een buurtschap (Wiarda) met maximaal 150 woningen (diverse typologieën, 15% gestapeld).
- Sportcomplex Wiarda: bestaand.
- Woningen: bestaand (8).
- Agrarische bedrijven: bestaand (2).
- Een toekomstig buurtschap ten noorden van de Wirdumervaart/ten oosten van de Wergeasterdyk met een woningdichtheid van minimaal 25 en maximaal 30 woningen per hectare met daaromheen woningen buiten buurtschapverband met een woningdichtheid van ten minste 4 en ten hoogste 6 woningen per hectare.

4.2 Planbeschrijving

In deze paragraaf wordt de stedenbouwkundige opzet voor De Zuidlanden, Plandeel Oost, globaal beschreven. Hierin wordt met name aandacht besteed aan de hoofdopzet van de buurtschap Wiarda.



Impressie stedenbouwkundige opzet Wiarda

Wiarda betreft één van de buurtschappen in het Waterrijk, zijnde een onderdeel van het Masterplan voor De Zuidlanden.

De buurtschap is als bijzondere, zelfstandig woongebied herkenbaar, met name doordat ze geheel omgeven wordt door water. Het water vormt als het ware een 'buffer' rondom de buurtschap.

De buurtschap biedt plaats aan maximaal 150 woningen. Deze worden gegroepeerd in woonblokken tussen enerzijds de groenzone en anderzijds het water. De compacte opzet van de buurtschap is aanleiding om een combinatie toe te passen van diverse woningbouwtypologieën. De meeste woningen in de buurtschap betreffen grondgebonden woningen met een hoogte van maximaal 12 meter. Circa 15% van de woningen zal gestapeld worden uitgevoerd (maximaal 18 meter).

Behalve kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis zullen in de buurtschap geen voorzieningen aanwezig zijn. Deze voorzieningen zijn buiten de buurtschap aanwezig in Goutum en in Zuiderburen, waaronder een supermarkt ten oosten van de Drachtsterweg.

Waterrijk is opgebouwd vanuit de gedachte dat het water zo min mogelijk doorsneden dient te worden door wegen. De hoofdontsluiting van de buurtschap betreft dan ook een aantakking op de Drachtsterweg. Er wordt geen aansluiting op de Hounsdyk gerealiseerd. Ter plaatse van de aantakking op de Drachtsterweg wordt een zone ingericht als een soort 'akoestisch landschap'. Hier komen een of meer geluidswallen.

4.3 Sociale veiligheid

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Door de toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen te staan. Voor het uitbreidingsgebied De Zuidlanden, Plandeel Oost is voor wat betreft de openbare ruimte bij de opzet en inrichting daarvan aandacht besteed aan de sociale veiligheid binnen het woongebied, onder andere door middel van:

- een heldere en herkenbare wegenstructuur, continuïteit in het wegenpatroon en overzichtelijk ingerichte wegen en langzaamverkeersroutes;
- situeren van de woningen met hun voorzijde naar het openbare gebied en zorgen dat er voldoende overzicht in de openbare ruimte bestaat, waardoor er altijd een goede sociale controle van de openbare ruimte mogelijk is;
- situering van de langzaamverkeersverbindingen in een relatief open omgeving, met voldoende breedte en een dusdanige groene inrichting naast het pad, dat de doorzichten niet belemmerd worden;
- realiseren van een goede openbare verlichting, waarbij de langzaamverkeersroutes extra aandacht verdienen.

4.4 Duurzaam bouwen

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: 'Het beperken van gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van gebouwen, vanaf winning van grondstoffen, het ontwerp, en de bouw tot en met het onderhoud, de renovatie en/of sloop van gebouwen.' Op elk schaalniveau van de planvorming dient rekening gehouden te worden met de onderdelen die bijdragen aan een goede invulling van het aspect duurzaam bouwen.

Ambities met betrekking tot duurzaamheid zijn:

- een kwalitatief hoogwaardige omgeving tot stand brengen, met voldoende ruimte voor toekomstige ontwikkelingen;
- zorgvuldig gebruik van grondstoffen;
- een energiezuinige wijk;
- hoge waterkwaliteit;
- zorgvuldig omgaan met landschap (in cultuurhistorisch en ecologisch opzicht).

4.5 Beeldkwaliteit/welstand

In het bestemmingsplan voor De Zuidlanden, Plandeel Oost worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de uitvoering van de stedenbouwkundige opzet van de buurtschap Wiarda.

De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van voor dit gebied nader vast te stellen welstandsbepalingen.

De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing en de karakteristiek van de verschillende gebieden zullen hiervoor het uitgangspunt vormen. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen de gemeente gewaarborgd.

Op het moment dat het bestemmingsplan De Zuidlanden, Plandeel Oost rechtskracht verkrijgt zal gelijktijdig een actualisatie van de welstandsnota plaatsvinden. Voor Plandeel Oost zullen aparte welstandscriteria worden opgesteld, die opgenomen worden in de welstandsnota.

De beeldkwaliteit van de buurtschap Wiarda zal door middel van een separaat beeldkwaliteitsplan worden geregeld.

In de uitwerkingsbepalingen is bepaald dat gelijktijdig met de uitwerking van de bestemming 'Woongebied (uit te werken) (WGU)' een beeldkwaliteitsplan opgesteld dient te worden.

Met de genoemde beleidsstukken, i.c. het bestemmingsplan, de welstandsbepalingen en het beeldkwaliteitsplan, worden zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsbepalingen en het beeldkwaliteitsplan te worden getoetst.

5 MER

5.1 Algemeen

Het MER moet de milieu-informatie bevatten die het bevoegd gezag (de gemeenteraad van Leeuwarden) nodig heeft om de belangen van het milieu volwaardig mee te wegen in de besluitvorming over de bestemmingsplannen voor De Zuidlanden. Dat zijn in de eerste plaats de bestemmingsplannen voor het deelgebied Techum en het deelgebied Jabikswoude en als vervolg daarop voorliggend bestemmingsplan.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is procedureel gekoppeld aan het bestemmingsplan Techum, omdat dit het eerste ruimtelijke plan is dat voorziet in woningbouw in het gebied, en de daarmee samenhangende vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van het bouwrijpmaken en de bouw van ca. 100 woningen. De tervisielegging van het milieueffectrapport (MER) heeft plaatsgevonden in de periode juli/augustus 2006.

Ten behoeve van de besluitvorming van de bestemmingsplannen moeten de milieugevolgen van het hele plan De Zuidlanden in beeld zijn.

Dit gegeven bepaalt de onderzoeksvragen voor het MER.

Het MER moet voor De Zuidlanden als geheel de uiterste mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gebied geven en op basis daarvan de maximale milieueffecten en de bandbreedte waarbinnen deze effecten zich kunnen bevinden in beeld brengen.

In het Advies voor Richtlijnen voor het milieueffectrapport (Commissie voor de milieueffectrapportage, 1 juli 2005) is aangegeven, hoe deze vragen kunnen worden beantwoord. Dit advies is op 28 november 2005 door de gemeenteraad van Leeuwarden overgenomen als onderdeel van de Richtlijnen voor het MER. Het MER volgt de aanpak volgens de richtlijnen.

Om de uitersten in beeld te brengen zijn niet alleen de effecten van het Voornemen - gebaseerd op het Masterplan-alternatief in de startnotitie - onderzocht, maar zijn daarnaast de Theoretische Terugvaloptie (TVO) en het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) ontwikkeld en beoordeeld op hun milieugevolgen.

In de volgende paragrafen, die gebaseerd zijn op/ontleend zijn aan de Samenvatting van het MER (Oranjewoud, januari 2006), worden de milieueffecten van de drie alternatieven voor het totale gebied beschreven tegen de achtergrond van het gebied zonder uitvoering van een van deze alternatieven. In de eerste plaats wordt eerst summier ingegaan op de plandoelen en planuitgangspunten. Daarna worden de referentiesituatie en de drie alternatieven beschreven. Vervolgens worden de milieueffecten van deze alternatieven voor het gebied in zijn geheel samengevat en geplaatst tegen de plandoelen.

5.2 Plandoelen en planuitgangspunten

Doelen wat betreft kwaliteit en kwantiteit

De woonmilieus in De Zuidlanden dienen te kunnen concurreren met het aanbod in de dorpen in de omgeving en daarnaast zich te richten op doelgroepen voor wie het comfort en de voorzieningen van de stad van belang zijn.

Daarom moet De Zuidlanden naast stedelijke woonmilieus ook herkenbare, dorpse en landschappelijke woonmilieus bieden. Het moet een stadsdeel worden met een levendig en gevarieerd karakter op het gebied van wonen, dienstverlening en recreatie. Er dienen woningen gebouwd te worden in de sociale sector, maar het merendeel van de woningen dient gericht te zijn op het vasthouden en aantrekken van gezinnen met middeninkomens en hogere inkomens.

Zo kan de in het verleden ontstane scheefgroei in de bevolkingssamenstelling van Leeuwarden verder worden opgeheven en kan op het schaalniveau van Fryslân een aantrekkelijke woonlocatie op korte afstand van stedelijke voorzieningen worden geboden, ook voor forensen en nieuwkomers van buiten de provincie. Het stadsdeel zal daarnaast een hoogwaardig vestigingsklimaat bieden voor de dienstensector, met name kantoren.

In De Zuidlanden worden in de komende jaren circa 6.500 woningen gebouwd. Dit aantal past bij de capaciteit van het gebied, uitgaande van de gewenste woonmilieus en de differentiatie daarbinnen, zoals die nu worden voorzien. Het aantal is verder gebaseerd op een inschatting van de behoefte voor een lange periode. Uitgegaan is daarbij van een planperiode van 15 á 20 jaar, deze periode kan echter ook nog langer worden. Verder worden in Werpsterhoek 150.000 m² voor kantoren en bedrijven, circa 55.000 m² voor commerciële voorzieningen en verspreid over het woongebied circa 73.000 m² aan onderwijs, zorg- en buurtvoorzieningen gerealiseerd. Het programma voor de Werpsterhoek bestaat uit kantoren, mogelijkheden voor niet-milieuhinderlijke bedrijven en grootschalige en perifere detailhandel. Het omvat een totale bruto vloeroppervlakte van 136.000 m² (bron: Masterplan De Zuidlanden).

De landschappelijke ondergrond als basis

Zowel voor het Voornemen als voor de beide andere alternatieven is de landschappelijke ondergrond als basis genomen.

Op het schaalniveau van het plangebied kunnen drie landschapstypen worden onderscheiden:

- het gebied van de voormalige Middelzee. Dit gebied is in de late Middeleeuwen ingepolderd en kent van oudsher een rationele verkaveling en een grote openheid. De Brédyk vormt hiervan de grens;
- de brede kwelderwalzone met plaatselijk meer verdichting en bebouwing van de Brédyk tot de Wergeasterdyk;
- het laaggelegen voormalige kwelderlandschap ten oosten van deze zone.

Zoals bij de beschrijving van de alternatieven zal blijken, is ernaar gestreefd het contrast tussen deze drie gebieden te vertalen naar drie stedelijke landschappen. Bij de Theoretische Terugvaloptie is echter de gedachte om gebieden te ontwikkelen die corresponderen met de karakterverschillen tussen de hoofdtypen, losgelaten. Dit is gedaan omdat de infrastructuur in dit geval beperkingen oplegt aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, terwijl het loslaten van dit uitgangspunt ook past bij het streven om het minst gunstige uiterste wat betreft verwachte milieugevolgen in beeld te brengen.

Wel geldt voor alle alternatieven als hard uitgangspunt, dat de landschappelijke en cultuurhistorische elementen worden behouden en als aanknopingspunten voor het plan worden gebruikt. Het gaat om:

- de terpen en archeologische vindplaatsen;
- de typerende vormen die nog herinneren aan het vroegere kwelderlandschap: de Wirdumervaart, het Oude Diep en de wegen (dijken) Wergeasterdyk en Hounsdyk;
- de rechtlijnige structuren van dijken en waterlopen in het voormalige Middelzeegebied;
- de Brédyk, als restant van de weg over de voormalige grens met de Middelsee;
- de historische beplanting en landschappelijke verdichting in de overgangszone naar het Middelzeegebied;
- de karakteristieke boerderijen.

Infrastructuur als bepalende factor

Het plangebied is aan drie zijden ingesloten door de bestaande infrastructuur: de Drachtsterweg, de Wâldwei, en de spoorlijn naar Heerenveen. Deze lijnen bepalen de grenzen van het plangebied.

De Overijsselseweg en de Hendrik Algraweg lopen door het gebied. Ze vormen nu de verbinding van de snelwegen aan de zuidkant (naar Drachten en naar Heerenveen) met de snelweg via Harlingen naar de Afsluitdijk. De Overijsselseweg en de Drachtsterweg zijn nu de belangrijkste invalswegen aan de zuidzijde van de stad, terwijl ook de Hendrik Algraweg belangrijk is voor het verkeer naar en van Leeuwarden. De drukke Overijsselseweg en Drachtsterweg bieden te weinig capaciteit om De Zuidlanden goed te ontsluiten. De oplossing van dit knelpunt is mede bepalend geweest voor de alternatieven in het MER: bij het Voornemen en het MMA wordt uitgegaan van de realisatie van een Haak om Leeuwarden, waardoor de Overijsselseweg zal worden ontlast. De weg wordt verlegd en ingericht als stadsweg, waarop de meeste woongebieden kunnen worden aangesloten. Zoals bij de beschrijving van de alternatieven zal blijken, draagt deze weg (de stadsas) ook aanmerkelijk bij aan de kwaliteiten van de plannen. Er wordt rekening gehouden met de beperkte ontsluitingscapaciteit via de Drachtsterweg.

Wanneer de Haak niet aangelegd wordt ontstaan er voor 2020, ongeacht of De Zuidlanden wel of niet ontwikkeld wordt, problemen ten aanzien van de verkeersafwikkeling naar en in Leeuwarden. Dit blijkt uit de analyses in dit MER en de informatie in de Trajectnota/MER voor RW 31. Het derde alternatief in dit MER, de Theoretische Terugvaloptie, is onder meer bedoeld om in beeld te brengen wat de gevolgen zijn als er geen Haak wordt aangelegd. De centrumontwikkeling die bij de andere alternatieven gedacht is langs de verlegde Overijsselseweg (stadsas) is dan niet mogelijk. Hierdoor en doordat rekening moet worden gehouden met hinderzones (met daarin geluidwerende voorzieningen) langs de wegen, wordt de nagestreefde capaciteit van 6.500 woningen niet haalbaar. De verkeerskundige analyses hebben vervolgens tot de conclusie geleid, dat bij een realistisch pakket van maatregelen (gelijk aan het 'Benuttingsalternatief maximaal' in de Trajectnota/MER RW31) slechts 1.200 woningen gebouwd kunnen worden, waarvan 800 zijn ontsloten via de Overijsselseweg. Een groter aantal woningen zal onrealistische aanpassingen van de infrastructuur vergen ofwel de verkeersafwikkeling in de stad nog slechter maken.

Flexibel en robuust

De Zuidlanden kent een lange ontwikkelingstermijn, van 15 tot 20 jaar of mogelijk nog meer. Naarmate de tijdshorizon verder weg ligt wordt het echter steeds moeilijker om te voorspellen, waar dan behoefte aan is.

Daarom moet het plan robuust zijn op de hoofdlijnen die de kwaliteit schragen, maar binnen het kader van plandoelen en uitgangspunten flexibiliteit bieden voor de concrete invulling op langere termijn.

5.3 Beschrijving van de referentiesituatie en de drie alternatieven

5.3.1 Huidige situatie en autonome ontwikkeling (referentiesituatie)

Voor de beschrijving en beoordeling van de effecten van voorgenomen activiteiten zijn twee situaties van belang, namelijk de *bestaande situatie* van het milieu in het gebied en de *situatie bij autonome ontwikkeling*, ook wel aangeduid als 'referentiesituatie'. Een referentiesituatie beschrijft (hoe) de ontwikkeling van het gebied (zou zijn) op basis van bestaand beleid.

In deze situatie blijven de huidige functies en het huidige gebruik gehandhaafd. Ook voor ontwikkelingen in de omgeving wordt van het bestaande beleid uitgegaan. Een belangrijke ontwikkeling is de realisatie van het bedrijventerrein Newtonpark IV, waarvan op korte termijn de eerste fase zal worden gerealiseerd. Bij de verkeersprognoses is rekening gehouden met de ontwikkeling van deze en andere werklocaties.

Ter wille van een goede vergelijkbaarheid van verkeersgerelateerde effecten is er voor gekozen in de referentiesituatie de realisatie van de 'Haak van Leeuwarden' buiten beschouwing te laten.

Als peiljaren zijn genomen: het jaar 2004 (2006) voor de huidige situatie, het jaar 2010 als eindmoment voor fase 1 en het jaar 2020 als eindmoment van fase 2.

5.3.2 Het Voornemen

Het plan dat in de startnotitie is gepresenteerd (het Masterplan De Zuidlanden) is bij het opstellen van het MER kritisch onder de loep genomen en op onderdelen bijgesteld, bijvoorbeeld wat betreft het watersysteem en de aansluiting van de stadas op het snelwegennet. Dit bijgestelde Masterplan vormt het Voornemen in dit MER. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het Masterplan zijn gehandhaafd en het respect voor de landschappelijke waarden in het plangebied is als sturend kenmerk blijven gelden. Dit alternatief gaat ervan uit, dat de Haak om Leeuwarden er komt.

Het Voornemen onderscheidt drie stadslandschappen, namelijk De Plantage, Lommerrijk en Waterrijk. De Plantage ligt in het Middelzeegebied en sluit aan op het rationele karakter hiervan. In dit deel wordt op een stedelijke manier invulling gegeven aan de uitbreiding. Dit deelgebied kent de hoogste bebouwingsdichtheid. Lommerrijk ligt in de genoemde kwelderwalzone. Hier bepalen de grillig verlopende cultuurhistorische lijnen, de voormalige terpen en de aanwezige groene elementen de stedenbouwkundige vormgeving. Groene en blauwe linten leggen de basis van een parkachtige woonomgeving. Waterrijk ligt in het oostelijk deel, het lage kweldergebied. Water is in dit deel een hoofdelement. Dit gebied zal de laagste bebouwingsdichtheid kennen, met plaatselijke verdichtingen en daartussen zeer extensief bebouwde gebieden. In alle drie de stadslandschappen worden buurtschappen gemaakt met een hogere dichtheid aan woningen dan daaromheen. Deze buurtschappen zullen refereren aan de kenmerken en de sfeer van Friese dorpen.

Een belangrijk element dat mede de kwaliteit van het plan bepaalt, is de stadsas: de verbinding naar de stad, waarop de meeste woongebieden aansluiten, maar waarlangs ook een mix van functies zoals kantoren, kennisinstellingen en hoogwaardige bedrijven zijn plaats kan vinden. Aan de stadsas ligt ook het centrumgebied voor De Zuidlanden als geheel, met bijvoorbeeld detailhandel en vrijetijdsvoorzieningen.

Er kan hier een hoogwaardig centrumgebied worden ontwikkeld, dat goed aansluit op de gebieden met de grootste aantallen bewoners.

Bij de Werpsterhoek wordt een locatie ontwikkeld voor kantoren en bedrijven, waaronder ruimtevragende detailhandel die een locatie nabij de invalswegen naar de stad zoekt. Ook kennisinstellingen kunnen hier een plaats vinden. Hier is ook een Transferium gepland, waar men van de auto over kan stappen op hoogwaardige openbaar vervoer (per bus) naar de stad.

De woningdichtheid in de omgeving van het knooppunt van weg en spoor en het verwachte aantal bezoekers (werkenden, scholieren, winkelend publiek) van Werpsterhoek bieden naar verwachting onvoldoende basis om een voorstadstation en een transferium haalbaar te maken. Voor het openbaar vervoer is er een busverbinding met de stad, met een hoge frequentie.

Op het gebied van energie kent het voornemen een ambitieuze doelstelling, met een verwachte uitstoot van koolzuurgas (een broeikasgas dat bij verbranding, bijvoorbeeld voor verwarming en de productie van elektriciteit, vrijkomt) die 25% lager is dan per 1 januari 2006 landelijk als minimum wordt voorgeschreven.

Fasering

Fase 1:

Fase 1 betreft de mogelijke ontwikkeling tot de Haak is gerealiseerd. In totaal kunnen in afwachting van de aanleg van de Haak 1800 woningen worden gerealiseerd: 1650 worden ontsloten op de Overijsselseweg - dit is het maximum dat zonder ingrijpende aanpassingen haalbaar is - en 150 woningen zijn voorzien in een gebied ten zuidoosten van Goutum, dit gebied wordt via bestaande wegen aangesloten op de Drachtsterweg. In fase 1 wordt de bedrijvenlocatie Werpsterhoek naar verwachting nog niet in ontwikkeling genomen. Als peiljaar voor het eind van fase 1 wordt het jaar 2010 genomen. Dit is het jaar waarin de Haak - of een andere oplossing voor de verbinding van de snelwegen om Leeuwarden - naar verwachting zal worden voltooid. Er kunnen twee subfasen worden onderscheiden:

Fase 1a:

De ontwikkeling van de deelgebieden Techum en Jabikswoude. Deze gebieden liggen ten oosten van de Overijsselseweg en worden hierop ontsloten. De figuren S7 en S8 geven de principeschetsen van deze locaties. Beide samen vormen een eenheid met de gewenste differentiatie in woonmilieus, inspelend op de landschappelijke gegevenheden. Een voordeel is ook, dat de voorzieningen in Techum en Jabikswoude ook van belang kunnen zijn voor Goutum. Dit geldt bijvoorbeeld voor de supermarkt, de school en voor de zorgvoorzieningen in Jabikswoude. Deze wisselwerking versterkt ook het draagvlak van de voorzieningen in de twee deelgebieden.

Vanwege de ontsluitingsmogelijkheid, de relatie met Goutum en omdat op deze locatie snel kan worden ingespeeld op de behoefte aan woningen en woonmilieus die zich nu voordoet, worden Techum en Jabikswoude het eerst ontwikkeld. Omdat andere locaties niet de voordelen bieden van deze deelgebieden, zijn er geen reële alternatieve locaties voor fase 1a.

In totaal gaat het om circa 800 woningen. Het gebied bevat de nodige groenvoorzieningen een zelfstandig functionerend watersysteem - het watersysteem van Jabikswoude zal aanhaken op dat van Techum -, dat in een later stadium onderdeel wordt van het systeem voor De Zuidlanden als geheel. De begrenzing van fase 1a volgt natuurlijke landschappelijke grenzen. Deze factoren samen dragen eraan bij, dat een verantwoorde stedenbouwkundige eenheid ontstaat. De plannen worden op korte termijn uitgevoerd en zullen niet meer worden beïnvloed door marktontwikkelingen.

Fase 1b (voorliggend plan):

Na fase 1a wordt begonnen met de ontwikkeling van een oostelijk deelgebied, voorlopig aangeduid als deelgebied onder (de sportvelden van) Blauw-Wit (Wiarda). Dit deelgebied ligt in Waterrijk. Bij het Voornemen gaat het om een beperkt buurtschap van 120 woningen, met daaromheen een extensieve bebouwde zone met nogmaals 30 woningen.

Ook dit gebied kent een eigen watersysteem en sluit aan bij bestaande landschappelijke grenzen (met name de Hounsdyk). Daarna volgt de woningbouw in De Plantage (850 woningen). In principe gaat het ook hier om een buurtschap en een extensieve zone eromheen, dit is echter nog niet uitgewerkt. Deze locatie kan vooruitlopend op de aanleg van de Haak worden ontwikkeld, maar op langere termijn zou de aansluiting op de Overijsselseweg wel tot verkeersproblemen leiden, daarom moet vooraf duidelijk zijn dat de Haak en de stadsas zullen worden gerealiseerd.

Fase 2:

De verdere ontwikkeling van De Zuidlanden gebeurt in meerdere stappen die nu nog niet zijn uitgewerkt. In eerste instantie zal het accent liggen op Lommerrijk en De Plantage, waarbij de nadere invulling mede afhankelijk zal zijn van de marktvraag. Ook kan de stadsas worden ontwikkeld en zal de ontwikkeling van de Werpsterhoek vorm krijgen. Harde uitgangspunten zijn de landschappelijke ondergrond met de te behouden elementen en structuren, het watersysteem, de ontsluiting en de differentiatie in woonmilieus (de opbouw uit de onderscheiden stedelijke landschappen, het centrumgebied en de buurtschappen). De verdere ontwikkeling van Waterrijk zal pas na 2015 zijn beslag krijgen. Hierdoor is er tijd om te werken aan nieuwe mogelijkheden elders ter compensatie van het weidevogelgebied dat hier nu ligt. Als peiljaar voor het eind van fase 2 wordt het jaar 2020 gehanteerd. Dit jaar is in overeenstemming met het peiljaar voor de effectvoorspelling in het MER voor de verbinding van de N31 bij Leeuwarden (De Haak). Feitelijk kan het langer duren, voordat De Zuidlanden is voltooid.

Het Voornemen gaat uit van een capaciteit van 6.500 woningen en 20 ha. bedrijventerrein.

5.3.3 Het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA)

Op basis van het Voornemen en de analyse van de verwachte milieueffecten is het MMA ontwikkeld. Hierbij is voor alle milieuaspecten de vraag gesteld of het nog beter kan. Cruciaal is de vraag of het waardevolle weidevogelgebied in het zuidoostelijk deel van het plangebied kan worden ontzien. Hiervoor kan een oplossing worden gezocht door in De Plantage (het gebied met het meest stedelijke karakter) nog intensiever te bouwen. Of dit realistisch is, zal met name afhangen van ontwikkelingen in de vraag naar de verschillende woonmilieus. Het MMA berust wat dit betreft deels op andere aannames, dan nu worden voorzien en bij het Voornemen als uitgangspunt zijn genomen. Het alternatief ontziet het weidevogelgebied, maar is alleen realistisch als de vraag naar zeer extensieve woongebieden kleiner is dan in het Voornemen is aangenomen en er meer vraag is naar hoogwaardige meer stedelijke woonvormen.

Het plan kent een sterkere concentratie van woningbouw nabij de Werpsterhoek. Daardoor wordt in de toekomst de haalbaarheid van een Voorstadstation (bijvoorbeeld in samenhang met nu nog niet te voorziene ontwikkelingen aan de overkant van het spoor) groter dan in het Voornemen. Het Transferium zou dan kunnen worden gecombineerd met een hoogwaardige verbinding per trein.

Het MMA gaat uit van de ambitie om een beperking van de uitstoot van kooldioxide van 50% ten opzichte van de landelijk geldende minimumeis (geldend vanaf 2006) te bereiken. Ten behoeve hiervan werkt de gemeente Leeuwarden aan de optie, om op het westelijk bedrijventerrein een biomas-sacentrale te realiseren, waarvan de restwarmte voor de woningen kan worden benut. De hogere woondichtheid in het westelijk deel van het plangebied kan ook de haalbaarheid hiervan vergroten.

Verder kan worden gedacht aan de ontwikkeling van windmolens aan de zuidkant van het plangebied. Nader onderzoek en verkenning van de mogelijkheden tot inpassing zijn nodig voordat deze ambitie concreet kan worden uitgewerkt.

In het MMA worden 6.100 tot 6.500 woningen en wordt 20 hectare aan bedrijventerrein gerealiseerd.

Fasering

De fasering is bij het MMA in hoofdlijnen gelijk met die in het Voornemen. Fase 1a is identiek: zoals hiervoor uiteen is gezet zijn er geen reële andere alternatieven. Verder is bijvoorbeeld ook het watersysteem in het Voornemen reeds geoptimaliseerd: pas door het te koppelen aan het totaalsysteem voor De Zuidlanden ontstaat een verder geoptimaliseerd systeem. Verder is het niet meer haalbaar om een hogere ambitie te bereiken op energiegelgebied: er is al veel inspanning nodig geweest om het niveau van 25% besparing op de emissie van koolzuurgas - uitgaande van de normstelling in 2006 - te bereiken. Dit moet worden gecompenseerd in de fasen 1b en 2. In fase 1b treden ook ruimtelijke verschillen op: bij het MMA is er van uitgegaan, dat in het deelgebied onder sportpark Wiarda geconcentreerder wordt gebouwd en op een kleiner oppervlakte: de geplande 300 woningen komen alle in een buurtschap, en dus niet voor een deel in een extensiever bebouwde zone. Ook de plannen in De Plantage zullen er door het streven naar een hogere woningdichtheid mogelijk anders gaan uitzien.

Fase 2 betreft ongeveer hetzelfde aantal woningen als in het Voornemen, maar door concentratie in De Plantage wordt het resterende deel van het gebied ten oosten van de Wergeasterdyk vrijgehouden van bebouwing. Een brede zone langs deze weg krijgt wel een functie voor waterberging, waarbij de functie voor weidevogels zoveel mogelijk wordt gehandhaafd.

5.3.4 De Theoretische Terugvaloptie (TVO)

De Theoretische Terugvaloptie geeft een 'worst case'-oplossing aan, die in hoofdlijnen nog wel past binnen het streven naar een differentiatie van woonmilieus in Leeuwarden en een kwalitatief hoogwaardige oplossing. Om deze reden is het uitgangspunt om landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen te handhaven en te benutten bij de planvorming gehandhaafd. Ook is het watersysteem gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als bij de andere alternatieven en daaraan vanuit milieuoptiek gelijkwaardig. De ruimtelijke invulling van het plangebied wordt sterk bepaald door het gegeven, dat de Overijsselseweg en de Hendrik Algraweg hun functie voor doorgaand verkeer behouden:

- er is een hinderzone voorzien langs deze wegen, met daarin geluidwerende voorzieningen. Ook het feit dat de wegen deel blijven uitmaken van de gevaarlijke stoffenroute, maakt enige afstand tot (geconcentreerde) woningbouw en bijvoorbeeld intensief gebruikte voorzieningen gewenst;

- dit heeft tot gevolg dat het centrumgebied en de zone met de hoogste woningdichtheid verschuift. In de driehoek tussen de genoemde wegen en het spoor ligt (door de afstand tot het centrumgebied een ontwikkeling met een intensief stedelijk karakter) niet voor de hand. Ook is de zone langs het kanaal hierdoor niet meer geschikt voor een intensieve stedelijke ontwikkeling;
- om toch nog zoveel mogelijk woningen goed te kunnen ontsluiten, wordt een groter deel aangesloten op de Drachtsterweg, deels via de Wergeasterdyk (deze is bij de andere alternatieven verkeersluw en zonder functie voor de ontsluiting van de deelgebieden per auto);
- de bedrijvenontwikkeling bij de Werpsterhoek past ook in dit plan, maar doordat de kruising Werpsterhoek op dezelfde plek ligt als in de huidige situatie, moeten de vorm en de ontsluiting iets anders worden.

Deze factoren hebben - samen met overwegingen omtrent de te realiseren woonmilieus, de waarde die is gehecht aan landschappelijke gegevenheden en de eisen aan het watersysteem – geleid tot de invulling van het plangebied. Het 'Lommerrijke' woonmilieu is hier gedacht in het westelijk en het oostelijk deel van het plangebied, het 'Plantage-achtige' deel (dit is het deel met de hoogste bebouwingsdichtheid) ligt in het centrale deel. Deze invulling kan worden beschouwd als een 'worst case' ten behoeve van de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten. Bij de nadere uitwerking kan meer differentiatie worden aangebracht, bijvoorbeeld om in te spelen op marktontwikkelingen.

Met name de Overijsselseweg brengt een scheiding aan in het plangebied, waardoor de aansluiting van het plan op de verschillende landschapstypen en de contrasten daartussen minder zichtbaar wordt.

Er is in dit 'milieupessimistische' alternatief minder aandacht voor energiebesparing dan bij de het Voornemen en het MMA. Hiervoor wordt het minimum op basis van de landelijke eisen gehanteerd.

Het plan biedt slechts ruimte voor circa 4.000 woningen en voldoet daarmee niet aan de doelen van het voornemen, die gericht zijn op een capaciteit voor 6.500 woningen. Er is wel ruimte voor 20 hectare bedrijventerrein.

Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven, is gebleken dat dit alternatief een pakket van infrastructurele maatregelen zou vergen, dat niet als realistisch kan worden beschouwd. Daarom wordt het alternatief aangeduid als Theoretische Terugvaloptie.

Fasering

Fase 1a is identiek aan de ontwikkeling hiervan bij het Voornemen en het MMA. Deze fase is gebaseerd op een realistische verkeersstructuur en dus ook mogelijk zonder de realisatie van de Haak.

In fase 1b wordt uitgegaan van een ontwikkeling van de locatie Blauw-Wit (Wiarda) zoals bij het MMA. De aansluiting hiervan op de Drachtsterweg is realistisch en ook op langere termijn verantwoord. De plannen in het deelgebied ten westen van de Overijsselseweg gaan uit van een aansluiting op de Overijsselseweg. Op langere termijn echter zal het verkeer vastlopen, indien de Haak niet wordt aangelegd. Daarom is deze ontwikkeling feitelijk niet geheel realistisch, indien - zoals bij dit alternatief is aangenomen - er geen Haak komt. Dit neemt niet weg dat vooruitlopend op de feitelijke aanleg wel begonnen kan worden met ook dit deel van fase 1b, zoals in het Voornemen is voorzien; voorwaarde is dan wel dat duidelijk is dat de Haak zal worden gerealiseerd.

Fase 2 van de Theoretische Terugvaloptie kan in werkelijkheid niet ontwikkeld worden. Dit omdat de maatregelen aan de wegenstructuur niet realistisch zijn.

5.4 De vergelijking van de alternatieven

Van de drie alternatieven is onderzocht, wat naar verwachting de milieugevolgen zullen zijn. Daarbij worden de volgende thema's behandeld:

- bodem en water;
- ecologie;
- landschap en cultuurhistorie (inclusief archeologie);
- verkeer en vervoer;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- sociale veiligheid;
- duurzaam bouwen en energie.

Hieronder wordt eerst per thema ingegaan op de conclusies van de effectbeschrijving. Vervolgens worden de essentiële verschillen aangegeven en geplaatst in het kader van de doelen van het plan De Zuidlanden.

5.4.1 Effectbeschrijving per thema

Bodem en water

Waardevolle elementen zoals terpen worden bij alle alternatieven behouden. De overige gronden hebben geen bijzondere aardkundige waarde. In groengebieden wordt het bestaande bodemprofiel zoveel mogelijk intact gelaten. Vanwege deze aanpak zijn de effecten op de bodem als neutraal gewaardeerd. Er wordt zo zuinig mogelijk omgegaan met grond en vrijkomende grond wordt hergebruikt. Voor de ondergrond van de wegen is ophoogzand van buiten het plangebied vereist, hierdoor scoren het Voornemen en het MMA licht negatief. In de Theoretische Terugvaloptie is relatief meer zand nodig per woning, daarom scoort dit alternatief negatiever dan de beide andere alternatieven.

Alle alternatieven kennen een watersysteem dat voldoende mogelijkheden biedt voor het bergen en vasthouden van het water en dat gunstig is voor de waterkwaliteit. Schoon regenwater wordt zoveel mogelijk direct of via vooroevers naar de sloten afgevoerd en komt niet in de riolering terecht.

De aanwezige buffering zorgt ervoor dat alleen incidenteel boezemwater moet worden ingelaten, daarnaast is de relatief lange verblijftijd in het ruime buffersysteem gunstig voor de waterkwaliteit.

Mede omdat kruipruimteloos bouwen hier naar verwachting niet haalbaar is, is een goede drooglegging vereist. De slootpeilen in het gebied zijn echter zo gekozen, dat zo weinig mogelijk ophoging nodig is. Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de huidige peilen bij gebouwen en gebieden met archeologische waarden. Waar nodig zijn bij bestaande gebouwen en archeologische vindplaatsen hoogwatersloten voorzien. Er worden daarom geen effecten op bestaande gebouwen en op archeologische vindplaatsen verwacht.

	Criteria en subcriteria	Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Bodem en water	Bodem			
	– Behoeftte aan ophoogzand (zuinig gebruik grondstoffen *)	-	-	-
	– Behoud bodemprofiel in gebieden met natuurfunctie en groengebieden	0	0	0
	Water			
	– Invloed op het kwantitatieve oppervlaktewatersysteem	0	0	0
	– Invloed op de kwaliteit van oppervlaktewater	0	0	0
	– Invloed op de grondwaterstanden bij archeologische objecten	0	0	0

*) Beoordeling t o v (landelijk) beleid en normen

Ecologie

In het MMA wordt het weidevogelgebied in het zuidoosten van het plangebied gespaard. Dit is van grote meerwaarde gelet op het belang van dit gebied voor de Grutto en de Tureluur. In de andere alternatieven zal dit weidevogelgebied verdwijnen. In de Theoretische Terugvaloptie zal dit eerder gebeuren dan in het Voornemen, omdat er in de Theoretische Terugvaloptie eerder gebouwd gaat worden. Een kleiner gebied dat ook van betekenis is voor de Grutto en de Tureluur, ten zuiden van de voormalige terp Techum, kan in geen van de alternatieven worden gespaard. Ten westen van de Overijsselseweg verdwijnt een gebiedje met relatief veel kieviten. Er moet bij alle alternatieven worden gezocht naar compensatie voor het verlies aan weidevogelgebied, bij het MMA is echter veel minder compensatie nodig. Betrokken partijen zullen de compensatie samen oppakken, in samenhang met de benodigde compensatie voor de Haak. Het Voornemen en de Theoretische Terugvaloptie scoren het meest negatief, omdat hier het weidevogelgebied in het zuidoosten wordt volgebouwd en in het MMA niet. De Theoretische Terugvaloptie heeft als bijkomend nadeel dat het genoemde weidevogelgebied eerder zal worden volgebouwd dan bij het Voornemen. Hierdoor is er bij de Theoretische Terugvaloptie minder gelegenheid om tijdig voor compensatie te zorgen.

Voor diverse andere groepen vogels kan de betekenis van het gebied veranderen (vaak in positieve zin), afhankelijk van het alternatief is dit meer of minder sterk. Op het niveau van het plangebied zelf gaat het hierbij om duidelijke verschillen, maar op regionale (Friese) schaal bezien gaat het niet om bijzondere functies of habitats. De scores in de tabel geven een indruk van het verschil op het niveau van het plangebied, vanwege het ondergeschikte belang op een hoger schaalniveau bezien, moet hier echter – anders dan bij de betekenis voor weidevogels – niet veel gewicht aan worden toegekend.

De betekenis van het gebied voor vleermuizen hangt samen met de functie van de kerk in Goutum als belangrijke kolonie- en verblijfsplaats. De vaarten in het gebied zijn belangrijk als trek- en foerageerroute voor de Watervleermuis en de Meervleermuis, die overigens vooral boven het Van Harinxmakanaal trekken en foeragerend is aangetroffen. Gezien de beschermde status van deze soorten is een punt van aandacht: alle vleermuizen zijn strikt beschermd. De Meervleermuis is een soort waarvoor Fryslân een relatief grote betekenis heeft. Alle alternatieven kunnen, op het niveau van het plangebied, positieve gevolgen hebben. Op een hoger schaalniveau bezien moet hier niet te veel gewicht worden toegekend. Voor enkele beschermde vissoorten kan het plan ook licht positieve gevolgen hebben. Op een hoger schaalniveau bezien is dit licht positieve effect van ondergeschikte betekenis.

	Criteria en subcriteria	Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Ecologie**)	Invloed op flora en vegetatie			
	- Waterrijke poldersloten en boezemwateren	0	0	0
	- Bloemrijke bermen	0	0	+
	- Bossen en bosranden	+	0	++
	Invloed op de broedvogelstand			
	- Weidevogels	--	-	---*)
	- Vogels van bossen en bosranden	++	+	++
	- Moerasvogels	+	++	0
	Invloed op winter- en trekvogels			
	- Zangvogels	+	+	+
	- Moeras- en watervogels	+	++	+
	- Vogels van graslanden	-	-	--
	Invloed op zoogdieren			
	- Vleermuizen	+	+	+
	- Overige zoogdieren	+	+	+
	Invloed op vlinders en libellen			
	- Libellen	+	+	+
	- Dagvlinders	++	+	++
	Invloed op amfibieën	++	+	+
	Invloed op bijzondere vissoorten	+	+	+

*) In de Terugvaloptie wordt het weidevogelgebied in het zuidoosten eerder volgebouwd dan in het Voornemen vandaar de extra negatieve beoordeling.

**) Beoordeling op lokaal schaalniveau (het plangebied zelf). Belangrijkste waarde in huidige situatie is functie voor weidevogels (Grutto en Tureluur)

Landschap en cultuurhistorie

De landschappelijke ondergrond heeft als basis gediend voor de ontwikkeling van het plan en de alternatieven. De cultuurhistorisch belangrijke elementen, waardevolle beplanting en de archeologische waarden worden gespaard en op een positieve manier ingepast. De landschappelijke overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied is visueel-landschappelijk gezien met name bij het Voornemen nogal abrupt, met deels een afscherming door geluidswallen. In het MMA is dit vooral aan de zuidkant duidelijk beter. In de Theoretische Terugvaloptie bieden de brede groenzones langs de wegen mogelijkheden voor een aanvullende groene dooradering van het plangebied. Dit is als een voordeel gezien en werkt door in de beoordeling van de invloed op de visueel-ruimtelijke kenmerken van het landschap. Bij het MMA is bij de Werpsterhoek de bebouwingsconcentratie zichtbaar sterker, dit kan landschappelijk wel als een nadeel worden gezien.

Bij alle alternatieven zijn er wel goede verbindingen naar het aangrenzende Friese land, bijvoorbeeld in de vorm van rustige fietsroutes naar de dorpen in de omgeving.

	Criteria en subcriteria	Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Landschap en cultuurhistorie	- Invloed op de identiteit en de afleesbaarheid van het landschap	--	-	--
	- Invloed op cultuurhistorisch belangrijke elementen	0	0	0
	- Invloed op archeologische waarden	0	0	0
	- Invloed op visueel-ruimtelijke kenmerken van het landschap	--	-	-

Verkeer en vervoer

Auto

De verkeersstructuur van het Voornemen en het MMA zijn vergelijkbaar met elkaar. In beide vindt er een redelijke afwikkeling van verkeer plaats na realisatie van een aantal maatregelen naast de aanleg van de Haak. Deze alternatieven scoren vergelijkbaar met de referentiesituatie.

De verkeersstructuur van de Theoretische Terugvaloptie ziet er heel anders uit. Doordat niet wordt uitgegaan van de aanleg van de Haak, wordt de Overijsselseweg veel drukker dan bij de andere alternatieven, terwijl er ook bij de Drachtsterweg een heel andere situatie ontstaat. Er komt een extra afslag, terwijl verder een deel van de woningen via de Wergeasterdyk zal worden ontsloten. Deze weg sluit ten zuiden van het plangebied aan op het verlengde van de Drachtsterweg. Zonder aanvullende maatregelen ontstaan problemen op het gebied van de verkeersafwikkeling. Een aanzienlijk aantal aanvullende maatregelen op het bestaande wegennet zorgt voor een verbetering van deze situatie. De afwikkeling van verkeer vindt echter nog steeds op een minder niveau plaats dan in de referentiesituatie. De Theoretische Terugvaloptie scoort wat de verkeersafwikkeling betreft hierdoor negatief ten opzichte van de referentiesituatie.

Openbaar vervoer

Het Voornemen en het MMA gaan beide uit van Hoogwaardig Openbaar Vervoer en de realisatie van een Transferium bij de Werpsterhoek. Forenzen en andere bezoekers die elders in Leeuwarden moeten zijn, kunnen hier overstappen op het openbaar vervoer. Een verschil is wel dat bij het MMA mogelijk een voorstadstation bij de Werpsterhoek haalbaar is, bij het Voornemen is dit - gezien de lagere dichtheid van woonbebouwing in de omgeving - naar verwachting niet het geval. De Theoretische Terugvaloptie gaat niet uit van de ontwikkeling van Hoogwaardig Openbaar Vervoer en een Transferium. Op wijkniveau is er wel een redelijk niveau van openbaar vervoer naar het centrum van Leeuwarden.

Zowel wat betreft de kwaliteit van het openbaar vervoer in De Zuidlanden als de mogelijkheden op een hoger schaalniveau scoren het MMA en het Voornemen positief, waarbij het MMA mogelijk (als een Voorstadstation haalbaar is) een iets positiever effect kan hebben dan het Voornemen. De Terugvaloptie kent alleen een redelijk niveau van openbaar vervoer op het niveau van De Zuidlanden.

Fiets

In het Voornemen en het MMA wordt gestreefd naar een optimale situatie voor fietsers. Dit geldt zowel voor verbindingen in het gebied zelf als voor verbindingen van de Zuidlanden naar andere gebieden toe. In de Theoretische Terugvaloptie komen slechts twee punten waar de Overijsselseweg door fietsers kan worden overstoken voor fietsers. Anders dan bij het Voornemen en het MMA, is er geen extra fietsbrug over het Van Harinxmakanaal. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie.

	Criteria en subcriteria	Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Verkeer en Vervoer	Autoverkeer (op hoofdwegen langs en door het plangebied)			
	- Verwachte verkeersbelasting	0	0	-
	- Verkeersafwikkeling (verhouding intensiteit/capaciteit van de kruispunten)	0	0	-
	Openbaar vervoer			
	- Kwaliteit in De Zuidlanden (basniveau = 0)	+	+	0
	- Mogelijke positieve gevolgen op een hoger schaalniveau	ja	ja	nee
	Fietsers			
	- Veiligheid (soc. veilige routes = +)	+	+	+
	- Oversteekbaarheid van de Stadsas en de stadsring (goed en veilig = +)	+	+	0

Geluid

Gevolgen voor de plannen

In 2020 zijn langs de Wâldwei en Drachtsterweg in alle alternatieven geluidwerende voorzieningen nodig. In de Theoretische Terugvaloptie zijn deze voorzieningen ook nodig langs de Overijsselseweg. In het Voornemen en het MMA zijn de contouren hier wel kleiner dan in de Theoretische Terugvaloptie. Hierdoor is - met eventuele aanvullende isolerende maatregelen - bebouwing langs de stadsas in principe haalbaar. In 2010 vormen ook de geluidscontouren langs de Overijsselseweg een belangrijk aandachtspunt voor Techum en Jabikswoude.

De exacte plaats en de precieze maatvoering van de geluidwerende voorzieningen wordt vormgegeven in de bestemmingsplannen voor de verschillende onderdelen.

In alle alternatieven is langs de spoorlijn rekening gehouden met de aanleg van een geluidwerende voorziening. De resterende zone binnen de 57 dBA contour wordt vrijgehouden van geluidhinderlijke bebouwing.

Effecten op het landelijk gebied

Langs de Wâldwei vertonen de alternatieven duidelijke verschillen in de mate van geluidbelasting van de landelijke omgeving buiten het plangebied. Deze verschillen worden echter vooral bepaald door het wel of niet realiseren van de Haak. De ontwikkeling van De Zuidlanden is wat dit betreft ondergeschikt. Daarom worden de effecten van de alternatieven als neutraal beoordeeld.

Woningen

Langs de Brédyk bij Goutum ligt een aantal woningen met een zeer hoge geluidbelasting, dit geldt zowel voor de huidige situatie als de situatie in 2020 zonder Haak.

Deze woningen krijgen in de Theoretische Terugvaloptie te maken met een merkbaar hogere geluidbelasting (> 3 dB(A)), dit leidt tot een significante verslechtering ten opzichte van de huidige situatie en de referentie 2020 (dit is zonder Haak). In het Voornemen en in het MMA krijgen deze woningen juist te maken met een veel lagere geluidbelasting. Er zal dan een sterke verbetering optreden ten opzichte van de huidige situatie (grenswaarde) en de referentie 2020.

De woningen langs de Overijsselseweg bij Goutum Noord en aan de noordkant van het Van Harinxmakanaal krijgen bij de Theoretische Terugvaloptie te maken met een hogere geluidbelasting. Het gaat hier om een merkbare verslechtering ten opzichte van de huidige situatie (verschil > 4 dB(A)). Ten opzichte van de referentiesituatie 2020 is er geen merkbaar verschil (0-1 dB(A)). Bij de beide andere alternatieven is sprake van een veel minder merkbare verslechtering (verschil max. 2 dB(A)) ten opzichte van de huidige situatie. Ten opzichte van de referentie 2020 is het effect enigszins positief (een afname van 2 dB(A)).

Het Voornemen en het MMA leiden plaatselijk ten opzichte van de huidige situatie tot een merkbare verslechtering (2-3 dB(A)) van de geluidbelasting bij de woningen nabij de Drachtsterweg, aan Raaigras, Zenegroen en Managras. Ten opzichte van de referentie 2020 is het effect niet of enigszins hoorbaar (1-2 dB(A)). Bij de Theoretische Terugvaloptie is alleen bij Raaigras sprake van een lichte verslechtering (2 dB(A)) ten opzichte van de grenswaarden. De geluidbelasting nabij de Drachtsterweg verschilt bij de Theoretische Terugvaloptie op geen van de berekende punten merkbaar van de referentie 2020.

Treinverkeer

De effecten van het treinverkeer zijn in alle alternatieven gelijk en zijn neutraal ten opzichte van de referentiesituatie.

	Criteria en subcriteria	Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Geluid	- Effecten van het wegverkeer op hoofdwegen door en langs het plangebied			
	- landelijk gebied	0	0	0
	- woningen Brèdyk / Overijsselseweg	++	++	-
	- woningen nabij noordelijk deel Overijsselseweg	0	0	-
	- woningen Drachtsterweg	-	-	0
	- woningen Drachtsterweg	0	0	0
	- Effecten van het treinverkeer			

Luchtkwaliteit

In alle drie de alternatieven worden geen grenswaarden overschreden voor stikstofoxide en fijn stof op de wegen in en rondom het plangebied. In de praktijk betekent dit, dat ook andere grenswaarden niet zullen worden overschreden. De alternatieven zijn hiermee gelijk aan elkaar en worden als neutraal beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie.

	Criteria en subcriteria	Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Luchtkwaliteit *)	Effecten van het verkeer op de luchtkwaliteit			
	- de verwachte concentraties van stikstofoxide	0	0	0
	- de verwachte concentratie van fijn stof	0	0	0

*) Beoordeling t.o.v. (landelijk) beleid en normen

Externe veiligheid

Dit betreft de kans op risico's bij verblijf binnen een bepaalde afstand van gevaarlijke inrichtingen of transporten. Bij de planvorming is rekening gehouden met zoneringen. Het plan zelf heeft geen effecten ten opzichte van de referentiesituatie en voldoet aan de normen inzake externe risico's. Bij de Theoretische Terugvaloptie blijven wegen door het gebied deel uitmaken van de gevaarlijke stoffenroute. In alle alternatieven moet er voldaan worden aan landelijk beleid en de normen die daarin gesteld worden. Bij de ontwikkeling van de Werpsterhoek (bestemmingsplanniveau) zal rekening gehouden worden met de verantwoordingsplicht ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door een gastransportleiding.

	Criteria en subcriteria	Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Externe veiligheid *)	Mogelijke invloed op het groepsrisico, vanwege			
	- Het transport van gevaarlijke stoffen over de Overijsselseweg, de Wâldwei en de Hendrik Algraweg	0	0	0
	- De gastransportleidingen door het gebied	0	0	0
	- De afstand tot LPG tankstations	0	0	0

*) Beoordeling t.o.v. (landelijk) beleid en normen

Sociale veiligheid

Wat sociale veiligheid betreft verschillen het Voornemen en het MMA niet van elkaar. In deze alternatieven is de sociale veiligheid geoptimaliseerd. De manier van omgaan met veiligheid in openbare ruimtes en met veilige fietsroutes in het gebied verschilt in deze alternatieven niet. In de Theoretische Terugvaloptie moeten fietsers grotere afstanden afleggen door groene zones (bijvoorbeeld langs de Overijsselseweg) hetgeen als minder veilig aangeduid kan worden.

	Criteria en subcriteria	Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Sociale veiligheid *)	- Veiligheid in openbare ruimtes (goed = +) - Veilige fietsroutes	+ ja	+ ja	+ minder

*) Beoordeling t.o.v. (landelijk) beleid en normen

Duurzaam bouwen en energie

In het plan is veel aandacht voor het beperken van het energieverbruik van de woningen. Besparing op fossiele brandstoffen zoals aardgas - voor verwarming en voor de opwekking van elektriciteit in centrales elders - zal bijdragen aan het verminderen van de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Dit is heel belangrijk voor het klimaatbeleid.

In het Voornemen wordt uitgegaan van een CO₂-uitstoot die 25% lager is dan volgens de geldende rijksnormen en is wat dit betreft in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. In het MMA wordt een reductie van 50 % nagestreefd. Hiervoor zal de inzet van duurzame energiebronnen worden bevorderd. De hogere woningdichtheid aan de westkant van het plangebied biedt hiervoor extra kansen. In de Theoretische Terugvaloptie wordt slechts aan de minimale wettelijke eis voldaan, en niet aan het gemeentelijke beleid. Ten opzichte van de landelijke eisen heeft het MMA dus een (zeer) duidelijk positief effect, het Voornemen scoort ook positief, maar in verhouding minder dan het MMA.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid kan ook het watersysteem voor De Zuidlanden positief worden gewaardeerd: water wordt vastgehouden en schoon water wordt gescheiden gehouden van vuil water. Dit beperkt de mogelijke emissies (uitstoot) van verontreinigingen naar de omgeving.

Wat betreft materiaalgebruik wordt uitgegaan van de vaste maatregelen van het pakket Duurzaam bouwen. Het effect is dus wat dit betreft neutraal ten opzichte van het beleid. Er wordt uitgegaan van het zo beperkt mogelijk opheffen van het gebied en hergebruik van vrijkomende grond. In wegfunderingen worden secundaire grondstoffen ingezet. Om deze redenen worden de alternatieven licht positief beoordeeld vanuit het oogpunt van een beleid dat gericht is op het zuinig omgaan met grondstoffen.

	Criteria en subcriteria	Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Energie en duurzaam bouwen	- Zuinig gebruik van grondstoffen	0	0	0
	- Gebruik van duurzame materialen	0	0	0
	- Beperken van emissies naar de omgeving	+	+	+
	- Mate van energiebesparing en gebruik van duurzame energiebronnen	+	++	0 *)

*) Voldoet niet aan het gemeentelijke beleid. De overige effecten zijn beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie.

5.4.2 De essentiële verschillen in milieueffecten

Bij de vergelijking van de alternatieven komt naar voren dat het Voornemen op veel punten positief scoort en voldoet aan het beleid. Het MMA verbetert het Voornemen op een aantal punten. Dit geldt met name voor de verwachte effecten in verband met weidevogels, landschap, de mogelijkheden voor hoogwaardig openbaar vervoer en energie. De Theoretische Terugvaloptie scoort op een aantal punten negatiever.

Belangrijke verschillen treden met name op ten opzichte van de onderwerpen:

- ecologie, met name de invloed op weidevogels;
- landschap;
- verkeer/geluid;
- energie.

Weidevogels

Bij het Voornemen en de Theoretische Terugvaloptie wordt het weidevogelgebied ten zuidoosten van Goutum (omgeving Hounsdyk) niet gespaard. Deze verschillen op dit punt wezenlijk van het MMA, dat dit gebied ontziet. Een belangrijk verschil is verder, dat dit gebied bij de Theoretische Terugvaloptie eerder aan snee komt dan bij het Voornemen. Hierdoor is er bij het Voornemen meer tijd voor het voorzien in compenserende maatregelen.

Landschap

Het landschap is bij de ontwikkeling van de alternatieven de basis geweest. Het MMA scoort licht positief ten opzichte van de andere alternatieven.

Verkeer/geluid

Wanneer de Haak niet gerealiseerd wordt, zoals in de Theoretische Terugvaloptie, zal het verkeersnetwerk grote problemen opleveren. De oplossing hiervan vergt een pakket van infrastructurele maatregelen, dat niet als realistisch kan worden beschouwd. De binnenstedelijke verkeersafwikkeling in Leeuwarden komt hiermee enorm onder druk te staan. In het Voornemen en het MMA vindt er wel een verkeersafwikkeling op een acceptabel niveau plaats, zowel in en rond het plangebied als op de stadsring van Leeuwarden.

De geluidsbelasting in het gebied komt voort uit de verkeersintensiteiten op de wegvakken. In de Theoretische Terugvaloptie zijn de contouren langs de Overijsselseweg een belangrijk minpunt. De geluidscontouren zijn in het gehele gebied echter aandachtspunt bij de uitwerking van de verschillende bestemmingsplannen.

Daarnaast voorzien alleen het Voornemen en het MMA in de ontwikkeling van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (per bus) met een Transferium, waarbij er in geval van het MMA meer kansen zijn voor een voorstadstation, eventueel gecombineerd met HOV per trein. De Theoretische Terugvaloptie gaat uit van alleen een redelijk niveau van openbaar vervoer voor De Zuidlanden.

Energie

De alternatieven verschillen op de mate van CO₂-reductie. In het MMA wordt de hoogste reductie nagestreefd in de Theoretische Terugvaloptie wordt geen reductie ten opzichte van de wettelijke reductie gerealiseerd.

		Voornemen	MMA	Theoretische Terugvaloptie
Essentiële Milieueffect	Weidevogels	- -	-	- - - *)
	Landschap	- -	-	- -
	Verkeer	+	+ **)	-
	Energie	+	++	0
Plandebelen	Programma in aantal en oppervlakte	goed	goed	onvoldoende
	kwaliteit woonmilieu en vestigingsmilieu	zeer goed	minder goed	minimaal
	Levendig en gevarieerd stadsdeel	goed	minder goed	minder goed
	Flexibiliteit	groot	geringer	groot

*) De Terugvaloptie scoort negatiever doordat het weidevogelgebied in het zuidoosten eerder is volgebouwd dan in het Voornemen

**) De verkeersstructuur in het MMA is vergelijkbaar met die van het Voornemen. Door de ambitie om een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding, met een Transferium en (bij het MMA) mogelijke Voorstadstation scoren beide positief.

Samenvattend

Het MMA komt alles overziende als de gunstigste mogelijkheid naar voren, maar heeft als belangrijk nadeel dat het minder flexibiliteit biedt om in te spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Daarom wordt het niet verantwoord geacht nu hiervoor te kiezen. Dit leidt tot de conclusie, dat op voorhand het Voornemen als basis voor de verdere ontwikkeling kan worden gehanteerd, waarbij door regelmatige evaluatie van de ontwikkelingen op de woningmarkt kan worden nagegaan, of het MMA in zijn totaliteit of op onderdelen toch nog realiseerbaar wordt.

Met betrekking tot het onderhavige plangebied houdt het Voornemen de bouw van 150 woningen in. Indien definitief voor het MMA wordt gekozen, zal het aantal woningen boven de 150 uitstijgen. In de toekomst moet dus rekening gehouden worden met de mogelijkheid tot uitbreiding van het aantal woningen en van het met woningen te bebouwen gebied.

6 OVERIGE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische aspecten die in de MER niet of niet volledig zijn beschreven.

6.1 Riolering en waterhuishouding

Aan de hand van het milieueffectrapport De Zuidlanden (januari 2006) is inhoud gegeven aan deze paragraaf.

De watergangen Oude Diep en Wirdumervaart liggen op boezempeil en zullen op boezempeil blijven. Het handhaven van dit peil is van belang in verband met de afstemming op de waterhuishouding van Goutum, de bestaande bebouwing en de conservering van het archeologisch bodemarchief van de terp Techum.

Het watersysteem vormt een geheel met de watergangen op boezempeil door en langs Techum. Het watersysteem wordt aangesloten op dit stelsel, waarbij verlies van boezemoppervlak gecompenseerd wordt in het deelgebied. Wat structuur betreft bouwt het watersysteem zoveel mogelijk voort op het historisch bepaalde systeem van watergangen in het gebied.

Binnen het plangebied wordt gestreefd naar een duurzaam schoonwatersysteem. Daarbij wordt ingezet op een scheiding tussen boezem- en gebiedseigen water. Bij het aanbrengen van extra verhard oppervlak moet worden gezorgd voor extra buffercapaciteit. Omdat het hier een polder betreft zal 8 à 9% van het totale verharde oppervlak aan oppervlaktewater worden gecreëerd. Hierdoor treedt er geen versnelde afvoer van water naar de boezem op.

Binnen Lommerrijk kan compensatie plaatsvinden in aansluiting op de bestaande watergangen, zodat deze alleen verbreed hoeven te worden.

In de beginfase (voor de verdere realisatie van De Zuidlanden) kan in droge periodes aanvoer van boezemwater nodig zijn via de boezemwatergang ten zuiden van Goutum. Deze watergang wordt verruimd om de bergende functie te vergroten en de zuiverende werking te bevorderen. Uiteindelijk vormt het watersysteem een onderdeel van het systeem van De Zuidlanden als geheel, waardoor dan door extra buffering minder vaak boezemwater zal worden ingelaten: in de meeste gevallen zal volstaan kunnen worden met een beroep op het water dat in het plangebied als geheel is vastgehouden.

Waterrijk is een belangrijke schakel in het watersysteem van De Zuidlanden in verband met retentie en het zelfreinigend vermogen. In Waterrijk is een natuurlijk peilbeheer het uitgangspunt bij de opzet van het watersysteem. Het toelaten van peilfluctuaties zorgt voor een duurzaam, zichzelf onderhoudend watersysteem. De flauwe oevers vallen soms droog en op deze manier kan het dichtslibben van de overgangszones worden voorkomen. Afkoppelen van het hemelwater is in dit gebied een vanzelfsprekendheid. Het hemelwater wordt direct op het water in Waterrijk geloosd en geborgen in vooroevers en sloten. De vooroevers hebben tevens een zuiverende werking.

Binnen het plangebied wordt een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

6.2 Overige belemmeringen

In het zuiden van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding. Deze leiding heeft een beschermingszone van 30 meter aan weerszijden van de leiding. In voorliggend bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen, waarin de beschermingszone is vastgelegd.

6.3 Natuur

Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de ecologische aspecten in het kader van de MER al aan bod gekomen. Ruimtelijke plannen dienen echter ook specifiek te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn vertaald in de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsgerichte bescherming) en de Flora- en faunawet (soortbescherming) die daarmee het belangrijkste wettelijke toetsingskader vormen op het gebied van natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op onoverkomelijke wettelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Beschermde gebieden liggen op ruime afstand van het gebied, zoals de Natura 2000 gebieden Groote Wielen ten noordoosten van Leeuwarden en Alde Feanen ten zuidoosten van het plangebied. Er zijn geen effecten op deze gebieden aan de orde waardoor geen belemmeringen vanuit de Natuurbeschermingswet te verwachten zijn. De navolgende beschrijving richt zich daarom uitsluitend op beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Daarbij is gebruik gemaakt van de MER (zie ook hoofdstuk 5), het ecologisch onderzoek uit 2003 van Altenburg & Wymenga naar weidevogels, vissen en vleermuizen in de Zuidlanden en de Ecologische basiskaart van de gemeente Leeuwarden (Altenburg & Wymenga, 2004).

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. In de wet is een aantal verbodsbepalingen opgenomen dat van belang is bij ruimtelijke ingrepen:

Voor beschermde planten op hun groeiplaats geldt het volgende verbod:

- Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse soort te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Voor beschermde dieren in hun natuurlijke leefomgeving geldt:

- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort opzettelijk te verontrusten.
- Het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

- Het is verboden eieren van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Voor ruimtelijke ingrepen is in sommige gevallen een vrijstelling aan de orde of een ontheffing (ex artikel 75 Flora- en faunawet) mogelijk. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een indeling van alle beschermde soorten in vier categorieën. Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt, blijven hier verder buiten beschouwing omdat deze geen belemmering vormen voor het bestemmingsplan. De volgende beschrijving richt zich op in het plangebied aangetroffen soorten met een strengere beschermingsstatus.

Beschermde soorten in De Zuidlanden

Vissen

Uit onderzoek van Altenburg & Wymenga blijkt dat in de aanwezige sloten Belangwekkende soorten als bittervoorn, kleine modderkruiper en vetje voorkomen. Op termijn zijn geen negatieve effecten op de visstand te verwachten omdat de oppervlakte geschikt oppervlaktewater gelijk blijft en plaatselijk zelfs wordt vergroot. Desalniettemin is voor de uitvoering, waarbij lokaal sprake zal zijn van het dempen van watergangen, een ontheffing vereist waarvoor mitigerende maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Verwacht mag worden dat deze ontheffing verkregen kan worden omdat de duurzame instandhouding van de soorten in het plangebied niet in gevaar komt. Belemmeringen voor het bestemmingsplan zijn daarmee naar verwachting niet aan de orde.

Vogels

Het gebied heeft is niet van wezenlijk belang voor doortrekkende en overwinterende vogels maar wel voor broedvogels. Daaronder bevinden zich kwetsbare soorten zoals rietzanger en kerkuil en weidevogels zoals zomertaling, grutto en tureluur. Vooral grutto en tureluur komen in relatief grote aantallen voor.

Verstorende werkzaamheden zullen buiten de broedtijd dienen te worden uitgevoerd om een overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen. Op deze wijze is geen sprake van een directe belemmering vanuit de Flora- en faunawet. Daar komt bij dat sprake is van een gefaseerde uitvoering van de uitbreiding van Leeuwarden in zuidelijke richting waarbij (buiten het ontwikkelingsgebied) compensatielocaties zullen worden gezocht en ontwikkeld om verlies aan leefgebied in de Zuidlanden (waaronder het plangebied) op te vangen. Hierdoor wordt het duurzaam voortbestaan van populaties weidevogels in ruimer verband veiliggesteld. (beleid provincie)

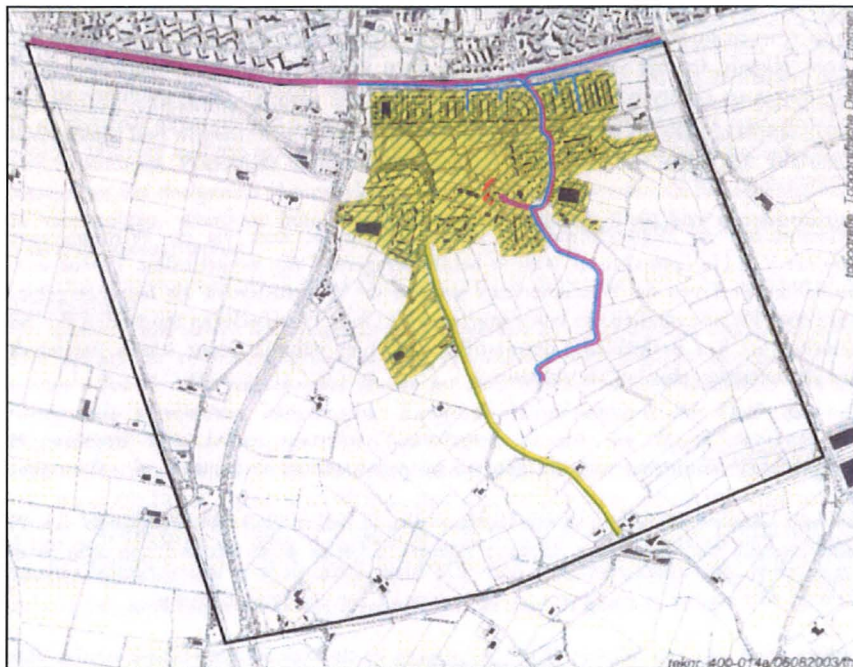
Voor diverse andere groepen vogels kan de betekenis van het gebied toenemen, met name door de toename van waterrijk gebied.

Zoogdieren

Buiten vleermuizen komen geen bijzondere soorten voor. De Hervormde kerk van Goutum is een bekende verblijfplaats van vleermuizen. In het gebied zijn gewone en ruige dwergvleermuis aangetroffen evenals gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en watervleermuis. In onderstaand kaartbeeld is het terreingebruik door de verschillende soorten weergegeven.

Hieruit blijkt dat met name bebouwd gebied alsmede wegbeplantingen en wateren (Wirdumervaart, Van Harinxmakanaal) door de verschillende soorten worden gebruikt als vliegroute en foerageergebied.

Hoewel naar verwachting geen van de belangrijke structuren wordt aange-
tast is specifieke aandacht gewenst voor het sparen van beplanting en het
zorgvuldig inpassen van verlichting in de nabijheid van vliegroutes zoals
langs de Wirdumervaart. De toename van waterrijk gebied zal op termijn
gunstig zijn voor soorten als water- en meervleermuis.



Trekroutes en foerageergebieden van vleermuizen in 2003 (bron: Altenburg & Wymenga):

- Gewone grootoorvleermuis (rood)
- Meer- en watervleermuis (paars/blauw)
- Laatvlieger en dwergvleermuizen (groen/geel)

Overige soortgroepen

De aanwezigheid van beschermde planten, vlinders en libellen en amfibieën
en reptielen is beperkt tot algemene soorten. Streng beschermde soorten
ontbreken. De algemene soorten vormen geen belemmering voor het be-
stemmingsplan. Voor veel soorten zal op termijn een gunstiger situatie ont-
staan door een uitbreiding van geschikt leefgebied.

Conclusie

Hoewel in het uitvoeringstraject rekening dient te worden gehouden met di-
verse soortgroepen en in een enkel geval een ontheffing vereist is, is de uit-
voerbaarheid van het bestemmingsplan naar verwachting niet in het geding.

6.4 Bodem

Alle gronden van de buurtschap Wiarda zijn gemeentelijk eigendom. Bij de
koopovereenkomsten zijn in alle gevallen schone-grondverklaringen ge-
voegd. Geconcludeerd kan worden dat de bodem binnen het plangebied ge-
schikt is voor het beoogde gebruik.

Realisatie van woningbouw binnen de bestemming 'Agrarische Cultuurgrond
2' is uitsluitend mogelijk via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid,
waaraan onder andere de voorwaarde is gekoppeld dat onder meer geen
bezwaren zijn vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit.

6.5 Geluid

In het kader van de m.e.r. zijn de geluidscontouren van de Drachtsterweg en de Wâldwei berekend. Realisatie van woningbouw langs de Wâldwei wordt binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

De 50 dB(A)-contour van de Drachtsterweg ligt 185 meter uit het hart van de weg, indien geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is de realisering van geluidwerende voorzieningen mogelijk gemaakt. Bovendien is in het bestemmingsplan geregeld dat bij de bouw van woningen de ter zake geldende normen (Wet geluidhinder en Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen) in acht dienen te worden genomen.

De 50 dB(A)-contour van de Wergeasterdyk ligt op 25 meter uit het hart van de weg. Realisatie van woningbouw langs de Wergeasterdyk wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan is bovendien geregeld dat de woningen binnen het plangebied geprojecteerd dienen te worden met in achtneming van de ter zake geldende normen (Wet geluidhinder en Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen).

De conclusie is dan ook dat verkeerslawaaai geen belemmering vormt voor de realisering van woningbouw binnen het plangebied.

6.6 Luchtkwaliteit

Uit het onderzoek naar luchtkwaliteit (Milieुरapport De Zuidlanden, onderbouwing verkeer, geluid, luchtkwaliteit, DHV, januari 2006), dat in het kader van de m.e.r. is verricht, is gebleken dat de achtergrondconcentratie in Leeuwarden dusdanig laag is, dat de concentraties NO₂ en PM₁₀ ruimschoots binnen de normen blijven.

6.7 Archeologie

In het kader van de m.e.r. is een archeologisch onderzoek verricht. Bij een aantal vindplaatsen zijn elementen met archeologische waarden gevonden. In het plangebied van dit bestemmingsplan gaat het om archeologische vindplaatsen ter hoogte van sportpark Wiarda en aan de zuidkant van het gebied. Bij deze vindplaatsen is handhaving het uitgangspunt. De vindplaatsen hebben in het bestemmingsplan een passende bescherming gekregen.

Door ARC bv is een archeologisch inventariserend onderzoek verricht in het plangebied Plandeel Oost (rapport 2005-111, 27 januari 2006). Uit het bureauonderzoek kwam naar voren dat zich rond het onderzoeksterrein diverse vindplaatsen uit de periode IJzertijd - Nieuwe Tijd bevinden. Uit het booronderzoek volgt dat het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door een constante bodemopbouw met bij 2 boringen een indicatie, in de diepe ondergrond, voor een inbraakgeul. Hier is de top van het dekzand verstoord door een inbraakgeul en ook het Basisveen ontbreekt. De Oppervlakteveentong is hier wel intact. Er zijn geen aanwijzingen voor erosiegeulen of meanderende afwateringsstelsels uit de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Het pleistocene zand ligt voor een deel van het terrein dieper dan het beschikbare kaartmateriaal aangeeft.

Er is een kaart gemaakt van de diepteligging van het pleistocene zand. In overleg met de provinciaal archeoloog is besloten dat als het pleistocene zand dieper ligt dan 4 m -NAP geen nader onderzoek noodzakelijk is. Ligt het pleistocene zand echter tussen de 1,5 m en 4 m onder maaiveld dan kan nader onderzoek noodzakelijk zijn. Dit vervolgonderzoek is afhankelijk van de verstoringsdiepte. Uit de boorgegevens blijkt dat het pleistocene zand overal dieper ligt dan 1,5 meter. Voor een deel van het onderzoeksgebied ligt het pleistocene zand tussen de 1,5 en 4 m -NAP. Voor dit deel is, afhankelijk van de verstoringsdiepte, vervolgonderzoek noodzakelijk.

6.8 Externe veiligheid

In het kader van de m.e.r. is een onderzoek verricht naar externe veiligheid. Gelet op de risico-evaluatie voor de wegen in de omgeving worden geen aanmerkelijke risico's in verband met het mogelijke transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving verwacht. Het lpg-station aan de Drachtsterweg ligt ten opzichte van het geplande woongebied op een afstand die ruim voldoet aan de geldende richtlijn hiervoor. Het plangebied zal zelf geen voorzieningen en bedrijven herbergen, die een aanzienlijk risico voor de omgeving met zich meebrengen. Er zijn dus voor het plangebied geen aandachtspunten met betrekking tot externe veiligheid.

6.9 Conclusie deelgebied Plandeel Oost

Uit de resultaten van het MER en de specifiek voor het plangebied verrichtte onderzoeken kan worden geconcludeerd dat realisatie van de plannen voor Plandeel Oost, waaronder Wiarda, passen binnen de drie in de m.e.r. onderzochte alternatieven.

7 DE BESTEMMINGEN

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost', heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bebouwen en het gebruik van het onderhavige plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Verder is aangesloten bij het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Leeuwarden en een eerder recent opgesteld bestemmingsplan voor de gemeente Leeuwarden.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan bevat onder andere een globale, uit te werken bestemming, te weten de bestemming 'Woongebied (uit te werken)'. Door middel van uitwerkingsregels wordt inzicht geboden in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van de binnen deze bestemming opgenomen gronden.

Middels de overige bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologische regeling gegeven voor bestaande woningen, twee bestaande agrarisch bedrijven, de bestaande onbebouwde agrarische gronden binnen het plangebied en het sportpark Wiarda.

Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op adequate wijze worden ingespeeld op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Woongebied (uit te werken) (WGU)

Deze bestemming betreft een uit te werken bestemming (artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening).

De in deze bestemming opgenomen gronden zijn primair bestemd voor maximaal 150 woningen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, gescheiden, aaneengebouwde en gestapelde woningen al dan niet in combinatie met een aan-huisverbonden-beroep en met alle bijbehorende voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en tuinen.

Met het oog op het creëren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van mogelijk verkeerslawaaï is binnen deze bestemming tevens de mogelijkheid opgenomen tot de aanleg van geluidwerende voorzieningen alsmede de voorwaarde dat de woningen dienen te worden geprojecteerd met in achtneming van de ter zake geldende normen (Wet geluidhinder en Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen). Op de plankaart is in dit kader de 50 dB(A)-contour wegverkeerslawaaï opgenomen.

Voor de aansluiting van de hoofdontsluiting op de omliggende bestaande infrastructuur is op de plankaart een aanduiding 'indicatie hoofdontsluiting' opgenomen. De hoofdontsluiting zal ter plaatse van de aanduiding dan wel binnen afstand van 10 meter daarvan worden aangelegd.

Tussen het bestaande woongebied van Goutum en de toekomstige woonbebouwing zal een bebouwingsvrije zone worden gehandhaafd, die ook als zodanig op de plankaart is aangegeven.

In verband met de beperkte ecologische waarden (weidegebied) in het aangrenzende gebied met de bestemming Agrarische cultuurgrond 1 (AC1) dient een bufferzone met een minimale breedte van 100 meter in acht te worden genomen tussen de voor woningbouw in gebruik te nemen gronden en de betreffende agrarische gronden.

Om hinder vanuit het aangrenzende sportcomplex te voorkomen is in de uitwerkingsregels opgenomen, dat tussen de gevels van de woningen en de betreffende sportvelden een afstand van minimaal 50 meter in acht moet worden genomen. Deze afstand is gebaseerd op het ter zake in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering gestelde.

Ter bescherming van de archeologische waarden die zich in dit plandeel bevinden, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Met het oog op een verantwoorde waterhuishoudkundige situatie dient tenminste 9% van het te verhard oppervlak te worden uitgevoerd als water(berging). Aan dit vereiste moet zijn voldaan, voordat tot realisering van de woningbouw wordt overgegaan.

Woondoeleinden (W)

Deze bestemming is gelegd op de bestaande woonpercelen binnen het plangebied. Deze gronden zijn dan ook primair bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met een aan-huisverbonden-beroep. De bestaande woningen zijn opgenomen binnen bouwvlakken, met dien verstande dat woningen die op dit moment kleiner zijn dan 150 m², - conform gemeentelijk beleid - de mogelijkheid krijgen om tot genoemde oppervlaktemaat uit te breiden.

Een klein deel van de gronden met deze bestemming (aan de Tearnsedyk) is tevens gelegen binnen als archeologisch waardevol aangegeven gronden. Met het oog de bescherming de archeologisch waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

In de bouwvoorschriften zijn bepalingen opgenomen voor de bouw van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming kent verschillende vrijstellingsmogelijkheden van de bouwvoorschriften alsmede van de gebruiksvoorschriften onder meer ten behoeve van gebruik van lichte bedrijvigheid.

Kantoren (K)

Deze bestemming is gelegd op de gronden direct ten zuiden van het sportcomplex. Binnen de plankaart aangegeven bouwvlak mogen kantoren worden gebouwd tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 3.000 m² en met een maximale hoogte van 15 meter..

Met het oog op een verantwoorde waterhuishoudkundige situatie dient tenminste 9% van het te verhard oppervlak te worden uitgevoerd als water(berging). Aan dit vereiste moet zijn voldaan, voordat tot realisering van deze bestemming wordt overgegaan.

Sportdoeleinden (S)

Deze bestemming is opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen sportvelden met bijbehorende voorzieningen. De gronden zijn dan ook primair bestemd voor sportvelden en gebouwen ten behoeve van bijbehorende voorzieningen, zoals kleedruimtes, clubgebouwen en kantine. Ondergeschikt aan de sportvoorzieningen zijn horeca-activiteiten toegestaan.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verder is binnen deze bestemming een archeologisch waardevol gebied gelegen, waarvan de archeologische waarden behouden en beschermd dienen te worden. Ter bescherming van die archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Groenvoorzieningen

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen, die zijn gelegen tussen de woningen langs de Tearnsterdyk en het sportcomplex Wiarda.

Tevens is de groenzone, die als een buffer tussen het sportveldencomplex en het toekomstige buurtschap Wiarda (in de bestemming Woongebied (uit te werken)) is gepland, in deze bestemming opgenomen.

Een deel van de gronden binnen deze bestemming (nabij de Tearnsterdyk/Drachtsterweg) is tevens gelegen binnen als archeologisch waardevol aangegeven gronden. Met het oog de bescherming de archeologisch waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Agrarische bebouwing (AB)

Deze bestemming is opgenomen voor de twee bestaande agrarische bedrijven langs de Wergeasterdyk (nummers 43 en 45). Deze gronden zijn conform het huidige gebruik primair bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming zijn agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen mogelijk.

De bestaande bebouwing is opgenomen binnen een bouwvlak. De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Agrarische cultuurgrond 1 (AC1)

Deze bestemming is opgenomen voor de in het zuidoosten van het plangebied gelegen bestaande onbebouwde agrarische gronden. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van weidegebied en/of teelt van agrarische producten.

Verder zijn de gronden ook bestemd voor het behoud van de bestaande beperkt ecologische waarden (weidevogelgebied: grutto en tureluur). Met het oog op de bescherming van deze waarden is een aanlegvergunningstelsel in de voorschriften opgenomen.

Een gedeelte van de gronden zijn op de plankaart aangeduid als 'archeologisch waardevol'. Ter bescherming van deze archeologische waarden is een

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming kent een vrijstellingsbevoegdheid voor de bouw van schuilgelegenheden voor vee.

Agrarische cultuurgrond 2 (AC2)

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande onbebouwde agrarische gronden in de noordwesthoek van het plangebied: tussen de Wergeasterdyk, de bebouwing van Goutum en de Wirdumervaart. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van weidegebied en/of teelt van agrarische producten.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze bestemming kent een vrijstellingsbevoegdheid voor de bouw van schuilgelegenheden voor vee.

Met betrekking tot deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) voor Burgemeester en Wethouders opgenomen voor de bouw van woningen en bouw en aanleg van bijbehorende voorzieningen.

Het betreft de mogelijkheid tot de realisering van een buurtschap met minimaal 150 en maximaal 300 woningen (dichtheid minimaal 25 en maximaal 30 woningen per hectare) met daaromheen verspreid liggende woningen in een dichtheid van minimaal 4 en maximaal 6 woningen per hectare.

Van deze woningen mag maximaal 10% in gestapelde vorm (appartementen) worden uitgevoerd.

Aan de noordzijde van het gebied met deze bestemming dient een strook met een breedte van ten minste 50 meter onbebouwd te blijven.

In verband met de beperkte ecologische waarden (weidegebied) in het aangrenzende gebied met de bestemming Agrarische cultuurgrond 1 (AC1) dient een bufferzone met een minimale breedte van 100 meter in acht te worden genomen tussen de voor woningbouw in gebruik te nemen gronden en de betreffende agrarische cultuurgronden.

Aan de wijzigingsbevoegdheid mag pas toepassing worden gegeven, indien is aangetoond dat er geen bezwaren bestaan vanuit oogpunt van archeologie en milieuhygiëne (w.o. bodem, geluid, water en flora/fauna).

Verkeersdoeleinden (V)

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, wegen en straten en voet- en rijwielpaden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestaande, te handhaven hoofdverkeersstructuur (Wergeasterdyk, Drachtsterweg en Wâldwei) is binnen deze bestemming opgenomen.

Water (WA)

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen voor waterpartijen, vaarten, sloten en waterlopen, oevers en oeverbegroeiing, bruggen, duikers en/of dammen en groenvoorzieningen. De Wirdumervaart is opgenomen binnen deze bestemming.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leidingen (dubbelbestemming)

De gronden voorzien van deze bestemming zijn primair bestemd voor de binnen het plangebied lopende hoogspanningsleiding. Op deze als leidingen bestemde gronden mogen in principe alleen bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsleidingen worden gebouwd.

Via vrijstelling kunnen eventueel ook bouwwerken ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden worden gebouwd, mits deze geen belemmering vormen voor de aanwezige leiding(en) en de betreffende leiding-beheerder er geen bezwaar tegen heeft.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het vervolg van de procedure die het bestemmingsplan zal doorlopen, zullen diverse inspraakprocedures plaatsvinden. Daarna zullen de gebruikelijke (wettelijke) procedures worden gevolgd die de bouw mogelijk moeten maken. Daaruit zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid naar voren komen.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief van GEM De Zuidlanden Beheer C.V.. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Leeuwarden geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de plannen, gericht op de realisering van woningen, komen geheel voor rekening van GEM De Zuidlanden Beheer C.V.

9 PROCEDURES

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost' zal conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Verder zal het plan overeenkomstig de inspraakverordening ter inzage liggen waarbij de mogelijkheid wordt geboden om reacties in te dienen.

Na vooroverleg en inspraak zal het plan de procedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	5
Artikel 3	Woongebied (uit te werken) (WGU)	5
Artikel 5	Kantoren (K)	12
Artikel 6	Sportdoeleinden (S)	14
Artikel 7	Groenvoorzieningen (G)	16
Artikel 8	Agrarische bebouwing (AB)	18
Artikel 9	Agrarische cultuurgrond 1 (AC1)	21
Artikel 10	Agrarische cultuurgrond 2 (AC2)	24
Artikel 11	Verkeersdoeleinden (V)	27
Artikel 12	Water (WA)	28
HOOFDSTUK III	DUBBELBESTEMMINGEN	29
Artikel 13	Leidingen	29
HOOFDSTUK IV	OVERIGE BEPALINGEN	31
Artikel 14	Anti-dubbeltelbepaling	31
Artikel 15	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	32
Artikel 16	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	33
Artikel 17	Procedureregeling	34
Artikel 18	Overgangsbepalingen	35
Artikel 19	Slotbepaling	36

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost' van de gemeente Leeuwarden;

de kaart:

de kaart van het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, Plandeel Oost', met tekeningnummer TEK01-ZDL00005-01C;

bestaande situatie:

- a t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bouwen:

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

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

gebouw:

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

bebouwing:

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

bouwvlak:

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

bouwperceel:

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

perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

bouwlaag:

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

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw;

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

woning:

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

aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren;

bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, verwaarden, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf, een dienstverlenende instelling of een kantoor, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

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;

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

erf

een al of niet omheind stuk grond, in ruimtelijke opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, waarop ingevolge de voorschriften van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit kadastrale gegevens;

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

peil:

- a voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

de hoogte van een bouwwerk:

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

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,

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de oppervlakte van een bouwwerk:

de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondconstructie, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woongebied (uit te werken) (WGU)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Woongebied (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen en woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b bijgebouwen;
- c het behoud, beheer en/of herstel van de archeologische waarden, indien en voorzover gronden op de plankaart zijn aangeduid als 'archeologisch waardevol';

met daaraan ondergeschikt:

- d een hoofdontsluiting voor verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'indicatie hoofdontsluiting' op de plankaart;
- e wegen, woonstraten en paden;
- f parkeervoorzieningen;
- g groenvoorzieningen;
- h speelvoorzieningen;
- i geluidwerende voorzieningen;
- j water;
- k tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- l bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Uitwerkingsregels

Bij de uitwerking van deze bestemming dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

3.2.1 Algemeen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' op de plankaart is geen bebouwing toegestaan.
- b Tussen de gevels van de woningen en de sportvelden binnen de aangrenzende bestemming Sportdoeleinden zal een afstand van minimaal 50 m in acht worden genomen.
- c De hoofdontsluitingen voor verkeer zal worden gesitueerd ter plaatse van de aanduidingen 'indicatie hoofdontsluiting' op de plankaart dan wel binnen een afstand van 10 m aan weerszijden daarvan.
- d Tussen de voor woningbouw in gebruik te nemen gronden en de gronden met de bestemming Agrarische cultuurgrond 1 met beperkt ecologische waarden zal een bufferzone met een minimale breedte van 100 m in acht worden genomen.
- e Voor de gronden binnen deze bestemming zal een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning in acht worden genomen.
- f Bij de uitwerking dient het op de plankaart als 'archeologisch waardevol' aangegeven gebied in acht te worden genomen. Voor dit gebied blijven de hierna in lid 3.4 opgenomen Aanlegvoorschriften van toepassing.
- g Ten minste 9 % van het te verhard oppervlak dient te worden uitgevoerd als water(berging).

- h De woningen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat de normen als bedoeld in artikel 82 lid 1 en lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen in acht worden genomen.
- i Realisering van de in lid 3.1 onder a t/m f en h, i, k en l genoemde functies of een deel daarvan mag niet eerder plaats vinden dan nadat 9 % van het te verhard oppervlak als water is uitgevoerd.

3.2.2 Hoofdgebouwen:

- a Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend de in lid 3.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd.
- b Het aantal woningen zal ten hoogste 150 bedragen.
- c De woningen mogen vrijstaand, halfvrijstaand, geschakeld, aaneengebouwd en gestapeld (appartementen) worden gebouwd.
- d Het aantal gestapelde woningen zal ten hoogste 15% van het totale aantal woningen bedragen.
- e De hoogte van hoofdgebouwen zal ten hoogste 18,00 m voor gestapelde woningen en 12,00 m voor overige woningen bedragen.
- f De afstand van de voorgevel van de woningen tot de naar de wegzijde gekeerde perceelsgrens zal ten hoogste 10,00 m bedragen.
- g De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen zal:
 - aan beide zijden van het vrijstaande hoofdgebouw ten minste 3,00 m bedragen;
 - aan één zijde van het halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouw ten minste 3,00 m bedragen;
 - aan één zijde alleen bij de eindwoningen van aaneengebouwde hoofdgebouwen ten minste 3,00 m bedragen.
- h De horizontale diepte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, met dien verstande dat de horizontale diepte van een appartementencomplex ten hoogste 25,00 m zal bedragen.

3.2.3 Bijgebouwen:

- a De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen.
- b De goothoogte respectievelijk de nokhoogte van de bijgebouwen zal ten hoogste 5,00 m respectievelijk 8,00 m bedragen.
- c De dakhelling van de bijgebouwen zal ten minste 0° en ten hoogste 60° bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in 6.3 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van het uitwerkingsplan;

- b van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij:
 - 1 Gedeputeerde Staten hebben verklaard, dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft, en
 - 2 gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan zijn ingebracht.

3.4 Aanlegvoorschriften

3.4.1 Het is verboden op of in de tot 'Woongebied (uit te werken) (WGU) doeleinden' bestemde gronden, voor zover deze zijn aangeduid met 'archeologisch waardevol', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- 3.4.2** Een vergunning als bedoeld in lid 3.4.1 wordt slechts verleend indien:
- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of
 - c de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

3.4.3 Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 3.4.2 dan wordt de provinciale archeoloog om advies gevraagd.

- 3.4.3** Het verbod als bedoeld in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
- a reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - b het normale onderhoud betreffen;
 - c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
 - d op archeologisch onderzoek gericht zijn.

3.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de lid 3.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

3.6 Uitwerkingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van lid 3.2. (Uitwerkingsregels) is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
met daaraan ondergeschikt:
- c wegen, woonstraten en paden;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g water;
- h tuinen en erven;
met de daarbijbehorende:
- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a De hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 4.1. sub a genoemde gebouwen worden gebouwd.
- b De horizontale diepte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen, tenzij de bestaande horizontale diepte meer bedraagt dan 12,00 m in welk geval de maximale diepte gelijk mag zijn aan de bestaande diepte.
- c De oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 150 m² in welk geval de maximale oppervlakte gelijk mag zijn aan de bestaande oppervlakte.
- d De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt dan 3,50 m in welk geval de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bestaande goothoogte;
- e De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 20° bedragen tenzij de minimale dakhelling minder bedraagt dan 20° in welk geval de minimale dakhelling gelijk mag zijn aan de bestaande dakhelling;
- f De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de maximale dakhelling meer bedraagt dan 60° in welk geval de maximale dakhelling gelijk mag zijn aan de bestaande dakhelling.

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

- a De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het hoofdgebouw ten hoogste 55 % van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen. Indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 50 m², dan mag de maximale gezamenlijke oppervlakte gelijk zijn aan de bestaande gezamenlijke oppervlakte.
- b Vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mogen over de halve aaneengesloten breedte van het hoofdgebouw geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

- c De goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt dan 3,00 m, in welk geval de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bestaande goothoogte.
- d De dakhelling van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de maximale dakhelling meer bedraagt dan 60° in welk geval de maximale dakhelling gelijk mag zijn aan de bestaande dakhelling.

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

4.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.3.1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in lid 4.2.2. sub b respectievelijk artikel 4.2.1 en toestaan dat de horizontale diepte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 16,00 m en in samenhang daarmee wordt gebouwd buiten het bouwvlak;
- b het bepaalde in lid 4.2.3. sub a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen.

4.3.2 De in lid 4.3.1, onder a en b genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend indien deze geen onevenredige aantasting zullen opleveren van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/ of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Aanlegvoorschriften

4.4.1 Het is verboden op of in de tot 'Woondoeleinden (W)' bestemde gronden, voor zover deze zijn aangeduid met 'archeologisch waardevol', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,30 m;
- b het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties, drainages, en apparatuur en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,30 m;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- d het graven, vergraven dan wel verbreden van watergangen;
- e het verlagen van het waterpeil.

4.4.2 Een vergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt slechts verleend, indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of
- c de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.4.3 Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 4.4.2 dan wordt de provinciale archeoloog om advies gevraagd.

4.4.4 Het verbod als bedoeld in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b het normale onderhoud betreffen;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d op archeologisch onderzoek gericht zijn.

4.5 Gebruiksvoorschriften

4.5.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

4.5.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 4.5.1 wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woning;
- b het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat 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 ten hoogste 50 m² zal bedragen;
- e het gebruik van de gronden en gebouwen voor een seksinrichting.

4.5.3 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in lid 4.5.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b het bepaalde in lid 4.5.2 sub c en toestaan dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van:
 - een bedrijf zoals genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

- een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m².

4.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.4.1.en 4.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5 Kantoren (K)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a kantoren;
 - b voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - c groenvoorzieningen;
 - d water;
- met de daarbijbehorende:
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Algemeen

- a Ten minste 9 % van het te verhardten oppervlak dient te worden uitgevoerd als water(berging).
- b Realisering van de in lid 5.1 a, b en e genoemde functies mag niet eerder plaats vinden dan nadat 9 % van het te verhardten oppervlak als water is gerealiseerd.

5.3 Bouwvoorschriften

5.3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De hoogte van de gebouwen zal ten hoogste 15,00 m bedragen.
- c De bedrijfsvloeroppervlakte van de kantoren zal ten hoogste 3.000 m² bedragen.

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen.
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.3.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak te realiseren gebouwen ten hoogste 100 m² bedraagt, met dien verstande dat deze vrijstelling geen onevenredige aantasting zal opleveren voor de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

5.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6 Sportdoeleinden (S)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Sportdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sportvelden;
 - b gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen, zoals clubgebouwen met bijbehorende kleedruimtes en kantines;
 - c het behoud, beheer en/of herstel van de archeologische waarden, indien en voorzover gronden op de plankaart zijn aangeduid als 'archeologisch waardevol';
- met daaraan ondergeschikt:
- d horeca;
 - e erven en terreinen;
 - f straten en paden;
 - g parkeervoorzieningen;
 - h groenvoorzieningen;
 - i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- j bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De hoogte van de gebouwen zal ten hoogste 10 m bedragen.

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen.
- b De hoogte van lichtmasten zal ten hoogste 10 m bedragen.
- c De hoogte van ballenvangers zal ten hoogste 6 m bedragen.
- d De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

6.3 Aanlegvoorschriften

6.3.1 Het is verboden op of in de tot 'Sportdoeleinden (S)' bestemde gronden, voor zover deze zijn aangeduid met 'archeologisch waardevol', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/ of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m
- b het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- d het graven, vergraven dan wel verbreden van watergangen

6.3.2 Een vergunning als bedoeld in lid 6.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad of;
- c de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de uitvoering van de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 6.3.2. dan wordt de provinciale archeoloog om advies gevraagd.

6.3.4 Het verbod als bedoeld in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b het normale onderhoud betreffen;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d op archeologisch onderzoek gericht zijn.

6.4 Gebruiksvoorschriften

6.4.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

6.4.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 6.4.1 wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gebouwen als woning;
- b het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d het gebruik van de gronden en gebouwen voor een seksinrichting.

6.4.3 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.4.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 6.3.1 en lid 6.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Groenvoorzieningen (G)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b speelvoorzieningen;
- c voetpaden
- d water.

met de daarbijbehorende:

- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

7.3 Aanlegvoorschriften

7.3.1 Het is verboden op of in de tot 'Groenvoorzieningen (G)' bestemde gronden, voor zover deze zijn aangeduid met 'archeologisch waardevol', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m
- b het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- d het graven, vergraven dan wel verbreden van watergangen.

7.3.2 Een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt slechts verleend, indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad of;
- c de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de uitvoering van de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 7.3.2 dan wordt de provinciale archeoloog om advies gevraagd.

7.3.4 Het verbod als bedoeld in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b het normale onderhoud betreffen;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d op archeologisch onderzoek gericht zijn.

7.4 Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

7.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.3 en 7.4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Agrarische bebouwing (AB)

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 De op de kaart voor Agrarische bebouwing aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
 - b bedrijfswoningen;
 - c bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
- met daaraan ondergeschikt:
- d erven, tuinen en terreinen;
 - e parkeervoorzieningen;
 - f groenvoorzieningen;
 - g water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- h bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.1.2 Deze gronden zijn bestemd voor

het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met 'te handhaven hoofdvorm'.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a De gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

8.2.2 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Als bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend de in lid 8.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd.
- b De goothoogte van een bedrijfsgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt dan 5,00 m in welk geval de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bestaande goothoogte.
- c De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 15° bedragen, tenzij de minimale dakhelling minder bedraagt dan 15° in welke geval de minimale dakhelling gelijk mag zijn aan de bestaande dakhelling.
- d De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de maximale dakhelling meer bedraagt dan 60° in welke geval de maximale dakhelling gelijk mag zijn aan de bestaande dakhelling.
- e De hoogte van een bedrijfsgebouw zal ten hoogste 15,00 m bedragen, tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt dan 15,00 m, in welk geval de maximale hoogte gelijk mag zijn aan de bestaande hoogte.

8.2.3 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Per agrarisch bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd.
- b De oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 150 m² bedragen tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 150 m² in welk geval de maximale oppervlakte gelijk mag zijn aan de bestaande oppervlakte.

- c De goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt dan 4,00 m in welk geval de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bestaande goothoogte.
- d De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 20° bedragen, tenzij de minimale dakhelling minder bedraagt dan 20° in welke geval de minimale dakhelling gelijk mag zijn aan de bestaande dakhelling.
- e De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de maximale dakhelling meer bedraagt dan 60° in welke geval de maximale dakhelling gelijk mag zijn aan de bestaande dakhelling.

8.2.4 Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van de bijgebouwen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 100 m² bedragen.
- b Vóór de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning mogen geen bijgebouwen worden gebouwd.
- c De goothoogte van bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt dan 3,00 m in welk geval de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bestaande goothoogte.
- d De dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt dan 3,00 m in welk geval de maximale dakhelling gelijk mag zijn aan de bestaande dakhelling.
- e De hoogte van bijgebouwen zal ten hoogste 8,00 m bedragen, tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt dan 8,00 m in welk geval de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bestaande goothoogte.

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen.
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

8.3 Aanlegvoorschriften

8.3.1 Het is verboden op of in de tot 'Agrarische bebouwing (AB)' bestemde gronden, voor zover deze zijn aangeduid met 'te handhaven hoofdvorm' de volgende andere werken en/ of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het slopen van gebouwen.

8.3.2 Een vergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wordt slechts verleend, indien:

- a de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die op zich zelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats vindt.

8.3.3 Het verbod als bedoeld in lid 8.3.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b het normale onderhoud betreffen;
- c moeten worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

8.4 Gebruiksvoorschriften

8.4.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

8.4.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 8.4.1 wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning als woning;
- b het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c het gebruik van de gronden en gebouwen voor een seksinrichting.

8.4.3 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in lid 8.4.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.3.1 en 8.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9 Agrarische cultuurgrond 1 (AC1)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Agrarische cultuurgrond 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarische bodemexploitatie met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van weidegrond en/of teelt van agrarische producten;
- b het behoud van de beperkt ecologische waarden van dit gebied;
- c het behoud, beheer en/of herstel van de archeologische waarden, indien en voor zover gronden op de plankaart zijn aangeduid als 'archeologisch waardevol';

met daaraan ondergeschikt:

- d recreatief medegebruik;
- e groenvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, waarvan de hoogte ten hoogste 1,50 m zal bedragen.

9.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in lid 9.2.1 en toestaan dat schuilgelegenheden voor vee worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de bebouwde oppervlakte per schuilgelegenheid ten hoogste 20 m² zal bedragen;
 - de hoogte ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 - deze vrijstelling geen onevenredige aantasting zal opleveren voor de aanwezige beperkt ecologische waarden en voor eventuele archeologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch waardevol' op de plankaart.

9.4 Aanlegvoorschriften

9.4.1 Archeologisch waardevol

9.4.1.1 Het is verboden op of in de tot 'Archeologische cultuurgrond 1 (AC)' bestemde gronden, voor zover deze zijn aangeduid met 'archeologisch waardevol', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m
- b het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- d het graven, vergraven dan wel verbreden van watergangen.

9.4.1.2 Een vergunning als bedoeld in lid 9.4.1.1 wordt slechts verleend, indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad of;
- c de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de uitvoering van de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.4.1.3 Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 9.4.1.2 onder c dan wordt de provinciale archeoloog om advies gevraagd.

9.4.1.4 Het verbod als bedoeld in lid 9.4.1.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b het normale onderhoud betreffen;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d op archeologisch onderzoek gericht zijn.

9.4.2 Beperkt ecologische waarden

9.4.2.1 Het is verboden op of in de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden/activiteiten, geen normale onderhouds- en exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a het vellen, rooien, zaaien en aanplanten van bomen, struiken en andere houtopstanden;
- b het verlagen van het waterpeil.

9.4.2.2 Een vergunning als bedoeld in lid 9.4.2.1 wordt slechts verleend, indien op basis van ecologisch onderzoek is aangetoond dat de beperkt ecologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

9.4.2.3 Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om de aanlegvergunning te verlenen dan wordt een ecologisch deskundige om advies gevraagd.

9.4.2.4 Het verbod als bedoeld in lid 9.4.2.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b het normale onderhoud betreffen;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d zijn gericht op behoud dan wel versterking van de beperkt ecologische waarden.

9.5 Gebruiksvoorschriften

9.5.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

9.5.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 9.5.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van goederen en materialen.

9.5.3 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.5.1, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 9.4.1 en 9.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10 Agrarische cultuurgrond 2 (AC2)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Agrarische cultuurgrond 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarische bodemexploitatie met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van weidegrond en/of teelt van agrarische producten;
- met daaraan ondergeschikt:
- b recreatief medegebruik;
- c een langzaam verkeersroute, ter plaatse van de aanduiding 'indicatie langzaam verkeersroute' op de plankaart;
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- g bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, waarvan de hoogte ten hoogste 1,50 m zal bedragen.

10.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10.2.1 en toestaan dat schuilgelegenheden voor vee worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a De bebouwde oppervlakte per schuilgelegenheid ten hoogste 20 m² zal bedragen.
- b De hoogte ten hoogste 3,00 m zal bedragen.

10.4 Gebruiksvoorschriften

10.4.1 Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

10.4.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 10.4.1 wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van goederen en materialen.

10.4.3 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10.4.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 10.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming 'Agrarische cultuurgrond 2' wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen met bijbehorende bouwwerken en de aanleg van bijbehorende voorzieningen, met in achtname van de volgende bepalingen:

- a Tussen de voor woningbouw in gebruik te nemen gronden en de gronden met de bestemming Agrarische cultuurgrond 1 (AC1) zal een bufferzone met een minimale breedte van 100 m in acht worden genomen.
- b De woningen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat de normen als bedoeld in artikel 82 lid 1 en lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen in acht worden genomen.
- c Voor de gronden binnen deze bestemming zal een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning in acht worden genomen.
- d Vanaf de noordelijke plangrens zal een zone met een breedte van 50 m onbebouwd blijven.
- e De woningen zullen worden gebouwd in één buurtschap met daaromheen woningen buiten buurtschapverband.
- f Het aantal woningen in de buurtschap zal in totaal niet minder dan 150 en niet meer dan 300 bedragen, met een woningdichtheid van ten minste 25 en ten hoogste 30 woningen per hectare.
- g De woningdichtheid buiten de buurtschap zal ten minste 4 en ten hoogste 6 woningen per hectare bedragen.
- h De woningen mogen vrijstaand, halfvrijstaand, geschakeld, aaneengebouwd en gestapeld (appartementen) worden gebouwd.
- i Het aantal gestapelde woningen zal ten hoogste 10% van het totale aantal woningen bedragen.
- j De hoogte van hoofdgebouwen zal ten hoogste 18,00 m voor gestapelde woningen en 12,00 m voor overige woningen bedragen.
- k De afstand van de voorgevel van de woningen tot de naar de wegzijde gekeerde perceelsgrens zal ten hoogste 10,00 m bedragen.
- l De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen zal:
 - aan beide zijden van het vrijstaande hoofdgebouw ten minste 1,00 m bedragen;
 - aan één zijde van het halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouw ten minste 1,00 m bedragen;
 - aan één zijde alleen bij de eindwoningen van aaneengebouwde hoofdgebouwen ten minste 1,00 m bedragen.
- m De horizontale diepte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, met dien verstande dat de horizontale diepte van een appartementencomplex ten hoogste 25,00 m zal bedragen.
- n Bij de woningen bijgebouwen mogen worden opgericht met inachtneming van het volgende:

- De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen.
- De goothoogte van de bijgebouwen zal ten hoogste 5,00 m bedragen.
- De dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen.
- o Bij de woningen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:
 - De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1,00 m zal bedragen.
 - De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,50 m bedragen.

10.6.2 Burgemeester en Wethouders mogen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 10.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid, indien:

- a is aangetoond dat er geen bezwaren zijn vanuit archeologisch en milieuhygiënisch (geluid, bodem, water, flora/fauna, luchtkwaliteit, veiligheid, etc.) oogpunt;
- b de financiële uitvoerbaarheid is aangetoond;
- c de ontsluiting van het woongebied voldoende is verzekerd. Deze ontsluiting zal plaatsvinden via de Overijsselseweg.

10.7 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 10.6 (Wijzigingsbevoegdheid) is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 11 Verkeersdoeleinden (V)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b wegen en straten;
- c voet- en rijwielpaden;
- d groenvoorzieningen;
- e water;

met de daarbijbehorende:

- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwvoorschriften

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a De hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zal ten hoogste 12,00 m bedragen.
- b De hoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten zal ten hoogste 40,00 m bedragen.
- c De hoogte van kunstobjecten zal ten hoogste 12,00 m bedragen.
- d De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

11.3 Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

11.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 11.4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 Water (WA)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterpartijen, vaarten, sloten en waterlopen;
- b oevers en oeverbegroeiing;
- c bruggen, duikers en/of dammen;
- d groenvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwvoorschriften

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

12.3 Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

12.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 12.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

HOOFDSTUK III

DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 13 Leidingen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Leidingen (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan als zodanig op de plankaart aangegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de bovengrondse hoogspanningsleidingen;
- b groenvoorzieningen;

13.2 Bouwvoorschriften

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a bouwwerken tot een maximale hoogte van 3 m voor de aanleg en instandhouding van de bovengrondse hoogspanningsleidingen;
- b hoogspanningsmasten tot een maximale hoogte van 40 m.

13.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

- a van het bepaalde in lid 13.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:
 - het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energievoorziening dient te zijn gewaarborgd;
 - Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies dienen te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;

13.4 Aanlegvoorschriften

13.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leidingen (dubbelbestemming)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanbrengen van hoogopgaande bomen en beplanting;
- b het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

13.4.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid sub 13.4.1 winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

HOOFDSTUK IV

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- e de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

- a van de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b van de voorschriften en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c van de voorschriften en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

Artikel 17 Procedureregeling

Met betrekking tot de voorbereiding van een vrijstelling ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door Burgemeester en Wethouders, is Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 18 Overgangsbepalingen

18.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het bestemmingsplan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

18.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 18.1 van dit artikel dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 18.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

18.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- a Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan en dat afwijkt van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit bestemmingsplan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.

18.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

18.4.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Lid 18.1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

18.4.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 18.3 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

18.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 18.3 onder b wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 19 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Voorschriften van het bestemmingsplan ‘De Zuidlanden, Plandeel Oost’ van de gemeente Leeuwarden’.

Rosmalen, 16 oktober 2006
Croonen Adviseurs b.v.