

Gemeente Leeuwarden

Bestemmingsplan
Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o.

Vastgesteld
26 maart 2012

**Bestemmingsplan
Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o.**

Code 06-37-05 / 26-03-12

GEMEENTE LEEUWARDEN 06-37-05 / 26-03-12
BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN - SINT BONIFATIUSPARK E.O.

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Vigerende regelingen	2
1. 4. Opzet van de toelichting	3
2. HUIDIGE SITUATIE	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
3. 3. Conclusie	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Geluidhinder wegverkeer	11
4. 2. Milieuzonering	13
4. 3. Archeologie	14
4. 4. Cultuurhistorie	15
4. 5. Ecologie	17
4. 6. Bodem	18
4. 7. Water	19
4. 8. Luchtkwaliteit	21
4. 9. Externe veiligheid	22
4. 10. Belemmeringen	28
4. 11. Conclusie	29
5. PLANUITGANGSPUNTEN	30
5. 1. Inleiding	30
5. 2. Stedenbouwkundig ontwerp Sint Bonifatiuspark	30
5. 3. De Drie Dukatons	34
5. 4. Beschrijving deelplannen Sint Bonifatiuspark	35
6. PLANBESCHRIJVING	40
6. 1. Het juridische systeem	40
6. 2. De bestemmingen	40
6. 3. Dubbelbestemming	44
6. 4. Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels	44
7. UITVOERBAARHEID	45
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7. 2. Grondexploitatie	45
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	45

BIJLAGEN

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek

Bijlage 3 Wateradvies

Bijlage 4 Externe veiligheid

Bijlage 5 Overlegnotitie en overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

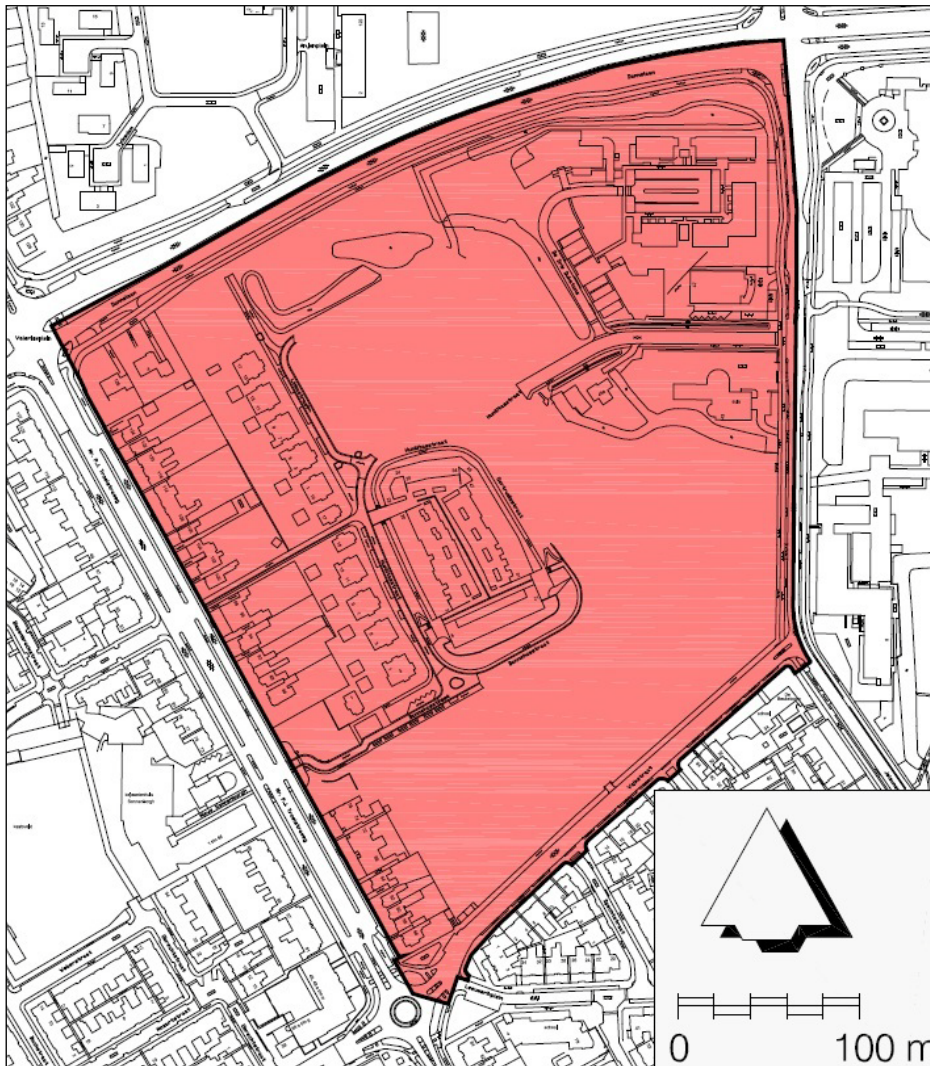
Het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." biedt een juridisch-planologische regeling voor de gerealiseerde dan wel in aanbouw zijnde woningen en nog te realiseren woningbouw op het terrein van het voormalige Bonifatius Hospitaal en een aangrenzend gebied in Leeuwarden. Het totale plan biedt ruimte voor circa 300 nieuwe appartementen en grondgebonden woningen en legt daarnaast bestaande bebouwing en functies vast.

De grondslag voor de woningbouwontwikkeling is gelegd in de notitie "Sint Bonifatiuspark, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden" (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2004). Nadat Medisch Centrum Leeuwarden Noord (MLC Noord) in 2004 is vertrokken van de voormalige locatie van het Bonifatius Hospitaal is alle bebouwing gesloopt. De genoemde notitie is de basis voor het ruimtelijke en functionele kader voor de uitwerking van plannen voor het Sint Bonifatiuspark. Op basis daarvan zijn een stedenbouwkundig plan en welstandscriteria opgesteld. Ook is een exploitatieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente Leeuwarden en de ontwikkelaar. Daarin is nog uitgegaan van het bouwen van 300 tot 340 woningen. De genoemde plannen hebben de basis gevormd voor dit deel van het bestemmingsplan.

1. 2. Plangebied

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan vallen, naast het Sint Bonifatiuspark, ook de bestaande (woon)bebouwing aan de Mr. P.J. Troelstraweg, voorzieningen voor de geestelijke gezondheidszorg, een dierenkliniek, een gezondheidscentrum en een aula voor een uitvaartvereniging. Deze voorzieningen liggen nabij de Dammelaan en de Jelsumerstraat. Dit gebiedje wordt aangeduid als "De Drie Dukatons".

Het gebied ligt ten noordwesten van de binnenstad en wordt begrensd door de Dammelaan, de Jelsumerstraat, de Valkstraat en de Mr. P.J. Troelstraweg (zie navolgend figuur).



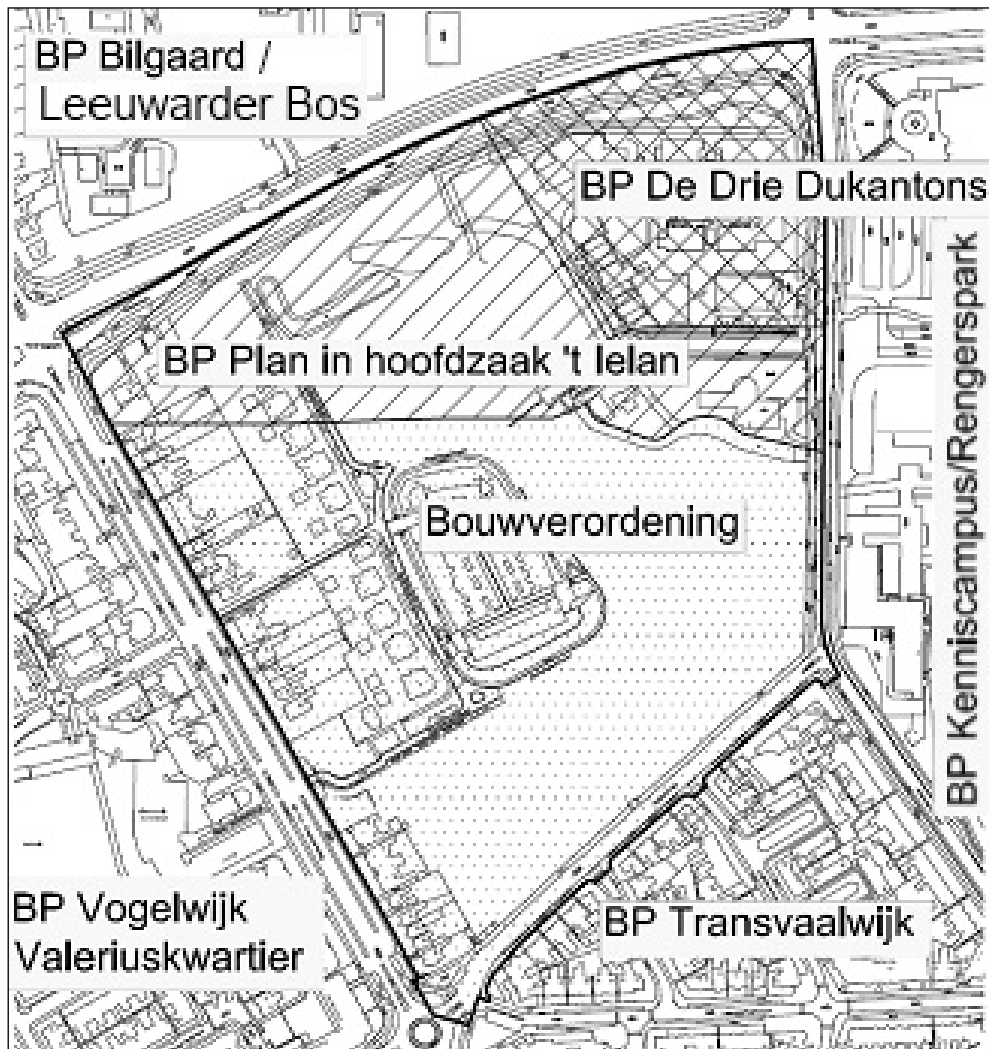
Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Vigerende regelingen

Een deel van het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Plan in hoofdzaak 't Ielân*. Het nieuwbouwplan voor de te realiseren woningen past niet binnen de mogelijkheden van dit bestemmingsplan. Voor het overige deel van het plangebied geldt nog geen bestemmingsplan. Daar is de Bouwverordening gemeente Leeuwarden van kracht.

In het noordoosten vigeert het bestemmingsplan Leeuwarden - De Drie Dukaton. Naast het gegeven dat er sprake is van een nieuwe invulling, is ook de huidige planologische situatie aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door het gebiedje "De Drie Dukaton" binnen de plangrenzen te trekken van het nieuwe bestemmingsplan, ontstaat een gebied met een actueel planologisch-juridisch regime en logische plangrenzen. De plangrenzen zijn afgestemd op de bestemmingsplannen in de omgeving: "Vogelwijk/Valeriuskwartier", "Leeuwarden - Transvaalwijk", "Bilgaard" en "Bungalowterrein Bilgaard" en het bestemmingsplan "Leeuwarden Kennis-

campus / Rengerspark". Tevens zijn de plangrenzen afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan "Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving".



Figuur 2. Vigerende regelingen

1. 4. Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Hier wordt ingegaan op zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid, dat een relatie heeft met de ontwikkelingen in het plangebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Vervolgens zijn in hoofdstuk 5 de planuitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en een toelichting op de bestemmingen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet.

2. HUIDIGE SITUATIE

Op een deel van het voormalige Bonifatius Hospitaal zijn na de sloop van de bebouwing nieuwe woningen gebouwd. Een ander deel wacht nog op het realiseren van woningbouwplannen. Het overige deel van het plangebied bestaat uit bestaande woningen aan de Mr. P.J. Troelstraweg en de Dammelaan. Aan de noordoostzijde van het plangebied staan een uitvaartcentrum, een instelling voor de geestelijke gezondheid, een dierenkliniek en een gezondheidscentrum.

In het plangebied zijn tuinen en bomen van waarde aanwezig. In het gebied staat één monumentale boom langs de Valkstraat. Een deel van het bomenbestand is van slechte kwaliteit.

Navolgend figuur toont de luchtfoto van het plangebied in 2010.



Figuur 3. Luchtfoto Plangebied 2010

Het plangebied grenst aan de zuidwest- en zuidoostkant aan woongebieden die stammen uit de twintiger en dertiger jaren. Aan de noordkant ligt de woonwijk Bilgaard uit de jaren zestig.

Ten noordoosten bevindt zich het subtropische zwembad "De Blauwe Golf". Ten oosten van het plangebied bevinden zich een school en een laboratorium.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid waarbinnen het bestemmingsplan moet passen. Hierbij is met name het provinciaal en het gemeentelijk ruimtelijk beleid van belang.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het *Streekplan Fryslân 2007* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

Leeuwarden is aangewezen als één van de zes stedelijke centra. Het Streekplan zet in op een versterking van de positie van Leeuwarden, waarbij accenten worden gelegd op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van woningen en op een verbetering van de bereikbaarheid.

Wonen

Woningbouw wordt geconcentreerd in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen, Franeker en Dokkum.

Het Streekplan vermeldt dat in de stedelijke bundelingsgebieden een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar dient te zijn om de (boven)lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen.

Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, wordt het uitgangspunt gehanteerd dat nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaand bebouwd gebied van kernen gerealiseerd moeten worden. Voor stedelijke centra wordt ingezet op een netto woningtoename van 30% in bestaand bebouwd gebied.

Woningbouwproductie

De provincie Fryslân heeft een uitvoerige studie afgerond naar de bevolkingsontwikkeling in Fryslân. In de notitie *Prognose Fryslân 2009-2030* wordt voor de verschillende componenten van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling inzicht gegeven in de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren en de verwachtingen voor de toekomst. Op basis hiervan wordt een nieuwe agenda opgesteld hoe om te gaan met de toekomstige ontwikkelingen. Leeuwarden heeft een stevige groeiopgave.

Het realiseren van het woongebied Sint Bonifatiuspark levert een belangrijke bijdrage (met name in kwalitatief opzicht) aan de toename van het totaal aantal woningen in de stad en versterkt de positie van de bestaande stad.

Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

In het provinciaal Verkeer- en vervoerplan (PVVP) "Fryslân feilig foarút" wordt het provinciaal beleid op het gebied van bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid verwoord.

De provincie stelt hierin als hoofddoel het realiseren van een duurzaam verkeer- en vervoersysteem in Fryslân. De veiligheid binnen de bebouwde kommen wordt zoveel mogelijk gegarandeerd door inrichting als 30-km/uur gebied.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Stadsvisie

De Stadsvisie 'Varen onder eigen Vlag' (2002) beschrijft de koers voor Leeuwarden voor de toekomst. Periodiek wordt bekeken of nieuwe ontwikkelingen een actualisering nodig maken. Dit heeft geresulteerd in de Stadsvisie 'Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad' (2008). Leeuwarden is eerst en vooral hoofdstad van Fryslân. Hoofdstad van een provincie met een groen, waterrijk en wijds landschap, een eigen taal en een eigen cultuur. Leeuwarden telt ruim 92.000 inwoners, bijna 27.000 hbo- en mbo-studenten en biedt werkgelegenheid aan 55.000 mensen. Dagelijks stromen 28.000 forenzen de stad binnen om naar hun werk te gaan. Leeuwarden heeft ook belangrijke voorzieningen op het gebied van wonen, werken, cultuur, recreatie, onderwijs en gezondheidszorg. Daarmee is Leeuwarden dé woonstad en dé banenmotor van Fryslân. De Stadsvisie rust op een stevig fundament van vijf pijlers.

Voor "De Drie Dukatons" is de pijler *Cure en Care* relevant. Het concept heeft tot doel Leeuwarden voor te bereiden op de toenemende maatschappelijke behoefte aan *Cure en Care* op maat. Hierbij wordt gedacht aan het in de wijken realiseren van multifunctionele centra met woonservice-zones, van waaruit ambulante zorg geboden kan worden.

Voorwaarde voor verdere ontwikkeling van Leeuwarden is dat de bereikbaarheid op orde is en dat er voldoende woningen zijn voor verschillende doelgroepen. Van belang is het ontwikkelen van een gevarieerd en kwalitatief goed woonklimaat, met aandacht voor energiezuinige woningen en kwaliteit van de openbare ruimte.

Woonplan

In 2008 heeft de gemeenteraad het nieuwe Woonplan 'Eltsenien syn hûs' vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen ten aanzien van het wonen zijn opgenomen. Het plan heeft een looptijd van 2008 tot 2013. Het centrale beleidsuitgangspunt is het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus.

De Wro geeft gemeenten de verplichting te werken met een gemeentelijke structuurvisie, eventueel uit te splitsen naar facetbeleid (zoals wonen). Het huidige Woonplan van Leeuwarden heeft niet de status van structuurvisie ex de Wro.

Het beleid van het Woonplan stoelt op vier pijlers.

1. Beter benutten van de kwaliteit van de bestaande stad: de kwaliteit van bestaande woningen moet omhoog, zeker voor wat betreft energieverbruik, om deze voorraad toekomstbestendig te maken. Daarnaast streeft de gemeente naar stevige en onderscheidende woonmilieus in de wijken, zodat alle woonconsumenten bediend kunnen worden. Vrijkomende ruimte in de bestaande stad biedt ruimte om nieuwe en bijzondere projecten te realiseren.
Grotere functieveranderingslocaties bieden ruimte om in de kwantitatieve bouwopgave van de stad te voorzien en kleinere locaties om bijzondere niches in de woningmarkt te bedienen.
2. Stevig nieuwbouwprogramma: ook de komende vijf jaar heeft Leeuwarden een stevig nieuwbouwprogramma nodig. Dit is enerzijds om de groeiende bevolking op te vangen en anderzijds om midden- en hogere inkomens en gezinnen aan de stad te binden. Leeuwarden wil jaarlijks tussen de 400 en 640 nieuwbouwwoningen realiseren, met daarbij een stevig aandeel (40%) op binnenstedelijke locaties. De provincie Fryslân biedt Leeuwarden de ruimte om ten minste 4.100 woningen netto aan de woningvoorraad toe te voegen in de periode tot en met 2015 (streekplan-periode).
Ten aanzien van de kwaliteit van de nieuwbouw stelt Leeuwarden hoge eisen aan duurzaamheid en architectonische uitstraling. Qua woonprogramma zet Leeuwarden in op een gedifferentieerde samenstelling die daarmee een verrijking van de woningvoorraad oplevert.
3. Wonen + meer: de kwaliteit van het wonen in de stad wordt door meer bepaald dan alleen het type en de kwaliteit van de woningen. De woonomgeving in brede zin speelt daarin eveneens een belangrijke rol. Beide moeten goed op elkaar worden afgestemd. Dit betekent dat de basisvoorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte goed moeten zijn. Daarnaast heeft elke doelgroep zijn eigen specifieke eisen. De komende jaren neemt vooral de combinatie van wonen en zorg in belang toe. Wonen + meer betekent ook aandacht voor en werken aan gedifferentieerde woonwijken, met elk een eigen woonmilieu. Deze differentiatie in, maar vooral tussen wijken, vergroten de kwaliteit van de stad als geheel.
4. Lagere inkomens: de gemeente Leeuwarden kent nog steeds een omvangrijke groep huishoudens met een lager inkomen. Voor de komende jaren wordt geen wezenlijke daling van de omvang van deze groep voorzien. Deze doelgroep is in hoofdzaak aangewezen op een sociale huurwoning. Het is en blijft van groot belang dat de omvang en de kwaliteit van het aanbod in het sociale segment voldoende is.

Groenkaart Leeuwarden

In februari 2009 is de "Groenkaart Leeuwarden, over de groene openbare ruimte van de stad" vastgesteld. De Groenkaart is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met het bestaande groen. Maar het gaat niet alleen om behoud.

Het streven is het beter benutten van het bestaande areaal, het beter bereikbaar maken van het groen en het uitbreiden van het areaal groen waar dit wenselijk en mogelijk is.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)" vastgesteld (10 februari 2003). Ook voert de gemeente een Duurzaam Veilig-Verkeersbeleid om het verkeer in en om de stad structureel veiliger te maken. Het doel is om meer duidelijkheid en uniformiteit in de inrichting van het wegennet te creëren. Ten behoeve hiervan is een onderverdeling van wegen in verkeersaders en verkeersluwe gebieden gemaakt.

Wegen

Nabij het plangebied zijn enkele grotere wegen aanwezig, die een belangrijke functie hebben voor de ontsluiting van de wijk én de stad. De Damme-laan, de Jelsumerstraat en de Mr. P.J. Troelstraweg zijn aangewezen als *Verkeersader / Gebiedsontsluitingsweg*.

Alle overige wegen in het plangebied zijn aangemerkt als *Verblijfsgebied*. Dit omdat in de woonwijken de kwaliteit van het woon- en leefmilieu centraal staat. Dit betekent dat er veel aandacht is voor de verkeersveiligheid en de beperking van verkeershinder, onder meer via de realisatie van verblijfsgebieden in de vorm van 30-km-zones. Een goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer, is belangrijk.

De inrichting en de toegestane maximale snelheid op de verschillende wegen is of moet worden afgestemd op de specifieke functie. Op *verkeersaders / gebiedsontsluitingswegen* geldt in dit kader een maximumsnelheid van 50 km/uur en de *verblijfsgebieden* gelden als 30-km/uur-gebied.

Fiets

Hoofddoelstelling van het fietsbeleid is het stimuleren van het fietsgebruik op de korte afstanden (tot 7,5 km), zodat de fiets een volwaardig, aantrekkelijk en verkeersveilig alternatief wordt in concurrentie met de auto op die afstand. Er is een samenhangend fietsnetwerk voor Leeuwarden ontwikkeld.

Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid kent onder meer de volgende pijlers die relevant zijn voor dit bestemmingsplan:

- in principe dient elk gebied, elk complex of bedrijf in zijn eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst;
- geparkeerde auto's dienen zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te worden onttrokken. De enorme vlaktes met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst. Dit geldt bij uitstek voor de intensief gebruikte ruimte in de binnenstad en de stationsomgeving.

Actualisatie

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het concept Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2011/2025 (GVVP) vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het beleid gaat niet rigoureuus op de schop, maar wordt op een aantal punten aangescherpt.

De gemeente wil onder meer het fietsverkeer op belangrijke routes verder faciliteren. Hierbij denkt de gemeente aan prioritering bij verkeersregelinstanties, wachttijdvoorspellers of fietsers vaker groen geven bij regen. Dit werkt de gemeente uit in de actualisatie van het Fietsbeleidsplan. Het faciliteren van fietsers op belangrijke routes is een aanscherping op het vigerend beleid.

Duurzaamheidsbeleid

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoord watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Om dit beleid te verwezenlijken heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie *Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad* vastgesteld. Deze visie geldt voor de periode van 2011 tot en met 2020. Aan dit programma is het uitvoeringsprogramma *Slim met Energie en Water* (2011 - 2014) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw)bouw)

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien, zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande bouw fors energie bespaard moet worden. Voor de nieuwbouw betekent het dat de gemeente minimaal de doelen van het 'Noordelijk Energieakkoord' nastreeft en dat de gemeente de lijst 'Duurzaam Bouwen' hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere norm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn door middel van de 'Energieprestatieafspraken' afspraken gemaakt met de Leeuwarder woningbouwcorporaties.

Als energiebespaar-optie richt Leeuwarden zich ook op de openbare verlichting. Binnen het plangebied zal de gemeente daar, waar het qua veiligheid vertrouwd is, streven naar energiezuinige openbare verlichting. Waar verlichting niet noodzakelijk is, komt geen verlichting of wordt de verlichting in bepaalde tijdsbestekken gedoofd. Daar waar wel verlichting nodig is, wordt energiebesparende verlichting geplaatst.

Inrichting openbare ruimte

Voor de praktische inrichting van de openbare ruimte is het 'Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte' van de gemeente Leeuwarden leidend.

Ecologie en water

Op de aspecten ecologie en water wordt in de paragrafen 4.5 respectievelijk 4.7 ingegaan.

Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde een bijdrage kunnen leveren. Hiervoor is het aan te bevelen om groene (platte) daken aan te leggen, waarvoor bij de gemeente een subsidie kan worden aangevraagd. Deze subsidieregeling is in 2009 in het leven geroepen en zal zeker tot en met 2012 aan te vragen zijn. Groene daken dragen bij aan het vasthouden van water, om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast worden positieve effecten zoals het verbeteren van het microklimaat rondom woning of kantoor en het tegengaan van oververhitting van onderliggende ruimte aan groene daken toegekend.

Welstandsnota Leeuwarden (5 juli 2004)

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken, voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

3. 3. Conclusie

Aan de hand van de beschreven beleidsdocumenten kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen binnen het vigerend beleid gerealiseerd kan worden.

Leeuwarden is in het Streekplan aangewezen als stedelijk centrum en vormt tevens een van de stedelijke bundelinggebieden. In stedelijke bundelinggebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn om de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen.

Het plan sluit aan bij hetgeen in het streekplan is gesteld ten aanzien van het beperken van het toekomstig ruimtebeslag: nieuwe woningen dienen zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied gerealiseerd te worden. Het onderhavige plan voldoet aan dit uitgangspunt.

Ook is het plan passend binnen de taakstelling die Leeuwarden heeft om voldoende woningen te realiseren.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ten aanzien van de milieusituatie is in het plangebied een aantal milieu- en omgevingsaspecten van belang, te weten: *wegverkeerslawaaï, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, bodem, water, luchtkwaliteit en externe veiligheid.*

4. 1. Geluidhinder wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 -661).

De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nummer 249) in werking getreden. Voor wegverkeerslawaaï is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat $L_{day-evening-night}$ (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-,avond- en nachtperiode.

De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 1 is hiervan een overzicht gegeven.

Aantal rijstroken	Wegligging binnenstedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

Tabel 1 Overzicht breedte geluidzones per type weg (bron: Wgh)

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Onderhavig bestemmingsplan is voor een deel conserverend van aard.

Dit gebied bestaat uit de eerstelijns bebouwing langs de Mr. P.J. Troelstraweg en de bebouwing ter plaatse van het voormalige bestemmingsplan "De drie ducatonen". Uitzondering is één gebouw binnen het voormalige bestemmingsplan "De drie ducatonen" waarvoor een uitbreiding (verhoging van het gebouw) wordt toegestaan.

Het geluidsniveau op de gevels van de eerstelijns bebouwing langs de Mr. P.J. Troelstraweg bedraagt 55 dB en is aan te merken als matig tot slecht. De binnenwaarde blijft binnen de maximaal toegestane ontheffingsnorm.

De bestaande bebouwing in het voormalige bestemmingsplan "De drie ducatonen" heeft een geluidsbelasting van ongeveer 56 dB vanwege de Jelsumerstraat en 61 dB vanwege de Dammelaan. Het geluidsniveau ter plekke is aan te merken als slecht. De binnenwaarde blijft binnen de maximaal toegestane ontheffingsnorm.

In het overige deel van het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. In akoestische rapporten van januari 2010 en juni 2011 die als bijlagen bij deze toelichting zijn gevoegd (zie bijlage 1), is onderzocht wat de gevelbelastingen vanwege verkeerslawaaï zijn. Hiervoor zijn de wegen waarop 50 km/uur mag worden gereden en die invloed hebben op het plangebied, onderzocht. Dit betreft de wegen Dammelaan, Mr. P.J. Troelstraweg en de Jelsumerstraat.

Daarnaast zijn er wegen in het plangebied met een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen vallen derhalve niet onder de werking van de Wgh. Uit oogpunt van een zorgvuldige afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel in ogenschouw genomen, waarbij de volgende verkeersintensiteiten als onderzoeksgrens zijn gehanteerd:

- 30 km/uur-wegen met asfalt: > 2.450 mvt/etm;
- 30 km/uur-wegen met klinkerbestrating: > 1.150 mvt/etm.

Alleen de Valkstraat komt boven de onderzoeksgrens uit.

De geluidsbelasting op de gevels van de nieuw geprojecteerde woningen vanwege de Mr. P.J. Troelstraweg overschrijdt de voorkeerswaarde alleen in deelgebied 9. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 55 dB.

De geluidsbelasting voor de deelgebieden 5 en 6 bedraagt ten hoogste 55 dB en voor de deelgebieden 7 en 8 ten hoogste 61 dB vanwege de Dammelaan. Voor de nieuwe uitbreiding van het woongebouw in het voormalige bestemmingsplan "De drie ducatonen" bedraagt de hoogst berekende geluidsbelasting 61 dB.

De hoogst berekende geluidsbelasting voor deelgebied 4 bedraagt 57 dB vanwege de Jelsumerstraat.

Bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te verminderen, stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige aard.

Voor deze woningen wordt door burgemeester en wethouders van Leeuwarden een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

De hoogst berekende geluidsbelasting voor de deelgebieden 1 en 4 vanwege de Valkstraat bedraagt 52 dB. De geluidssituatie is aan te merken als matig. De binnenwaarde voldoet aan de voorkeurswaarde. De Valkstraat is, zoals al eerder aangegeven, onderdeel van een 30 km gebied waardoor een wettelijke toetsing niet noodzakelijk is.

Om de geluidssituatie te verbeteren is de Valkstraat ingericht als 30 km zone waarbij de verwachting is dat de verkeersintensiteit zal afnemen.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt, na de vaststelling van de hogere waarden door burgemeester en wethouders van Leeuwarden op grond van artikel 110 a lid 1 juncto artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder, niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai belemmerd.

4. 2. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten.

Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfs-situatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot milieugevoelige functies, zoals woningen.

In het plangebied bevinden zich een uitvaartcentrum, een gezondheidscentrum, een dierenkliniek, een zorgcentrum ten behoeve van de geestelijke gezondheidszorg en een school. In de nabijheid van het plangebied is een zwembad, laboratorium (aan de Jelsumerstraat) en kinderdagverblijf (hoek Jelsumerstraat, Valkstraat) aanwezig. Deze functies behoren tot de categorieën 1 t/m 3.1. Aan deze categorieën is in de VNG-brochure een richtlijnafstand van respectievelijk 10 tot 50 meter gekoppeld. De richtlijnafstand van 50 meter geldt voor het zwembad. Deze is echter op een afstand groter dan 50 meter van het plangebied gesitueerd. Dit geldt ook voor het laboratorium (10 meter) en kinderdagopvang (30 meter). Voor de functies die voorkomen binnen het plangebied geldt dat de afstanden tot milieugevoelige functies voldoende groot zijn. Aan de noordzijde van het plangebied aan de Dammelaan is wonen in combinatie met dienstverlening mogelijk. Dienstverlening in deze situatie heeft in principe een richtlijnafstand van 10 meter. De afstand tot de bestaande woningen is groter. Functiemenging van wonen met een milieucategorie 1 bedrijven is mogelijk als er een aanvaardbaar binnenniveau wordt gerealiseerd.

De conclusie is dat de diverse functies in en om het plangebied geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4. 3. Archeologie

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

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed 2010-2013 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen. Volgens eerstgenoemde FAMKE-kaart is er voor het plangebied geen onderzoek noodzakelijk. Conform de kaart Bronstijd-Middeleeuwen is onder bepaalde voorwaarden wel onderzoek noodzakelijk.

De gemeente heeft met de beleidsnota *Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008 - 2013* de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In navolgend figuur is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied ligt landschappelijk gezien op de kwelderwal ten oosten van de voormalige Middellzee. Vanwege de recente bebouwing heeft het echter een lage archeologische verwachting op de gemeentelijke archeologische waardekaart. Dit betekent voor het plangebied dat bij (niet mer-plichtige) ontwikkelingen geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

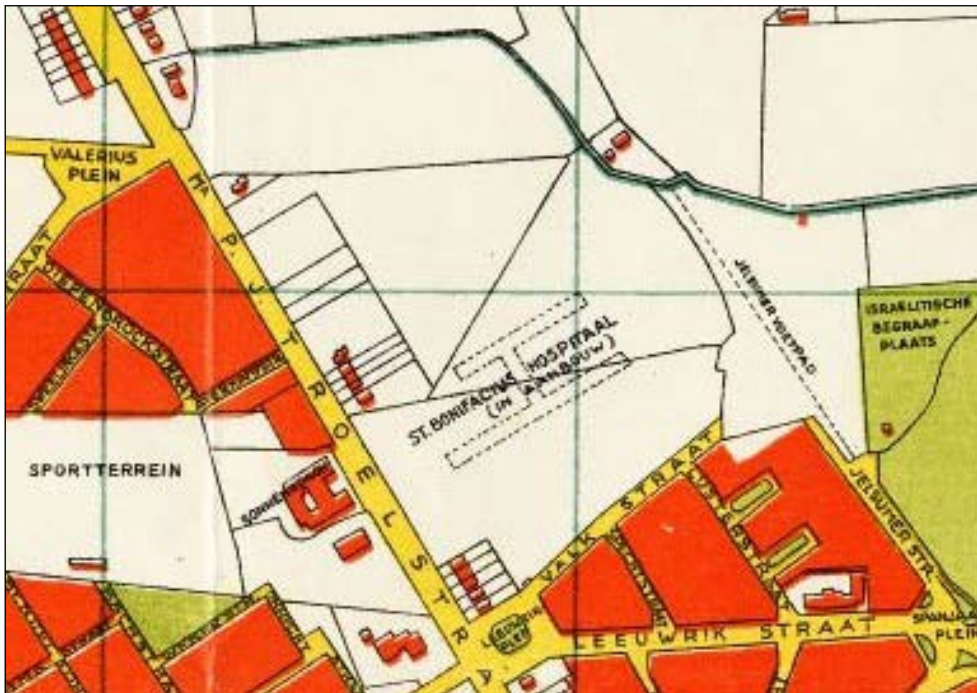


Figuur 4. Uitsnede van de archeologische waardekaart gemeente Leeuwarden

4. 4. Cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt aangegeven welke cultuurhistorische waarden er zijn in het plangebied en hoe deze waarden beschermd worden in het bestemmingsplan.

De oudste structuren in het plangebied zijn de Mr. P.J. Troelstraweg en het water de Oude Meer. De oude naam voor de Mr. P.J. Troelstraweg was de (straat)weg naar Stiens, een belangrijke uitvalsweg die over de oude Middelseedijk liep. Het gebied was verder onbebouwd, maar vanaf 1925 kwam daar verandering in. Er verschenen grote woningen en villa's met royale tuinen aan de Mr. P.J. Troelstraweg, en ook het Sint Bonifatiushospitaal werd gebouwd. Rond 1950 was de oostzijde Mr. P.J. Troelstraweg volgebouwd en kreeg het hospitaal steeds meer uitbreidingen. In de noordoostelijke hoek van het plangebied verscheen pas in het laatste kwart van de twintigste eeuw bebouwing. Hier kwamen gebouwen voor speciale functies, waaronder een aula en een dierenkliniek. Inmiddels is het hospitaal afgebroken en is er een nieuwe woonwijk gebouwd, het Sint Bonifatiuspark.



Figuur 5. Plattegrond van het plangebied uit 1933 (bron: HCL, Topografisch-historische Atlas)

Uitgangspunten cultuurhistorie

De loop van de Oude Meer is door middel van de bestemming 'Water' vastgelegd. De typerende bebouwing van grote woningen en villa's met royale tuinen aan de Mr. P.J. Troelstraweg is op de plankaart vastgelegd door middel van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en regels met betrekking tot de maximale hoogte van de bebouwing. De panden 66 - 72, 96 - 98 en 104 aan de Mr. P.J. Troelstraweg zijn op de plankaart aangeduid als 'karakteristiek' ¹⁾. De aanduiding 'karakteristiek' komt voort uit de MIP ²⁾-inventarisatie, aangevuld met een inventarisatie voor de gemeentelijke monumentenlijst.

- 1) 'Karakteristieke' panden zijn karakteristiek voor het gebied waarin ze staan. Ze vormen een afspiegeling van een voor het bewuste gebied bepalende ruimtelijke ontwikkeling en ze weerspiegelen een ontwikkelingsfase in de historische bouwkunst; ze zijn representatief voor een tijdsbeeld. Ze kenmerken zich door bijzondere culturele, historische of bouwkundige elementen (karakteristieken). In de omgeving hebben de panden daarom een bijzondere betekenis.
- 2) Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een door het Rijk opgezet onderzoek naar de stedenbouw en bouwkunst uit de periode 1850-1940. Het onderzoek had een tweeledig doel: documentatie van het gebouwde erfgoed voor toekomstig onderzoek en een basis leggen voor aanvulling van de rijksmonumentenlijst. De veldinventarisatie in Leeuwarden is gebeurd in 1990-1991, de rapportage verscheen in 1993. Geïnterviewd zijn bijna 800 gebouwen en andere objecten, die zich onderscheiden van andere onroerende zaken uit dezelfde periode om de typerende bouwstijl, bijzondere detaillering of materiaalgebruik, mate van gaafheid, zeldzaamheid, bijzondere functie, vooraanstaande ontwerper, stedenbouwkundige situering of een andere cultuurhistorische waarde.

4. 5. Ecologie

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het plangebied is geen beschermd gebied. Daarnaast ligt het plangebied op ruime afstand van beschermde gebieden en ontbreken ecologische relaties met beschermde gebieden. Ook behoort het plangebied niet tot de EHS. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen bezwaren tegen de planvoornemens.

Soortbescherming

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Onderzoek

Ingevolge de Flora- en faunawet, heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden in het plangebied ³⁾. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Op 28 juli 2004 heeft een verkennend veldonderzoek plaatsgevonden op de locatie waarbij specifiek is gelet op vleermuizen en eventueel andere aanwezige beschermde soorten. Destijds zijn op het terrein geen beschermde flora, amfibieën, vissen, reptielen of ongewervelde dieren (o.a. vlinders en libellen) aangetroffen.

Deze werden en worden op basis van het aanwezige biotoop, ook niet verwacht. Wel is er broedgelegenheid aanwezig voor vogels in de vorm van bos, struweel en bebouwing. Een deel van de aanwezige bebouwing wordt geschikt geacht als verblijfplaats voor de vleermuissoorten Gewone dwergvleermuis, de Ruige dwergvleermuis en de Laatvlieger. Zowel broedvogels als vleermuizen zijn strikt beschermd.

In 2006 was een deel van de bebouwing, beplanting en bosschages verwijderd. De mogelijk voor vleermuizen waardevolle bebouwing stond toen echter nog overeind, evenals tal van oude bomen. Om destijds een actueel en betrouwbaar beeld te krijgen, is op 26 april 2006 een veldbezoek gebracht aan de locatie. Daarbij is specifiek gelet op het terreingebruik door vleermuizen. De conclusies uit het rapport hadden met name betrekking op de uitvoering. Ondertussen is alle oude bebouwing gesloopt en hierbij is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het rapport.

In het plangebied is een Roekenkolonie aanwezig. Deze Roekenkolonie vraagt specifieke aandacht. Indien de koloniebomen verwijderd worden is daarvoor, ook buiten het broedseizoen, een ontheffing vereist.

Conclusie

Het ecologisch onderzoek staat de verdere realisatie van de woonuitbreiding niet in de weg.

4. 6. Bodem

Ten behoeve van de planvoornemens is inzicht nodig in de bodemkwaliteit. Het uitgangspunt voor wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Op het terrein was sprake van enkele kleinschalige verontreinigingen. Om de huidige bodemkwaliteit te kunnen bepalen is in 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd ⁴⁾.

Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat er geen noemenswaardige bodemverontreinigingen meer aanwezig zijn.

³⁾ Arcadis, Flora- & faunaonderzoek Bonifatius Leeuwarden, 110301.000976, Assen, 2007.

⁴⁾ Milieukundige bodemkwaliteit terrein MCL Noord te Leeuwarden, Arcadis, kenmerk 110301/OF5/285/000976/LE, 30 juni 2005.

Er hoeven geen verdere maatregelen te worden genomen voor de verbetering van de milieukwaliteit van de bodem in het plangebied. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4. 7. Water

In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiervoor heeft overleg plaatsgevonden met Wetterskip Fryslân (zie ook bijlage 3).

4.7.1. Beleidskader

Provinciaal beleid en beleid Wetterskip

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

Het thema waterveiligheid heeft betrekking op de primaire waterkeringen en de boezemkaden. Het ruimtelijk relevante beleid betreft de ligging van de zee- en IJsselmeerdijken met reserveringszones, de ligging van de boezemkaden en het bouwen ten opzichte van het maatgevende boezempeil.

In het thema schoon water gaat het over de waterkwaliteit. Onder dit thema valt het beleid voor de afvalwaterketen (de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater) en de ecologische inrichting van watersystemen. Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn de afspraken die in Fryslân over de Kader Richtlijn Water zijn gemaakt, in dit hoofdstuk opgenomen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de Natura 2000-gebieden, die een belangrijke Europese status hebben ten aanzien van de natuurwaarden. Ruimtelijke relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de deelsystemen door middel van natuurvriendelijker oevers en de ruimtelijke bescherming van grondwaterwinningsgebieden voor drinkwater.

Het thema voldoende water heeft vooral betrekking op het peilbeheer. Voldoende water betekent niet te veel water maar ook niet te weinig water en zorgen voor een goede verdeling van het beschikbare water over de verschillende functies.

Het ruimtelijke relevante beleid betreft onder andere de ruimte die voor boezemuitbreiding en waterbergingsgebieden wordt gevraagd. In dit thema is ook het beleid voor de winning van grondwater (met name drinkwater) beschreven.

In alle drie de thema’s is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt.

De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens terugkerend onderwerpen in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

Gemeentelijk beleid

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente, de provincie, Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota *De Blauwe Diamant* opgesteld.

Naast de doelstelling om het water voor meerdere doeleinden te kunnen gebruiken, geeft *De Blauwe Diamant* ook aan dat de waterkwaliteit wordt verbeterd door het invoeren van een duurzaam waterbeheer. Maatregelen in het kader hiervan (onder andere de verbetering van de riolering door het plaatsen van bergbezinkbassins) worden in de stedelijke vernieuwingsopgave en in nieuw te realiseren stadsuitbreidingen meegenomen.

De Blauwe Diamant geeft verder aan dat in de uitleglocaties ook bij uitstek mogelijkheden zijn voor nieuwe watertoepassingen op bijvoorbeeld het gebied van drinkwatervoorziening en riolering en dat hier goede mogelijkheden liggen om water in de woonomgeving te implementeren.

4.7.2. Water in het plangebied

Verhard oppervlak

Bij herinrichting van gebieden geldt als richtlijn dat bij een toename van het verhard oppervlak 9% van de toename gecompenseerd wordt met de aanleg van bergingscapaciteit in de vorm van oppervlaktewater. Op deze manier wordt voorkomen dat door de toegenomen verharding de berging van regenwater onvoldoende zou worden.

In de nieuwe situatie is sprake van een afname van het verharde oppervlak van 4,5 hectare in de oude situatie naar 4,2 hectare in de nieuwe situatie. Het oppervlak open water in het gebied zal worden vergroot door uitbreiding van de Oude Meer, iets dat ten goede komt aan de waterberging in het gebied. Het oppervlakte water zal toenamen van 1,57 hectare in de oude situatie naar 2,07 hectare in de nieuwe situatie. Gezien deze uitbreiding van open water en de afname van het verharde oppervlak, is het niet nodig extra bergingscapaciteit te realiseren.

Uitgangspunt is dat daken en perceelsverhardingen waar mogelijk worden afgekoppeld van de riolering, waarbij afstromende neerslag wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, in dit geval de Oude Meer.

Materiaalgebruik / emissies

Het waterschap geeft aan dat om een goede waterkwaliteit te realiseren voorkomen moet worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Om hier aan te kunnen voldoen zal milieuvriendelijk materiaal (geen zink, lood, koper, etc.) toegepast moeten worden, en zal een bouwwijze en onderhoudstechniek gehanteerd moeten worden die emissievrij zijn.

Veiligheid

De Oude Meer is boezemwater, dat beperkt onderhevig is aan schommelingen in de waterstand. Dit houdt in dat het maaiveld minimaal op waterkeringhoogte, dat wil zeggen op 30 cm boven NAP, moet worden gelegd. In het stedenbouwkundig ontwerp is een gemiddelde nieuwe peilhoogte aangehouden van 0,75 m + NAP. Door het maaiveld in de woonwijk voldoende hoog te houden en glooiend naar het water te laten aflopen, kan het groengebied rond het water extra bergingscapaciteit bieden bij hoge waterstanden of piekbelastingen.

In verband met de doorstroming is de duiker onder de Humilitasstraat tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied verplaatst en vervangen.

Waterkwaliteit en oevers

Naast het zorgen voor een goede doorstroming door verbindingen te maken en het aanvoeren van afgekoppeld regenwater, is een zorgvuldige inrichting van de oevers van nieuwe en bestaande waterpartijen gewenst. Voor veilige, natuurlijke rietoevers met zuiverend effect is een langzaam glooiend verloop nodig. Ook deze maatregelen stimuleren de gewenste sociale beleving van het water. Het plan voorziet in de aanleg van natuurvriendelijke oevers van de Oude Meer. Aanbevolen wordt de inrichting van de waterpartijen in het plangebied steeds in samenhang te zien met de inrichting van de Oude Meer in de Kenniscampus, omdat het water van daaruit wordt aangevoerd.

4. 8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de Wet milieubeheer en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging ⁵⁾.

⁵⁾ Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3 %-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3, voor zowel PM10 als NO2.

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Onderhavig plan bedraagt minder dan 500 woningen en wordt ontsloten door drie invalswegen. Voor de toets op luchtkwaliteit betekent dit dat deze ontwikkeling “niet in betekende mate” is. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, weg, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor voornoemd bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.

3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatie waarde voor het GR.

Verantwoordingsplicht

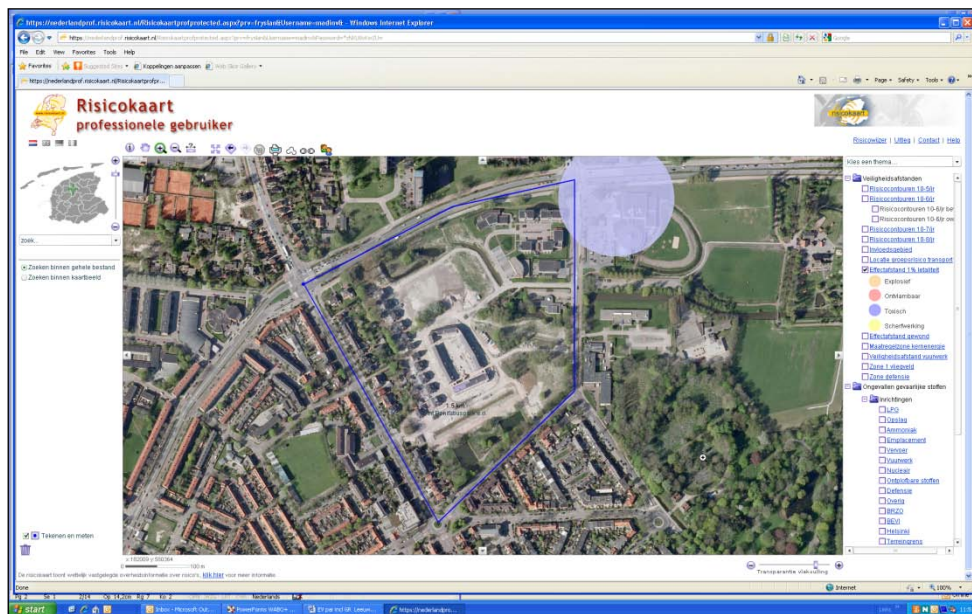
In voornoemde Besluiten en de circulaire is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Begrippen

Een begrippenlijst van de begrippen en afkortingen die in deze paragraaf aan de orde komen, is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Risicobronnen

In navolgend figuur is een uitsnede van de professionele risicokaart weer-gegeven.



Figuur 6. Uitsnede professionele risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die onder het Bevi vallen.

Buiten het plangebied is zwembad 'de Blauwe Golf' gelegen. Bij dit zwembad is een opslag van 2000 liter chloorbleekloog aanwezig (bron: professionele risicokaart). In geval van een incident kunnen er gezondheidsklachten optreden zoals last van ogen en luchtwegen.

Het betreft echter geen Bevi-inrichting en is daarom niet relevant voor de externe veiligheid van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Transporten van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Door de gemeente Leeuwarden is een route gevaarlijke stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen vastgelegd. Via de Mr. P.J. Troelstraweg en de Dammelaan vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Hoe gemeenten rekening moeten houden met externe veiligheid bij bouwplannen langs infrastructuur is op dit moment opgenomen in de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS). Hierin staat beschreven dat voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} -contour in acht moet worden genomen voor kwetsbare objecten, dat er rekening gehouden moet worden met deze 10^{-6} -contour bij beperkt kwetsbare objecten en dat voor het groepsrisico een verantwoording gemaakt moet worden. In het kader van het Basisnet worden het PR en GR wettelijk geregeld. Dit zal gebeuren via het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Voornoemd Besluit zal naar verwachting in 2012 in werking treden.

In 2010 is in opdracht van het Bureau externe veiligheid Fryslân door adviesbureau Haskoning onderzoek naar het transport van gevaarlijke stoffen uitgevoerd, rapport "Vervoer van gevaarlijke stoffen door Fryslân", nr. 9W0317.01, 20 december 2010. Voor het vervoer over de weg zijn daarvoor ondermeer op de Dammelaan en de Mr. P.J Troelstraweg tellingen uitgevoerd.

De tellingen laten de volgende vervoersintensiteiten zien:

<i>Telpunt</i>	<i>Locatie 8 RWS-code FR26 Tak B. Dammelaan</i>	<i>Locatie 8 RWS-code FR47 Tak C. P.J.Troelstraweg (Zuid)</i>
GF3 (bv. LPG/Propan)	59	0
LF1 (bv. Dieselolie)	819	0
LF2 (bv. Benzine)	585	59
LT2 (bv. Salpeterzuur)	0	0
Totaal	1463	59

In de Publicatierreeks Gevaarlijke Stoffen 3 deel 2 "Handleiding voor de risicoanalyse van transportactiviteiten" zijn drempelwaarden voor LPG-transporten en transporten van overige gevaarlijke stoffen weergegeven, waarboven sprake is van een PR 10^{-6} contour. De waarden die bij een weg binnen de bebouwde kom horen, zijn in navolgende tabel weergegeven.

Gevaarlijke stof	Aantal transporten	drempelwaarde
LPG	59	8000
Alle gevaarlijke stoffen	1463	22000

Tabel 2: Drempelwaarden transportrisico's PR

De vervoersintensiteiten van gevaarlijke stoffen blijven onder de drempelwaarden en laten zelfs nog een forse toename in vervoersintensiteit toe. Op basis van de tellingen is geen PR 10^{-6} contour aanwezig.

Groepsrisico

De bevolkingsdichtheid langs het invloedsgebied van de Dammelaan en de Mr. P.J. Troelstraweg bedraagt, na de gewenste geplande ontwikkelingen, ongeveer 70 personen per hectare.

In onderstaande tabel zijn de vervoersintensiteiten voor LPG en alle gevaarlijke stoffen weergegeven bij personendichtheden van 70 personen per hectare. Deze drempelwaarden gelden alleen voor bulktransporten. De risico's van gevaarlijke stoffen in klein verpakking worden als verwaarloosbaar beschouwd.

Personendichtheid per hectare	drempelwaarde groepsrisico	
	LPG	Alle gevaarlijke stoffen
70	275	1625

Tabel 3: Drempelwaarden transportrisico's GR bij tweezijdige bebouwing (Verbindingsweg)

Uitgangspunt van het landelijk geldende beleid (cRNVGS) is dat buiten de zone van 200 meter rond een weg geen ruimtelijke beperkingen aanwezig zijn. Derhalve is de zone van 200 meter aangehouden als invloedsgebied.

Bovenstaande drempelwaarden worden niet overschreden. Een nadere analyse van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het spoor bevindt zich, hemelsbreed, ongeveer 1500 meter van het plangebied. Over de spoorlijn Leeuwarden-Groningen vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Wel kan er zeer incidenteel transport plaatsvinden in geval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen - Meppel. In het kader van rampenbestrijding dient hiermee rekening te worden gehouden.

Eén en ander heeft echter geen gevolgen voor de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Er vindt geen (bulk)transport van gevaarlijke stoffen plaats over de waterwegen die door of langs het plangebied lopen.

Luchthavens

Luchthavens zijn in onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing.

Buisleidingen

Er lopen geen hogedruk aardgas transportleidingen of andere hogedruk buisleidingen door of langs het plangebied. De invloedsgebieden van de

hogedruk aardgas buisleidingen (die buiten het plangebied liggen) komen niet over het plangebied.

Advies Regionale Brandweer

Bij brief van 23 mei 2011 is Brandweer Fryslân (de regionale brandweer) verzocht advies uit te brengen over de externe veiligheid in relatie tot het bestemmingsplan. Het advies is op 29 juni 2011 ontvangen en bij de verantwoording van het GR betrokken. Deze brief is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Verantwoording Groepsrisico

Naast de numerieke waarde van het GR, zoals de ligging van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde en de toename daarvan ten opzichte van de nulsituatie, dient ter beoordeling van het GR en de verantwoording daarvan conform de cRNVGS ook gekeken te worden naar kwalitatieve aspecten, zoals zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid van het incident, nut en noodzaak, het tijdsaspect en mogelijk risicoreducerende maatregelen.

Ligging GR t.o.v. oriëntatiewaarde

Huidige situatie (nulsituatie)

De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij het PR. Wel bestaat voor de gemeente bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen de wettelijke verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is van toepassing voor ruimtelijke plannen binnen een invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

In het plangebied van het bestemmingsplan liggen de volgende invloedsgebieden waarbinnen het GR verantwoord dient te worden: Transportroutes gevaarlijke stoffen over de Dammelaan en de Mr. P.J. Troelstraweg.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Door de gemeente Leeuwarden is een route gevaarlijke stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen vastgelegd. Via de Dammelaan en de Mr. P.J. Troelstraweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De invloedsgebieden (200m) vallen over het plangebied. Het groepsrisico bevindt zich ruim beneden de oriëntatiewaarde.

Toename GR t.o.v. nulsituatie

Toekomstige situatie

Mogelijkheden van de zelfredzaamheid en van de hulpverlening

De fysieke eigenschappen van bewoners, bezoekers, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de vraag of zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Bij de inrichting van het plangebied is het van belang zorg te dragen voor goede ontvluchtingmogelijkheden. Vluchtroutes dienen zoveel mogelijk personen direct van de calamiteit weg te leiden. Tevens moet de brandweer het gebied makkelijk kunnen bereiken, zonder dat belemmeringen optreden als gevolg van vluchtende mensen in auto's.

Brandweer Fryslân heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- Brandweer Fryslân ziet geen knelpunten op het gebied van zelfredzaamheid;
- Brandweer Fryslân geeft aan dat, éénmaal in de wijk, het mogelijk kan zijn dat er hinder wordt ondervonden van de opzet van het stratenpatroon.

Reactie

Brandweer Fryslân geeft aan dat het mogelijk kan zijn dat er hinder wordt ondervonden. Het is derhalve nog niet zeker of dit ook het geval zal zijn. Het plangebied is via meerdere straten bereikbaar. Ook de individuele panden zijn daarnaast van meerdere kanten bereikbaar. De verwachting is dan ook dat de bereikbaarheid voldoende zal zijn. Mochten er toch problemen ontstaan dan kan in overleg met de gemeente worden gekeken naar een passende oplossing.

- Brandweer Fryslân geeft aan dat er onvoldoende secundair bluswater (open water en sloten van voldoende capaciteit) in de nabijheid aanwezig is. Dit zou een knelpunt kunnen zijn in geval van een calamiteit waarbij veel bluswater nodig is.

Reactie

Ook in dit geval staat niet vast dat er sprake is van een tekort aan bluswater. Aangezien er voldoende brandkranen in het gebied aanwezig zijn, gaat de gemeente er vanuit dat dit probleem zich niet voor zal doen. Aanvullend is nog water uit de Oude Meer te gebruiken.

Mogelijkheden om Groepsrisico te verlagen/optimaliseren

Het uitsluiten van bepaalde kwetsbare personen binnen de contouren van de weg, zoals functies bedoeld voor mensen met een verminderde zelfredzaamheid (kinderen, gehandicapten en bejaarden), is hier niet mogelijk.

In de loop van 2011 zal begonnen worden om de 'Haak om Leeuwarden (N31) te realiseren. Ook de Noordwesttangent (N398) staat nog op de planning.

Naar verwachting wordt de 'Haak om Leeuwarden' eind 2014 opengesteld voor het verkeer. Hierdoor zal het vervoer van gevaarlijke stoffen door de stad zelf aanzienlijk afnemen.

Nut en noodzaak van de ontwikkeling

Door de bouw van ongeveer 300 woningen wordt het plangebied gerevitaliseerd. Zoals hiervoor ook aangegeven vindt er geen overschrijding plaats van de oriëntatiewaarde voor het GR en wordt de zelfredzaamheid voldoende geacht.

Conclusie

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het brandweeraadvies, heeft het bevoegd gezag zich uitgesproken over de aanvaardbaarheid van het

restrisico. Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico wordt ook het belang van de ontwikkeling meegewogen.

Met het vaststellen van het plan heeft de gemeenteraad verantwoord dat het groepsrisico en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de zelfredzaamheid en hulpverlening, maatschappelijk aanvaardbaar zijn. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4. 10. Belemmeringen

4.10.1. Structuurschema Militaire Terreinen

In het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) is het beleid geformuleerd over obstakelvrije vlakken rond de militaire luchtvaartterreinen waaraan maximaal toelaatbare hoogtes zijn verbonden voor objecten in de omgeving.

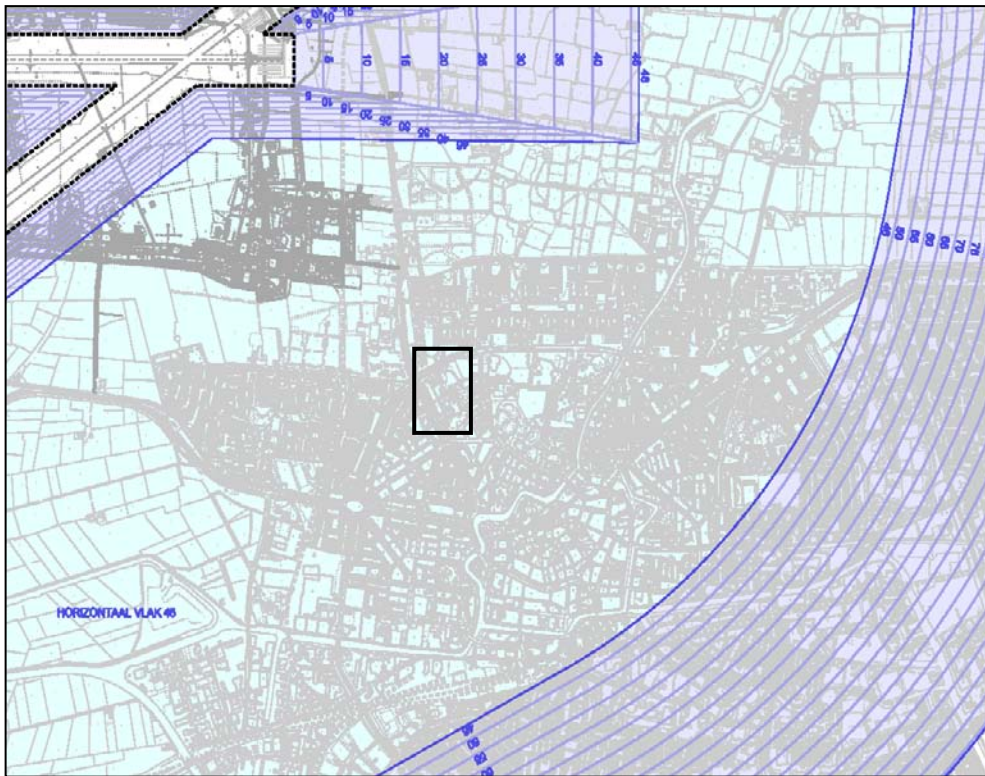
Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer in de omgeving van een luchtvaartterrein, gelden in een bepaald gebied rond het luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging van en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden.

Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheersgebied van de Vliegbasis Leeuwarden. In het plangebied geldt op basis van het SMT een maximaal toelaatbare hoogte van 45 m (zie figuur 4).

Het bestemmingsplan laat bebouwing toe van maximaal 20 meter. Daarmee wordt voldaan aan het beleid ten aanzien van obstakelvrije vlakken.

4.10.2. Vliegtuigbom

In 2000 is uit historisch onderzoek gebleken, dat zich met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in het gebied een Engelse vliegtuigbom bevindt. In maart 1944 zijn twee bommen neergekomen nabij de huidige aansluiting van de Humilitasstraat en de Jelsumerstraat. Eén daarvan zou niet zijn ontploft. De (voorgenomen) bouw van een gebouwencomplex voor de geestelijke gezondheid, maakte een onderzoek naar de aanwezigheid van deze bom noodzakelijk. De bom is in het destijds onderzochte gebied niet aangetroffen. Het onderzochte gebied is daarop vrijgegeven om te bouwen. De zoektocht is opgeschort, tot het moment waarop verder onderzoek in verband met nieuwe bouwactiviteiten ten zuiden van de onderzochte zone dat noodzakelijk maken. Met het oog daarop zijn rondom de vermoedelijke vindplaats zones aangegeven. Het betreft een risicozone en een veiligheidszone waarbinnen bij bouwactiviteiten (aanvullend) onderzoek noodzakelijk is en een zone waar speciale funderingsmethoden moeten worden toegepast (boren in plaats van heien). Deze zones hebben geen juridische betekenis voor het bestemmingsplan.



Figuur 7. Obstakelbeheergebied Vliegbasis Leeuwarden

4. 11. Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om bij de verdere uitwerking aan de verschillende randvoorwaarden te voldoen.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die voor de invulling van het plangebied zijn gehanteerd.

Op basis van het bestemmingsplan worden de nog te realiseren woningen en de al gerealiseerde dan wel in aanbouw zijnde woningen planologisch geregeld. Het grootste deel van het plangebied zal bestaan uit woningen. De woonfunctie van de bestaande woningen aan de Mr. P.J. Troelstraweg, de Dammelaan en de Jelsumerstraat blijft gehandhaafd. Deze zijn bestemd conform de huidige situatie. Hetzelfde geldt voor de lokatie van het uitvaartcentrum waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om woningen of een combinatie van woningen en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

5. 2. Stedenbouwkundig ontwerp Sint Bonifatiuspark

De notitie "Sint Bonifatiuspark, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden" (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2004) heeft als basis gediend voor het stedenbouwkundige plan voor het voormalige ziekenhuisterrein.

In deze notitie zijn uitgangspunten opgenomen voor de openbare ruimte en de gebouwen.

Openbare ruimte

Met betrekking tot de openbare ruimte zijn onder meer de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- bestaande aansluitingen op de Mr. P.J. Troelstraweg en de Jelsumerstraat benutten voor het ontsluiten van het gebied voor autoverkeer;
- de huidige entree van het ziekenhuisterrein aan de Mr. P.J. Troelstraweg op een betekenisvolle manier opnemen in het plan;
- het gebied inrichten als 30-km-zone;
- de behoefte aan parkeerruimte oplossen binnen het plangebied;
- fiets- en voetpaden zo direct mogelijk laten aansluiten op het omliggende stelsel;
- de oost-west route door het Rengersparkgebied doorzetten door het Sint Bonifatiuspark;
- een substantieel deel van de tuin en het waardevolle bomenbestand behouden en inpassen in het openbaar groen, dan wel in particuliere tuinen;
- de Oude Meer benutten als drager van de nieuwe structuur;
- bij het situeren van de woningen langs de Dammelaan, Mr. P.J. Troelstraweg en Jelsumerstraat rekening houden met de gevolgen van de geluidszones van de wegen;
- de mogelijkheden van de afgeschermd werking van de te bouwen woningen aan de Dammelaan voor daar achter gelegen woningen optimaal benutten;
- streven naar een gesloten grondbalans.

Parkeren

Specifiek ten aanzien van het parkeren zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld.

Algemeen uitgangspunt is dat in het Sint Bonifatiuspark in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien en dat parkeerproblemen worden voorkomen. Bij de berekening van de parkeerbehoefte gaat het steeds om de effectief beschikbare ruimte. Zo tellen gebouwde voorzieningen (garages) op particuliere erven maar voor de helft mee voor de bepaling van de parkeerbehoefte. Deze voorzieningen worden in de praktijk ook voor andere doeleinden gebruikt. Dat geldt niet voor gebouwde voorzieningen bij of in appartementencomplexen, deze tellen volledig mee. De in het Parkeerbeleidsplan genoemde normen worden in het Sint Bonifatiuspark gehanteerd. Pas bij de uitwerking kan de concrete parkeerbehoefte worden bepaald aan de hand van de te realiseren woningtypen, zoals hieronder in schema's aangegeven.

Woonvorm / bruto vloeroppervlak	Parkeerbehoefte in pp per wooneenheid	
	Bandbreedte	Gemiddelde
Studentenwoningen met centrale voorzieningen	0,2 - 0,4	0,3
Bvo < 60 m ²	0,8 - 1,0	0,9
Bvo > 60 - 80 m ²	1,0 - 1,4	1,2
Bvo > 80 - 120 m ²	1,2 - 1,8	1,5
Bvo > 120 m ²	1,6 - 2,2	1,9
Zorggerelateerde appartementen	0,5 - 0,7	0,6
Zorgcentra	0,4 - 0,6	0,5

Verfijning criteria binnen bandbreedte

Criterium	+ 0,1 pp per eenheid	Neutraal / gemiddeld	- 0,1 pp per eenheid
Lokatie	Uitleg + dorpen	Buiten rondweg	Binnen rondweg
Prijsklasse	Luxe / duur	Normaal	Sober / goedkoop
Woningtype	Grondgebonden	Gestapeld	
Woningtype	Vrije kavel	Twee-onder-één kap	Rijenwoning

Uitgangspunt is tevens, dat de parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. De uiteindelijke verdeling over eigen terrein en openbare ruimte is mee afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet. Het straatbeeld mag visueel niet te zeer worden gedomineerd door geparkeerde auto's. Uitgangspunt is tevens een loopafstand van maximaal 100 meter van de woning tot openbare parkeerplaatsen.

Gebouwen

Met betrekking tot de gebouwen zijn onder andere de volgende uitgangspunten opgenomen:

- realisatie van maximaal 340 woningen;
- wonen is de hoofdfunctie van het gebied;
- ruimte bieden voor meerdere woningtypen;
- woningbouw in hoofdzaak richten op het duurdere segment;
- aandacht voor levensloopbestendige woningen;
- langs de Jelsumerstraat ruimte bieden voor bijzondere functies;
- de zuidvleugel en de kapel van het oorspronkelijke ziekenhuis behouden;
- de woning aan de Oude Meer behouden.

Stedenbouwkundig plan 2006

De stedenbouwkundige uitwerking van het plan is vastgelegd in de notitie "Sint Bonifatiuspark Leeuwarden, stedenbouwkundig plan" (17 november 2006). Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de in de notitie "Sint Bonifatiuspark, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden" verwoorde uitgangspunten. Op basis daarvan is toegevoegd naar een plan. Het stedenbouwkundig ontwerp is weergegeven in figuur 8.

Dit plan kenmerkt zich door een ongedwongen en herkenbaar patroon. De straten sluiten direct aan op het omringende stratennet. In het ontwerp is rekening gehouden met een aantal belangrijke te handhaven bomen. Het bebouwingspatroon in het ruimteprofiel is gelijkend aan de woonbuurten langs de Mr. P.J. Troelstraweg en de Valkstraat.

Het plan biedt dan nog ruimte voor 300 tot 340 woningen. Er kunnen diverse woningtypen worden gerealiseerd, waaronder eengezinswoningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen.

Op bijzondere plaatsen in het gebied, langs de Dammelaan, de Valkstraat en aan de entree vanaf de Mr. P.J. Troelstraweg, kunnen appartementengebouwen worden gerealiseerd. De bebouwing aan de Dammelaan bakent de woonbuurt af en vormt een wand die het geluid naar de achterliggende woningen deels tegenhoudt.

Bomen

In het plangebied zijn tuinen en bomen van waarde aanwezig. Het uitgangspunt is om een substantieel deel van de tuin (aan de Valkstraat) en het waardevolle bomenbestand te behouden en in te passen in het openbaar groen en de particuliere tuinen. Een deel van de bomen moet echter wijken voor de aanleg van infrastructuur en voor de bouw van woningen. Een deel van het bomenbestand is echter van zodanig slechte kwaliteit dat het behouden daarvan niet mogelijk is.

In de openbare ruimte van het Sint Bonifatiuspark is de geschiedenis van de locatie afleesbaar in de groepen oude bomen die in de oorspronkelijke tuinen van het ziekenhuiscomplex zijn aangeplant.



Figuur 8. Het stedenbouwkundig plan van 2006 (ontwerp Attika architecten)

Door deze waardevolle oude bomen ademt het gebied een bijzondere sfeer: een combinatie van nieuwe woningen met reeds volgroeide natuur. De inzet is erop gericht een deel van de waardevolle bomen in het plangebied te behouden. Daarnaast wordt het bomenbestand aangevuld met nieuwe (straat)bomen.

Vanuit iedere woning is een bijzondere kwaliteit van de openbare ruimte te beleven. In het midden van het plan ligt een centraal woonhof op een verhoogd niveau: de 'terp'. De vier omringende straten wisselen van vorm en

maat, hebben een sterk groen karakter en een minimum aan verharding. De noord- en zuidzijde van het plan hebben ook een groen karakter. Aan de noordzijde vormt de Oude Meer een “parksingel”. De historische waterloop Oude Meer is één van de dragers van de nieuwe structuur. Op diverse plaatsen in de buurt worden speelvoorzieningen aangelegd of is ruimte voor speelaanleidingen. Samen gaat om ca. 3% van de ruimte in het gebied.

De gemeenteraad van Leeuwarden heeft in 2009 een lijst met monumentale en waardevolle bomen vastgesteld en tevens besloten monumentale bomen ter bescherming in de bestemmingsplannen op te nemen. Hierbij is het verschil tussen ‘waardevol’ en ‘monumentaal’ de leeftijd van de betreffende boom: monumentale bomen zijn de bomen die ouder zijn dan 80 jaar, de waardevolle bomen betreffen de bomen tussen de 40 en de 80 jaar. Het behoud van deze bomen is uitgangspunt. Voor wat betreft het behoud van de monumentale bomen is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen. In het gebied staat één monumentale boom langs de Valkstraat. Waardevolle bomen hoeven niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Aanpassingen

Het stedenbouwkundige plan is nadien op onderdelen binnen de hoofdstructuur aangepast, zonder dat daarbij de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden geweld zijn aangedaan. De aanpassingen zijn vooral een gevolg van de gewijzigde marktsituatie. Bij de beschrijving van de deelplannen (paragraaf 5.4.) wordt nader op de aanpassingen ingegaan.

5. 3. De Drie Dukatons

Aan de Drie Dukatons is in het kader van de spreiding van voorzieningen voor de geestelijke gezondheidszorg, een zorgcentrum gerealiseerd. Het centrum bestaat uit vijf gebouwen voor kantoren, sociale voorzieningen en meer of minder intensieve woonbegeleiding. De gebouwen worden ontsloten vanaf een centrale parkeervoorziening.

Intensivering van de bebouwing is mogelijk door langs de Dammelaan extra bouwlagen toe te staan bij het meest westelijke bouwvlak tot een hoogte van maximaal 12 meter en enige uitbouw van de “footprint” van de bestaande gebouwen. Het complex moet na uitbreiding wel aan de parkeereis blijven voldoen.

De kliniek voor gezelschapsdieren is gesitueerd op de hoek van de Humilittasstraat en de Jelsumerstraat, heeft eigen parkeervoorzieningen en is ontsloten vanaf de Jelsumerstraat. Het bestemmingsplan maakt enige uitbreiding aan de westkant mogelijk.

De kern van het gezondheidscentrum wordt gevormd door de praktijken van een aantal huisartsen. Daarnaast is er ruimte voor uiteenlopende medische voorzieningen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is op deze locatie uiteenlopende functies binnen het kader van maatschappelijke doeleinden toe te staan, zoals sociaal-medische doeleinden, sociaal-

culturele doeleinden, onderwijsdoeleinden en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen. In de praktijk is gebleken, dat het aanvankelijke aantal gerealiseerde parkeerplaatsen niet toereikend was. Daarom is het aantal parkeerplaatsen aan de noordwest kant uitgebreid.

Groenvoorzieningen aan de noord- en oostkant dienen ter versterking van de ruimtelijke structuur.

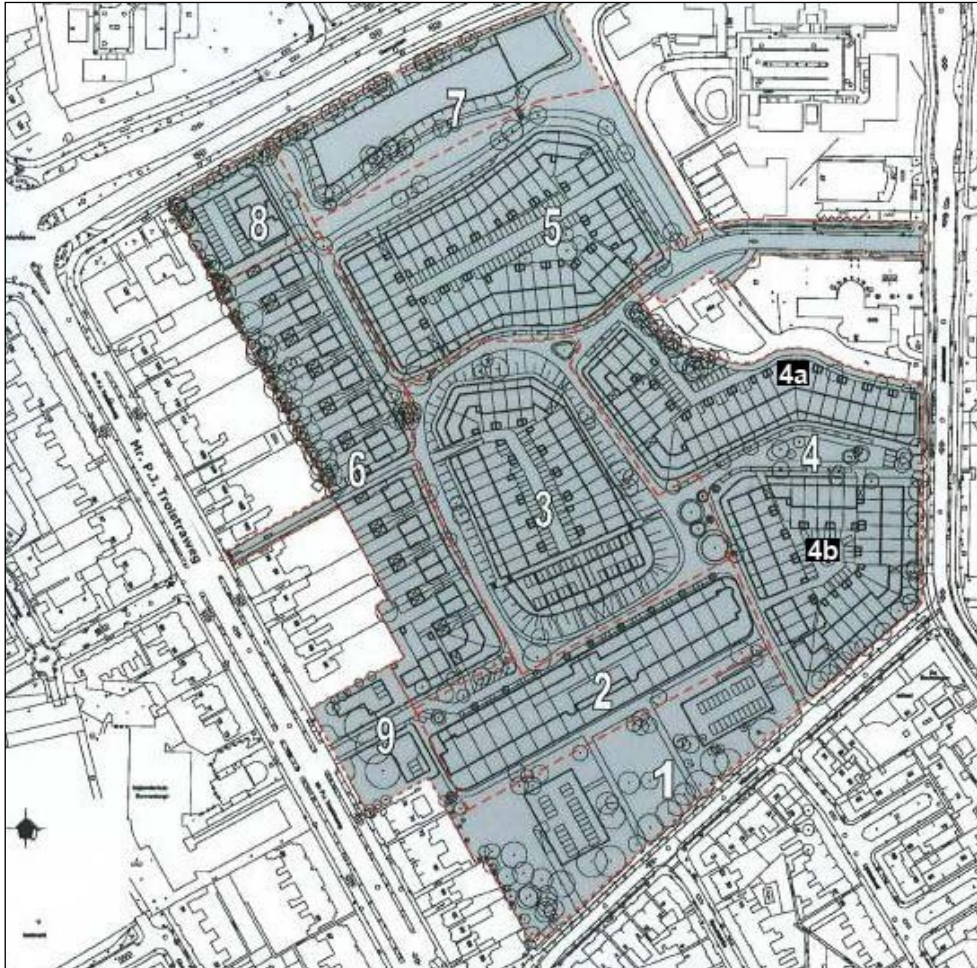
Locatie Jelsumerhof

Basis voor de bestemming lokatie Jelsumerhof zijn de aula en de kantoren van de uitvaartvereniging. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid voor grondgebonden wonen of een combinatie van maatschappelijke voorzieningen en wonen te realiseren. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundige plan voor het (aangrenzende deel van) het Sint Bonifatiuspark. Dat voorziet aansluitend op het perceel in het bouwen van grondgebonden woningen met bijbehorende erven;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bestaande omliggende functies;
- de functie van en het onderhoud aan de Oude Meer mag niet worden belemmerd;
- er moet in voldoende mate en gebaseerd op het parkeerbeleid op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. De parkeernorm is afhankelijk van de gewenste functie(s). De parkeerbehoefte is afhankelijk van het aantal woningen en/of het bruto vloeroppervlak bij andere functies dan wonen;
- er is stedenbouwkundig-ruimtelijk geen aanleiding qua bouwhoogte af te wijken van wat in de omgeving gebruikelijk is. Er is geen ruimte voor een accent op deze plek;
- bij wonen is sprake van grondgebonden wonen in maximaal 2 lagen met een kapverdieping of 3 lagen plat van het type twee-onder-één-kap of rijenwoningen;
- bij bijzondere functies is sprake van bebouwing in maximaal drie bouwlagen en een bebouwingspercentage van maximaal 40% (gerelateerd aan het gehele perceel, exclusief de Oude Meer);
- een eventuele combinatie van bijzondere functies en wonen (in appartementen) zal de gemeente beoordelen aan de hand van de woningmarktsituatie;
- de bouwgrens aan de Jelsumerstraat ligt in het verlengde van de voorgevels van de gebouwen van de GGZ Friesland;
- de bouwgrens aan de Humilitasstraat (toegangsweg naar Sint Bonifatiuspark) ligt op 30 meter uit de zijgevel van de dierenkliniek.

5. 4. Beschrijving deelplannen Sint Bonifatiuspark

Het Sint Bonifatiuspark bestaat uit verschillende deelplannen die in fasen worden ontwikkeld en gerealiseerd. Onderscheiden worden 9 deelgebieden. In figuur 9 zijn de deelgebieden weergegeven. Daarna volgt een beschrijving van deze deelgebieden.



Figuur 9. Deelgebieden

Deelgebieden 1 en 2

Het gaat om de deelgebieden waar de zuidvleugel heeft gestaan en waar de twee gebouwen met luxe appartementen zouden komen. In de oorspronkelijke opzet was ruimte voor $28 + 22 = 50$ woningen en begin 2010 van $28 + 25 = 53$ woningen. De plannen voorzagen in de bouw van de beide appartementengebouwen in de tuin aan de Valkstraat en nieuwbouw op de plaats van de gesloopte zuidvleugel. De nieuwbouw zou door architectuur en materiaalgebruik de herinnering aan de zuidvleugel levend moeten houden. Belangrijke kenmerken waren ook het behoud van waardevolle bomen langs de Valkstraat en boomgroepen en de aanleg van een speelplek van minimaal 1.250 m^2 .

Er bleek echter onvoldoende vraag naar dure appartementen. Een nieuw bouwvolume realiseren overeenkomstig het stramien en de hoogte van de voormalige zuidvleugel van het ziekenhuis, zou leiden tot vele extra m^3 die niet in de verkoopprijzen terug te verdienen waren. Kortom: de algemene malaise in de woningmarkt in het algemeen en de huidige woningmarktsituatie in Leeuwarden in het bijzonder, hebben ook de projectontwikkelaar

genoodzaakt naar herontwikkelingsmogelijkheden van de nog onbebouwde delen van het gebied te kijken.

Daarom is gezocht naar alternatieve, aansprekende programma's en verkavelingen die passen binnen de opzet voor het Sint Bonifatiuspark, recht doet aan het streven naar behoud van zo veel mogelijk groen en bomen, ruimte biedt voor de speelplek en goed in de markt ligt.

Deze zijn gevonden door binnen de kaders van de uitwerkingsregels ruimte te bieden aan grondgebonden woningen, variërend van vrijstaand via geschakeld tot aaneengesloten. Het plan voorziet in een brede groene zone aan de Valkstraat. Daardoor blijven de meeste bomen bestaan in goede leefomstandigheden en is er ruimte voor de speelplek. Vanuit het Sint Bonifatiuspark moet de speelplek voor voetgangers rechtstreeks vanaf de Bonnehosstraat bereikbaar zijn via een verbinding met een minimale profielbreedte van 3.00 meter.

Samengevat luiden de uitwerkingsregels voor de deelgebieden 1 en 2 als volgt:

- a. het aantal te bouwen woongebouwen bedraagt ten hoogste twee met daarin in totaal, verdeeld over de twee woongebouwen, ten hoogste 30 woningen;
- b. het aantal te bouwen woonhuizen bedraagt ten hoogste 40;
- c. het totale aantal te bouwen woningen en woonhuizen bedraagt ten hoogste 55;
- d. de hoogte van de woongebouwen mag ten hoogste 17.50 meter bedragen;
- e. de hoogte van de woonhuizen mag ten hoogste 11.00 meter bedragen;
- f. de gebouwen mogen de op de kaart aangegeven bouwgrens naar de Valkstraat niet overschrijden;
- g. de afstand van de woongebouwen tot de bestemmingsgrens naar de Mr. P.J. Troelstraweg zal ten minste 30 meter bedragen;
- h. het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de gedifferentieerde parkeernormen van de gemeente Leeuwarden (zie paragraaf 5.2. in deze toelichting);
- i. een aaneengesloten speelvoorziening zal worden opgenomen met een oppervlakte van ten minste netto 1250 m²;
- j. de oppervlakte aan groenvoorzieningen, inclusief de speelvoorziening, zal ten minste 3.500 m² bedragen;
- k. een openbare verbinding tussen de Bonnehosstraat en de speelplek zal worden opgenomen met een profielbreedte van minimaal 3.00 meter.

Deelgebied 3

In deelgebied 3 zijn 36 zogenoemde 'terpwoningen' gerealiseerd. Het betreft aaneengesloten woningen die een binnenhof omsluiten met tuinen en parkeerplaatsen. Daarvan zijn 9 van het type splitlevel. De woningen zijn gesitueerd op een groene verhoging tot 2 meter in het hart van het Sint Bonifatiuspark. Het hoogteverschil wordt overbrugd door een met gras begroeid talud.

Deelgebied 4

Deelgebied 4 is opgedeeld in twee delen: 4a en 4b. In deelgebied 4a is ruimte voor 16 tweekappers en een vrijstaande woning. Deze woningen ontleen hun aantrekkelijkheid mede aan de ligging aan de Oude Meer. Dit plandeel wijkt af van de oorspronkelijke opzet van hoofdzakelijk rijenwoningen. In het plan van 2006 is nog sprake van 28 aaneengesloten woningen met bijzondere hoekoplossingen.

In deelgebied 4b is in de vastgestelde stedenbouwkundige opzet nog sprake van 36 rijenwoningen en parkeervoorzieningen grotendeels op een binnenterrein. Om hier andere woningbouwprogramma's mogelijk te maken, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke opzet, is ook hier sprake van een nader uit te werken gebied. Er kunnen naast rijenwoningen ook woningen van het type twee-onder-een-kap en gestapelde woningen (appartementen) komen. De gestapelde woningen kunnen op de hoek van de Valkstraat en de Jelsumerstraat worden gesitueerd. Samengevat luiden de uitwerkingsregels voor deelgebied 4b als volgt:

- a. het aantal te bouwen woongebouwen zal ten hoogste twee bedragen met daarin in totaal, verdeeld over de twee woongebouwen, ten hoogste 50 woningen;
- b. het aantal te bouwen woonhuizen bedraagt ten hoogste 40;
- c. het totale aantal te bouwen woningen en woonhuizen bedraagt ten hoogste 70;
- d. de woongebouwen mogen uitsluitend aan de Valkstraat en/of de Jelsumerstraat worden opgericht;
- e. de hoogte van een woongebouw mag ten hoogste 14.00 meter bedragen;
- f. de hoogte van de woonhuizen mag ten hoogste 11.00 meter bedragen;
- g. de gebouwen mogen de op de kaart aangegeven bouwgrens naar de Valkstraat en de Jelsumerstraat niet overschrijden;
- h. het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de gedifferentieerde parkeernormen van de gemeente Leeuwarden (zie paragraaf 5.2. in deze toelichting).

Deelgebied 5

Het verkavelingsplan voor deelgebied 5 voorziet in twee blokken met respectievelijk 8 en 7 rijenwoningen en 22 woningen van het type twee-onder-één-kap. Het parkeren is opgelost op eigen terrein of langs de straat. Op het gezamenlijke binnenterrein is ruimte voor enig groen en een speelvoorziening voor de jongste jeugd.

Deelgebied 6

Aan de westrand van het plan zijn 18 woningen van het type twee-onder-één-kap en 3 vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen grenzen aan de tuinen van de woningen aan de Mr. P.J. Troelstraweg. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Op de achtererven van de nieuwe woningen staat een rij waardevolle bomen.

Deelgebied 7

Deelgebied 7 heeft betrekking op een zone langs de Dammelaan waar ruimte is voor één woongebouw met een van west naar oost oplopende bouwmassa in 5 tot 8 bouwlagen of drie afzonderlijke gebouwen in maximaal 6 bouwlagen, met daarin 65 tot maximaal 75 appartementen plus de daarbij behorende parkeervoorzieningen op eigen terrein en langs de parallelweg van de Dammelaan. Deze parallelweg wordt ingericht overeenkomstig het voor de stadsring gewenste profiel, met bomen en parkeerplaatsen tussen de hoofdrijbaan en de parallelweg.

Deelgebied 8

In deelgebied 8 is wonen al dan niet in combinatie met dienstverlening op de begane grond mogelijk. De bouwmassa in het plan is afgestemd op het volume van maximaal 15 appartementen, verdeeld over 4 c.q. 5 bouwlagen.

Deelgebied 9

Aan de entree van het Sint Bonifatiuspark was in het stedenbouwkundige plan van 2006 sprake van 2 villa-achtige poortgebouwen. Om twee waardevolle bomen te sparen, is één poortgebouw komen te vervallen. Het aantal woningen in het zuidelijke poortgebouw varieert van één vrijstaande woning tot maximaal 4 appartementen.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de (toekomstige) ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

6. 2. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de voor de gemeente Leeuwarden gebruikelijke regelingen.

Groen

Deze bestemming is van toepassing op de essentiële groenelementen in het plangebied.

Het gaat hier om het groen dat een duidelijke ruimtelijke functie in het plan vervult. Het betreft hier onder andere het groen van de 'terp' rond de woningen die op deze terp zijn geprojecteerd.

Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op de locatie van het uitvaartcentrum (rouwcentrum Jelsumerstraat), het gezondheidscentrum (aan De Drie Dukatons 2) en de kliniek voor gezelschapsdieren. Teneinde enige uitwisselbaarheid tussen andere maatschappelijke functies mogelijk te maken is er sprake van bredere gebruiksmogelijkheden.

Binnen deze bestemming mogen eveneens sociaal-culturele, sociaal-medische doeleinden en andersoortige dienstverlenende bedrijven of instellingen worden gevestigd, mits passend in of nabij woningen. Buurthuizen zijn uitgezonderd gezien de te hoge milieubelasting. In verband met de

ligging nabij een weg een geluidsbelasting (Jelsumerstraat) is de vestiging van een geluidsgevoelige functie, zoals een school, niet mogelijk. Dit is opgenomen in de specifieke gebruiksregels (strijdig gebruik). Het bouwvlak en de bouwhoogte zijn afgestemd op de huidige situatie.

Op het uitvaartcentrum is een wijzigingsbevoegdheid gelegd om eventuele wijziging naar woningen of woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

Tuin

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan de voor- of (met name in hoeksituaties) zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" opgenomen.

Deze bestemming is gelegd op basis van de volgende uitgangspunten:

- op een voorerf van een woning mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór de voorgevel of, aan weerszijden van de woning, in het gebied vóór de denkbeeldige lijn op 1,00 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
- op zijerven die direct grenzen aan de openbare ruimte mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- op achtererven van woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen in principe niet toegestaan. Om toch nog enige flexibiliteit te bieden, is het wél toegestaan middels een afwijking met een omgevingsvergunning, binnen de bestemming "Tuin", een hoofdgebouw te voorzien van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter, waarbij overigens ook een relatie met de diepte van de tuin en de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de doorgaande wegen rond de nieuwe woonwijk, zijnde de Dammelaan en de Jelsumerstraat. Binnen deze bestemming staat de verkeersfunctie voorop. De breedte van de bestemming is zodanig, dat ook de bijbehorende voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen binnen de bestemming passen. Tevens is ruimte geboden voor het realiseren van de herinrichtingmaatregelen aan de Valkstraat.

Om te voorkomen dat de wegvakken 'verschuiven', waardoor de geluidszone vanwege de weg zou kunnen veranderen, is de wegingdeling juridisch vastgelegd door middel van dwarsprofielen.

Van dit profiel kan alleen worden afgeweken, indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de geluidsbelasting.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het merendeel van de openbare ruimte van het woongebied is vastgelegd in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

Water

De bestemming "Water" heeft betrekking op het bestaande en ingebrachte water in het plangebied, waaronder de Oude Meer. Dit water vormt een belangrijke stedenbouwkundige drager van het woongebied. De historische waterloop de Oude Meer levert een belangrijke bijdrage aan de kwalitatieve woonomgeving en een aantrekkelijk woonmilieu.

Het ingebrachte water bevindt zich aan de noordkant van het plangebied, ten zuiden van geprojecteerde appartementencomplex aan de Dammelaan en vervult, naast de waterhuishoudkundige functie, een visuele rol.

Teneinde de waterstructuur in stand te houden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstructuur en de waterhuishoudkundige situatie.

Wonen

De bestemming betreft zowel de reeds bestaande woningen aan de Mr. P.J. Troelstraweg en de Dammelaan, als een deel van de nieuw te realiseren woningen waarvan de situering vast ligt of reeds gerealiseerde woningen (deelgebieden 3, 4a, 5 en 6).

De bouwregels maken onder andere onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds.

De hoofdgebouwen dienen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Daar waar rijenwoningen zijn of gerealiseerd worden, is dit op de plankaart aangegeven door middel van de aanduiding "aaneengebouwd".

De bouwregels die in deze bestemming zijn opgenomen, zijn, voor wat betreft de bestaande woonbebouwing, gericht op het handhaven van de bestaande bebouwingskenmerken. Voor de nieuwbouw zijn de bebouwingsbepalingen afgestemd op de bouwplannen voor zover het deelgebied 3 en 6 betreft.

Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (bijvoorbeeld carports) toegestaan. In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf.

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

Bij het wonen is zonder meer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk.

Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m²). Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie is toegestaan en niet zelfstandig.

Bed and breakfast is mogelijk via een afwijking met een omgevingsvergunning. Hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie.

Wonen - Deelgebied 9

Voor de lokatie van deelgebied 9 (het zuidelijke poortgebouw bij de entree van het Sint Bonifatiuspark) bestaat concrete belangstelling. Daarom is deze lokatie bij recht in het bestemmingsplan opgenomen en voorzien van een op deze lokatie toegesneden bestemming. Het aantal woningen in dit zuidelijke poortgebouw varieert van één vrijstaande woning tot maximaal 4 appartementen. De bouwregels zijn hier op afgestemd. Een gevellijn moet er voor zorgen dat het te bouwen hoofdgebouw in de bestaande rooilijn langs de Mr. P.J. Troelstraweg wordt gebouwd. Verder zijn op deze bestemming dezelfde gebruiksmogelijkheden van toepassing als binnen de bestemming "Wonen" dan wel "Wonen - Woongebouw".

Wonen - Woongebouw

De te realiseren appartementengebouwen in deelgebied 7 en 8 zijn onder de bestemming "Wonen - Woongebouw" gebracht. In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gerealiseerd dienen te worden.

De maximale bouwhoogte van de woongebouwen is binnen deelgebied 7 20 meter en binnen deelgebied 8 deels 12 en deels 15 meter hoog. Op de begane grond is van het woongebouw in deelgebied 8 een combinatie met dienstverlening mogelijk. Via de aanduiding 'dienstverlening' wordt dit gebruik toegestaan.

Ook de te realiseren appartementen in deelgebied 7 vallen onder de bestemming "Wonen - Woongebouw".

Wonen - Zorgcentrum

Het zorgcentrum aan de Drie Dukatons is bestemd als "Wonen - Zorgcentrum". De kantoren, sociale voorzieningen en het begeleid wonen is mogelijk gemaakt binnen deze bestemming. Intensivering van de bebouwing is mogelijk door via een afwijking met omgevingsvergunning langs de Damelaan extra bouwlagen toe te staan bij het meest westelijke bouwvlak tot een hoogte van maximaal 12 meter en enige uitbouw van de "footprint" van de bestaande gebouwen. Het complex moet na uitbreiding wel aan de parkeereis blijven voldoen.

Wonen - Uit te werken 1 en 2

De geplande woningbouw in de deelgebieden 1 en 2 is ondergebracht onder de bestemming "Wonen - Uit te werken 1" en deelgebied 4b onder "Wonen - Uit te werken 2".

Er zijn uit te werken bestemmingen op deze gebieden gelegd, vanwege het feit dat nog niet exact duidelijk is op welke wijze de invulling hiervan gaat plaatsvinden.

Er zijn wel uitwerkingsregels opgenomen waarin de uitgangspunten die aangegeven zijn in hoofdstuk 5, zijn opgenomen. Er zijn onder meer gevellijnen opgenomen zodat er een bepaalde afstand wordt aangehouden ten

opzichte van de Valkstraat en de Jelsumerstraat. Ook is het maximale aantal te realiseren woningen vastgelegd.

Op het moment dat er bouwplannen liggen ten behoeve van de invulling van dit gebied, zal een uitwerkingsplan ex artikel 3.6 Wro worden opgesteld.

6. 3. Dubbelbestemming

Waarde - Monumentale bomen

Door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Monumentale bomen" wordt voorkomen dat er bouwwerken worden gesitueerd en/of werken / werkzaamheden plaatsvinden in de directe nabijheid van monumentale bomen, waardoor de levensvatbaarheid van deze bomen in gevaar zou kunnen komen. In principe zijn de bedoelde activiteiten niet toegestaan, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders is verkregen. In het gebied is één monumentale boom aanwezig.

6. 4. Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels

In 2009 heeft de gemeenteraad de Partiële herziening Bestemmingsplannen (Paraplubestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal algemene ontheffings-, nu afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden die in principe op alle geldende plannen in Leeuwarden van toepassing zijn. In het onderhavige plan zijn de bevoegdheden uit deze herziening integraal overgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is onderwerp geweest van overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het kader van dit Overleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie, het waterschap, brandweer Fryslân, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties. De binnengekomen overlegreacties en het commentaar daarop zijn opgenomen in de Overlegnotitie. Deze notitie is opgenomen als bijlage 5 bij deze plantoelichting, samen met de ontvangen overlegreacties.

De ontvangen overlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot planaanpassingen. Het voorliggende plan wordt daarom uitvoerbaar geacht.

Vervolgens is het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan heeft van 27 oktober tot en met 7 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Burgers zijn daarbij uitgenodigd om hun visie in een zienswijze kenbaar te maken. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. Ook hebben in dit stadium geen ambtshalve wijzigingen meer plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden op 26 maart 2012.

7. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Met de particuliere partij is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o. kan worden opgemerkt dat de investeringen met betrekking tot het voorliggend plan worden gedaan door een particuliere partij. Het plan is financieel uitvoerbaar.

===

