

Ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van 13 grondgebonden woningen aan de Jelsumerstraat en de Humilitasstraat in Leeuwarden

INLEIDING

Onlangs is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van dertien grondgebonden woningen aan de Jelsumerstraat en de Humilitasstraat in Leeuwarden. Deze aanvraag is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Sint Bonifatiuspark'. Wij kunnen medewerking verlenen aan dit initiatief door middel van een zgn. 'Buitenplanse grote afwijking'.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De nieuwbouw is gepland ter plekke van het voormalige uitvaartcentrum Jelsumerhof. Het uitvaartcentrum is enkele jaren geleden verhuisd naar de Sem Dresdenstraat en sindsdien is de locatie beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling.

De aanvraag voorziet in de bouw van dertien grondgebonden rijenwoningen in twee bouwlagen met kap aan de Jelsumerstraat en de Humilitasstraat in Leeuwarden. Aan de zuidzijde grenst een aantal woningen aan de Oude Meer. Het parkeren wordt opgelost door de aanleg van openbare parkeerplaatsen in de Humilitasstraat.

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Sint Bonifatiuspark' heeft het perceel de bestemming 'maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid ter plekke woningen mogelijk te maken. In overleg met de initiatiefnemer is besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief door middel van een 'buitenplanse grote afwijking'.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het betreft de volgende thema's:

- Bundeling algemeen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Ruimtelijke kwaliteit inclusief landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- Wonen;
- Werken en mobiliteit;
- Recreatie en toerisme.

Het initiatief voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

In 2016 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke woonbeleid 'Afwegingskader woningbouw' vastgesteld. Hierin is vastgelegd welke woningvraag er in de gemeente Leeuwarden is, op welke plekken er vraag is en onder welke voorwaarden de gemeente medewerking verleent aan woningbouw. Op grond van dit beleid willen wij in het bestaand stedelijk gebied ca 2.750 woningen toevoegen. De aanvraag voor woningbouw aan de Jelsumerstraat en Humilitasstraat is in overeenstemming met dit beleid.

Stedenbouw

De nieuwbouw is stedenbouwkundig passend. De nieuwbouw voegt zich wat betreft de situering en afmetingen goed in de omgeving. Door de nieuwbouw aan de Humilistasstraat verandert deze toegangsweg tot een volwaardige woonstraat. Door de sloop van het voormalige uitvaartcentrum is een gat geslagen in de straatwand aan de Jelsumerstraat. Het dichtens van dit gat door de woningbouw aan de Jelsumerstraat is ruimtelijk positief. De nieuwbouw sluit goed aan bij de aangrenzende bebouwing van het Sint Bonifatiuspark. Gelet op de aard, omvang en situering van de nieuwbouw worden de belangen van aangrenzende eigenaren/gebruikers niet onevenredig aangetast.

Functioneel

De beoogde woningbouw sluit functioneel goed aan bij de woonbebouwing in het nabijgelegen Sint Bonifatiuspark. De woningbouw aan de Jelsumerstraat is een goede aanvulling op het bestaande woningaanbod in de stad.

Welstand

De welstandsc commissie Hús en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld. Blijkens het advies van 2 februari 2016 voldoet het ontwerp aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren

Op grond van de gemeentelijke parkeernorm zijn voor de 13 woningen 25 parkeerplaatsen nodig. Het plan voorziet in de aanleg van 22 openbare parkeerplaatsen. Wij achten deze beperkte afwijking van de parkeernorm aanvaardbaar. Daarbij is rekening gehouden met de omstandigheid dat in de directe omgeving openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn (Fiswerderweg, ten zuiden van de Blauwe Golf) die ook voor de bewoners beschikbaar zijn.

Groen

Op en nabij het perceel bevinden zich geen waardevolle en/of monumentale bomen. Aangezien het aantal te kappen bomen minder dan 10 bedraagt, is er geen kapvergunning vereist en kan bomencompensatie achterwege blijven.

TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6. Naarmate de indeling hoger is, zal ook de afstand tot 'kwetsbare' functies zoals wonen groter moeten zijn.

In de directe omgeving van de woningbouw bevinden zich alleen bedrijven uit een lage milieucategorie. De bedrijfsvoering van deze bedrijven komt niet in het gedrang door de realisatie van dit woningbouwplan.

Geluid

De aanvraag behelst een functiewijziging naar een geluidgevoelige functie. De bouwlocatie ligt binnen de geluidzone van de Jelsumerstraat. In verband hiermee zal gelijktijdig met de planologische procedure ook de procedure Hogere Waarde worden doorlopen. Door middel van een gevelweringsrapport is reeds aangetoond dat de woningen voldaan aan het wettelijk voorgeschreven binnenniveau.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:
 - woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg
 - en 3.000 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 landbouwinstallaties.

Het initiatief aan de Jelsumerstraat is dermate kleinschalig dat er is geen sprake is van een ontwikkeling die 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Externe veiligheid

Bij 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, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. De bouwlocatie bevindt zich niet binnen veiligheidscontouren. Vanuit 'externe veiligheid' is het initiatief niet bezwaarlijk.

Conventionele explosieven

De bouwlocatie aan de Jelsumerstraat is verdacht op de aanwezigheid van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. In dat kader heeft de gemeente met het oog op de nieuwbouw de verantwoordelijk om onderzoek te doen in verband met veilige en verantwoorde bouwomstandigheden. T&A Survey uit Amsterdam heeft hier onderzoek naar gedaan. Blijkens het 'procesverbaal van oplevering verklaring vrij van explosieven' van 21 september j.l. is het opsporingsgebied tot een diepte van 3 meter onder maaiveld vrij van explosieven. Aangezien de sonderingen dieper gaan dan deze drie meter, wordt de sondering conform het procesverbaal van T&A Survey 'beveiligd' uitgevoerd. Door middel van geïnterpreteerde magnetometersonderingen kunnen de plek, de stand en de diepteligging van magnetische objecten worden bepaald. Hiermee kan worden gesteld dat de gemeente heeft voldaan aan haar wettelijke verplichting om een veilige bouwlocatie te garanderen.

Archeologie

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Op basis van de beschikbare gegevens heeft het totale plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Gelet op de lage archeologische verwachtingswaarde van het plangebied enerzijds en de oppervlakte van de bodemingreep die minder dan van MER-plichtige omvang zal zijn anderzijds, is geen aanvullend archeologisch veldonderzoek nodig.

Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In het plangebied is cultuurhistorisch alleen de loop van de Oude Meer van belang. Aangezien de woningbouw de loop van de Oude Meer ongemoeid laat, bestaan er cultuurhistorisch geen bezwaren tegen de woningbouw.

Bodem

In verband met de nieuwbouw is de locatie onderzocht op bodemverontreiniging. Blijkens het 'verkennd bodem- en asbestonderzoek Jelsumerstraat 43 te Leeuwarden. LieveenseCSO, projectcode 16F266, d.d. 12 augustus 2016' zijn in de bodem plaatselijk lichte verontreinigingen met lood en PAK (grond) en barium (grondwater) aangetroffen. Deze verontreiniging is dermate bescheiden, dat geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geschikt is om te wonen.

Waterparagraaf

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. In het kader van de 'watertoets' hebben wij het plan voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft op 9 augustus 2016 een positief wateradvies gegeven. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd, heeft het Wetterskip met betrekking tot dit initiatief geen waterhuishoudkundige bezwaren. De initiatiefnemer heeft verklaard dat het werk zal worden uitgevoerd overeenkomstig de in het wateradvies vermelde adviezen.

Ecologie

Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Altenburg en Wymenga uit Veenwouden heeft het terrein ecologisch onderzocht. Blijkens de ecologische beoordeling van 18 juli 2016, projectcode 2645jel, kan worden geconcludeerd dat het project geen conflict veroorzaakt met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming. Ook is het project niet strijdig met de Flora- en faunawet, mits de werkzaamheden geen verstoring veroorzaken van broedende vogels en hun nesten. Om hier aan te voldoen, zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd zoals in het rapport is aangegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking".

De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Blijkens de 'Laddertoets plan Jelsumerstraat Leeuwarden' van 15 november 2016 van de Stec Groep uit Arnhem wordt aan alle vereisten van de 'Ladder van duurzame verstedelijking' voldaan.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de planologische procedure zijn de plannen besproken met de direct aangrenzende bewoners en met Slokker Vastgoed, de ontwikkelaar van het Sint Bonifatiuspark. De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal, voor de kostensoorten, genoemd in 6.2.4. Bro, vindt plaats door middel van een anterieure overeenkomst. Overige kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project gefinancierd door de initiatiefnemer en er bestaat geen twijfel dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om het project te realiseren.

Zienswijzen

De aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing, de onderzoeksrapporten en concept-besluit hebben zes weken ter inzage gelegen in het kader van de planologische procedure. Tijdens de tervisietermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt, is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.