

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planologische regeling	5
1.3	Begrenzing van het plangebied	5
1.4	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie (stedenbouwkundig(e) plan/structuur)	7
2.3	Ruimtelijke uitgangspunten	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	
4.1	Algemeen	17
4.2	Geluidhinder	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bodem	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Waterparagraaf	20
4.7	Ecologie	21
4.8	Archeologie	21
4.9	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	22
4.10	Cultuurhistorie	24
4.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	
5.1	Toelichting op het juridische systeem	27
5.2	Regels	27
5.3	Toelichting op de bestemmingen	28
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	
6.1	Algemeen	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.3	Grondexploitatie	31
6.4	Economische uitvoerbaarheid	32
HOOFDSTUK 7	VASTSTELLING	33
BIJLAGEN		
1.	Ecologische beoordeling	
2.	Raadsbrief en -besluit	
3.	Publicatietekst	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 26 maart 2012 is het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een nadere uitwerking en invulling van deelgebied 4b (hoek Valkstraat/Jelsumerstraat) van het Sint Bonifatiuspark. Hiervoor is de bestemming 'Wonen - Uit te werken 2' opgenomen in het eerder genoemde bestemmingsplan. Reden voor het opnemen van deze uit te werken bestemming in het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." was dat op het moment van het in procedure gaan van het bestemmingsplan er nog geen concrete bouwplannen waren voor dit deelgebied.

Inmiddels is er een stedenbouwkundig plan ontwikkeld met grondgebonden woningen. Een klein gedeelte van een woning aan de noordwestzijde van het plangebied valt echter buiten de bestemming 'Wonen - Uit te werken 2'. Om deze reden kan dan ook geen gebruik worden gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid en is er een bestemmingsplan vereist.

1.2 Planologische regeling

Het bestemmingsplan biedt de planologische ruimte voor de realisatie van grondgebonden woningen (met tuinen en parkeermogelijkheden) in deelgebied 4b (hoek Valkstraat/Jelsumerstraat). Ook voorziet het plan in de realisatie van het openbaar groen.

Het bestemmingsplan is conform de regels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld en voldoet aan de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding (plankaart) zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen de Valkstraat, Jelsumerstraat, Maximillastraat en de Gertrudisstraat te Leeuwarden (zie figuur 1).



Figuur 1: De ligging van het plangebied

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: beschrijft de (bouw)plannen zoals deze voorliggen;
- Hoofdstuk 3: geeft een overzicht van de beleidskaders waarbinnen de voorziene ontwikkelingen dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 4: gaat in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5: geeft een toelichting op het juridische systeem;
- Hoofdstuk 6: geeft inzicht in de uitvoerbaarheid, zowel maatschappelijk als economisch;
- Hoofdstuk 7: omvat tenslotte een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In het gebied waarin dit bestemmingsplan voorziet was begin 2000 bebouwing aanwezig ten behoeve van het Sint Bonifatiusziekenhuis. De betreffende bebouwing is inmiddels gesloopt in afwachting van de geplande nieuwbouw. Voor dit gebied is inmiddels een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Het bestemmingsplan legt één en ander juridisch vast.

2.2 Toekomstige situatie (stedenbouwkundig(e) plan/structuur)

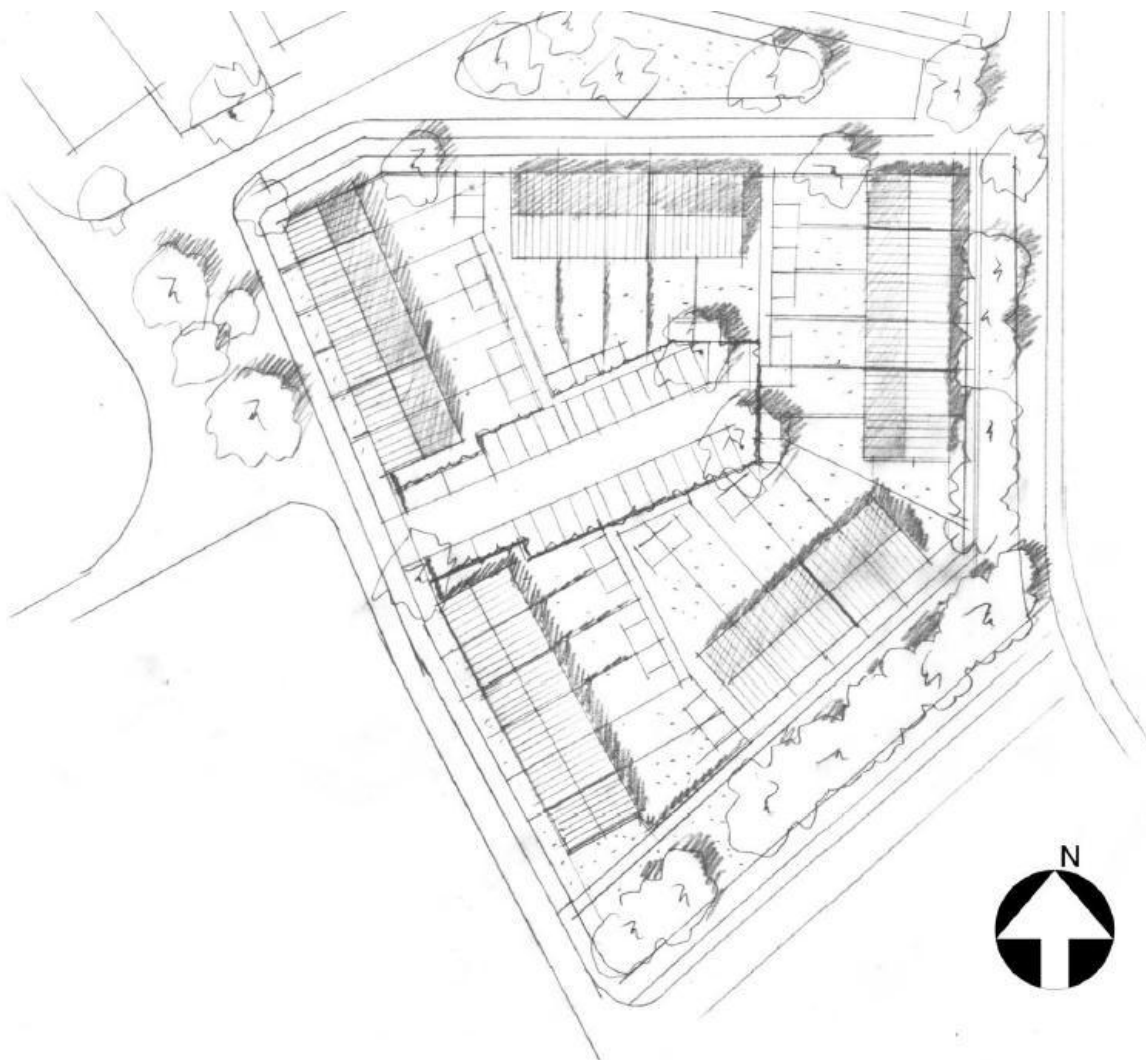
Binnen het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor maximaal 35 grondgebonden woningen. De woningen worden gebouwd rondom een particulier binnen-/parkeerterrein. De achtertuinen bevinden zich in het binnengebied en de voorgevels van de woningen zijn gericht op het openbaar gebied. De hoekpercelen worden deels bebouwd met 'tuinkamers' of krijgen een erfafscheiding in de vorm van een heg en/of een bouwkundige voorziening. In architectonische zin zullen de woningen voldoen aan specifiek voor dit gebied door de gemeenteraad vastgestelde welstandsrichtlijnen.

Uitgangspunt bij dit deelplan is om de bestaande bomen aan de Valkstraat in stand te houden. Met het oog hierop is besloten een grotere afstand aan te houden van de woningbouw ten opzichte van deze bomen. In het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." bevindt de bouwgrens zich op 8 meter uit de Valkstraat, terwijl in dit bestemmingsplan de bouwgrens verschoven is naar 13 meter uit de Valkstraat.

De bomen aan de Jelsumerstraat zijn van veel mindere kwaliteit. Gelet op de beperkte kwaliteit van deze bomen in combinatie met de korte afstand van de nieuwbouw ten opzichte van deze bomen, is besloten om de bomen aan de Jelsumerstraat te verwijderen. In plaats hiervan vindt in overleg met de gemeente herplant plaats.

De inrichting van het openbare gebied binnen dit plangebied sluit aan bij de inrichting elders in het Sint Bonifatiuspark. Ook worden binnen het plangebied, in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

Figuur 2 op de volgende pagina laat een mogelijke stedenbouwkundige situering zien.



Figuur 2: Mogelijke stedenbouwkundige situering

2.3 Ruimtelijke uitgangspunten

Het ruimtelijke kader voor dit bestemmingsplan is gebaseerd op artikel 14 'Wonen – Uit te werken 2' van het bestemmingsplan "Leeuwarden – Sint Bonifatiuspark e.o.".

De uitwerkingsregels voor deelgebied 4b luiden als volgt:

- a. het aantal te bouwen woongebouwen zal ten hoogste 2 bedragen, waarbinnen in totaal, verdeeld over 2 woongebouwen, ten hoogste 50 woningen zijn toegestaan;
- b. het aantal te bouwen woonhuizen zal ten hoogste 40 bedragen;
- c. het gezamenlijk aantal te bouwen woonhuizen en woningen in woongebouwen zal ten hoogste 70 bedragen;
- d. de woongebouwen mogen uitsluitend aan de Valkstraat en/of Jelsumerstraat worden gebouwd;
- e. de gebouwen mogen de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven bouwgrens in de richting van de Valkstraat en de Jelsumerstraat niet overschrijden;
- f. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 14,00 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van de woonhuizen zal ten hoogste 11,00 meter bedragen;

- h. het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de gedifferentieerde parkeernorm van de gemeente Leeuwarden zoals opgenomen in paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o.";
- i. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woonhuis zal ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf bedragen.

Toetsing aan de uitwerkingsregels levert het volgende resultaat op:

- (ad a.) er is geen sprake meer van woongebouwen;
- (ad b.) het aantal te bouwen woonhuizen blijft onder het maximum van 40;
- (ad c.) het totale aantal overschrijdt de 70 niet;
- (ad d.) dit punt is niet meer aan de orde aangezien er geen woongebouwen worden gebouwd;
- (ad e.) de bouwgrenzen van de woonbestemmingen overschrijden de aangegeven bouwgrens niet en dus ook de te bouwen woonhuizen niet;
- (ad f.) dit punt speelt niet langer, omdat er geen sprake meer is van woongebouwen;
- (ad g.) de maximale hoogte van de woonhuizen wordt niet overschreden;
- (ad h.) de in het bestemmingsplan opgenomen gedifferentieerde parkeernormering is toegepast. Het plan kan in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien;
- (ad i.) ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- (ad j.) de regeling ten aanzien van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voldoet hieraan.

De nieuwbouw dient plaats te vinden binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken 2' van het bestemmingsplan "Leeuwarden – Sint Bonifatiuspark e.o.". Ondanks dat er voldaan wordt aan de hiervoor benoemde criteria a t/m j kan dit niet mogelijk worden gemaakt via een uitwerkingsplan. Aanleiding hiervoor is dat een klein gedeelte van een woning aan de noordwestzijde van het plangebied buiten de bestemming 'Wonen - Uit te werken 2' valt. Dit is dan ook de reden dat er een bestemmingsplan vereist is.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van de omgevingsaspecten komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de kaders van het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Wonen

De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie onder meer een gevarieerde bevolkings- en huishoudenssamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden.

Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. Het

bovenlokaal belang wordt benadrukt bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar. Het doel is een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân. De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel.

Het streekplan spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied van dit bestemmingsplan en staat dit dan ook niet in de weg.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Inmiddels is de Verordening geactualiseerd en vastgesteld op 25 juni 2014. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is daarmee dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Verordening Romte.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

3.4.1 Woonbeleid

De grote lijnen van het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden staan in het woonplan 2008 "Eltsenien syn hûs". In aanvulling op het woonplan heeft de gemeenteraad in het najaar van 2012 de nota wonen 2012 vastgesteld. Hierin wordt een nadere focus en prioritering van het woonbeleid gegeven.

De Leeuwarder woningmarkt heeft zich sinds 2003 positief ontwikkeld. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Maar Leeuwarden is er nog niet.

Het woningaanbod moet verder groeien, ook in diversiteit en kwaliteit. In de bestaande stad ligt een grote opgave. Elke wijk heeft potentie, maar die wordt niet altijd benut. Delen van de woningvoorraad zijn kwetsbaar.

De doelstelling van het beleid is: het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Voldoende nieuwbouw en zorg voor de bestaande woningvoorraad zijn hierbij de belangrijkste pijlers.

Gelet op het karakter van het Sint Bonifatiuspark is er ruimte voor een gedifferentieerd woonprogramma. Het nieuwbouwaanbod van koopwoningen in het middensegment (€ 160.000 tot € 230.000) wordt als kansrijk en wenselijk gezien op deze inbreidingslocatie als we kijken naar het huidige woonbeleid, de woonwensen en het planaanbod.

Qua doelgroepen biedt de locatie ruimte voor woonconsumenten die kiezen voor stedelijk wonen in de luwte.

3.4.2 Duurzaamheid

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder: energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water.

Kader

Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad", voor de periode 2011 tot en met 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan dit programma is een 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 woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaart moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere energienorm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn in het kader van het "Leeuwarder Bestek" met de Leeuwarder woningbouwcorporaties afspraken gemaakt. In lijn met het woonplan en het duurzaamheidsbeleid van de gemeente zal de gemeente zich inspannen om bij nieuwbouw de woningen zeer energiezuinig te laten zijn. Op deze locatie wordt zelfs ingezet op energie neutrale woningen (EPC van 0). Dit houdt in principe in dat de er even veel energie wordt opgewekt als wordt verbruikt.

Als energiebespaaroptie 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 niet nodig komt geen verlichting, of de verlichting wordt gedimd of gedoofd óf er zal energiebesparende verlichting worden geplaatst.

Inrichting Openbare Ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het “Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte” van de gemeente Leeuwarden leidend.

Ecologie en water

Daar waar functiewijzigingen of grootschalige ingrepen plaatsvinden, wordt gestreefd naar het verbeteren van waterfuncties en het schoner maken van oppervlaktewater.

3.4.3 Groen

Groenkaart

In 2009 is de Groenkaart vastgesteld. De Groenkaart Leeuwarden en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn niet bedoeld om op korte termijn grote verschuivingen in de huidige dagelijkse gemeentelijke praktijk teweeg te brengen. Wel is de Groenkaart, en in minder mate het uitvoeringsprogramma, richtinggevend en kaderstellend. De Groenkaart geeft op hoofdlijnen inzicht in de situatie van de groene openbare ruimte. In het beleidsdocument worden voorzetten gedaan voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels. Ook wordt ingegaan hoe om te gaan met groen bij nieuwe initiatieven en planvorming.

Binnen het gebied is een onderscheid te maken tussen openbaar- en privégroen. Om bij de woonfunctie een duidelijk onderscheid te maken tussen het deel van een perceel waarop (bij)gebouwen gebouwd mogen worden en het deel dat niet bebouwd mag worden, is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen. Deze bestemming is in beginsel toegekend aan gronden die op een afstand van meer dan 1 m van de naar de openbare weg gekeerde gevel van woningen reiken en in hoeksituaties aan zijkanten van woningen. Dit om te voorkomen dat op deze delen van een perceel gebouwd kan worden. Met deze regeling wordt getracht het ongebreideld oprichten van erfafscheidingen en (bij)gebouwen te beteugelen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m zijn. De regeling kent overigens wel de afwijkingsmogelijkheid die het bouwen van erkers mogelijk maakt binnen de bestemming ‘Tuin’. De gekozen systematiek betekent dat rond achtererven wel erfafscheidingen van 2 meter hoog kunnen worden gebouwd, ook als deze grenzen aan (hoofd)wegen.

Groencompensatie bij planontwikkeling

De groene openbare ruimte is een volwaardige functie, die een gelijkwaardig belang heeft naast andere stedelijke belangen. Daarom geeft de Groenkaart, naast een aantal concrete uitvoeringsmaatregelen, ook de handelwijze aan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen welke groencompensatie waarborgt. Bij functieverandering en planontwikkelingen wordt inzichtelijk gemaakt welke rol het groen speelt en op welke wijze het groen in de plannen een plaats heeft gekregen. In het geval van de ontwikkelingen in het Sint Bonifatiuspark geldt dat dit een ontwikkeling betreft die valt onder de overgangsregeling. Groencompensatie is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde. Los van de compensatie, is het bestaande groen natuurlijk van wezenlijk belang voor de ruimtelijke

kwaliteit van het Sint Bonifatiuspark. Juist met het oog hierop zijn de bebouwingmogelijkheden in dit bestemmingsplan beperkt ten opzichte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o. (moederplan). In dit bestemmingsplan worden de woningen op grotere afstand gebouwd ten opzichte van de bomen in de Valkstraat, dan in het moederplan was voorzien. Door deze ruimere afstand te hanteren, kunnen bijna alle bomen aan de Valkstraat behouden blijven.

Monumentale en waardevolle bomen

In juni 2008 is de "Beleidsregel monumentale en waardevolle bomen" vastgesteld. De ongeveer 1400 monumentale en waardevolle bomen in de stad zijn beschermd en er geldt een aparte "kapvergunningsprocedure" voor. Voor het overige bomenbestand geldt het reguliere kapbeleid. In het plangebied zijn geen waardevolle en monumentale bomen aanwezig.

3.4.4 Bedrijvigheid

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 bedrijfssituatie) 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.

Ten oosten van plangebied 4b ligt het bedrijf Izore (Jelsumerstraat 6). Dit is een laboratorium. Dit is een categorie 2 bedrijf. In de VNG-brochure is hier een richtafstand van 30 m aan gekoppeld. Ten zuiden van het plangebied 4b bevindt zich een kinderdagopvang aan de Valkstraat 34. Ook dit is een categorie 2 bedrijf. De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot aan de hiervoor benoemde bedrijvigheid is voldoende groot. De conclusie is dat betreffende functies geen belemmering zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied.

3.4.5 Verkeer

Algemeen

In 2011 is het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) geactualiseerd. Er was geen aanleiding om het beleid uit 2003 rigoureus aan te passen. De ambitie is en blijft Leeuwarden als economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel centrum van Fryslân verder te ontwikkelen. Een goede bereikbaarheid van de stad is daarvoor essentieel. Het leidmotief van het verkeers- en vervoerbeleid blijft daarom: "de complete stad bereikbaar".

Wegen rond het plangebied

De wegen rond het plangebied zijn deels aangemerkt als verblijfsgebied (bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'). Reden hiervoor is dat in woonwijken de kwaliteit van het woon- en leefmilieu centraal staat. Dit betekent dat er veel aandacht is voor verkeersveiligheid en de beperking van verkeershinder, onder meer via de realisatie van verblijfsgebieden in de

vorm van 30-km zones. De Jelsumerstraat heeft de bestemming 'Verkeer'. De Jelsumerstraat is namelijk een doorgaande weg waarbij de verkeersfunctie (afhandelen van de verkeersstroom) voorop staat.

Parkeren

In het plangebied en directe omgeving is in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen in het gebied zullen worden getoetst aan de parkeernorm zoals geldend voor de betreffende woningen. Eén en ander op basis van het gestelde in het bestemmingsplan "Leeuwarden – Sint Bonifatiuspark e.o." (hoofdstuk 5.2, onderdeel "parkeren").

3.4.6 Conclusie

Het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o., Deelplan Zuidoost " voldoet aan het beleid van de gemeente Leeuwarden.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaai van belang.

Wegverkeerslawaai

In het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt.

In het akoestische onderzoek behorend bij het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." zijn onder andere de Valkstraat en de Jelsumerstraat bepalend voor de gevelbelasting op de geprojecteerde woningen (zie tabel 6.3 en 6.4 van het akoestische onderzoek in bijlage 1 bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o.").

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." zijn er in het zuidelijke deel van deelgebied 4 een aantal hogere waarden vastgesteld. In de beschikking zijn voorwaarden opgenomen voor te verlenen omgevingsvergunningen (onderdeel bouwen). Hierbij wordt een gevelweringsrapport verlangd waarbij uitgegaan moet worden van de gevelbelasting exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Tevens moet rekening worden gehouden met cumulatie van verschillende geluidbronnen.

Ten gevolge van de reconstructie van de Valkstraat naar een 30 km gebied en de hiermee gepaard gaande halvering van de etmaalintensiteit en de afname van het percentage vrachtverkeer is de geluidsbelasting van deze weg op de gevels van woningen met minimaal 7 dB gereduceerd. Deze gevelbelasting vanwege de Valkstraat blijft ruim onder de voorkeurswaarde en heeft dan ook geen significante invloed meer bij de cumulatie van geluid. Voor deze woningen hoeft dan ook geen gevelweringsrapport te worden overlegd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Wel moet er een gevelweringsrapport (bij een aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen) worden overlegd voor een aantal woningen die zich bevinden binnen het plangebied. Uitgangspunt hierbij is dat het woningen betreft waarbij de gevelbelasting > 58 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) is. De woningen waar het hier om gaat zijn de woningen parallel aan de Jelsumerstraat. Deze hebben een gevelbelasting van 62 dB (excl. aftrek).

Aangetoond moet worden dat het binnenniveau vanwege verkeerslawaai in deze woningen < 34 dB is.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er dan ook geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer 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 milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling 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 landbouwinrichtingen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet "slechts" in de bouw van maximaal 35 woningen, er is dan ook niet sprake van een ontwikkeling die 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hieruit volgt dat er geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

4.4 Bodem

Ten behoeve van 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. Om de bodemkwaliteit te kunnen bepalen is in 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd

(Milieukundige bodemkwaliteit terrein MCL Noord te Leeuwarden, Arcadis, kenmerk 110301/OF5/285/000976/LE, 30 juni 2005). Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat er geen noemenswaardige bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Er hoeven dan ook geen verdere maatregelen te worden genomen voor de verbetering van de milieukwaliteit van de bodem in het plangebied.

Op grond van de Woningwet dient bij de bouw van verblijfsruimten een bodemtoets plaats te vinden. Daaruit blijkt of er daadwerkelijk verontreiniging verwacht moet worden, waarnaar vervolgens eventueel onderzoek verricht moet worden. Ook op onverdachte terreinen kan bodemverontreiniging aangetroffen worden, omdat altijd activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging hebben geleid en die thans niet bekend zijn. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 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, 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. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan is het volgende besluit relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);

Transport gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Leeuwarden is een route gevaarlijke stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het deel van de Mr. P.J. Troelstraweg dat aangewezen is als 'gevaarlijke stoffen route' ligt ten noorden van het plangebied (gedeelte vanaf kruispunt richting Stiens). Daarnaast is de Dammelaan aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Voor deze weg geldt dat de PR-contour 0 m bedraagt. Ten aanzien van het groepsrisico voor deze weg wordt gekeken naar een zone van 200 m langs deze weg. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt op een afstand van meer dan 200 meter. Onderzoek in het kader van externe veiligheid is dan ook niet van toepassing.

Alle overige aspecten met betrekking tot externe veiligheid zijn niet van toepassing. Externe veiligheid is dan ook geen beperkende factor voor dit bestemmingsplan.

4.6 Waterparagraaf

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De “winst”, die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening.

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.

Gemeentelijk beleid

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente Leeuwarden, de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota De Blauwe Diamant (februari 2000) opgesteld. De doelen van het plan zijn:

- dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut;
- dat door de verdere ontwikkeling van duurzaam en integraal waterbeheer bijgedragen wordt aan een goede waterkwaliteit en de diverse functies van het water worden geoptimaliseerd;
- dat door samenwerking tot een samenhangende en vernieuwende wateraanpak voor het gemeentelijk gebied kan worden gekomen, waarmee het thema water ook onder de aandacht van externe partijen kan worden gebracht.

Wateraspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
 - voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel).

Uitkomst watertoets

In het kader van het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." is aangegeven dat het bestemmingsplan voldoet aan de wensen van Wetterskip Fryslân. In deelgebied 4b is geen water in het geding. De plannen zijn passend binnen de eerder gemaakte afspraken over het Sint Bonifatiuspark, ook nu besloten is tot het mogelijk maken van de ontwikkeling via een bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort. Deze ecologische beoordeling van Altenburg & Wymenga treft u aan in **bijlage 1**.

Naar aanleiding van de ecologische beoordeling kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Gebiedsbescherming

- De beoogde inrichting veroorzaakt geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige vormen van gebiedsbescherming ten aanzien van natuurwaarden).

Soortbescherming

- Door de beoogde herinrichting gaan 35 nestplaatsen van Roek verloren (§ 4.6). Om die reden is ten aanzien van deze soort ontheffing aangevraagd van artikel 11 Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Flora- en faunawet, in de wetenschap dat de feitelijke werkzaamheden pas kunnen worden uitgevoerd, nadat door het Ministerie van Economische Zaken ontheffing is verleend van artikel 11 Flora- en faunawet ten aanzien van deze jaarrond beschermde nestplaatsen van Roek.
- De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van broedvogels, mits verstoring van broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten wordt voorkomen. Hoe aan deze voorwaarde kan worden voldaan, is beschreven in § 4.6.
- De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van overige soorten.

4.8 Archeologie

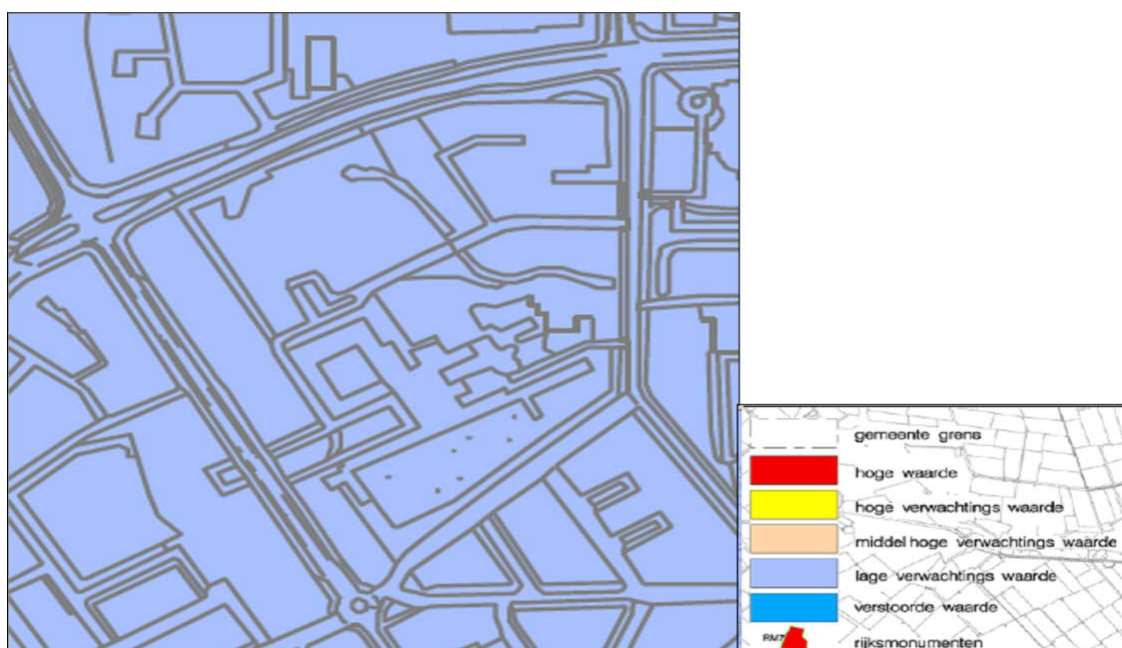
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische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

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2014 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. Met een eigen

archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken en 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 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 ruimtelijke plannen;
- ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op de gemeentelijke Archeologische Waardekaart en in de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 3 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 3: Uitsnede van de archeologische waardekaart gemeente Leeuwarden

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 geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In april 2011 is de m.e.r.-regelgeving gewijzigd. Dit om de m.e.r.-regelgeving beter aan te laten sluiten op de Europese regelgeving en daarnaast in een poging een en ander te vereenvoudigen. De wijziging heeft twee belangrijke consequenties:

- een aantal activiteiten is van de zogenaamde C- naar de D-lijst verhuisd of zelfs uit het besluit m.e.r. geschrapt. Dit gaat leiden tot minder m.e.r.-procedures;

- de drempelwaarde op de D lijst is indicatief geworden. Dit leidt er toe dat voor alle activiteiten die in het besluit m.e.r. worden genoemd moet worden nagegaan of er verplichtingen ten aanzien van m.e.r. gelden, ook als de activiteit kleiner is dan de drempelwaarde aangegeven in de D-lijst.

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van artikel 5 van het Besluit Milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzakelijk zijn. De "vormvrije m.e.r.-beoordeling" is procedureel vormvrij. Inhoudelijk moet worden getoetst aan de zogenaamde bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling.

De woningbouwontwikkeling in het plangebied wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, onder D 11.2, aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

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

De geplande ontwikkeling voorziet "slechts" in de realisatie van maximaal 35 woningen in het plangebied.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Het plangebied ligt op ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Groote Wielen. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied, de invulling van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling mag aangenomen worden dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden.

Op basis hiervan, en op basis van de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen is en ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving met zich meebrengt. Eén en ander leidt dan ook niet tot een m.e.r. op grond van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

4.10 Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." is een paragraaf gewijd aan cultuurhistorie. De cultuurhistorische elementen die hierin beschreven zijn hebben echter geen betrekking op het onderhavige plangebied. Cultuurhistorie is dan ook geen beperkende factor voor dit bestemmingsplan.

4.11 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" (SER-ladder).

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).

De ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Het voorliggende plan sluit naadloos aan bij de achtergronden van de SER-ladder.

Het plan voorziet in de mogelijkheid woningen te realiseren in bestaand stedelijk gebied. De gemeente Leeuwarden heeft nog een omvangrijke opgave ten aanzien van woningbouw. Door het rijk en provincie wordt geprognosticeerd dat bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Leeuwarden nog minstens drie decennia aanhoudt. Dit betekent dat de gemeente moet voorzien in voldoende en passende woningbouwlocaties. Eén en ander is onder andere door de provincie in haar Notitie Regionale Woningbouwafspraken vastgelegd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het recent ontwikkelde 'Sint Bonifatiussterrein'. Hierin wordt een luw stedelijk woonmilieu ontwikkeld wat in een al aangetoonde marktvrage voorziet. De voorliggende plannen bewerkstellingen een transformatie naar een kwalitatief hoogwaardiger woonmilieu.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van het realiseren van maximaal 35 woningen welke zullen worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied. Er kan dan

ook worden geconcludeerd dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5.1 Toelichting op het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger "online" informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

5.2 Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de *bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen. In de *algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.

De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, beschreven.

5.3.1 Bestemmingen

Groen

Belangrijke, voor het plangebied structuurbepalende groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Voor deze benadering is onder andere gekozen omdat het van belang wordt geacht de groenstructuur die wordt aangelegd te behouden.

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, bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen aan de voor- of zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan. Deze bestemming is gelegd op basis van de volgende uitgangspunten:

- op een voorerf van een woning mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen 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 en bijgebouwen worden gebouwd;
- op achtererven van woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Om toch nog enige flexibiliteit te bieden, is het wel toegestaan om met toepassing van een afwijkingsprocedure, 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 wordt gelegd. Ook wordt hierbij een relatie met de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd.

Wonen

De bouwvlakken geven aan waar de woningen, oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden. Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Dit wordt bepaald door de ligging van de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming bepaalt dat er in principe geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in diverse gevallen ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd.

Met de hiervoor beschreven regeling, blijft in feite het achtererf (en een deel van het zijerf) over voor de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden

gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Er is een afwijkingsregel opgenomen om met een omgevingsvergunning de oppervlakte te vergroten tot 100 m² (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is). Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (gothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

Andere functies in woningen

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 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.

5.3.2 Algemene afwijkingsregels

De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor deelgebied 4b (hoek Valkstraat/Jelsumerstraat). Aangezien een klein gedeelte van een woning aan de noordwestzijde van het plangebied buiten de bestemming 'Wonen - Uit te werken 2' valt kan niet met een uitwerkingsplan worden volstaan. Om die reden is een bestemmingsplan opgesteld.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o." zijn geen zienswijzen ontvangen met betrekking tot dit deelgebied. Ook zijn er geen andere signalen waaruit blijkt dat er aanleiding is tot het houden van een inspraakronde. Wel zijn de directe omwonenden door middel van een brief van de gemeente er op geattendeerd dat het bestemmingsplan als ontwerp ter visie werd gelegd. Uiteraard geldt wel de mogelijkheid tot het naar voren brengen van een zienswijze conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV).

Ook ten aanzien van de overlegpartners geldt dat zij reeds kennis hebben genomen van de plannen in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan "Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o.". Gezien de minimale overschrijding van de bestemming 'Wonen - Uit te werken 2' is dan ook besloten geen vooroverleg te voeren, maar het bestemmingsplan direct als ontwerp aan de overlegpartners aan te bieden voor een eventuele reactie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juli 2014 tot en met 20 augustus 2014 ter inzage gelegen en is toegestuurd aan de betrokken overlegpartners. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan dan ook door de gemeenteraad worden vastgesteld.

6.3 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling 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 ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. De kosten voor het bestemmingsplan worden gedekt door de leges.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geldt dat de investeringen worden gedaan door een particuliere partij. Het plan is financieel uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 7 VASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 10 juli 2014 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor gestelde termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is dan ook op 6 oktober 2014 vastgesteld.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 3.

