

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van acht woningen aan de Jan Luykenstraat in Leeuwarden

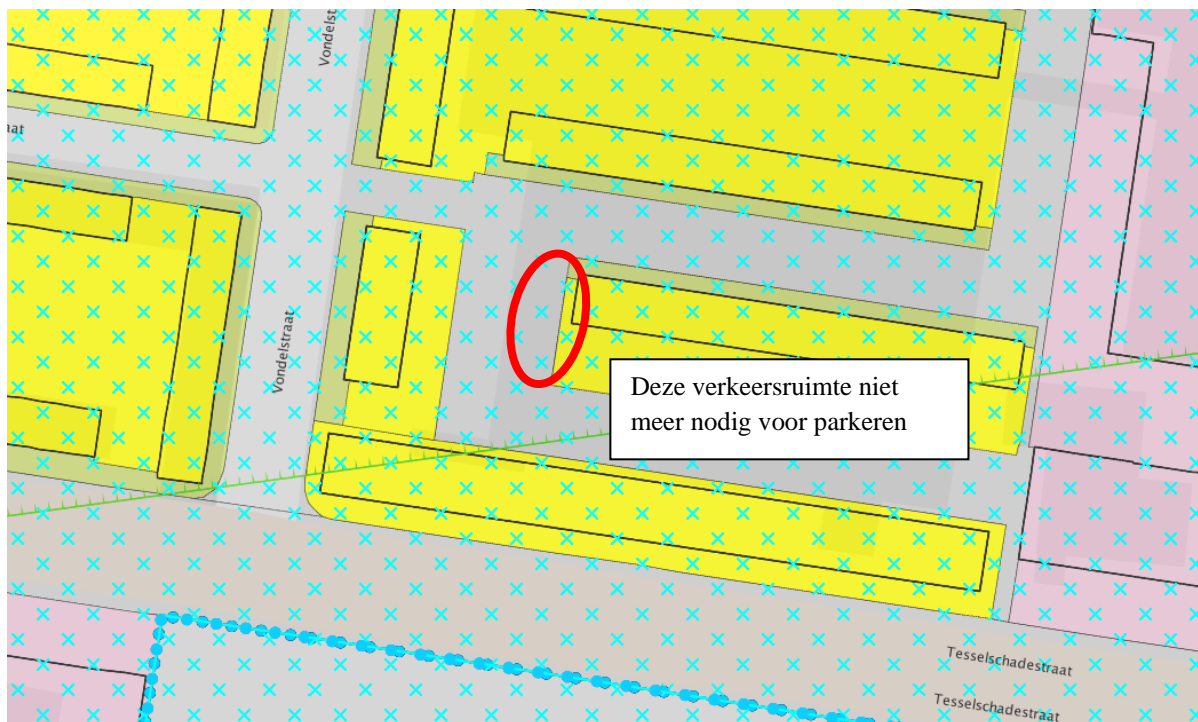
INLEIDING

Op 15 april 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Nieuw Vossepark b.v. voor de bouw van 8 woningen aan de Jan Luykenstraat in Leeuwarden. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan Vosseparkwijk, aangezien de woningen deels op verkeersbestemming zijn gesitueerd. Door middel van een 'buitenplanse grote afwijking' kan medewerking worden verleend aan dit initiatief.

NIEUW VOSSEPARK

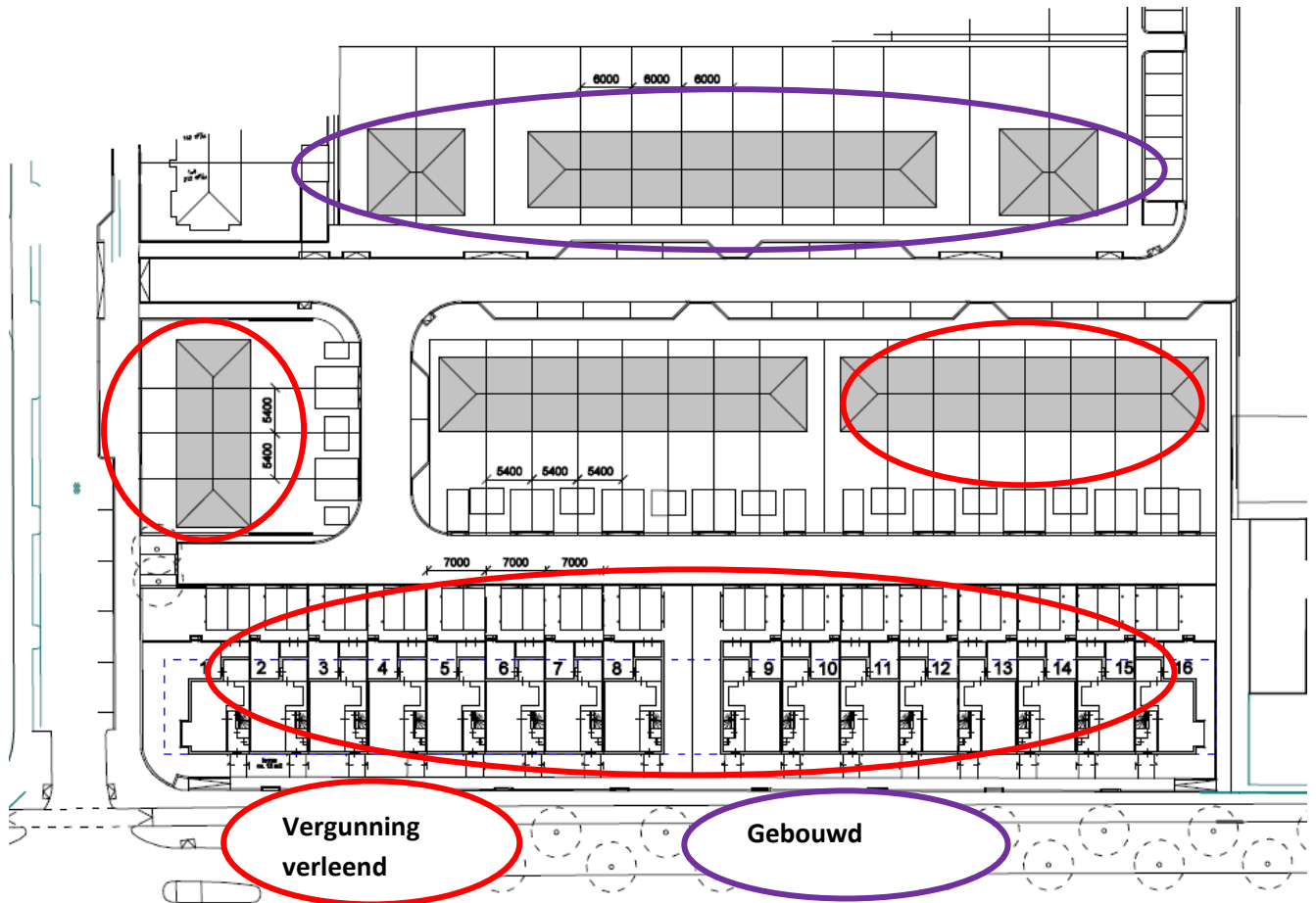
Aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden, zijn in het bestemmingsplan Vosseparkwijk de bebouwingsmogelijkheden voor de woningbouw van het project 'Nieuw Vossepark' aan de Vondelstraat hoek Tesselschadestraat vastgelegd. De woningbouw wordt gefaseerd gerealiseerd; inmiddels is het noordelijke deel van dit project nagenoeg geheel gebouwd. Binnen dit project was de invulling aan de Tesselschadestraat het meest complex. Hiervoor zijn diverse plannen op haalbaarheid getoetst, zoals appartementen, zorgwoningen en een supermarkt. Deze plannen bleken om diverse redenen niet haalbaar en uiteindelijk is gekozen om hier grondgebonden woningen te bouwen. De omgevingsvergunning hiervoor is inmiddels verleend.

In verband met de geplande appartementen aan de Tesselschadestraat is in het bestemmingsplan extra ruimte gereserveerd voor het parkeren. Vanwege het aangepaste woonprogramma (grondgebonden woningen in plaats van appartementen) zijn er minder parkeerplaatsen nodig. Hierdoor is besloten om het bouwblok met rijenwoningen ten noorden van de nieuwbouw aan de Tesselschadestraat enigszins te verlengen. Zoals hiervoor vermeld worden de woningen deels buiten de woonbestemming en ter plekke van de verkeersbestemming gesitueerd, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan.



BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Zoals hiervoor aangegeven, is er reeds een omgevingsvergunning verleend voor de grondgebonden woningen aan de Tesselschadestraat. Ook voor de rijenwoningen aan de Vondelstraat en een aantal rijenwoningen aan de oostzijde van de Jan Luykenstraat is de vergunning reeds afgegeven.



De aanvraag heeft betrekking op de bouw van 8 woningen in twee bouwlagen met kap. De woningen zijn identiek aan de overige rijenwoningen in het plan.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan alleen medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt.

Voor dit plan is ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 20 oktober 2010 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past echter niet binnen deze lijst, aangezien de overschrijding van de bouw-/bestemmingsgrenzen groter is (8 meter) dan op grond van deze projectenlijst is toegestaan (5 meter).

In het kader van de planologische procedure worden de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 3 december 2006 is het 'Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid.

Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaal economische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verdere ontwikkeling van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten. De provincie zet in op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van stedelijke centra, waaronder Leeuwarden.

Verordening Romte Fryslân

In juni 2014 is door Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld.

Hierin is van veel onderwerpen uit het Streekplan de doorwerking geregeld.

Het betreft de volgende thema's:

- bundeling algemeen;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteit inclusief landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- wonen;
- werken en mobiliteit;
- recreatie en toerisme;
- landbouw;
- natuur;
- kustverdediging en windturbines.

Een groot deel van deze thema's is voor het voorliggende plan niet relevant. Wat wel van belang is, zijn de thema's zorgvuldig ruimtegebruik en wonen. Nieuwbouw van woningen dient plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Aangezien de nieuwbouw gesitueerd is in het bestaand stedelijk gebied, is dit plan in overeenstemming met de provinciale verordening.

Stedenbouw

Aangezien de nieuwbouw zich naadloos in de omgeving voegt, bestaan er stedenbouwkundig geen bezwaren tegen het bouwplan.

Welstand

Blijkens het advies van de welstandscommissie Hûs en Hiem van 4 mei 2015 voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand.

Verkeer/parkeren

Binnen het plangebied wordt in voldoende mate voldoen aan de parkeervereisten. Ook verkeerskundig bestaan er geen bezwaren tegen het bouwplan.

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.

In de nabijheid van de bouwlocatie bevinden zich geen bedrijven, waarvan de bedrijfsvoering in het gedrang komt door de bouw van de woningen.

Geluid

Met het oog op de woningbouw Nieuw Vossepark is in 2011 een Hogere Waarde vastgesteld. De nieuwbouw aan de Jan Luykenstraat wordt volledig afgeschermd door de eerstelijns bebouwing aan de Tesselschadestraat. Verkeerslawaai is voor het woningbouwplan derhalve geen beperkende factor.

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.

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van acht woningen. Dit aantal blijft ruim onder de "in betekenende mate"-norm van 500 woningen. Dit betekent dat dit bouwinitiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Luchtkwaliteit is dan ook geen beletsel.

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.

De bouwlocatie ligt niet binnen een veiligheidscontour. Externe veiligheid is dan ook geen beperkende factor.

Archeologie

Archeologische Waardenkaart Leeuwarden:

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.

In de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een "archeologievergunning" is verleend. Echter in geval van een verwachte lage informatiewaarde geldt dit alleen voor bodemingrepen met een meer dan MER-plichtige omvang.

Archeologische verwachting

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.

Bodem

In het kader van het bestemmingsplan Vosseparkwijk en de eerder ingediende aanvragen is bodemonderzoek (projectnummer 51110810) gedaan. Uit dit onderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

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 initiatief is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het bouwplan voldoet aan de vereisten van het Wetterskip.

Ecologie

Bij een afwijkingsprocedure moet ook rekening 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.

Ter beoordeling of de herontwikkeling in overeenstemming is met de geldende natuurwetgeving, is het plan onlangs beoordeeld door Altenburg en Wymenga. In het advies van 25 juni jl. met kenmerk NW-KA2015.28 is aangegeven dat de bouw van de woningen niet in strijd is met de Flora- en faunawet en de overige wet- en regelgeving ten aanzien van natuur.

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 ruimtevraag 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 is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Het voorliggende plan, een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, sluit naadloos aan bij de achtergronden van de SER-ladder. De conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

UITVOERBAARHEID

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.

De omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de planaanpassing en het opstarten van de planologische procedure.

Zienswijzen

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

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.

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.