

Ruimtelijke Onderbouwing voor de bouw van 47 woningen aan de Brandemeer/Eeskwerd en de Fennen in Leeuwarden

1. INLEIDING

In opdracht van Frisoplan b.v. uit Sneek heeft Twa Architecten uit Burdaard onlangs een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 47 eengezinswoningen in Bilgaard. Het betreft het perceel aan de Brandemeer/Eeskwerd en de Fennen. Het terrein is in eigendom bij de gemeente en in opdracht van de gemeente zijn hier in het verleden een school en de vml. sporthal Bilgaard gesloopt. Sindsdien wacht de locatie op een nieuwe invulling. Het woningbouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Bilgaard. Dit betekent dat wij alleen door middel van een zgn. 'Buitenplanse grote afwijking' medewerking kunnen verlenen aan dit initiatief.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Omschrijving

Het plan voorziet in de bouw van 47 grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap. De woningen zijn zodanig gesitueerd, dat er vanaf De Fennen een groene zichtlijn ontstaat naar de Dokkumer Ee. In deze groenzone is ruimte voor een speelvoorziening. Ook worden er twee bouwblokken met rijenwoningen gebouwd, die gericht zijn op de Dokkumer Ee. Binnen het plangebied wordt in voldoende mate voorzien in het parkeren. In deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt aangetoond dat het woningbouwplan op deze locatie aanvaardbaar is.

3. DE RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT OP DE OMGEVING

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen

In verband met de geplande woningbouw op deze locatie, heeft de gemeenteraad op 6 oktober 2014 stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. Uitgangspunt voor deze randvoorwaarden was het in 2011 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkader voor de Dokkumer Ee. Dit kader bevat spelregels voor diverse potentiële ontwikkellocaties aan de Dokkumer Ee. Voor de locatie aan de Brandemeer/Eeskwerd/de Fennen voorziet dit kader in een transformatie naar wonen, waarbij o.a. wordt voorgesteld om een afwijkende stedenbouwkundige structuur op te zetten en om de woningen aan de Dokkumer Ee te oriënteren op het water.

Binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze bouwlocatie zijn bouwvlakken vastgelegd waarbinnen maximaal 47 grondgebonden woningen gebouwd mogen worden in maximaal twee bouwlagen met kap. Belangrijk onderdeel is dat langs de Dokkumer Ee een nieuw straatprofiel wordt geïntroduceerd, waarbij de rijbaan wordt versmald ten gunste van het groen, waardoor de oever een parkachtige uitstraling krijgt.

In de welstandsrichtlijnen is o.a. opgenomen dat er sprake is van 'hedendaagse interpretatie van jaren 30 architectuur'. Verder zijn de woningen in hoofdzaak wit, voorzien van rode kappen.

Het ingediende woningbouwplan voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen.

Welstand

Blijkens het advies van de welstandscommissie Hus en Hiem van 25 november 2014 voldoet het ontwerp aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt voorzien in parkeren overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm. De thans beschikbare openbare parkeerplaatsen in de Fennen zijn hierin niet meegenomen; deze parkeerplaatsen blijven beschikbaar voor de scholen (door de week) en de kerk (weekend).

Groen

Als gevolg van de woningbouw zullen alle bomen op het terrein wordt gekapt. Dit wordt gecompenseerd door de aanplant van voldoende nieuwe bomen in het plangebied.

Conclusie

De ruimtelijke effecten van het bouwplan zijn aanvaardbaar. Ook in esthetisch opzicht wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

4. HYDROLOGISCHE ASPECTEN, CULTUURHISTORIE, EN ARCHEOLOGIE***Waterparagraaf***

Het woningbouwplan is in het kader van de 'Watertoets' ter beoordeling voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het plan voldoet aan de vereisten van het Wetterskip en het Wetterskip heeft 17 november jl. een positief wateradvies uitgebracht, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig dit advies. De initiatiefnemer heeft aangegeven het werk te zullen uitvoeren overeenkomstig het wateradvies.

Cultuurhistorie

Als gevolg van de woningbouw worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Archeologie***Algemeen***

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. Het rijksbeleid biedt gemeenten de mogelijkheid om als bevoegd gezag taken op zich te nemen. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeente zelf beleid ontwikkelt. Met het nieuwe archeologische bestel heeft de provincie een toetsende en kaderstellende rol.

In de Bestemmingsplannen en Ruimtelijke Onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten tijdig in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Voor het woningbouwplan aan de Brandemeer/De Fennen bestaan archeologisch geen bezwaren aangezien deze locatie zich bevindt in een zone van lage archeologische verwachting.

5. TOETSING AAN DE WETGEVING VOOR MILIEU (GELUID, ZONERING, ECOLOGIE, EN EXTERNE VEILIGHEID)**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 milieu-indeling op van 1 t/m 6.

Aan de noordzijde van het plan ligt op 27 meter afstand aan de overzijde van de weg een SBO-school. Dit is een categorie 2 bedrijf (aan te houden afstand tot milieugevoelige bebouwing is 30 meter). Een mogelijk beperkende factor zou 'geluid' kunnen zijn, grotendeels afkomstig van de speelpleinen. Deze pleinen liggen echter op 40 meter afstand van het bouwplan en voldoen daarmee aan de richtlijn van 30 meter. De woonfunctie levert derhalve geen beperkingen op voor de bestaande functies in het gebied.

Geluid

Het bouwplan ligt op 125 meter en dus binnen de zone van de Dammelaan. De gevelbelasting in het toekomstige jaar 2022 is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De overige wegen (Brandemeer en De Fennen) zijn 30 km per uur wegen. Deze wegen zijn geasfalteerd met minder verkeersbewegingen (motorvoertuigen) dan 2450 per etmaal. Dit betekent dat de voorkeurswaarde niet zal worden overschreden. Geluid is dan ook geen beperkende factor voor het woningbouwplan.

Luchtkwaliteit

De Europese richtlijn inzake beoordeling en beheer van de luchtkwaliteit, de Kaderrichtlijn uit 1996 (96/62/EG), biedt het juridische kader voor het gemeenschappelijk luchtkwaliteitsbeleid in Europa. De implementatie van deze Europese Kaderrichtlijn (en de daarop gebaseerde dochterrichtlijnen met luchtkwaliteitsnormen) in de Nederlandse regelgeving heeft onder andere plaatsgevonden in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Doel van dit Besluit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het behalen van die normen.

Het initiatief voorziet in de bouw van 47 woningen. Dit is beduidend minder dan de NIBM (Niet In Betekenende Mate)-grens van 1500 woningen. De luchtkwaliteit is dan ook geen beperkende factor voor de realisatie van dit plan.

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 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.

Verantwoordingsplicht

In de wet- en regelgeving is de verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen een wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Risicobronnen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied.

De risicobronnen kunnen voor dit plangebied worden opgesplitst in een route transport gevaarlijke stoffen en er is een risicovolle inrichting met veiligheidsafstanden, niet vallend onder het Bevi, aanwezig. Het betreft zwembad 'De Blauwe Golf, *Jelsumerstraat 12, Leeuwarden*.

Dit zwembad ligt op een afstand van ongeveer 650 meter ten zuidwesten van het plangebied. Bij het zwembad wordt chloorbleekloog in een hoeveelheid van meer dan 200 liter in een opslagvoorziening opgeslagen. Hierdoor is de regeling provinciale risicokaart op de opslag van toepassing en dient de opslag in het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) te worden opgenomen. Formeel hoeft voor inrichtingen die onder de regeling provinciale risicokaart vallen geen toetsing aan het bestemmingsplan plaats te vinden. Uit toetsing blijkt dat het plangebied niet binnen de 10^{-6} contour en het invloedsgebied van de chloorbleekloog opslag van het zwembad valt. Wel valt een heel klein gedeelte (de zuidwestelijke punt, figuur 1) van het plangebied binnen de effectafstand waarin bij een ongeval nog sprake kan zijn van gewonden. Daarmee moet in het kader van rampenbestrijding wel rekening gehouden worden. Eén en ander heeft echter geen gevolgen voor het bouwplan.

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 Dammelaan (N355) 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, er rekening gehouden moet worden met deze 10^{-6} -contour bij beperkt kwetsbare objecten en dat voor het GR een verantwoording gemaakt moet worden. In het kader van het Basisnet zal in de toekomst het PR en GR wettelijk geregeld worden. Dit zal gebeuren via het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Voornoemd Besluit zal naar verwachting in 2015 in werking treden. Binnen het plangebied liggen geen transportroutes die zijn opgenomen in het landelijk of provinciaal Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Langs wegen zonder veiligheidszone of Plasbrand Aandachtsgebied (PAG), in dit geval de Dammelaan (N355), gelden vanuit EV geen beperkingen.

Wel moet voor (bouw)plannen binnen 200 meter langs alle Basisnetwegen onder bepaalde omstandigheden het groepsrisico verantwoord worden, mits het GR toeneemt en/of boven een bepaalde waarde uitkomt.

Hoewel de N355 niet in de circulaire en/of het BTEV is opgenomen is, zoals eerder vermeldt, door de gemeente Leeuwarden een route gevaarlijke stoffen over deze weg vastgesteld. Om deze reden wordt de N355 nader beschouwd.

Plaatsgebonden Risico

Er is geen PR 10^{-6} -contour voor de N355 aanwezig.

Groepsrisico

Huidige situatie

Binnen het invloedsgebied (200m) van de N355, dat over het plangebied valt, zijn in de huidige situatie een gymzaal en een gedeelte van een school gerealiseerd. Conform de populatiegegevens van de professionele risicokaart zijn in de gymzaal 500 personen en in de school 260 personen aanwezig. Binnen het invloedsgebied van de N355, dat valt over het plangebied, kunnen derhalve 600 personen aanwezig zijn.

Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de bouw van 47 woningen op de vrijgekomen locatie (voorheen schoolgebouw). Met een gemiddelde bezettingsgraad van 2,4 personen per woning, conform tabel 16.2 basisinformatie personendichtheidsinventarisatie zoals opgenomen in de VROM Handreiking verantwoordingsplicht GR V1.0 november 2007, komt dit in totaal uit op 118 personen. Binnen het invloedsgebied van de N355 worden 30 woningen gebouwd, oftewel binnen het invloedsgebied kunnen 72 personen aanwezig zijn.

Door het realiseren van het plan neemt het GR in de dagperiode af, aangezien het aantal aanwezig personen van 600 afneemt tot 72. In de nachtperiode zou het GR licht toenemen, aangezien in tegenstelling tot de huidige situatie 's nachts 72 personen verblijven in plaats van 0. Echter, omdat 's nachts, in principe, nauwelijks tot geen bulktransporten van gevaarlijke stoffen over de N355 plaatsvinden kan geconcludeerd worden dat in de nachtperiode geen sprake is van een toename van het GR.

Geconcludeerd kan worden dat het GR van de N355 door het realiseren van het plan niet toeneemt, waardoor het GR verder niet verantwoord hoeft te worden.

Conclusie is dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het woningbouwplan.

Ecologie

In verband met de nieuwbouw heeft Milieu Adviesbureau EcoReest de locatie ecologisch onderzocht. Blijkens het verkennend onderzoek Flora- en faunawet van 12 juni 2014, projectnummer 140585, bevinden zich in het plangebied geen strikt beschermde soorten. Er is dan ook geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Flora- en faunawet.

In verband met de mogelijke aanwezigheid van vogels wordt geadviseerd om de struiken en bomen buiten het broedseizoen te verwijderen. De initiatiefnemer zal de werkzaamheden laten uitvoeren overeenkomstig dit advies.

Voorts is geconstateerd dat diverse bomen holten bevatten, die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Hier is door EcoReest vervolgonderzoek naar gedaan. Uit de 'aanvullende boominspectie' van 21 augustus 2014, kenmerk 140960 blijkt dat de bomen geen holten of spleten bevatten welke dienst kunnen doen voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Aanvullend vleermuisonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Aan de hand van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen ecologische bezwaren bestaan tegen de nieuwbouw.

Bodem

Met het oog op de nieuwbouw is het 'Grondonderzoek conform Besluit bodemkwaliteit ter plaatse van "Plangebied Comenius" te Leeuwarden van EcoReest, projectnr. 140586, d.d. 11 juni 2014' en het 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van plangebied Comenius te Leeuwarden van Eco Reest BV, projectnr. 141222, d.d. 21 november 2014.

In het onderzoek van 11 juni 2014 is één 'verdachte' locatie aangetroffen, namelijk de gedempte sloot die de locatie doorkruist. Dit is in het onderzoek van 21 november 2014 nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van slechts een zeer lichte verontreiniging. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor de nieuwbouw.

De bodemkwaliteit van het plangebied is dan ook geschikt voor het nieuwe gebruik, nl. wonen.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Zoals al aangegeven, zijn voorafgaand aan de planologische procedure door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. Deze randvoorwaarden en richtlijnen zijn besproken met het wijkpanel. Het wijkpanel is positief over de plannen. Ook zijn de plannen toegelicht tijdens een informatiebijeenkomst voor omwonenden. De randvoorwaarden hebben 6 weken ter visie gelegen en tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen 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.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Er is voorzien in het kostenverhaal, voor de kostensoorten, genoemd in 6.2.4. Bro. De overige kosten worden gedekt uit de bouwleges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

8. 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.

9. CONCLUSIES

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijke orderingsbeleid van de gemeente Leeuwarden. De afwijking van het bestemmingsplan is aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.