

# Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een woning op het perceel Mr. P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden

---

## INLEIDING

Op 13 december 2019 hebben wij een plan ontvangen voor de bouw van een woning op het perceel Mr. P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving' aangezien de woning niet binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak wordt opgericht.

## BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een vrijstaande woning. De woning wordt gesitueerd op een onbebouwd perceel in een bebouwingslint aan de Mr. P.J. Troelstraweg. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een nokhoogte van 8,60 meter. Architectonisch sluit de nieuwbouw goed aan bij de bestaande woningen in het bebouwingslint. Parkeren wordt conform de gemeentelijke parkeernorm op eigen erf opgelost.



Luchtfoto uit 2020 met (in het midden) zicht op het onbebouwde perceel Mr. P.J. Troelstraweg 142 (bron: Cyclorama, 2020).

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

## BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Functioneel is de aanvraag hiermee in overeenstemming. De aanvraag is echter in strijd met het bestemmingsplan vanwege het ontbreken van een bouwvlak op het perceel. Het hoofdgebouw van de woning dient te worden opgericht binnen een bouwvlak.

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid (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 onderbouwning onderdeel van uit maakt.

Voor dit plan is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat de bouwregels van het bestemmingsplan niet in acht worden genomen.

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

## TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

### **Beleid**

- *Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014 (geconsolideerde versie 2018)*  
Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslan 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:
  - Zorgvuldig ruimtegebruik;
  - Wonen;
  - Werken en mobiliteit;
  - Recreatie en toerisme.

Het initiatief voor de bouw van een grondgebonden woning binnen bestaand stedelijk gebied, is in overeenstemming met de provinciale verordening.

- *Gemeentelijk beleid*  
Het plan voegt een grondgebonden woning toe aan de woningvoorraad van de gemeente Leeuwarden. Uitbreiding van de woningvoorraad blijft de komende decennia noodzakelijk, omdat het aantal inwoners blijft stijgen (bron: Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden, 2016).

Een belangrijk deel van de woningbouwopgave wil de gemeente in bestaand stedelijk gebied oplossen. Uit de woonwensen en uit de praktijk blijkt dat de grootste vraag bestaat uit wonen in de stad. In het kader van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik is het wenselijk om binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen. Conform het gemeentelijk woonbeleid voorziet het plan in het oprichten van een woning, op een perceel die reeds voor ‘Wonen’ is bestemd, binnen bestaand stedelijk gebied.

### **Stedenbouw**

De woning wordt gesitueerd op een onbebouwde kavel in een bebouwingslint aan de Mr. P.J. Troelstraweg (ten noorden van de ring). De afgelopen decennia is dit bebouwingslint met woningen steeds verder verdicht. Dit is een logische ontwikkeling die hoort bij de dynamiek en de groei van de stad.

Het voorliggende bouwplan voegt zich goed in het bebouwingslint en de woning vult het ‘gat’ in de bebouwingswand. De woning kent een bescheiden volume met een lage gootlijn en steile (asymmetrische) kap die haaks op de weg staat. De woning wordt vrij op de kavel gesitueerd, op 3 meter van de noordelijk gelegen perceelgrens en op 2 meter van de zuidelijk gelegen perceelgrens. De woning voegt zich in de voorgevelrooilijn van het bebouwingslint.



*Situatietekening behorende bij het bouwplan voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel Mr. P.J. Troelstraweg 142*

### **Welstand**

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 28 januari 2020. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

### **Parkeren/verkeer**

Parkeren wordt, conform de gemeentelijke parkeernorm, opgelost op de eigen kavel. Het perceel Mr. P.J. Troelstraweg 142 maakt onderdeel uit van een gebied dat in de 'Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014' is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. In dit gebied geldt voor woningen met een gebruiksoppervlak van meer dan 120 m<sup>2</sup> een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. De woning krijgt de beschikking over een inrit zonder parkeergarage van 3 meter breed en 10 meter diep. Deze inrit biedt voldoende parkeerruimte voor twee auto's.

Om de kavel met de Mr. P.J. Troelstraweg te ontsluiten is de aanleg van een uitrit vereist. De activiteit 'uitrit aanleggen of veranderen' maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Het ontsluiten van de kavel met een uitrit zal niet leiden tot een verkeersonveilige situatie.

## **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.

Met milieuzonering wordt het scheiden van milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voorgestaan. Enerzijds wordt hiermee voorkomen dat een milieubelastende activiteit (bijvoorbeeld een bedrijf) ten koste gaat van een veilig en gezond leefklimaat van een gevoelige functie

(bijvoorbeeld een woning). Anderzijds wordt voorkomen dat een gevoelige functie planologische belemmeringen oplevert voor een milieubelastende activiteit die planologisch gezien is toegestaan.

Het plan voorziet in het oprichten van een gevoelige functie (wonen) op een perceel dat onderdeel uitmaakt van een woongebied. Aan de overzijde van de Mr. P.J. Troelstraweg ligt het gebied Magere Weide. Magere Weide is een gemengd gebied met verschillende bestemmingen (bedrijf, sport, wonen en maatschappelijk).

Het plan voor de bouw van een woning op het perceel Mr. P.J. Troelstraweg 142 vormt geen planologische belemmering voor de activiteiten in de directe omgeving. De planologische bestemmingen in de omgeving gaan niet ten koste van een veilig en gezond leefklimaat voor de bewoners van de toekomstige woning.

### **Geluid**

- **Rail- en wegverkeerslawaai**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Het woonperceel is gelegen binnen de wettelijke geluidszone vanwege wegverkeer van de Mr. P.J. Troelstraweg. De gevelbelasting ten gevolge van de Mr. P.J. Troelstraweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Met een gevelweringsonderzoek (akoestisch onderzoek) is aangetoond dat in de woning wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau van 33 dB vanwege wegverkeerslawaai. In de woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Er hoeft geen hogere waarde worden vastgesteld omdat het perceel Mr. P.J. Troelstraweg al een geluidgevoelige bestemming (wonen) heeft.

- **Industrielawaai**

Het perceel is niet gesitueerd in de 'geluidzone - industrielawaai' van vliegbasis Leeuwarden of een ander bedrijventerrein.

### **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 betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Het plan is dermate kleinschalig dat het 'niet in berekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

### **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 plangebied ligt niet binnen een veiligheidszone van een risicovolle inrichting. Vanuit 'externe veiligheid' is het plan niet bezwaarlijk.

### **Archeologie**

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde 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 (verwachtings)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

- *Archeologische Waardekaart Leeuwarden*  
De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2018 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. De archeologische waardenkaart maakt hier deel van uit. Op deze kaart is aangegeven dat de projectlocatie op het gebied van archeologie is vrijgegeven.
- *Bestemmingsplan Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving*  
In het vigerende bestemmingsplan 'Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving' heeft het plangebied geen dubbelbestemming 'waarde - archeologie'.

Een archeologisch onderzoek is voor dit project niet nodig.

### **Cultuurhistorie en karakteristieke panden**

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 zijn geen cultuurhistorisch landschappelijke waarden aanwezig.

### **Bodem**

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.

In verband met het woningbouwplan heeft Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV het verkennend Bodemonderzoek 'Meester P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden, projectcode 200122, d.d. 16-04-2020' opgesteld. Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van licht verhoogde gehalten en concentraties. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van de onderzoeksresultaten worden, vanuit milieu-hygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzochte locatie.

### **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.

Op 15 april 2020 is voor het plan een watertoets aangevraagd. Op 15 april 2020 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit is gebleken dat het plangebied vrij ligt voor de boezem. Het gebied is niet bestemd tegen hoge waterstanden. Bij het bepalen van de aanleghoogte wordt hier, conform het advies van Wetterskip Fryslân, rekening mee gehouden.

Door de ruimtelijke ontwikkeling neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Vrijstelling van de compensatieplicht geldt wanneer de ontwikkeling voorziet in de realisatie van minder dan 200 m<sup>2</sup> verhard of bebouwd oppervlak in stedelijk gebied en 1500 m<sup>2</sup> landelijk gebied.

Voor deze ontwikkeling geldt geen compensatieplicht, omdat de ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van minder dan 200 m<sup>2</sup> verhard of bebouwd oppervlak op onbebouwde grond in stedelijk gebied.

### **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.

- *Gebiedsbescherming*  
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied.
- *Soortenbescherming*  
De woning wordt op een braakliggend terrein opgericht. Bij de bouwwerkzaamheden dient men te allen tijden rekening te houden met de zorgplicht betreffende de Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor planten en dieren zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. In de heggen zouden mussen of andere vogels kunnen zitten (met evt. nesten). Broednesten zijn beschermd en mogen niet verstoord worden.
- *Stikstofdepositie*  
Het projectgebied is op ruim 10 km van het stikstofgevoelige Natura-2000 gebied de Oude Venen gesitueerd. Gelet op de schaal van het project (1 woning) en de afstand tot de Oude Venen (> 7 km) is een stikstofdepositie berekening niet noodzakelijk.

### **Groen**

Ten behoeve van het nieuwbouwplan worden op het terrein geen bomen gekapt.

### **Kabels en leidingen**

In het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

### **Plan-Mer / Mer-beoordelingsplicht**

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde “vormvrije m.e.r.-beoordeling” moet worden doorlopen. Op grond van art. 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 noodzaken. Voor het oprichten één woning op deze locatie is geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk.

### **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 ruimteaanpak en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking”.

In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In beginsel is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan elf woningen gerealiseerd worden. In dit geval betreft het initiatief de bouw van één woning.

De conclusie is dan ook dat voor dit initiatief de ladder niet doorlopen hoeft te worden.

## **UITVOERBAARHEID**

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De direct omwonenden (naastgelegen woonpercelen) zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het bouwplan. Ook zijn zij bekend met de procedure en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

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 gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### ***Economische uitvoerbaarheid***

Door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten is voorzien in het kostenverhaal. De overige kosten worden gedekt uit de leges. 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.

#### ***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.

---