

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 13 grondgebonden woningen aan de Dammelaan en het Tonnenburgerpad in het Sint Bonifatiuspark in Leeuwarden

INLEIDING

Voor de laatste planfase in het Sint Bonifatiuspark aan de Dammelaan heeft Slokker Vastgoed onlangs twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van in totaal 31 woningen. De aanvraag voor de bouw van 18 woningen aan de Dammelaan is in overeenstemming met het bestemmingsplan en kan zonder planologische procedure worden vergund. De aanvraag voor de bouw van 13 grondgebonden woningen aan het Tonnenburgerpad en de Dammelaan (westelijk van het Tonnenburgerpad) is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Sint Bonifatiuspark'. Wij kunnen medewerking verlenen aan dit initiatief door middel van een zgn. 'Buitenplanse grote afwijking'.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De aanvraag voorziet in de bouw van grondgebonden woningen aan de Dammelaan en aan het Tonnenburgerpad met een maximale nokhoogte van 12 meter. Het gaat om rijenwoningen en om 2-1 kapwoningen. Architectonisch sluit de nieuwbouw aan op de overige woonbebouwing in het Sint Bonifatiuspark. Het parkeren is deels op eigen erf en deels in het openbaar gebied opgelost. 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 'Sint Bonifatiuspark' heeft het perceel waar de woningbouw is gedacht de bestemming 'Wonen-woongebouw'. Functioneel is de aanvraag hiermee in overeenstemming. De aanvraag is echter in strijd met het bestemmingsplan vanwege een overschrijding van het bouwvlak. Het bestemmingsplan voorziet in een compact bouwblok met appartementen. Er is echter gekozen voor de realisatie van grondgebonden woningen, waardoor de nieuwbouw deels buiten het bouwvlak is gesitueerd. Wij kunnen medewerking verlenen door middel van een 'buitenplanse grote afwijking'. In het kader van deze procedure wordt de aanvraag, het ontwerp-besluit en de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

Voor dit plan is geen '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. Op grond van deze lijst is geen verklaring van geen bedenkingen vereist indien het project past binnen een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelkader, stedenbouwkundig plan of realisatiebesluit. Aangezien de gemeenteraad op 7 november 2016 'de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen voor de bouw van grondgebonden aan de Dammelaan' heeft gesteld, is deze verklaring van de gemeenteraad niet vereist.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014

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

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Wonen;
- Werken en mobiliteit;
- Recreatie en toerisme.

Het initiatief voor de bouw van grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied, is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is veelal vertaald in de bestemmingsplannen. Op het bouwperceel rust een woonbestemming. De bouw van grondgebonden woningen op dit perceel in het Sint Bonifatiuspark is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

Stedenbouw

Zoals hiervoor aangegeven heeft de gemeenteraad op 7 november 2016 de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen voor deze nieuwbouw vastgesteld. De aanvraag is in overeenstemming met deze randvoorwaarden en richtlijnen. In deze randvoorwaarden is nadrukkelijk gekeken naar de ruimtelijke inpassing in de woonomgeving en de invloed van de nieuwe planopzet voor de aangrenzende bewoners. Gelet op de aard, omvang en situering van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande woonbebouwing en de planologische mogelijkheden, is de aanvraag voor grondgebonden woningen ruimtelijk passend.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld. Blijkens het advies van 21 maart 2017 voldoet het ontwerp aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

De meeste woningen beschikken over één of twee parkeerplaatsen op eigen erf. Voorts is in het openbaar gebied ruimschoots voorzien in parkeren voor de bewoners en bezoekers. Aan de Dammelaan worden langspaarkeerplaatsen aangelegd, terwijl ook de mogelijkheid bestaat om te parkeren aan het Tonnenburgerpad. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

In verband met de ontsluiting van de nieuwbouw wordt de Dammelaan voorzien van een nieuwe ventweg. Deze ventweg zal qua inrichting in belangrijke mate aansluiten bij de ventwegen die elders onlangs langs de rondweg zijn gerealiseerd. Aan de zijde van de Dammelaan wordt het Tonnenburgerpad voor autoverkeer afgesloten waardoor sluipverkeer wordt voorkomen.

Groen

Ten behoeve van de nieuwbouw is een aantal bomen op het terrein gekapt. De gekapte bomen zullen worden gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen. Aan de Dammelaan zal een dubbele bomenrij worden aangeplant.

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.

De realisatie van grondgebonden woningen past naadloos binnen de bestaande woonomgeving. De bouw van deze woningen heeft dan ook geen negatieve milieugevolgen.

Geluid

Ten behoeve van het oorspronkelijke plan met appartementen zijn reeds Hogere Waarden vastgesteld (60 dB op de begane grond en 61 dB op de verdiepingen). De uitgangspunten die destijds in het akoestische rapport zijn gebruikt zijn nog steeds actueel. De grondgebonden woningen liggen niet dicht bij de Dammelaan dan de eerder gedachte appartementengebouwen. De geluidbelasting op de gevels blijft derhalve nagenoeg gelijk. Voor de woningen aan de Dammelaan gaan we uit van de reeds verleende Hogere Waarden. Op basis hiervan is door middel van een gevelweringsrapport aangetoond dat het binnenniveau van de woningen voldoet aan de vereisten.

Luchtkwaliteit

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:
 - woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg
 - en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
 - kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
 - bepaalde landbouwinrichtingen.

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

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten.

De bouwlocatie bevindt zich niet binnen veiligheidscontouren. Vanuit 'externe veiligheid' is het initiatief niet bezwaarlijk.

Archeologie

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

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.

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

Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Binnen het plangebied wordt een klein deel van de Oude Meer gedempt. Dit deel is echter niet een restant van de cultuurhistorisch waardevolle waterloop de Oude Meer. Cultuurhistorisch is deze demping derhalve niet bezwaarlijk. Voor het overige zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Bodem

In verband met de woningbouw plannen is door LieveenseCSO het verkennend bodemrapport 'Liobastraat (Bonifatiuspark) te Leeuwarden, projectcode 16F001-03 d.d. 8 februari 2016' opgesteld. Blijkens dit onderzoek is er geen verontreiniging aanwezig. In het grondwater is slechts een lichte verontreiniging aangetroffen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen bestaand voor de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten op de 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.

In het kader van de 'watertoets' hebben wij het plan voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft op 7 januari 2016 een positief wateradvies afgegeven. Dit wateradvies maakt onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning. Conform dit advies zijn de daken en perceelsverhardingen daar waar mogelijk afgekoppeld van de riolering, waarbij afstromende neerslag wordt afgevoerd naar de Oude Meer. De toevoer van regenwater naar het oppervlaktewater is goed voor de waterkwaliteit en kan tevens een positieve bijdrage leveren aan de beleving van het gebied.

Voor het veranderen en het deels dempen van de Oude Meer zijn afzonderlijke aanvragen ingediend bij de gemeente en het Wetterskip Fryslân. De werkzaamheden kunnen pas worden uitgevoerd als deze vergunningen zijn verleend.

Ecologie

Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. LieveenseCSO heeft het terrein ecologisch onderzocht. Blijkens de ecologische beoordeling van de februari 2016 met kenmerk 16F001-05.R01 kan worden geconcludeerd dat er geen ecologische beletselen bestaan tegen de realisatie van het project.

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).

Voordat het plan getoetst wordt aan deze stappen, zal eerst beoordeeld moeten worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daar is in dit geval geen sprake van aangezien ter plekke de functie en het aantal woningen op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Als gevolg hiervan is de ladder voor duurzame verstedelijking hier niet aan de orde is.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de planologische procedure zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. Alle omwonenden zijn vroegtijdig over deze randvoorwaarden en richtlijnen geïnformeerd. Tijdens de tervisietermijn van de randvoorwaarden en richtlijnen is één inspraakreactie ingediend.

Verder doorloopt de aanvraag omgevingsvergunning de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

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

Zienswijzen

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

Conclusie

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