

# Ruimtelijke onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van maximaal 63 grondgebonden woningen op het vml. LPF-terrein aan de Harlingertrekweg/Tesselschadestraat in Leeuwarden

---

## INLEIDING

Op 24 april 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' ontvangen van Convent Holdings BV uit Rotterdam voor de realisatie van grondgebonden woningen op het voormalige LPF-terrein aan de Tesselschadestraat en Harlingertrekweg in Leeuwarden. De aanvraag voorziet in de bouw van grondgebonden woningen. Woningbouw op dit terrein is in strijd met de ter plekke geldende Beheersverordening Spoordok, aangezien op dit perceel een bedrijvenbestemming rust.

De procedures worden gefaseerd doorlopen. Eerst wordt de procedure 'afwijken bestemmingsplan' doorlopen, terwijl later de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen' wordt ingediend.

## BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De aanvraag voorziet in de bouw van maximaal 63 grondgebonden woningen. De woningen bevinden zich aan de Harlingertrekweg en ter weerszijden van de centrale nog aan te leggen groenzone. 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 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 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 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. Het plan past binnen deze vastgestelde projectenlijst. In deze lijst worden ook aanvragen/projecten genoemd die passen binnen een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelkader, stedenbouwkundig plan of realisatiebesluit. Voor de nieuwbouw op de voormalige LPF-locatie heeft de gemeenteraad op 12 september 2016 stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. De aanvraag voor de grondgebonden woningen is in overeenstemming met deze randvoorwaarden.

In het kader van de afwijkingsprocedure wordt de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

## TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

- *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 initiatief voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, is in overeenstemming met het provinciale beleid.

- *Gemeentelijk beleid*

Het verzoek is in overeenstemming met het in 2007 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkader Tesselschadestraat, WTC en omgeving. In deze visie wordt o.a. ruimte geboden voor de transformatie van kantoor- en bedrijfslocaties in de omgeving Tesselschadestraat naar wonen. Hierdoor ontstaat er een diverser en aantrekkelijk woon- en werkgebied, ook buiten de kantooruren. Voorts is de aanvraag in overeenstemming met de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke en esthetische randvoorwaarden van september 2016.

### *Stedenbouw*

Zoals hiervoor aangegeven past de aanvraag binnen de door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De randvoorwaarden voorzien in de realisatie van drie appartementengebouwen, een supermarkt en grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen, waar de aanvraag betrekking op heeft, bevinden zich aan de Harlingertrekweg en ter weerszijden van de nog aan te leggen centrale groenzone. De woningen aan de groenzone worden maximaal 13 meter hoog, terwijl de woningen aan de Harlingertrekweg een bouwhoogte krijgen van minimaal 6,50 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter. De nieuwbouw voegt zich hierdoor goed in de bestaande omgeving.

### *Welstand*

De ingediende aanvraag heeft alleen betrekking op de afwijking van het bestemmingsplan. Pas bij de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen' zal het ontwerp worden getoetst door de welstandscommissie Hüs en Hiem.

### *Parkeren*

Voor de grondgebonden woningen wordt het parkeren binnen het plangebied opgelost conform de gemeentelijke parkeernorm. Alle woningen noordelijk van de groenstrook beschikken over twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bewoners van deze woningen hebben geen recht op een parkeervergunning in het openbaar gebied.

De woningen zuidelijk van de groenzone hebben recht op maximaal 1 parkeervergunning in het openbaar gebied voor de 2<sup>e</sup> auto. De meeste woningen beschikken over één parkeerplaats op eigen erf. Voor deze woningen wordt alleen een parkeervergunning verleend voor een tweede auto, mits de parkeerplaats op eigen erf gehandhaafd blijft. Bij de verkoop van de woningen zal dit door de initiatiefnemer met de potentiële kopers worden gecommuniceerd. Ook privaatrechtelijk zullen de randvoorwaarden wat betreft het parkeren worden vastgelegd.

Tussen de woningen aan de Harlingertrekweg en de woningen aan de centrale groenzone wordt een private rijbaan aangelegd van minimaal 6 meter breed in verband met het goed kunnen in- en uitparkeren.

## **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.

Verffabriek Zandleven op het adres Snekertrekweg 57-59 is het enige bedrijf dat qua milieuzonering vermeldenswaardig is in relatie tot de geplande woningbouw. Dit is een 'categorie 4.2 bedrijf' op grond van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 300 meter voor het aspect 'geur' en 'gevaar' en een afstand van 200 meter voor 'geluid'. De geplande woningbouw bevindt zich op ca. 250 meter van dit bedrijf. Dit betekent in beginsel dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden voor 'geur' en 'gevaar'. Van deze afstanden kan gemotiveerd af worden geweken.

Ten behoeve van de milieuvergunning voor Zandleven is in 2010 een QRA (kwantitatieve risicoanalyse) opgesteld. Dit is een hulpmiddel om de risico's van het gebruiken, vervoeren en opslaan van gevaarlijke stoffen inzichtelijk te maken. Voor het bepalen van de risico's voor de externe veiligheid worden in een QRA zowel de kansen op, als de effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen inzichtelijk gemaakt. Blijkens deze QRA reikt het invloedsgebied van Zandleven over de zuidwestelijke hoek van het voormalige LPF-terrein. Het invloedsgebied uit de betreffende QRA valt slechts over een beperkt aantal geprojecteerde woningen en de zelfredzaamheid van de bewoners en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten wordt voldoende geacht.

Daar komt bij dat in verband met het reduceren van de milieurisico's voor de omgeving Zandleven de nodige aanpassingen aan de bedrijfsvoering heeft doorgevoerd (amoveren CPR 15-2 opslag) en voorzieningen heeft getroffen (realisatie van een aantal bunkers voor de opslag van gevaarlijke stoffen < 10 ton) waardoor het in de rede ligt dat de contour van het invloedsgebied voor het bepalen van het groepsrisico rond Zandleven aanzienlijk is teruggebracht. Dit is echter formeel nog niet vastgesteld. Daar komt nog eens bij, dat binnen het invloedsgebied van Zandleven alleen een beperkt aantal grondgebonden woningen gebouwd. Alles overwegend bestaan er geen bezwaren tegen de geplande woningbouw in relatie tot de aanwezigheid van het bedrijf Zandleven.

Sinds 2006 zijn in de milieuvergunning van Zandleven voorschriften opgenomen voor de uitstoot van stoffen conform de NeR (Nederlandse emissie richtlijn). Om de vijf jaar dient onderzoek (uitstootmetingen) overlegd te worden aan het bevoegd gezag waaruit blijkt dat Zandleven voldoet aan de uitstootvoorschriften die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De laatste meting is verricht in januari 2013. Er werd voldaan aan de opgelegde voorschriften. Sinds 2006 zijn er geen geurklachten meer geregistreerd bij het bevoegd gezag. Wij achten geur voor de ontwikkeling van het LPF terrein geen beperkende factor.

Overigens zijn er ook geen andere bedrijven in de omgeving die mogelijk conflicteren met de geplande woningbouw.

### ***Geluid***

#### ***Wegverkeerslawaai***

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

Het plangebied bevindt zich tussen de Tesselschadestraat en de Harlingertrekweg. Daarnaast ligt de locatie ook binnen de geluidszone van de Marshallweg.

Blijkens het Akoestisch onderzoek verkeerslawaai woningbouwontwikkeling LPF locatie te Leeuwarden, rapp.nr. 21610078.R01 uitgevoerd door WNP, zal ten behoeve van de Hogere Waarde procedure een maatregelonderzoek worden uitgevoerd. De conclusie luidt dat teneinde een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat te waarborgen er geluidwerende Voorzieningen getroffen moeten worden in de gevels van de nieuwbouw. Door middel van een gevelgeluidweringsonderzoek moet worden aangetoond dat aan de wettelijke binnenwaarde van  $L_{den} = 33$  dB in verblijfsgebieden kan worden voldaan. Dit zal moeten worden aangetoond in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen'.

### ***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.

De aanvraag voorziet in de bouw van maximaal 63 woningen. Een project wordt aangemerkt als 'Niet In Betekende Mate' voor woningen bij maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en op maximaal 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Op grond hiervan kan dit project worden aangemerkt als 'Niet In Betekende Mate'. Luchtkwaliteit is derhalve geen beperkende factor.

### ***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 ligt niet binnen enige veiligheidscontour op basis van de Risicokaart. Externe veiligheid is derhalve geen beletsel voor de realisatie van dit project.

### ***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 onderzoeksplicht.

- ***Archeologische Waardekaart Leeuwarden***

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2014 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. De archeologische waardekaart maakt hier deel van uit. Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat geen bezwaar tegen de benodigde bodemingrepen

### ***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 het verleden is het terrein in gebruik geweest als bedrijventerrein. Momenteel vinden de sloopwerkzaamheden van de ondergrond plaats. Aansluitend zal een bodemsanering worden opgestart om de eerder geconstateerde verontreinigingen te saneren. Hiertoe zijn twee saneringsplannen door de gemeente goedgekeurd.

In de saneringsplannen staan de voorwaarden met betrekking tot de oplevering van de saneringsvlekken. Ook wordt in het plan ingegaan op de kwaliteit die het hele terrein moet hebben na het slopen, saneren en bouw- en woonrijp maken. Er kan worden geconcludeerd, dat er voor de Wet bodembescherming voldoende informatie en zekerheden zijn gesteld om het inzicht te krijgen dat na sloop en saneren het terrein voldoet aan de eisen voor woningbouw (klasse wonen onder de woningen en klasse industrie onder wegen, openbaar groen en infrastructuur).

Er dient in ieder geval een goedkeuring te komen voor de kwaliteit na het opleveren van het terrein. Als uit dit onderzoek blijkt dat terreindelen niet voldoen aan de hierboven geschetste doelstelling, zullen deze aansluitend in een tweede fase worden gesaneerd. De ontwikkelaar heeft zich hieraan gecommitteerd en ook budget gereserveerd voor een tweede fase.

Op basis van de eerste resultaten lijkt de onderliggende grond in algemene lijn te voldoen aan de kwaliteit van "klasse Wonen". Er is in ieder geval geen sprake van grootschalige diffuse verontreinigingen. Aan de hand van de thans beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat de bodemgesteldheid geen beletsel is voor de nieuwbouw.

### ***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 mei 2016 is voor het plan een watertoets aangevraagd. Op 15 mei 2016 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Blijkens dit advies heeft het plan een beperkte invloed op de waterhuishouding. Het werk zal worden uitgevoerd overeenkomstig de in het wateradvies vermelde

adviezen. Het advies van het Wetterskip maakt als bijlage onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning.

### *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.

In dit kader is door Sweco de 'natuurtoets Vondel Parck d.d. 8 juni 2016 opgesteld. Uit de natuurtoets blijkt dat er geen strijdigheid optreedt met de natuurwetgeving als de zorgplicht ten aanzien van passerende licht beschermde zoogdieren en amfibieën in acht wordt genomen en rekening wordt gehouden met broedende vogels.

### *Groen*

#### *Groencompensatie bij planontwikkeling*

De groene openbare ruimte is een volwaardige functie, die een gelijkwaardig belang heeft naast andere stedelijke belangen. Daarom geeft de Groenkaart 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.

Voor deze werkwijze is een handelwijze opgesteld die bestaat uit maximaal 5 stappen:

1. Wanneer bij planvorming openbaar groen - dat in beheer is bij de gemeente - moet worden 'ingeleverd', wordt dit uitgedrukt in een bedrag. Een bedrag dat bestaat uit de aanlegkosten, vermeerderd met de beheerskosten over een periode van 15 jaar.
2. Bij voorkeur wordt binnen het plangebied eenzelfde oppervlakte en kwaliteit aan groen gecompenseerd.
3. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt de vastgestelde waarde besteed aan nieuwe groeninrichting binnen het plangebied zelf met minder oppervlak en meer kwaliteit.
4. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt het geld bestemd voor een investering in het groen in de naaste omgeving.
5. Tot slot kan de gemeente gemotiveerd het bedrag inzetten voor groen elders in de stad, wanneer daarmee meer effect is te behalen dan lokale compensatie.

Op het terrein is een aantal bomen gekapt ten behoeve van de nieuwbouw. Op het terrein bevonden zich geen waardevolle en/of monumentale bomen. De bomenkap heeft plaatsgevonden conform de door de gemeenteraad aangenomen motie in overleg met en tot tevredenheid van het wijkpanel van de Vosseparkwijk. Conform bovenstaande handelwijze zal op de locatie zelf in voldoende mate bomencompensatie plaatsvinden. Er zullen nieuwe bomen worden aangeplant in de centrale groenzone en langs de Tesselschadestraat.

#### *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.

Gelet op de omvang van de woningbouw geldt er voor dit initiatief geen plan-mer of mer-beoordelingsplicht.

#### *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".

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.

Sweco heeft ten behoeve van deze aanvraag de 'Ladderonderbouwing Vondel Parck Leeuwarden' d.d. 2 december 2016 opgesteld. Blijkens dit rapport voldoet het verzoek aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

## UITVOERBAARHEID

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn door de gemeenteraad vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. Deze randvoorwaarden en richtlijnen hebben 6 weken ter visie gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Voorts zijn deze besproken met het wijkpanel en zijn de buurtbewoners door middel van een informatiebijeenkomst hierover geïnformeerd. In het kader van de inspraakprocedure zijn tegen de voorgestelde grondgebonden woningen geen inspraakreacties 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 gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### *Economische uitvoerbaarheid*

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van ambtelijke kosten. Ook de eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. De overige kosten worden gedekt uit de leges. Het project wordt 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. Er is dus geen aanleiding om te twifelen over de economische uitvoerbaarheid van het project.

### *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.