

# Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van twee appartementengebouwen op het voormalige LPF-terrein aan de Tesselschadestraat en de Harlingertrekweg in Leeuwarden.

---

## INLEIDING

Op 12 oktober 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangen van Convent Holdings BV uit Rotterdam voor de realisatie van twee appartementengebouwen met maximaal 74 appartementen op het voormalige LPF-terrein aan de Tesselschadestraat en Harlingertrekweg in Leeuwarden. 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 Beheersverordening' doorlopen, terwijl later de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen' wordt ingediend.

## BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De aanvraag voorziet in de bouw van twee appartementengebouwen met een minimale bouwhoogte van 20 meter en een maximale bouwhoogte van 29 meter met in totaal maximaal 74 appartementen. Mogelijk wordt onder de gebouwen een parkeerkelder aangelegd. De gebouwen bevinden zich aan de Tesselschadestraat, op het noordelijke deel van het voormalige LPF-terrein. In deze noordelijke strook worden in totaal drie appartementengebouwen gebouwd, waarbij onder het meest oostelijke appartementengebouw op de begane grond een supermarkt wordt gevestigd. Deze onderbouwing heeft betrekking op de aanvraag voor het middelste en westelijke appartementengebouw. Voor het oostelijke woongebouw en de supermarkt is een afzonderlijke aanvraag ingediend. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

## BESCHRIJVING VAN DE GELDENE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Aangezien het Beheersverordening geen afwijkmogelijkheid 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 uitmaakt.

Voor dit plan is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft 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 stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen van september 2016 ten behoeve van woningbouw op deze locatie.

### **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. Voor de twee appartementengebouwen waarin de aanvraag voorziet is een minimale bouwhoogte van 20 meter vastgesteld en een maximale bouwhoogte van 29 meter. De aanvraag omgevingsvergunning is identiek aan de vastgestelde randvoorwaarden. De nieuwbouw voegt zich hierdoor goed in de bestaande omgeving.

### **Bezoning**

Blijkens bijgevoegde bezonningsstudie is de invloed van de nieuwbouw op de bezoning van de woningen in de omgeving beperkt. De huidige woonbebouwing aan de noordzijde van de Tesselschadestraat zal hier geen hinder van ondervinden. Alleen de nog te realiseren woningen direct ten noorden van de Tesselschadestraat zullen enige beperking in de bezoning ondervinden. In een stedelijke situatie is dit aanvaardbaar. Het plan voor de bouw van de appartementen is bekend bij de ontwikkelaars van 'Nieuw Vossepark'. Deze ontwikkelaars hebben aangegeven geen bezwaar tegen deze plannen te hebben.

### **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/verkeer**

Binnen het plangebied is het parkeren ten behoeve van het totale nieuwbouwprogramma, met drie appartementengebouwen en een supermarkt overeenkomstig het gemeentelijke beleid en de gemeentelijke parkeernorm opgelost. Ten behoeve van de nieuwbouw worden in totaal 220 parkeerplaatsen aangelegd. Dit gebeurt op het maaiveld en ook op de verdieping van de supermarkt. Alle woningen krijgen minimaal een eigen (dus particuliere) parkeerplek. De overige parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bezoekers en voor de supermarkt. In dit gebied is straks het Blauwe Zone-regime van kracht, waardoor wordt geborgd dat het terrein daadwerkelijk beschikbaar is voor gebruikers en bezoekers van het gebied en niet voor forensen.

Het terrein wordt op een goede wijze ontsloten vanaf de Tesselschadestraat. Verder worden in de Tesselschadestraat een zebrapad (nabij de Vondelstraat) en een middengeleider (nabij de toekomstige supermarkt) aangelegd in verband met een goede oversteekbaarheid.

## **TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN**

### **Milieuozonering**

Ten behoeve van de milieuozonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuozonering' 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.

In de Tesselschadestraat bevinden zich vooral woon- en kantoorgebouwen. De bouw van appartementen voegt zich naadloos in het gebied. Voor de supermarkt geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Dit heeft vooral te maken met het laden en lossen. Deze richtafstand wordt gerespecteerd. Verder wordt het laden en lossen inpandig opgelost, zodat er geen conflict is tussen de supermarkt en het wonen.

## ***Geluid***

### ***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 plangebied bevindt zich tussen de Tesselschadestraat en de Harlingertrekweg. Daarnaast ligt de locatie ook binnen de geluidzone 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'. De procedure Hogere Waarde wordt gelijktijdig ter visie gelegd met de ontwerp-omgevingsvergunning.

## ***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 voorziet in de bouw van maximaal 74 appartementen. 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 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)waarden en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

### ***Archeologische Waardekaart Leeuwarden***

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2017 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. Het plangebied ligt in een zone met een lage tot geen archeologische verwachtingswaarde en is daarom vrijgegeven. 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 bouwterrein in gebruik geweest als bedrijventerrein. In verband met de geplande nieuwbouw is het terrein gesaneerd. Wij hebben het evaluatierapport (kenmerk SWNL0220431 d.d. 21-2-2018) van deze bodemsanering ontvangen. Blijkens dit rapport is de grondsanering uitgevoerd conform het saneringsplan. Op onderdelen zijn nog aanvullend werkzaamheden nodig (o.a. het aanbrengen van een leeflaag ter plekke van de grondgebonden woningen). Daarnaast moet de grondwatersanering nog worden uitgevoerd. Daarvoor is reeds een aangepast saneringsplan opgesteld. Voorafgaand aan de feitelijke bouw moet er volledige gemeentelijke goedkeuring zijn voor de bodemkwaliteit van het terrein. Deze finale toets zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen'. Aan de hand van de thans beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat vanwege de uitgevoerde en nog uit te voeren saneringsmaatregelen er geen beletselen zijn om ter plekke woningbouw te realiseren.

### ***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 en zijn er geen watercompenserende maatregelen vereist. 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 (zie bijlage). 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 gemeentelijke 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 (zie bijlage) 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.

In verband met de realisatie van drie appartementengebouwen en een supermarkt aan de Tesselschadestraat in Leeuwarden is een aanmeldingsnotitie van Sweco ingediend, voor de vormvrije mer-beoordeling, met projectnummer 349630, referentie SWNL0223051 van 22 maart 2018. In deze notitie wordt geconcludeerd dat gezien de omvang van de activiteiten in relatie tot de drempelwaarden en de verwachte effecten, er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Nader onderzoek van milieueffecten in een Milieu Effect Rapportage is daarom niet noodzakelijk. De aanmeldnotitie heeft de gevolgen van het project voldoende inzichtelijk gemaakt en wij onderschrijven de conclusie van deze notitie. Op basis van hetgeen is gesteld in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer, hebben wij besloten dat bij de voorbereiding op het besluit op de aanvraag voor de bouw van de twee appartementengebouwen op het terrein van de voormalige Leeuwarder Papierwaren Fabriek (LPF) in Leeuwarden, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

#### ***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 ruimtevrage 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:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op grond van artikel 5.20 Bor is artikel 3.1.6 Bro eveneens van toepassing voor een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante 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.

De conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet 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 randvoorwaarden en richtlijnen besproken met het wijkpanel en zijn de buurtbewoners hierover geïnformeerd door middel van een inloopbijeenkomst. Ook de ontwikkelaars van het noordelijker gelegen 'Nieuw Vossepark' zijn over de plannen geïnformeerd. Verder doorloopt de aanvraag omgevingsvergunning de in de Wabo voorgeschreven procedure. De aanvraag heeft van 26 april 2018 tot en met 6 juni 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

### ***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 twijfelen 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 de Beheersverordening aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van de Beheersverordening.