

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 14 woningen aan de Diny Sprockstraat te Leeuwarden

INLEIDING

Op 8 april 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 14 rijwoningen aan de Diny Sprockstraat te Leeuwarden. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tolhuis'. De percelen hebben hierin de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Op basis van de bouwaanduiding mogen ter plaatse uitsluitend hoofdgebouwen van het type twee-aaneen worden gebouwd. De te realiseren 14 woningen zijn rijwoningen waardoor de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het plan voorziet in de bouw van 14 rijwoningen aan de Diny Sprockstraat te Leeuwarden.

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 afwijkmogelijkheid 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 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 het kader van deze procedure worden de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Toets op functie

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 leeuwendeel van de nieuwbouw van woningen dient plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de woningen is daarom in overeenstemming met de provinciale verordening.
- *Gemeentelijk beleid*
 - De gemeente Leeuwarden heeft nog een omvangrijke opgave ten aanzien van woningbouw. Door het rijk en provincie wordt geprognostiseerd dat bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Leeuwarden nog minstens drie decennia aanhoudt. Dit betekent dat de gemeente moet voorzien in voldoende en passende woningbouwlocaties. Een en ander is onder andere door de provincie in haar "Notitie Regionale Woningbouwafspraken" en door de gemeente

Leeuwarden in haar woonplan "Eltsenien syn hus" (2008) en de "Nota Wonen 2012" vastgelegd. Het verzoek past binnen de gestelde kaders.

Stedenbouw

Het bouwplan voor Tolhuis is medio 2008 opgesteld, vlak voor de economische crisis. Het appartementengebouw is nog gerealiseerd conform het stedenbouwkundige plan maar de koopwoningen in het hogere prijssegment zijn niet tot uitvoering gekomen. Sinds 2010 is er niets meer gebouwd, vandaar het verzoek tot aanpassing van het segment, de typologie en het aantal woningen. Het plan is destijds opgezet met het idee de omliggende kwaliteiten maximaal te benutten. Daartoe werd voorgesteld om langs de Groningerstraatweg de lintbebouwing te herstellen. In 2010 is een geluidwal aangelegd tussen de hoofdrijbaan en parallelweg waardoor er op het niveau van de stadsring (Groningerstraatweg) een smaller en intiemer profiel is ontstaan en op het niveau van de parallelweg een doorlopende lintbebouwing mogelijk wordt gemaakt. Dit wordt voortgezet tot het punt waar de nieuwe insteekhaven eindigt en een fiets- voetpad is getekend. Vanaf dit punt wordt de oriëntatie van de woningen omgedraaid in noordelijke richting. Op deze plek is de locatie breed genoeg voor een lusvormige ontsluitingsroute. De nieuwe entree van het buurtschap ligt direct achter het bestaande Dragoonsplein. Het tracé van de gasbuis wordt daarbij gevolgd. Na de bocht buigt de weg in oostelijke richting af en ontstaat er in het perspectief een afgesloten intieme ruimtewerking. Na de flauwe knik in noordelijke richting wordt het water en daarmee het uitzicht geopenbaard. Op de kop van de insteekhaven is een appartementencomplex gebouwd wat ligt aan het waterplein, het nieuwe middelpunt van het buurtschap. Aan de Bonkevaart wordt de locatie afgezoomd met rijwoningen die uitzicht hebben op het open Friese landschap en aanlegplaatsen hebben voor sloepen aan de noordzijde van de kavels. Tussen de rijen is ruimte gelaten voor een blik op dit open landschap. De rioleringen, de bouwwegen en de steigers zijn gerealiseerd maar door de crisis is de vraag weggevallen en is de bouw van de grondgebonden woningen komen te vervallen.

Het plan is ruim opgezet waardoor een verdere verdichting van het plan goed mogelijk is en waardoor de kwaliteit toeneemt. De langere wanden die ontstaan door de rijenwoningen zorgen voor een nog betere afsluiting van het perspectief, waardoor de intimiteit en geborgenheid toeneemt en de benadering van de haven en de Bonkevaart tot een climax kan worden opgevoerd.

Welstand

De welstandscommissie Hús en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 26 april 2016. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

In het plangebied worden 28 openbare parkeerplekken aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

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.

Rondom de te ontwikkelen locatie is alleen wonen toegestaan. In de nabijheid zijn ook geen bedrijven aanwezig die hinderen opleveren voor de functies in het project. Er zijn dan ook geen beperkende factoren met milieuzonering.

Geluid

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. Op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tolhuis' zijn hier al woningen toegestaan. De woningen komen ook niet dicht bij de Groningerstraatweg te liggen. De functie wijzigt niet aangezien de percelen reeds een woonbestemming hebben. Het geluid levert daarom geen beperkingen op.

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.

Binnen het vigerend bestemmingsplan Leeuwarden - Tolhuis zijn al woningen toegestaan. Met dit bouwplan wordt het maximale toegestane woningen niet overschreden. De bouw van de woningen draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan verhoogde concentraties. Derhalve hoeft dit plan niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De luchtkwaliteit levert daarom geen beperkingen op.

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. Op de locatie is het vigerend bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tolhuis' van toepassing. In de bestemmingsplanprocedure zijn de externe veiligheidsrisico's reeds onderzocht. Door de Gasunie is op 10 juli 2007 een risicoberekening gemaakt met betrekking tot de nieuwbouw langs het gastransportleiding. Hieruit bleek dat het Plaatsgebonden Risico (PR) op een afstand van nul meter van de buisleiding ligt. Voor het groepsrisico (GR) 6 is een berekening gemaakt voor één kilometer leiding, gecentreerd om de nieuwbouwplannen. Hieruit blijkt dat het aantal slachtoffers en dus het groepsrisico, verwaarloosbaar klein is. Dit betekent dat 'externe veiligheid' geen beperkende factor vormt voor dit bouwinitiatief.

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.

De percelen zijn gelegen binnen een zone met een lage verwachtingswaarde. Voor het bouwplan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Archeologie is derhalve geen beletsel voor de realisatie van het plan.

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.

Het betreft hier een straat in een nieuwe wijk tussen de Vrijheidswijk en Blitsaerd. Ter plaatse was jarenlang een AZC gevestigd. Daarvoor was het onbebouwd en vormde het Dragoonsplein de afsluiting van de Vrijheidswijk en de stadsrand. Door de ontwikkeling van Blitsaerd grenst het gebied niet meer direct aan het buitengebied. Het gebied is als een overgangsgebied tussen de Vrijheidswijk en Blitsaerd ontworpen. Het bouwen van rijwoningen in plaats van twee onder een kap tast deze uitgangspunten niet aan. Vanuit cultuurhistorie levert het plan dan ook geen bezwaren op.

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.

De locatie is onbebouwd. Op het noordelijke deel was tot circa 2005 een asielzoekerscentrum aanwezig. Op het zuidelijke deel was o.a. sprake van een autobedrijf en opslagterrein. Op het noordelijke deel is o.a. in 1998 en 2006 bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemkwaliteit is geschikt om te wonen. Op het zuidelijke deel was sprake van bodemverontreiniging. Hier is in 2011 een bodemsanering uitgevoerd. De verontreinigingen zijn ter plaatse van de woonpercelen geheel verwijderd. Ook hier is de bodemkwaliteit nu geschikt om te wonen. De locatie is gelegen in een deel van Leeuwarden waar op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart een bodemkwaliteit verwacht wordt die voldoet aan de kwaliteitsklasse 'Wonen'. Het aspect bodem levert dan ook geen beperkingen op.

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 grond van het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tolhuis' zijn hier reeds woonhuizen toegestaan. Met dit plan wordt enkel een ander type woning mogelijk gemaakt waarbij ook de watertoets is doorlopen. Dit plan heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

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 deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

- ***Soortenbescherming***

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet bepaald dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Hoewel het bouwplan een nieuwe ruimtelijke ingreep inhoudt, is er geen sprake van inbreuk op de habitat van kwetsbare dieren of planten. Met de afwijkingsprocedure wordt enkel een ander type woning mogelijk gemaakt. Op basis van het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tolhuis' zijn er binnen de vigerende bestemming "Wonen" al woningen op de percelen toegestaan. Het plangebied is momenteel een kort gemaaid grasveld. De bouw van ander type woningen zal dan ook geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het terrein.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgastransportleidingen, hoofdwaterleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden. In de nabijheid van het perceel is hiervan geen sprake.

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).

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.

Met dit plan wordt de bouw van 14 woningen mogelijk gemaakt. Echter, deze woningen zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tolhuis' al toegestaan. Er is hier dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De conclusie is dan ook dat de ladder voor dit plan niet van toepassing is.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 is één zienswijze ontvangen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning (zie reactie- en antwoordnota).

Economische uitvoerbaarheid

De 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.
