

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 32 woningen aan de Oldegalileën te Leeuwarden

INLEIDING

Op 24 juni 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 32 woningen aan de Oldegalileën te Leeuwarden. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet'. De percelen hebben hierin de bestemming 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Het gebruik ten behoeve van wonen is binnen de bedrijfsbestemming niet toegestaan. De gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Voor bouwwerken en daaraan gerelateerde werkzaamheden groter dan 500 m² dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is tevens een omgevingsvergunning vereist voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het plan voorziet in de bouw van 32 woningen aan de Oldegalileën te Leeuwarden. Er worden 14 huurwoningen voor Elkien gebouwd. De overige 18 woningen zijn koopwoningen.

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. Het project past binnen de door de raad op 29 november 2010 vastgesteld Ontwikkelvisie Dokkumer Ee. Hierdoor past het plan 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 geprognosticeerd 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

De aanvraag voor de bouw van 32 woningen aan de Oldegalileën te Leeuwarden is conform de uitgangspunten van de Ontwikkelvisie Dokkumer Ee. Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 29-11-2010. In deze visie wordt een afwisseling van openbare en privé-oevers voorgesteld en geen continue route langs deze zijde van de Ee. Deze oostelijke oever is van oudsher de oever waar de bedrijvigheid plaatsvond en waar de gronden in bezit waren van particulieren. De transformatie van bedrijvigheid naar een woonfunctie maakt het mogelijk een afwisseling te maken van private- en openbare oevers. Hierdoor ontstaan er nieuwe openbare plekken aan het water waar de nieuwe en de bestaande bewoners kunnen verblijven en recreëren. Verder ontstaan er doorkijkjes via de autovrije straatjes naar deze beroemde vaarweg.

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.

Op de planlocatie waren eerst kleinschalige industriële bedrijven aanwezig met bakstenen bedrijfsgebouwen. Het geheel maakte een gesloten indruk. Langs de oostkant van de Dokkumer Ee waren van oudsher bedrijven (vaak kleinschalig industrieel) aanwezig, zodat de oever een onregelmatige rooilijn vertoonde en vaak afwisselend privaat en publiek eigendom was. Eind jaren '70 zijn delen van deze bedrijfsgebouwen afgebroken om plaats te maken voor diverse type woningen, speelvoorzieningen en een publiek toegankelijk voetpad langs de over van de Dokkumer Ee. De uiterste noordwesthoek van Oldegalileën vormde echter nog een laatste restant van deze bedrijfsmatige functies langs de Dokkumer Ee.

Nu de transformatie van de Oldegalileën naar woongebied steeds verder doorzet (locatie Bakker-Postma), past de woonfunctie op genoemde plek. De grondgebonden woningen zijn geïnspireerd op de huizen aan de Oldegalileën en in de buurt ten oosten van Oldegalileën, al is het volume groter. De oever wordt ook hier deels publiek ontsloten, deels wordt het tuin bij de woningen. De realisatie van grondgebonden woningen past in de ontwikkeling van Oldegalileën die in de 20ste eeuw is begonnen waarbij de kleinschalig industriële en bedrijfsmatige functie wordt omgezet naar de woonfunctie. De bebouwing zoekt aansluiting bij de andere woningen in de omgeving. Vanuit cultuurhistorie akkoord.

Welstand

De welstandsc commissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 19 juli 2016. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning. In het plangebied worden 45 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 milieucategorie op van 1 t/m 6.

Aan de Mariahof 10 is Jan de Ruiters Oliehandel gevestigd. Het bedrijf is een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen en is een milieucategorie 4.1 bedrijf waarvoor een afstand tot een gevoelig object (woning) geldt van minimaal 200 meter. De nieuw te bouwen woningen liggen binnen deze contour. De Oldegalileë is echter aan te merken als het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand in gemengde gebieden kan met één afstandsstap worden verlaagd, in het geval van dit geval naar Jan de Ruiters Oliehandel naar 100 meter waardoor nog de helft van het plangebied binnen deze contour ligt. Echter, per 1 juli 2017 beëindigt het bedrijf en wordt deze locatie getransformeerd naar een woonlocatie. Vanuit milieuzonering levert het plan dan ook geen belemmeringen meer op.

Aan de Droge Haven zitten nog een aantal bedrijfsgebouwen. In deze zone zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Milieucategorie 2 bedrijven hebben een milieuzonering van 30 meter. Op basis van het gemengde gebiedstype kan deze terug gebracht worden naar 10 meter. Deze afstand levert geen belemmeringen op voor dit plan.

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. De locatie ligt in een 30 km gebied. De Wet geluidhinder is hier niet van toepassing. 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.

De invulling van het voormalige bedrijfsterrein met 32 woningen ligt ruim beneden de norm van 1500 woningen. 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. De locatie ligt binnen geen enkele veiligheidscontour. 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.

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een archeologische (verwachtings-)waarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Voor gebieden met een middelhoge

verwachtingswaarde geldt dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 500 m² eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het betreffende perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Archeologie - waarde 3'. Aan deze dubbelbestemming zijn bovenstaande regels met betrekking tot het maximaal vergunningsvrij te verstoren oppervlak en diepte gekoppeld.

Uit de rapporten van het uitgevoerde bodemonderzoek valt op te maken dat het terrein volledig gesaneerd is tot een diepte van 1 meter en deels ook 1,6 meter tot 1,85 meter onder het maaiveld. Daarna is het terrein weer aangevuld met 'schone' grond tot maaiveld hoogte/straatniveau. De beoogde woningen krijgen een fundering en kruipruimte, maar deze gaat niet dieper dan saneringsdiepte (en die is 1 - 1,85 meter minus straatniveau. De geplande 290 heipalen gaan wel dieper maar verstoren in totaal een oppervlak kleiner dan 500 m².

Gezien het feit dat men in het gebied van middelhoge verwachtingswaarde graafwerkzaamheden wil uitvoeren die NIET dieper dan het saneringsniveau gaan, en hei-werkzaamheden met een omvang kleiner dan 500 m², is voorafgaand aan de graaf- en heiwerkzaamheden ten bate van de bouw géén archeologisch onderzoek vereist. 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.

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.

Op de locatie is vanaf de 17^e eeuw sprake geweest van diverse vormen van bedrijvigheid. Op het terrein is in 2013 een bodemsanering uitgevoerd. De bodem van het terrein was verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie. De bodemkwaliteit is nu geschikt om te wonen. Het aspect bodem levert dan ook geenbeperkingen 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 23 november 2016 is voor het plan een watertoets doorlopen. Het wateradvies van het Wetterskip is op 23 november 2016 ontvangen. Op grond van de bestemming 'Bedrijf' van het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet' is hier reeds bebouwing op het gehele perceel toegestaan. Per saldo neemt het verhard oppervlak dan ook niet toe maar neemt het af. Dit plan heeft dan ook geen invloed heeft 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.

Op 4 december is een ecologische beoordeling ontvangen, opgesteld door Altenburg & Wymenga (NWG-KAdiv2015#46). Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen beschermde gebieden. Ook maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Uit deze beoordeling blijkt dat de beoogde herinrichting geen conflict veroorzaakt met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebieden (Natuurbeschermingswet 1998, Natuurnetwerk Nederland en overige vormen van gebiedsbescherming).

Ook veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet, mits verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen. De ecologische beoordeling is als bijlage opgenomen.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgastransportleidingen, hoofdwatervleidingen, 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 ruimtevrage 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 32 woningen in het bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. 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 "Eltesien syn hus" (2008) en de "Nota Wonen 2012" vastgelegd.

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 bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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.
