

Ruimtelijke onderbouwing
Behorende bij de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden
voor de ontwikkeling van Middelsee Leeuwarden
Juni 2019

INLEIDING

Ten behoeve van het uitvoeren van grondwerkzaamheden voor de ontwikkeling van het projectgebied Middelsee te Leeuwarden is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving aangezien de bestemming ter plaatse ('Agrarisch') het opbrengen van zand en het uitgraven en dempen van watergangen ten behoeve van de ontwikkeling van een woongebied niet toestaat.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Er zal een hoeveelheid zand en grond worden opgebracht ter plaatse van de te ontwikkelen wegeninfrastructuur. Daarnaast zullen alvast de waterwegen in het plangebied worden uitgegraven en een aantal gedempt. In dit stadium wordt niet dieper gegraven dan 2 meter en is geen ontgrondingsvergunning nodig. Deze grond zal binnen het plangebied verspreid worden opgebracht. In figuur 3 is aangegeven waar het zand precies komt te liggen en welke waterwegen worden gegraven en gedempt.

Het zand blijft voor de periode van een ongeveer een half jaar liggen, zodat de ondergrond kan inklinken. Na afloop van deze periode zal het zand weer worden afgevoerd en - nadat het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Middelsee fase 1' onherroepelijk geworden is - zal het gebied bouwrijp worden gemaakt, waarbij tevens de infrastructuur wordt aangelegd.

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 uitmaakt.

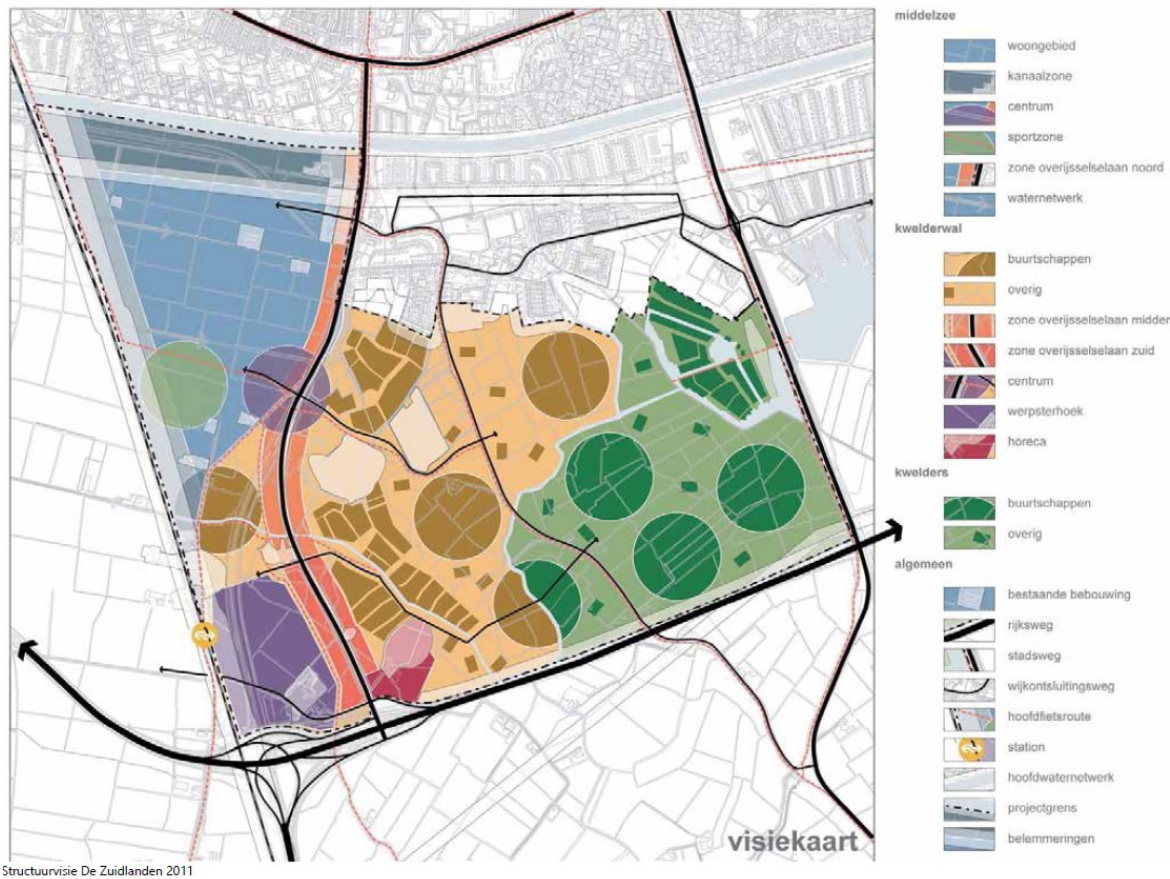
Voor dit plan is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past binnen deze vastgestelde projectenlijst. Het betreft een project dat past binnen een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelkader. 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

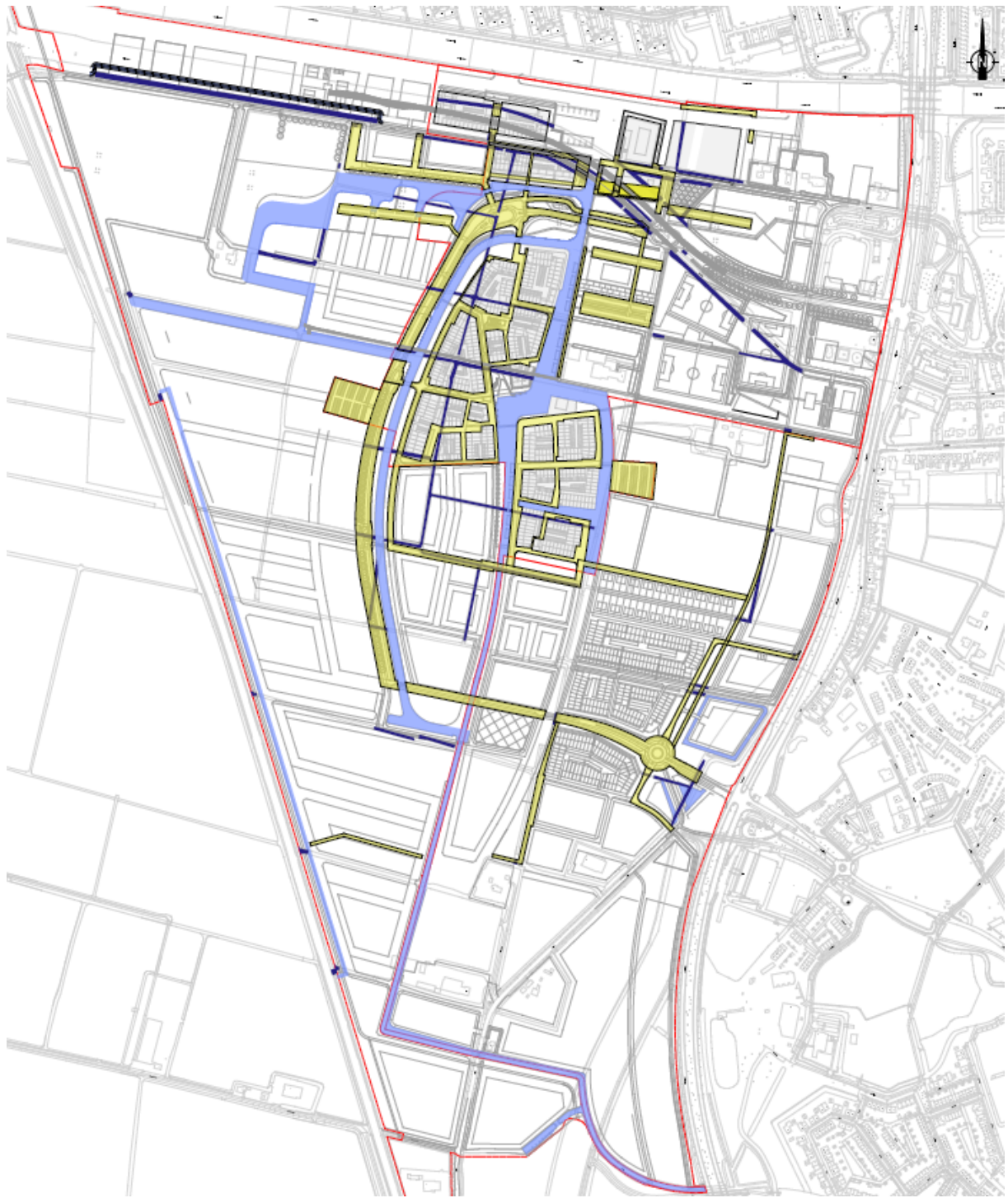
In 2011 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden de Structuurvisie De Zuidlanden vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de basis voor de woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van de stad. Onderdeel van deze ontwikkeling wordt gevormd door het projectgebied Middelsee. Om richting te geven aan de ontwikkeling van dit gebied is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt voor de Middelsee, genaamd Masterplan Middelsee. In de Middelsee wordt uitgegaan van grootschalige woningbouwontwikkeling, één en ander conform de Structuurvisie De Zuidlanden.

Het ontwerpbestemmingsplan voor Middelsee fase 1 ligt van 3 juni t/m 14 juli 2019 ter inzage.





Figuur 1: de stedenbouwkundige visie met in blauw Middelsee

Deze omgevingsvergunning behelst de hoofdinfrastructuur en hoofwatergangen van het projectgebied Middelsee en de wegenstructuur van fase 1. In figuur 3 is dit weergegeven het deel ten westen van de Wergeasterdyk (zie figuur 3).



Verklaring

-  Dempen watergang
-  Nieuwe watergang
-  Aanbrengen voorbelasting
-  Op te nemen verharding

Figuur 3: werkzaamheden

Beleid

Voor de toets aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid omtrent de ontwikkeling van woningbouw verwijzen wij naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – Middelsee fase 1'.

Stedenbouw

Het zand zal worden opgebracht en de watergangen zullen worden uitgegraven volgens de inrichting van het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

Monumentenzorg

Niet van toepassing.

Welstand

Niet van toepassing.

Parkeren/verkeer

Het zand zal met zandauto's naar de locatie worden vervoerd via de bestaande Hendrik Algraweg. Ter plaatse zal het zand met graafmachines worden verwerkt. De toegangswegen zijn goed toegerust op het vervoer. Langs de route bevinden zich een aantal woonpercelen. De bewoners van deze percelen kunnen enige hinder ondervinden van de verkeersbewegingen, maar dit is slechts van tijdelijke aard. De werkzaamheden zullen ongeveer drie maanden in beslag nemen.

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.

Milieuzonering is niet van toepassing bij het opbrengen van zand en het uitgraven van watergangen.

Geluid

- *Rail- en wegverkeerslawaaï*

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)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Er zijn voor deze omgevingsvergunning geen geluidsgevoelige functies voorzien, slechts het opbrengen van zand en het uitgraven van watergangen. Dit onderdeel is daarom verder niet van toepassing.

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.

Het opbrengen van zand en het uitgraven van watergangen draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het project.

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. Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten worden getoond die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Om na te gaan of er voor het planvoornemen ook aandachtspunten aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen geen enkele veiligheidscontour valt. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het 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.

- *Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden*

De gemeente heeft met de Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2014 de archeologische koers voor de komende jaren vastgesteld. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor haar keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Duidelijk gemaakt wordt hoe en waarom er zorg gedragen wordt voor het kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van het verlenen van een Omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op de Archeologische Waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. Hieruit blijkt dat geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

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.

In het stedenbouwkundig plan voor de Middelsee is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in het gebied en heeft het plan op sommige onderdelen zelfs versterkt. Er is dan ook met respect omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

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 28 juni 2018 is door LievenseCSO Milieu B.V. een verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd. In algemene zin kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de beoogde functies binnen het gebied. Op enkele plaatsen is sprake van (een geval van ernstige) bodemverontreiniging. Voor deze locaties wordt een BUS-melding en een Plan van aanpak voor sanering opgesteld. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan Middelsee fase 1.

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.

Er heeft overleg plaatsgevonden met Wetterskip Fryslân over de ontwikkeling van Middelsee. Afgesproken is om het hele gebied vrij voor de boezem aan te leggen. Er is inmiddels een wijziging van het peilbesluit ingediend. Verder dient de toename aan verharding voldoende te worden gecompenseerd. In fase 1 van de planontwikkeling wordt meer water gegraven dan feitelijk benodigd is. Dit extra aan water mag worden ingezet voor latere fases van de planontwikkeling. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

Ecologie

Met de omgevingsvergunning 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 verband met de planontwikkeling voor Middelsee is ecologisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek, dat als afzonderlijke bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan Middelsee fase 1 zit, komen de volgende conclusies naar voren:

Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming:

De plangebieden liggen niet in of nabij Natura 2000-gebieden. De plannen veroorzaken geen negatieve effecten op de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden in de ruimere omgeving zijn aangewezen. De plangebieden liggen niet in of nabij overige beschermde gebieden. De plannen veroorzaken daarom geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van overige vormen van gebiedsbescherming in Fryslân (regelgeving betreffende de Ecologische Hoofdstructuur, Ganzenfoerageergebied en Weidevogelkerngebied).

Soortbescherming

De uitvoering van de plannen veroorzaakt geen conflict ten aanzien van broedende vogels, mits tijdens de werkzaamheden broedende vogels niet worden verstoord. In de bomenrijen binnen het plangebied zijn mogelijkheden aanwezig voor de nesten van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, zoals de Roek en de Buizerd. Indien de bomenrijen aangetast gaan worden, is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen noodzakelijk. Als blijkt dat door de uitvoering van de plannen jaarrond beschermde nestplaatsen en/of het functionele leefgebied daarbij zullen worden aangetast, dient voorafgaand aan de werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie Fryslân. De betreffende bomenrijen worden in de planvorming behouden.

De plannen vormen geen knelpunt met de ecologische wet- en regelgeving, mits tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan aan de zorgplicht.

Kabels en leidingen

Naast de gebruikelijke huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven en waar rekening mee gehouden moet worden.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

M.e.r.(beoordelings)plicht

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.

Het opbrengen van zand en het uitgraven van watergangen (zover er geen ontgrondingsvergunning nodig is) wordt niet vermeld in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.(beoordeling) is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect m.e.r.(beoordeling) vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het opbrengen van zand en het uitgraven van watergangen ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw woongebied dient te voldoen aan de voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ‘Leeuwarden – Middelsee fase 1’.

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van De Zuidlanden is al sinds begin jaren 2000 bekend. De uitvoering van Middelsee fase 1 is hier een uitwerking van. Het ontwerpbestemmingsplan voor Middelsee fase 1 ligt ter inzage van 3 juni t/m 14 juli 2019.

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 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

De kosten voor dit project komen volledig voor rekening van de gemeente Leeuwarden. Voor de ontwikkeling van De Zuidlanden is een grondexploitatie opgesteld. De kosten van de voorbereidende grondwerkzaamheden worden gedekt door deze grondexploitatie.

Datzelfde geldt ook voor eventuele toekenning van tegemoetkoming in planschade. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de gemeente Leeuwarden 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.