

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandige) woning perceel Bootsmaweg 6 te Leeuwarden



Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

Naam opdrachtgever: Fam. Ketellapper

Status plan: definitief

Naam adviseur: C. Zeldenrust

25 november 2020 versie V

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden



INHOUD

I Algemeen

1.1	Inleiding.....	Blz. 4
1.2	Ligging plangebied.....	Blz. 4
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing.....	Blz. 5

II Analyse

2.1	Planbeschrijving.....	Blz. 6
2.2	Rijksbeleid.....	Blz. 7
2.3	Provinciaal beleid.....	Blz. 8
2.4	Gemeentelijk beleid.....	Blz. 9

III Omgevingsaspecten

3.1	Milieu-hygiënische aspecten.....	Blz. 10
	3.1.1 Bedrijven en milieuzonering	
	3.1.2 Wegverkeerslawaaï	
	3.1.3 Bodemkwaliteit	
	3.1.4 Luchtkwaliteit	
	3.1.5 Externe veiligheid	
3.2	Omgevingsaspect water.....	Blz. 16
3.3	Omgevingsaspect ecologie.....	Blz. 17
3.4	Omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie.....	Blz. 18
3.5	Stedenbouw.....	Blz. 21
3.6	Welstand	Blz. 21
3.7	Verkeer en parkeren.....	Blz. 21
IV	Uitvoerbaarheid van het plan	
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	Blz. 23
4.2	Economische uitvoerbaarheid.....	Blz. 23

CONCLUSIE

BIJLAGEN:

Bijlage 1	Bronvermelding.....	Blz. 24
Bijlage 2	Wetterskip watertoets.....	Blz. 25
Bijlage 3	Stikstofberekening	Blz. 28
Bijlage 4	Welstand.....	Blz. 30
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek	Blz. 31

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

I ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D nummers 10124 en 9118 en plaatselijk bekend Bootsmaweg 6 te Leeuwarden. Op het perceel wenst initiatiefnemer een nieuw bedrijfspand inclusief in pandige woning te realiseren. In het bedrijfspand zal autoreparatie en autoverkoop plaats gaan vinden, terwijl 23 m² oppervlak van de bedrijfswoning is bestemd voor beroepsuitoefening aan huis (hypnotherapie en kapsalon). Aan de wegzijde worden auto's op het erf gestald bestemd voor de verkoop. De stalling van te repareren auto's zal aan de achterzijde plaatsvinden.

Het bouwplan inclusief de functies wonen, kapsalon, hypnotherapie en autoreparatie en autoverkoop voldoet niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan 'Leeuwarden – Buitengebied' met de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum'. Door middel van het volgen van een uitgebreide procedure op grond van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Op basis van een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden, dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is en dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gemotiveerd moet worden waarom het nieuwe bouwplan geen strijd oplevert met de omgevingsfactoren. De gemeente zal vervolgens via de uitgebreide procedure de plannen ter visie leggen waarbij een ieder een zienswijze in kan dienen. Vervolgens zal de gemeente een besluit nemen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom. De ligging van het plangebied wordt weergegeven via figuur 1.



Figuur 1. Situering plangebied Bootsmaweg 6 roodomlijnd.

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

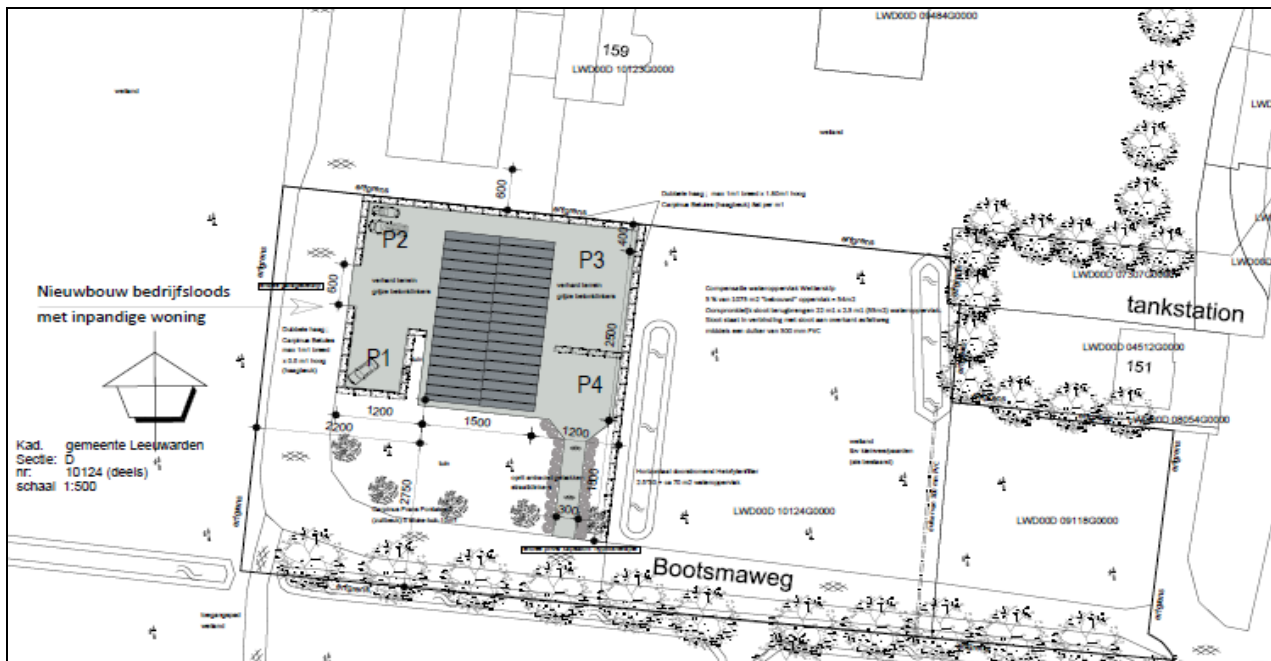
In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 een analyse gegeven van de bestaande en nieuwe situatie en ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt aandacht geschonken aan verschillende omgevingsaspecten, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 4 tot slot richt zich op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

II ANALYSE

2.1 Planbeschrijving



Figuur 2. Huidige situatie. Bron: Google Maps.



Figuur 3. Illustratie toekomstige situatie. Vet omlijnd het plangebied inclusief bouwlocatie.
Bron: Bouw- Tekenburo Terpstra

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

Het initiatief is beoordeeld in relatie tot het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid, waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties dan het rijk. En beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Conclusie

Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op onderhavige ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

Het doel van de Ladder is zorgvuldig duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Dat met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek van toepassing is.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan sprake zijn, wanneer het ruimtebeslag (het bruto vloeroppervlak) van een gebouw meer dan 500 m² bedraagt.

Conclusie

Onderhavig plangebied aan de Bootsmaweg maakt deel uit van de bebouwde kom en het stedelijk gebied van Leeuwarden. Dit plus het feit dat het ruimtebeslag door het gebouw 375 m² zal gaan bedragen, betekent dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder vormt geen belemmering voor het initiatief.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld door Provinciale Staten. Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid. Het Streekplan heeft met de invoering van de Wro de status van structuurvisie gekregen en is in die hoedanigheid richtinggevend voor het ruimtelijk beleid van de gemeenten.

Centraal in dit streekplan staat de doelstelling 'ruimtelijke kwaliteit'. In het Streekplan is Leeuwarden aangeduid als stedelijk centrum. Een stedelijk centrum heeft een opvangtaak voor bedrijven in alle segmenten. Voldoende voorraad van bedrijventerrein is van belang om snel op de behoeften van bedrijven in te kunnen blijven spelen.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld, die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Met de verordening heeft de provincie willen bereiken niet meer te regelen, dan strikt noodzakelijk is.

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied van Leeuwarden. Het initiatief levert geen strijd op met artikel 1.1.1. lid 1 van de verordening. Hoofdstuk 4 van de verordening handelt over werken en meer specifiek over nieuwe bedrijventerreinen en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. Onderhavig initiatief is met hoofdstuk 4, artikel 4.1.1, lid 1 in strijd, aangezien de huidige bestemming "Tuincentrum – detailhandel" geen bouwmogelijkheid biedt vanwege het ontbreken van een bouwvlak. In dit geval kan met toepassing van artikel 4.1.1, lid 2, afgeweken worden van de hoofdregel en medewerking worden verleend. Onderhavig initiatief toont aan de directe behoefte naar een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning. Een behoefte die voortvloeit uit een andere opzet en wijze van bedrijfsvoering waardoor het bedrijf op de bestaande locatie niet meer voldoende kon renderen. Het initiatief sluit qua uitstraling, omvang en grootte goed aan bij de omgeving en meer specifiek het installatiebedrijf dat gevestigd is op perceel Meester P.J. Troelstraweg 159. Ook op nummer 159 is sprake van een bedrijfspand met bedrijfswoning. Bovendien is uit een analyse¹ duidelijk geworden dat het initiatief op verschillende bedrijventerreinen vanwege bijvoorbeeld de combinatie met wonen planologisch en milieu-hygiënisch niet inpasbaar zou zijn. De bedrijfswoning zou een beperking opleveren voor andere (zwaardere) bedrijven. Zo mogen op het bedrijventerrein Newtonpark 1-2-3 bedrijven worden gevestigd tot en met milieucategorie 5.2. Zware bedrijvigheid derhalve die niet met een woonfunctie is te combineren.

¹ Analyse waarbij onder meer gebruik is gemaakt van informatie verkregen van de gemeente Leeuwarden (economische zaken/kavelverkoop) en ruimtelijke plannen.

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

Op het bedrijventerrein Middelsee te Stiens bleek nog één perceel onbebouwd te zijn. Een perceel van maar 15 meter breed dat op generlei wijze tegemoet kwam aan het programma van eisen van initiatiefnemers. Zo wenst initiatiefnemer een bedrijfspand dat zelf al 15 meter breed is. In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing staat beschreven waarom het initiatief op de locatie Bootsmaweg 6 milieu-hygiënisch, verkeerstechnisch en landschappelijk ingepast kan worden.

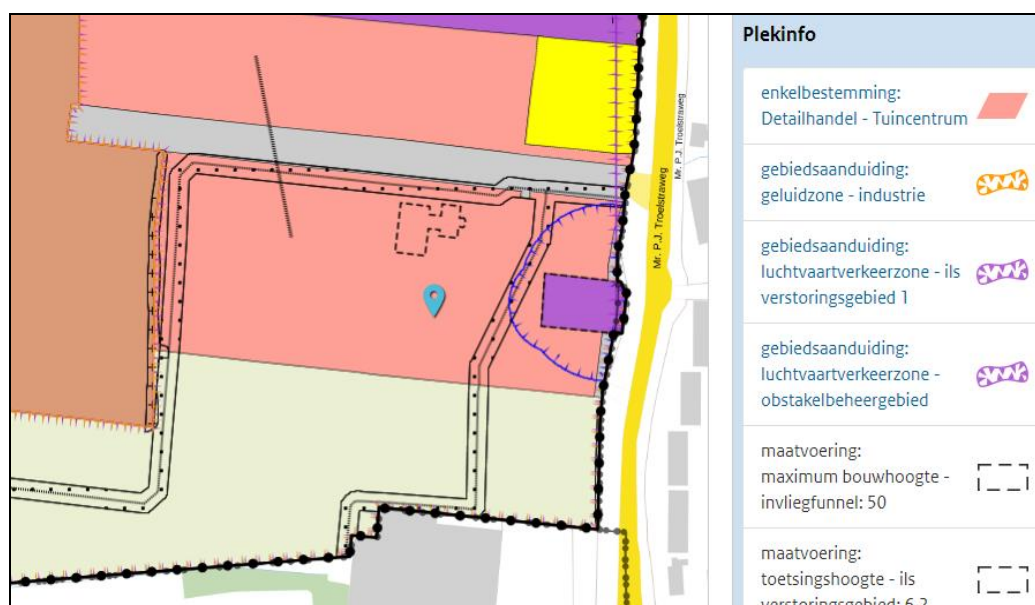
Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Leeuwarden – Buitengebied

Op het plangebied zijn de regels van toepassing van het geldende bestemmingsplan “Leeuwarden – Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 april 2014. De locatie is aangeduid met de bestemming ‘Detailhandel - Tuincentrum’. Het initiatief past niet in deze geldende bestemming.



Figuur 4. Fragment van de verbeelding inclusief het plangebied. Bron: bestemmingsplan gemeente Leeuwarden.

Op het perceel dient een nieuw bedrijfspand inclusief inpandige woning te komen. In het bedrijfspand zal autoreparatie en autoverkoop plaats gaan vinden, terwijl 23 m² oppervlak van de bedrijfswoning is bestemd voor beroepsuitoefening aan huis (hypnotherapie en kapsalon).

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (inpandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

De ontwikkeling van het initiatief is gesitueerd op een perceel grond dat bestemd is voor 'tuincentrum'. Dit betekent dat het een perceel betreft waar planologisch al rekening is gehouden met een ander gebruik dan sec agrarisch. In dit geval betreft het niet een plan voor een tuincentrum, maar voor een garagebedrijf en de uitoefening van beroepen aan huis. De beroepsuitoefening aan huis voldoet aan de algemene regels die gelden voor beroepsuitoefening aan huis.

De kracht van samen

Het collegeprogramma 2018-2022 richt zich op het versterken van de economische structuur. De economische structuur en de concurrentiekracht van het Leeuwarder bedrijfsleven moet versterkt worden. Het faciliteren van het midden- en kleinbedrijf en startups maakt van dit beleid deel uit.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering om af te wijken van het bestemmingsplan.

III OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Milieu-hygiënische aspecten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering voor dit initiatief kunnen vormen. Of dat het initiatief een beperking voor de omgeving op kan leveren.

In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

- Bedrijven en milieuzonering;
- Wegverkeerslawaaï;
- Bodemkwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid.

3.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Met milieuzonering wordt het scheiden van milieubelastende en gevoelige functies voorgestaan. Daarbij moet gedacht worden aan het scheiden van (zwaardere) bedrijvigheid en woningen. De zwaarte van de milieubelasting is onderverdeeld in milieucategorieën zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 (verder: VNG-uitgave).

Het initiatief heeft betrekking op de nieuwbouw van een bedrijfspand met een inpandige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een milieugevoelig object en geniet derhalve bescherming in het kader van milieuzonering. Het bedrijfsgebouw van het tuincentrum is op 70 meter van de kavelgrens van de Bootsmaweg 6 gesitueerd. De richtafstand die in gemengd gebied 10 meter bedraagt, is gemeten vanaf de bestemmingsgrens van het tuincentrum tot aan de gevel van de nieuwe bedrijfswoning.

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (inpandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

De feitelijke afstand zal meer dan 17 meter bedragen, zodat aan de richtafstand voldaan gaat worden. Op het perceel Meester P.J. Troelstraweg 228 op een afstand van circa 115 meter van het plangebied is een mechanisatiebedrijf (categorie 3.2 bedrijf) gevestigd. Volgens de VNG-uitgave dient een richtafstand van 100 meter aangehouden te worden. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Een fietsenwinkel is gevestigd op het perceel Meester P.J. Troelstraweg 149-B op een afstand van circa 77 meter van het plangebied. Voor een fietsenwinkel is een richtafstand van 10 meter van toepassing.

Een installatiebedrijf is gevestigd op perceel Meester P.J. Troelstraweg 159. Vanaf de perceelgrens van dit bedrijf tot de (in pandige) gevel van de woning bedraagt de afstand 19 meter. Uitgaande van een rustige woonwijk is op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter van toepassing. Omdat het plangebied deel uit maakt van het omgevingstype gemengd gebied, bedraagt de richtafstand 10 meter waar in onderhavig geval aan wordt voldaan.

Conclusie

Aangezien aan de richtafstanden voldaan kan worden, levert bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen op voor dit initiatief.

Geluidzone industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de militaire luchthaven. In de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' bedraagt de richtafstand vanwege geluid naar milieugevoelige objecten 1500 meter. Bij de bepaling van deze richtafstand van 1500 meter is als uitgangspunt genomen, dat de betreffende activiteiten meestal continu (C) in bedrijf zijn. Bij een militaire luchthaven vinden de vliegbewegingen niet continu plaats.

De gemeente heeft aangegeven dat in het kader van het industrielawaai een hogere waarde van 55 d B(A) vastgesteld dient te worden. Daaraan zal voldaan worden. Een verzoek tot het vaststellen van een hogere waarde is bij de gemeente Leeuwarden ingediend.

Geluidzone vliegverkeer

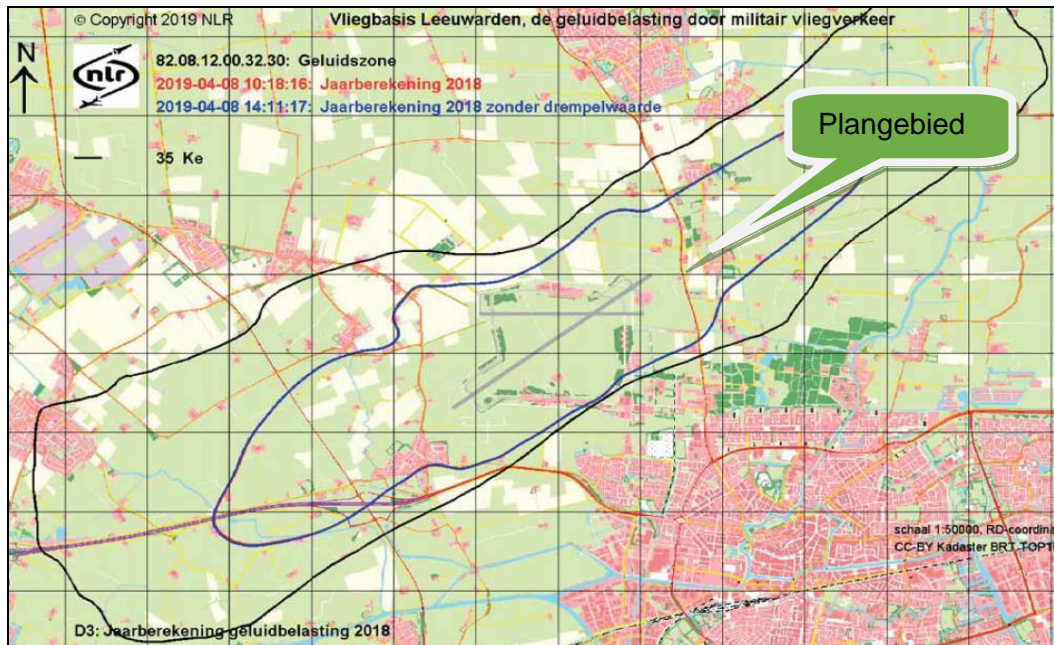
De Ke contour (Kosteneenheid) is een eenheid die toegepast wordt om de geluidsbelasting rond vliegvelden te berekenen. Binnen de 35 Ke-contour mogen geen geluidsgevoelige objecten (woningen) worden gebouwd. Aangezien het plangebied buiten de contour ligt, levert de 35 Ke-contour geen beperkingen op voor het initiatief. Ten aanzien van de ligging van de contour wordt verwezen naar figuur 5 op de volgende pagina.

3.1.2. Wegverkeerslawaaai

Gerekend vanuit de as van de weg ligt het plangebied op circa 100 meter afstand van de Meester P.J. Troelstraweg. Het plangebied maakt deel uit van stedelijk gebied. De weg heeft twee rijstroken, zodat een zone van 200 meter van toepassing is. Het plan ligt binnen de zone van het wegverkeerslawaaai.

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

De gemeente heeft op basis van akoestisch onderzoek² (**bijlage 5**) bevestigd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaai de gevelbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde blijft.



Figuur 5. Kaart met aanduiding 35 Ke-contour. Bron: **NLR-CR-2019-005** | april 2019.

3.1.3. Bodemkwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een functie waar langdurig of frequent mensen verblijven, dient gemotiveerd te worden waarom de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De volksgezondheid mag niet in het geding zijn.

Op 26 september 2019 is een rapport verstrekt op basis van het verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd voor deskundige WMR Rinsumageest bv³. In het rapport is vastgesteld dat op basis van de resultaten van het vooronderzoek er geen aanwijzingen zijn voor een vermoeden van een (sterke) bodemverontreiniging. De locatie van het tankstation bevindt zich op een dusdanige afstand (> 50 meter), dat van deze bedrijfsactiviteiten geen nadelige gevolgen voor onderhavige onderzoekslocatie worden verwacht. Op basis van voorgaand onderzoek (Antea, 2014) kunnen mogelijk licht verhoogde gehalten aan kobalt en PCB's in de boven- en ondergrond worden gemeten. De locatie wordt als onverdacht voor bodemverontreiniging beschouwd.

² Goudappel Coffeng advies mobiliteit en ruimte akoestisch onderzoek Bootsmaweg 6

³ Bron: WMR nr. 190018/JvA 26 september 2019 Verkennend bodemonderzoek

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de locatie verdacht is voor barium. Het is bekend dat barium vaker van nature verhoogd voorkomt. De gemeten concentratie is dusdanig laag (alleen overschrijding van de streefwaarde), dat een aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is.

Conclusie

Op basis van de verhoogde bariumconcentratie in het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De verhoogde concentratie kan echter beschouwd worden als een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Een aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de transactie en nieuwbouw van een bedrijfspand. Het aspect bodem is derhalve geen belemmering voor onderhavig nieuwbouwplan.

Een exemplaar van het bodemrapport zal als bijlage bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden toegevoegd.

3.1.4. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Hierbij worden de volgende situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 Vg/m³ voor zowel PM10 als NO₂;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing van de grenswaarden; projecten zoals woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een kantooroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

In onderhavig geval is sprake van nieuwbouw van 1 bedrijfspand met in pandige woning. Vast staat dat onderhavig project vrijgesteld is van toetsing aan de grenswaarden.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals brandstof, LPG, vuurwerk en munitie. Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde.

Voorbeelden van risico's zijn:

- a) het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b) het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- c) het gebruik van luchthavens.

Invloedzone lpg



Figuur 6. Ligging plangebied ten opzichte van invloedzone LPG.

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

Risicokaart

De risico's in de omgeving hebben betrekking op de aanwezigheid van de volgende drie inrichtingen:

1. Het tankstation met LPG-installatie;
2. De militaire vliegbasis;
3. Een agrarisch bedrijf gevestigd op het perceel Schapendijkje 18,
4. De provinciale weg N 357, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

Het LPG-tankstation op het naastgelegen perceel is voor deze ruimtelijke ontwikkeling relevant, ondanks dat er geen LPG meer wordt afgeleverd. In de toelichting van het ruimtelijk plan dient het groepsrisico ten aanzien van het LPG-tankstation te worden verantwoord. Hiervoor is door de FUMO een risicoanalyse uitgevoerd. De hoogte van het groepsrisico bedraagt maximaal 150 slachtoffers. Het nieuwe bedrijfspand met inbandige woning is ingevoerd met een populatie ter grootte van 5 personen die overdag aanwezig zijn en 3 personen voor de nachtperiode. Het ruimtelijk plan levert vrijwel geen toename op van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde wordt voor de bestaande als voor de nieuwe situatie niet overschreden.

Omdat er vrijwel geen toename van het groepsrisico is en de hoogte van het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. De beperkte verantwoording houdt in dat alleen de zelfredzaamheid en de hulpverlening dient te worden verantwoord.

Conform het advies van de brandweer dient de eigenaar/ gebruiker van het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning zich bewust te zijn van het belang dat de aanwezigen zichzelf tijdig in veiligheid brengen bij onder andere een incident met gevaarlijke stoffen en bij brand, waarbij vluchten van de bron af relevant is. Daarnaast wijst de brandweer op het belang dat de BHV-organisatie van het bedrijfsgebouwe wordt getraind op de handelingsperspectieven bij incidenten met een LPG-tank.

Het plangebied ligt niet binnen een risicozone van de militaire vliegbasis en ook niet binnen de risicozone van het agrarisch bedrijf op perceel Schapendijkje 18. Over de N357 kunnen zo'n 176 transporten met LPG per jaar plaatsvinden. Bij dit geringe aantal transporten wordt een PR10E-8 berekend ter grootte van circa 50 meter vanaf de weg. De ontwikkellocatie ligt buiten deze afstand en heeft dus geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

De veiligheidsregio Fryslân heeft d.d. 9 december 2019 advies uitgebracht. Met het oog op de ligging binnen de invloedssfeer van de LPG installatie wordt geadviseerd om:

- a) Het groepsrisico te berekenen, hetgeen plaats heeft gevonden;

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (inbandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

- b) De medewerkers van het garagebedrijf bewust te maken van de handelingsperspectieven bij incidenten met een LPG-installatie;
- c) In het pand een vorm van brand- / rookdetectie te installeren;
- d) De Brandweer Fryslân bij de planuitwerking te betrekken.

Een exemplaar van het advies van Veiligheidsregio Fryslân zal als bijlage worden toegevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

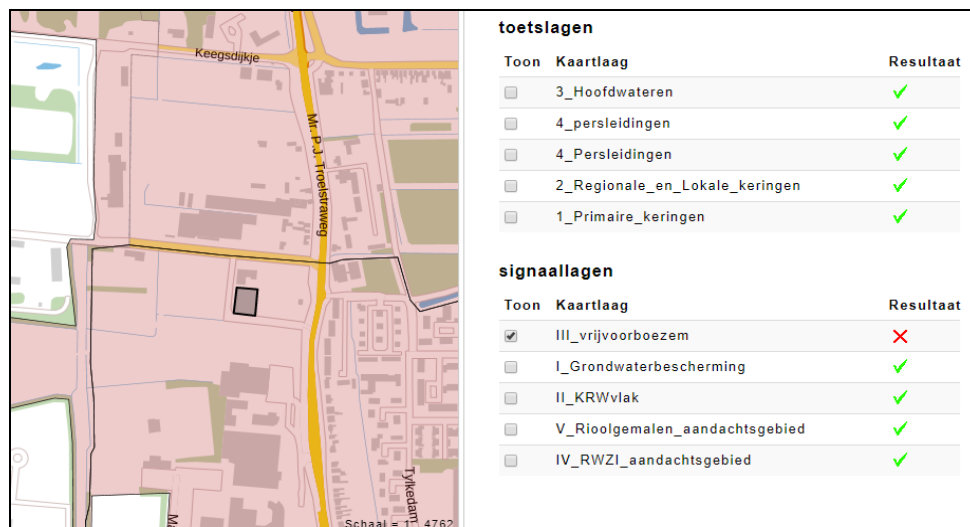
Conclusie

Bij de verdere ontwikkeling zal met de aanbevelingen van de Veiligheidsregio Fryslân rekening worden gehouden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.2 Omgevingsaspect water

De watertoets procedure is een vast onderdeel van een planologische procedure. De watertoets is het instrument dat zorgt dat de waterbelangen in de planvorming voldoende aandacht krijgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

De watertoets geeft één aandachtspunt aan zoals blijkt uit figuur 7. Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Bij de aanleghoogte van het bouwplan zal hiermee rekening gehouden moeten worden.



Figuur 7: Kaart digitale watertoets. Bron: Wetterskip Fryslân.

Een ander punt waar aandacht voor moet zijn, is het toevoegen van verharding in de vorm van bebouwing en bestrating. In dit geval met ca 1075 m². Verharding heeft als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater.

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied wordt bebouwd of verhard.

In onderhavig geval worden er twee maatregelen toegepast die ervoor zorgen dat de waterberging zowel kwalitatief als kwantitatief op een verantwoorde wijze plaats zal vinden. Het toepassen van een helofytenfilter in combinatie met een IBA zal de kwaliteit waarborgen. Het geschikt maken van een bestaande watergang voor opvang van water geeft voldoende compensatieruimte (5%) voor het hemelwater. Met deze combinatie van maatregelen heeft het Wetterskip ingestemd⁴.

De volledige reactie van It Wetterskip is als **bijlage 2** toegevoegd.

Conclusie

Met de opmerkingen en aanbevelingen van Wetterskip Fryslân zal bij de uitvoering rekening gehouden worden. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.3 Omgevingsaspect ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland en het weidevogelgebied.

Ook kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrictlijn gebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Door een ter zake deskundige is een quickscan Flora en Fauna⁵ uitgevoerd. Op basis van de resultaten van deze quickscan is vast komen te staan dat negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels, zoogdieren, beschermde standplaatsen van planten of andere door de Wet natuurbescherming beschermde waarden door het bouwen van het bedrijfspand/woning, redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten.

⁴ Bevestiging Wetterskip Fryslân d.d. 3 februari 2020 door mw. M. Stephanus, gebiedsadviseur.

⁵ Jansen&Jansen groenadviesbureau d.d. 7 oktober 2019 versie 1 Quickscan Flora en Fauna Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

De ter zake deskundige geeft verder aan dat er rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van nesten van andere (algemene) broedvogels in de houtsingel oostelijk van het plangebied. Tijdens het broedseizoen, globaal van 15 mei tot 1 augustus, mogen er geen versturende werkzaamheden worden uitgevoerd nabij de houtsingel (oostelijk van het plangebied). Verder moet rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van algemene zoogdiersoorten (muizen/mollen/hazen) en algemene amfibieënsoorten. Voor de te verwachten soorten geldt op basis van het provinciaal soortenbeleid een vrijstelling. Ondanks deze vrijstelling blijft er sprake van een algemene zorgplicht.

Om aan deze zorgplicht te voldoen, moet in de werkwijze en planning rekening gehouden worden met deze eventueel aanwezige dieren. De werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken moet bij voorkeur in de herfst worden uitgevoerd. Daarbij moet één kant opgewerkt worden, zodat dieren de gelegenheid krijgen om te ontsnappen. Als een dier (muis/mol/amfibie) wordt aangetroffen, dan moeten de werkzaamheden worden gestaakt en dan moet het dier de gelegenheid krijgen om het werkgebied op eigen kracht te verlaten.

Lukt dit niet dan mag het dier voorzichtig worden verplaatst tot buiten het werkgebied. Een exemplaar van de quickscan Flora en Fauna zal worden toegevoegd als bijlage bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Voor wat betreft mogelijke gevolgen van het initiatief op stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden, is een Aeries berekening opgesteld. Daaruit is gebleken dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruikersfase de depositieresultaten niet boven 0,00 mol/ha/jr. zullen uitkomen. Verwezen wordt naar **bijlage 3**.

Conclusie

Natuurwet en -regelgeving staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.4 Omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op Europese schaal heeft Nederland zich verbonden aan het zogenaamde 'Verdrag van Malta'. 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 bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen, waar de archeologische (verwachtings) waarde en vindplaatsen in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde is een archeologische onderzoeksplicht van toepassing.

Archeologische Waardekaart Leeuwarden

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2018 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. De archeologische waardekaart maakt hier deel van uit. Het plangebied heeft een 'middelhoge verwachtingswaarde 1'. Het is verboden om in een archeologisch verwachtingsgebied, bedoeld in artikel 1, onder n, van de 'Verordening tot wijziging van de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden', met middelhoge verwachtingswaarde de bodem dieper dan 50 cm (in bebouwde kom) of 40 cm (in buitengebied) onder het maaiveld te verstoren, indien de bodemingreep groter is dan 500 m².

Bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie'

In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 2500 m² en die dieper dan 50 cm beneden het maaiveld de bodem verstoren, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

De bodemingrepen hebben in onderhavig geval een oppervlak kleiner dan 2500 m². Het doen van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan voorziet in het oprichten van een bedrijfsgebouw met inpandige bedrijfswoning met een gezamenlijke oppervlakte van 350 m². Daarnaast wordt een helofytenfilter gegraven met een oppervlak van 70 m². De terreinverhardingen die worden gerealiseerd verstoren de bodem op minder dan 50 cm diepte onder het maaiveld.

Conclusie

Archeologie vormt geen beletsel voor dit initiatief.

Cultuurhistorie

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat voor waarden er aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie.

Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Toetsing

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Fryslân staan de cultuurhistorische waarden aangegeven die gelegen zijn in de omgeving van het plangebied. Het betreft de oude spoorweg van Leeuwarden naar Dokkum, enkele boerderijplaatsen, een wederopbouwwijk en een rijksmonument dat in het verleden deel heeft uitgemaakt van verdedigingswerken.

In het bestemmingsplan zijn geen cultuurhistorische waarden opgenomen.

Conclusie

Conclusie is dat de omgevingsaspecten archeologie en cultuurhistorie niet in onevenredige mate worden aangetast en dat deze twee omgevingsaspecten derhalve geen belemmering vormen voor dit initiatief.



Figuur 8. Cultuurhistorische waarden gelegen in de omgeving van het plangebied. Bron: Cultuurhistorische Kaart Fryslân.

3.5 Stedenbouw

Het perceel Bootsmaweg 6 maakt onderdeel uit van het bebouwingslint aan de westzijde van de Mr. P.J. Troelstraweg in Magere Weide. De Kampweg en Bootsmaweg vormen de natuurlijke begrenzing van dit bebouwingslint. Het bebouwingslint ten westen van de Mr. P.J. Troelstraweg is een functioneel gemengd gebied met (bedrijfs)woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Een garagebedrijf met bedrijfswoning sluit hier functioneel goed op aan. De bedrijfswoning vormt geen belemmering voor omliggende bedrijfsmatige activiteiten. Het garagebedrijf tast het woongenot in omliggende (bedrijfs)woningen niet aan. De (bedrijfs)woningen in het lint zijn over het algemeen gesitueerd in de eerste bebouwingslijn (straatzijde) van het bebouwingslint. De bedrijfsbebouwing is gesitueerd in de tweede bebouwingslijn (achterzijde) van het lint. Op het perceel Bootsmaweg 6 wordt zowel de bedrijfswoning alsmede het bedrijfsgebouw, net als op het naastgelegen perceel Mr. P.J. Troelstraweg 159, in de tweede bebouwingslijn gesitueerd. De bedrijfswoning is stedenbouwkundig niet inpasbaar in de eerste bebouwingslijn, omdat hier het tankstation is gevestigd. Het doorzicht vanaf het bebouwingslint op het achterliggende open agrarisch gebied wordt niet of nauwelijks belemmerd, omdat de bebouwing op het perceel Bootsmaweg 6 in omvang is beperkt en grotendeels achter het tankstation wordt gesitueerd.

Conclusie

Stedenbouw vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.6 Welstand

Het ontwerp zoals dat is uitgewerkt door Bouw-Tekenburo Terpstra is positief door de welstand beoordeeld. Verwezen wordt naar **bijlage 4**.

Conclusie

Het ontwerp is positief door de welstand beoordeeld. De welstand vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.7 Verkeer en parkeren

Verkeer & parkeren

Het plangebied heeft betrekking op de percelen met de kadastrale nummers 10124 en 9118, verwezen wordt naar figuur 9. Vanaf de P.J. Troelstraweg is de Kampweg éénrichtingsverkeer. De Bootsmaweg is ook éénrichtingsverkeer, voor het verkeer dat naar de P.J. Troelstraweg rijdt. De in- en uitrit van Kampweg en Bootsmaweg zijn bij de reconstructie van de Troelstraweg bewust gecombineerd met de in- en uitrit van het tankstation.

Door de inrit naar Kampweg en uitrit van Bootsmaweg van elkaar te scheiden, is voorkomen dat er op de aansluiting van de Kampweg op de Troelstraweg een complexe situatie zou ontstaan.

Het plangebied is via een eigen weg goed bereikbaar en het parkeren wordt, conform de gemeentelijke parkeernorm, op het eigen terrein opgelost. Er wordt niet langs de weg geparkeerd. De verkeersgeneratie van de activiteiten leiden niet tot een onaanvaardbare verkeersdruk.



Figuur 9. Kadastrale aanduidingen plangebied en omgeving. Bron: ruimtelijke plannen.

Een erfdiensbaarheid is van toepassing op de eigen weg. De percelen met kadasternummers 10124 (oud 9717) en 9118 zijn dienend erf ten behoeve van (onder andere) de percelen met kadasternummers 9716 en 9925 als zijnde heersend erf. Deze erfdiensbaarheid van weg is gevestigd over de bestaande weg om via deze weg te komen van en te gaan naar de mr. P.J. Troelstraweg. De erfdiensbaarheid dient op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze uitgeoefend te worden.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

IV UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Wettelijk bestaat er de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een plan. In dat verband wordt er een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal in het kader van het vooroverleg aan enkele instanties zoals de provincie worden voorgelegd. De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen is het plan inclusief onderbouwing op onderdelen aangepast. De indieners van de zienswijzen zijn hiervan op de hoogte gehouden.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer, die daarvoor met de gemeente een overeenkomst sluit. Het project wordt volledig gefinancierd door de initiatiefnemer.

Conclusie

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het 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. In de nieuwe situatie is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit plan door middel van het volgen van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.

BRONVERMELDING

- | | | |
|---|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| ➤ | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte | Rijk |
| ➤ | 'Om de kwaliteit fan de romte' Streekplan 2007 | Provinsje Fryslân |
| ➤ | Verordening Romte Fryslân 2014 | Provinsje Fryslân |
| ➤ | Bestemmingsplan Buitengebied | Gemeente Leeuwarden |
| ➤ | De kracht van Samen 2018 - 2022 | Gemeente Leeuwarden |
| ➤ | Brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009 | VNG |
| ➤ | Bouw- en situatietekeningen | Bouw-Tekenburo Terpstra |
| ➤ | Stikstofberekening 1 november 2019 | Bouw-Tekenburo Terpstra |
| ➤ | EV advies 10 januari 2020 nr. 2019-FUMO-0036504 | FUMO |
| ➤ | Situatieschets | Google Maps |
| ➤ | Cultuurhistorische waardenkaart | Provinsje Fryslân |
| ➤ | Natuuroverzicht kaart | Provinsje Fryslân |
| ➤ | Quickscan Flora en Fauna d.d. 7 oktober 2019 | Jansen&Jansen |
| ➤ | Reactie d.d. 14 oktober 2019 inzake watertoets | Wetterskip Fryslân |
| ➤ | Risicokaart | www.risicokaart.nl |
| ➤ | Verkennend bodemonderzoek 190018/JvA 26-09-2019 | WMR Rinsumageest |
| ➤ | Brief positief advies welstand 25-02-2020 | Hûs en Hiem |
| ➤ | Brief d.d. 9 december 2019 inzake advies veiligheid | Veiligheidsregio Fryslân |
| ➤ | Akoestisch onderzoek | Goudappel Coffeng |

BIJLAGE I



datum 14-10-2019
dossiercode 20191014-2-21580

Wateradvies normale procedure

Project: Kampweg Leeuwarden nieuwbouw bedrijfspand inclusief in pandige woning
 Gemeente: Leeuwarden
 Aanvrager: C Zeldenrust
 Organisatie: Zeldenrust VROM-advies

Geachte heer/mevrouw C Zeldenrust,

Voor het plan Kampweg Leeuwarden nieuwbouw bedrijfspand inclusief in pandige woning heeft u een watertoets aangevraagd waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige waterspecten van invloed zijn op het plan.

Werkwijze watertoetsprocedure

Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Weterskip Fryslân voor de normale procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf

Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor waterspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de waterspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Weterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle waterspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is te vinden via deze link: www.weterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Waterspecten en aandachtspunten

Hieronder staan de eventuele waterspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Vrij voor de boezem

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Wij adviseren u om hiermee rekening te houden bij het bepalen van de aanleghoogte.

Toename verharding

Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Weterskip

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Demping van oppervlaktewater

Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Voor de demping heeft u een watervergunning nodig. Voor meer informatie verwijzen we u graag door naar het onderdeel Waterwet in deze uitgangsnote.

Relatie tussen Water en Ruimte

Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het bestemmen van reserveringszones achter primaire waterkeringen en bij het bestemmen van regionale voormalige zeedijken tot waterkering in de bestemmingsplannen. Als in bestemmingsplannen nieuwbouw plaatsvindt op locaties boven 'maatgevend boezempeil, gemiddelde waterstand tijdens maatgevende omstandigheden' die eenmaal per 100 of 300 jaar kunnen optreden, wordt een toename van de gevolgschade bij een overstroming vanuit de Friese boezem voorkomen. Voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied verwijzen wij u graag door naar <http://www.ahn.nl/index.html>

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Convenant Erfafspoeling, agrarische bedrijven

Vanaf het erf mogen geen verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Door mest en perssappen uit de voeropslagen kan verontreiniging worden veroorzaakt als deze naar de bodem of het oppervlaktewater (af)stromen. Per 1 januari 2018 is de Maatlat Schoon Erf van kracht, www.maatlatschoon.nl De maatlat is opgenomen in de MIA/Vamil regeling. Ook door afstromend regenwater dat in contact is geweest met een niet bezemschoon erf en een niet bezemschone voeropslag kan het oppervlaktewater verontreinigd worden. De initiatiefnemer dient deze erfafspoeling te allen tijde te voorkomen door bepaalde maatregelen te nemen. Voor informatie en advies over erfafspoeling kunt u contact opnemen met cluster Handhaving van Wetterskip Fryslân.

Informatie waterobjecten

Voor meer informatie over bijvoorbeeld de ligging en de beheer- en onderhoudsstatus van waterobjecten in het plangebied verwijzen wij u door naar leggerkaart op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart

Beleid Wetterskip Fryslân

En wat doen we morgen met water? In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, voor meer informatie zie onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterbeheerplan-2016-2021

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden bij water of dijken heeft u een watervergunning nodig. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. U kunt eerst checken wat u nodig heeft. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Afronding watertoetsprocedure

In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Ruimtelijke onderbouw nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterbelangen in het plan dan

gaan wij graag met u in gesprek. Wetterskip Fryslân denkt graag met u mee! U kunt contact met ons opnemen via de onderstaande contactgegevens.

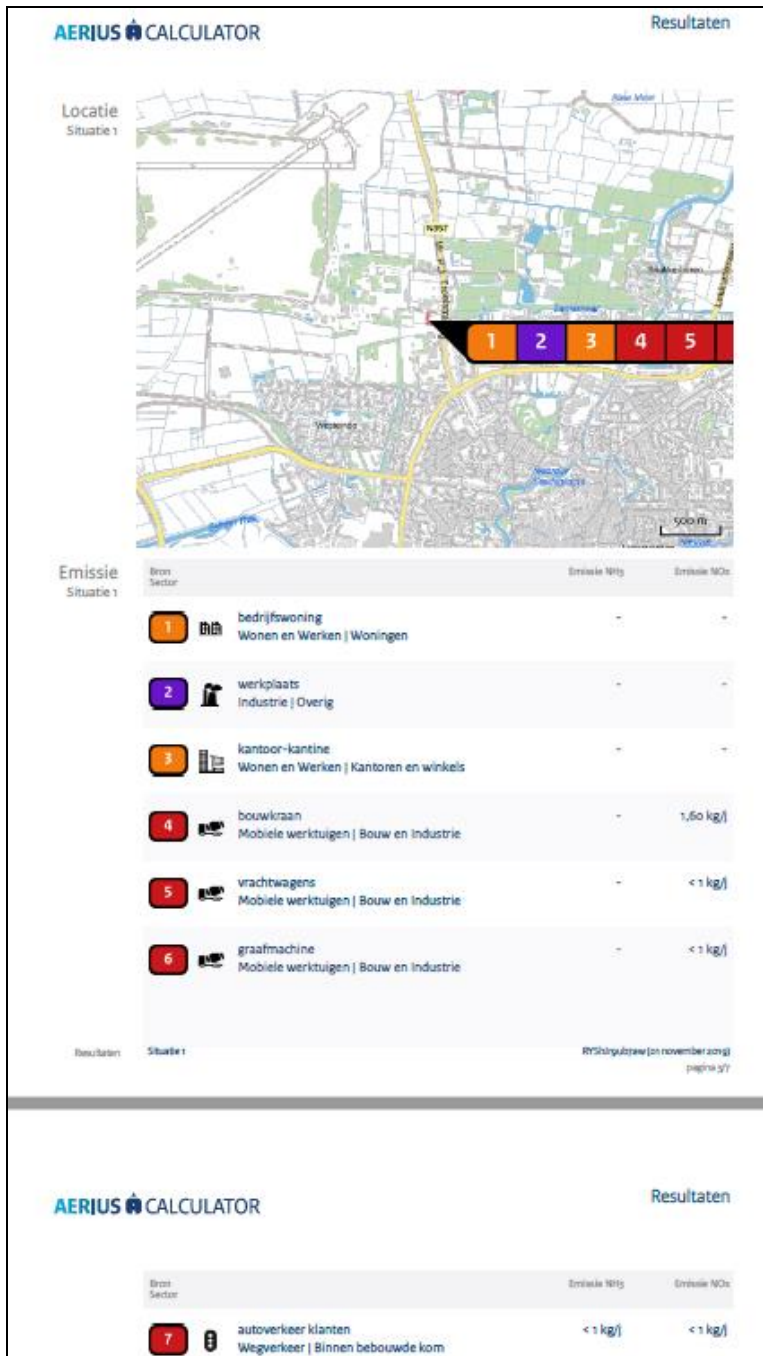
Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Met vriendelijke groet,
Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

www.dewatertoets.nl

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (inpandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden



Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

J.Terpstra

Kampweg, 8919AA Leeuwarden

Activiteit

Omschrijving

AERIUS kenmerk

Nieuwbouw Bedrijfsloods met
in pandige woning

RYShJrgub7aw

Datum berekening

Rekenjaar

Rekenconfiguratie

01 november 2019, 08:24

2019

Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1

NOx 2,99 kg/j

NH₃ < 1 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied

Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Op een braakliggend weiland zal een bedrijfsloods met in pandige woning worden gerealiseerd. Er ligt al een ontsluitingsweg van asfalt die nu ook al in gebruik is door wegverkeer

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden



welstandsadviesering en monumentenzorg

B en W van de gemeente :
Leeuwarden
Uw nummer : 11036441 (11034295) d.d.: 25-2-2020
Adr.bouwpl. : Bootsmaweg 6
te LEEUWARDEN
Betreft bouwaanvraag van :
BBT BOUWKUNDIG BUREAU TERPSTRA

dossiernummer : W19LWD364-2
datum : 25-02-2020
behandeld door : J.C. van Zellingen
conclusie : VOLDOET

J.W. Frisostraat 1
8933 EN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 60

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Namens de commissie,




ir. J.C. van Zellingen,
adviseur ruimtelijke kwaliteit

dBWeg1 Vs. 3.02.1
Unregistered
Lic.Nr.: 0
(c) 2006 Goudappel Coffeng

4-11-2020 13:23:34 Blz: 1

Bootsmaweg 6



Wegvaknaam : Troelstraweg (wegvak Valeriusplein-Stiens)

Opmerkingen :

Etmaalintensiteit 2030 16800 (bron verkeersmodel)			
	lv	mv	zv
daguur	6,8%	91,3	6,3 2,4
av.uur	2,6	96,0	3,1 1,0
na.uur	1,0	89,0	5,3 5,7
Wegdek DAB			
Snelheid 50 km/u			

Rekenmethode : RMG 2012
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	46,60	40,69	37,92	47,92	46,53
4,5	47,17	42,25	39,49	49,49	48,10

Leq-contouren op 1,8 [m] :

48,0 dB :	91,8 [m]	53,0 dB :	51,1 [m]
58,0 dB :	28,1 [m]	63,0 dB :	11,5 [m]

Rijlijnen

Naam	Rijlijn
Wegdekverharding	referentiewe gdek
Vaste correctiewaarde	0,0
Hoogte wegdek [m]	0,0
Afstand tot waarnemer [m]	110,0
Afstand hard [m]	20,0
Afstand tot obstakel	0,0
Afstand tot kruispunt	0,0
Zichthoek [grad]	110,0
Objectfractie	0,00
Correctie Art. 110g Wgh	-5,0
Etmaalintensiteit	16800
Snelheid	50
Snelh. vv.	50
	Dag Avond Nacht
Gem. perc. p/uur	6,80 2,80 1,00
Motoren	0,0 0,0 0,0
Personenauto's	91,3 95,9 89,0
Midzwaar vrachtverkeer	6,3 3,1 5,3
Zwaar vrachtverkeer	2,4 1,0 5,7
Bromfietsen/uur	0 0 0
Uurintensiteit trams	--- --- ---
Emissie	78,99 74,07 71,31

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaeweg 6 Leeuwarden

Colofon

Opdrachtgever: Fam. Ketellapper te Leeuwarden.

*Opsteller rapport: C. Zeldenrust, Zeldenrust VROM-advies &
Projectmanagement te Bolsward.*

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (in pandig) woning perceel Bootsmaweg 6 Leeuwarden

