
LEEWARDEN - PIETERSELIEWALTJE

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD
24 APRIL 2024



Gemeente Leeuwarden

Bestemmingsplan Leeuwarden - Pieterseliewaltje

Status : Vastgesteld
Datum : 24 april 2024
IMRO : NL.IMRO.0080.04013BP02-VG01

COLOFON

Opdrachtgever : Zwanenburg Projecten

Auteur : De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer : 22 - 752

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Beschrijving initiatief	5
2.3	Ruimtelijke inpassing	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Mer-beoordeling	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	17
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Verkeer en parkeren	18
4.6	Ecologie	18
4.7	Bodemkwaliteit	19
4.8	Watertoets	20
4.9	Archeologie	21
4.10	Cultuurhistorie	22
4.11	Luchtkwaliteit	22
4.12	Planologische zones	23
5	Juridische regeling	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Toelichting op de regels	24
6	Uitvoerbaarheid	26
6.1	Algemeen	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.3	Economische uitvoerbaarheid	28

Bijlagen

- Bijlage 1 Bezonningsstudie (update)
- Bijlage 2 Stikstofberekening
- Bijlage 3 Uitkomst buurtoverleg
- Bijlage 4 Vooroverlegreacties
- Bijlage 5 Reactie- en antwoordnota zienswijze

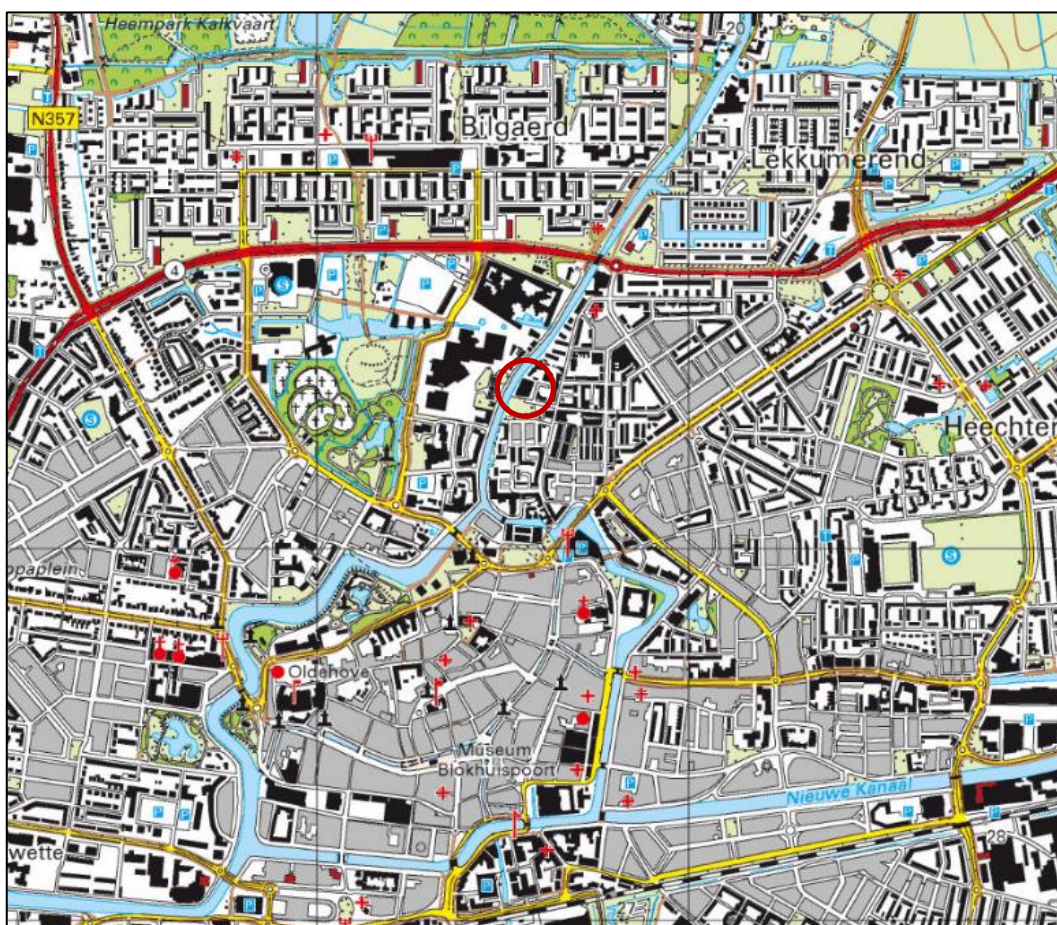
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Dokkumer Ee in Leeuwarden ligt een voormalige bedrijfslocatie die momenteel braak ligt. Zwanenburg Projecten heeft het plan opgevat om hier een woongebouw te realiseren met 43 appartementen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Pieterseliewaltje 46 te Leeuwarden. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de huidige bestemmingsgrenzen en de kadastrale grenzen, na grondruil.

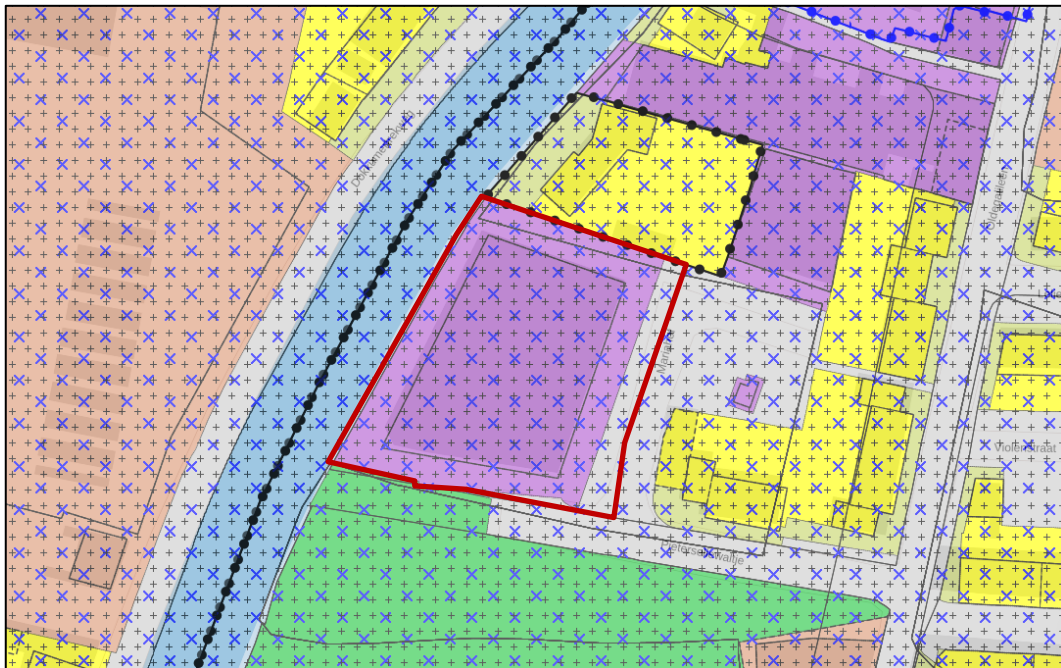


Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Planologische regeling

Leeuwarden – Tussen Ee en Vliet

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Leeuwarden – Tussen Ee en Vliet', dat is vastgesteld op 11 mei 2015. Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Bedrijf' en deels 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Het is binnen de bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan om een woongebouw te bouwen. Bovendien wijkt de maximum bouwhoogte van het woongebouw (13 tot 19 meter) af van de voorgeschreven maximum bouwhoogte van 9 meter in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid naar een woonfunctie, maar voorziet niet in de noodzakelijke bouwhoogte. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voor het perceel nodig, om de voorgestelde situatie juridisch-planologisch te regelen.

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 11 november 2020 het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' vastgesteld. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in die partiële herziening. Het plangebied van dit bestemmingsplan is wel opgenomen, onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', en maakt derhalve deel uit van de *partiële herziening Archeologie*. De regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren

Tot juli 2018 was het op grond van de gemeentelijke bouwverordening mogelijk om regels te stellen ten aanzien van parkeernormen. Vanaf die datum zijn alle stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening vervallen en is het bestemmingsplan het enige instrument waarmee parkeernormen kunnen worden afgedwongen. Derhalve heeft de gemeente een partiële herziening vastgesteld.

Deze partiële herziening stelt normen voor het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn bij verschillende functies. De regeling geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Leeuwarden. Dit bestemmingsplan is primair gericht op het borgen van de bestaande parkeernormen zoals ze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014. De regeling hiervoor is in het bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren verwerkt. De regels worden ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Kamerverhuur

Daarnaast is het bestemmingsplan *Leeuwarden - Kamerverhuur* van toepassing. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de verhuur en verkoop van kamers in de gemeente Leeuwarden te reguleren. De regels van dit bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon

Ook is het bestemmingsplan *Leeuwarden – Partiële herziening Plan voor de zon* van toepassing. Dit bestemmingsplan is van toepassing verklaard in de regels van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties

Tot slot is bestemmingsplan *Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties* van toepassing. Hierin worden regels gesteld aan woningsplitsing en woningomzetting naar zorg. De uitsluiting hiervan is opgenomen in de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in een omgeving die in de afgelopen jaren sterk in ontwikkeling is geweest. De locatie ligt aan een belangrijke waterweg, de Dokkumer Ee, en op korte afstand vanaf het centrum. Al in de 18^e eeuw was er sprake van bedrijvigheid langs deze vaarweg, waarvan de historische molen (De Eendracht) nog gedeeltelijk bewaard is gebleven. Tot in de jaren '90 was er nog veel bedrijvigheid langs de Ee, met daarbij woningen langs de Dokkumertrekweg en de Oldegalielëen. Sindsdien heeft er op grote schaal herontwikkeling plaatsgevonden, waarbij aan de westzijde van de Dokkumer Ee grootschalige scholenlocaties zijn ontwikkeld en aan de oostzijde is het oude bedrijfsterrein getransformeerd naar woongebied en is de een oliehandelsbedrijf omgezet naar een woonbestemming.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is ook een voormalige bedrijfslocatie, waarop tot in 2020 een bedrijfsgebouw een fors bedrijfsgebouw stond. Dit gebouw werd in de laatste jaren gebruik voor stalling en opslag. Het gebouw is gesloopt en de locatie ligt braak. Het terrein ligt direct aan de Dokkumer Ee, tussen een woonperceel en een groenvoorziening/gemeenschapstuin. De locatie ligt aan het Mariahof, dat bereikbaar is via het Pieterseliewaltje, dat weer aansluit op de Oldegalielëen. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

Aanzichten op het terrein vanaf de Dokkumertrekweg, van vóór en na de sloop van het bedrijfsgebouw, zijn weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Aanzichten op het perceel (boven 2015, onder 2020)

2.2 Beschrijving initiatief

Het plan betreft de bouw van een woongebouw op het terrein. Het geprojecteerde gebouw bestaat uit twee losse delen, waarvan één deel langs de Dokkumer Ee komt en één deel op het zuidelijk deel, haaks op de Ee. Het bouwdeel langs de Ee wordt opgebouwd uit vijf lagen, met een terugliggende bovenste laag. Het zuidelijk gebouwdeel wordt aan het water zes lagen hoog en vier lagen hoog richting het achterliggende woongebied. In dit complex komen 43 appartementen met een minimale oppervlakte van 65 m². De appartementen zijn bereikbaar via een galerij aan de achterzijde. Bergingen worden inpandig, onderin het zuidelijk deel gerealiseerd. Achter het woongebouw komt een parkeerterrein met 45 parkeerplaatsen.

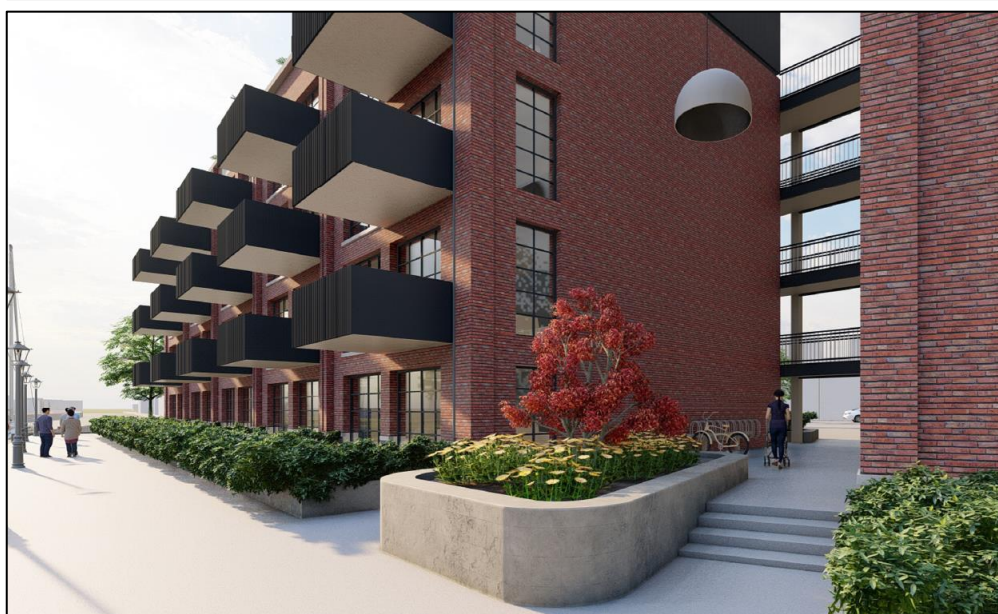
De voorgestelde situering en enkele gevelaanzichten zijn weergegeven in figuren 2.3 en 2.4.



Figuur 2.3 Voorgestelde situatie

Ten behoeve van het project vindt er grondruil plaats. Een strook gemeentegrond oostelijk van het perceel wordt bij het private parkeerterrein getrokken. Langs de hoever wordt een strook grond aan de gemeente overgedragen. Hierdoor ontstaat een openbaar toegankelijke oever.

In het kader van de ontwikkeling moeten 4 à 6 bomen worden gekapt. Het gaat om drie bomen langs het Mariahof en 1 à 3 bomen op de strook gemeentegrond langs de zuidzijde van het plangebied, omdat deze te dicht op het gebouw staan. Deze gekapte bomen worden conform het gemeentelijke beleid gecompenseerd. Op het terrein zelf komen in totaal 10 bomen te staan, inclusief één bestaande boom aan het Mariahof.



Figuur 2.4 Gevelaanzichten nieuwbouw

2.3 Ruimtelijke inpassing

Het plangebied ligt in een gemengd stedelijk gebied, waarin de ontwikkeling een afronding van een transformatie naar woongebied is. Met de plannen wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de omgeving, waaronder de cultuurhistorische structuren, gevormd door de Dokkumer Ee en het Pieterseliewaltje en de bomerij in het verlengde daarvan. Het openbaar maken van de kade maakt het water meer beleefbaar en versterkt het gebied ten zuiden van het plan. Het ontwerp van het gebouw voegt zich in het stedelijk gebied. Ook omliggende terreinen worden met respect voor omgeving mee-ontworpen, zoals ook blijkt uit figuur 2.3. Deze weerspiegelt de situatie aan Het Panwerk, ten noorden van het plangebied, aan de Dokkumer Ee.

De bouwlocatie bevindt zich in het gebied waarvoor de gemeenteraad de Dokkumer Ee-visie heeft vastgesteld. Op grond van deze visie wordt op dit perceel ruimte geboden voor woningbouw en wordt ingezet om de relatie van de buurt met de Dokkumer Ee te verbeteren. Bij herontwikkeling tot woningbouw is het van belang dat het voormalige industriële karakter tot uitdrukking wordt gebracht in de vorm van pakhuisachtige bebouwing. Om een goede verbinding tussen de Ee en de wijk te maken is het van belang dat het maaiveld (deels) openbaar toegankelijk wordt, waarbij het water zichtbaar en toegankelijk wordt gemaakt. Voor het 'waterfront' is het van belang dat naar de Ee gerichte gevels representatief en van architectonische kwaliteit. Er moet worden voorkomen dat er achterkanten ontstaan langs de Dokkumer Ee en de Oldegalileën. De visie biedt ruimte voor woningen in drie bouwlagen tot appartementen in maximaal vijf bouwlagen.

Het ontwerp voldoet grotendeels aan de Dokkumer Ee-visie. Het plan voorziet in bebouwing met een industrieel karakter, met representatieve gevels en architectonische kwaliteit. Er wordt geen achterkant, maar juist een voorkant gemaakt aan de Dokkumer Ee. Bovendien voorziet dit plan in het verbinden van de wijk met de Dokkumer Ee, door de aanleg van een openbare oever. Het ontwerp voldoet niet aan de visie wat betreft de bouwhoogte. De visie schrijft maximaal vijf bouwlagen voor. Het gebouwdeel aan de Dokkumer Ee is vijf bouwlagen hoog, maar het gebouw haaks op de Dokkumer Ee is deels vier en deels zes bouwlagen. De bebouwing in zes bouwlagen staat echter 'in de ruimte', grenzend aan het park. Deze bouwhoogte heeft geen invloed op de woonsituatie van omwonenden. Uit ruimtelijk oogpunt is deze bouwhoogte passend.

De hoogte van het gebouw is nodig om het gewenste programma op de locatie te kunnen realiseren en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst om de entree naar de stad te markeren. Door het toepassen van hoogteverschillen wordt enerzijds de plek gemarkeerd en anderzijds de belangen van omwonenden gerespecteerd. De bebouwing wordt aan de zijde van het noordelijk gelegen woonperceel weliswaar hoger, maar op grond van het huidige bestemmingsplan kan het gehele perceel bebouwd worden. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt het bouwvlak aanzienlijk verkleind. Daardoor worden effecten qua bezonning en beperkt. Om dit aan te tonen is een bezonningstudie uitgevoerd. Deze is (aangevuld naar aanleiding van een zienswijze) opgenomen in bijlage 1.

De gemeente Leeuwarden is positief over het kwalitatief hoogwaardige ontwerp voor het gebouw en hecht voor deze locatie in het bijzonder veel waarde aan het bereiken van dit kwaliteitsniveau. Hierover zijn in de overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar afspraken vastgelegd.

Bij de uitwerking van de plan wordt ook rekening gehouden met het versterken van de ecologische waarde van de omgeving door mogelijkheden van natuurinclusief bouwen te benutten. Mede door beperkingen vanuit de kwaliteit van de bodem is een volledige verharding noodzakelijk. Door potenties in de gebouwen te creëren, bijvoorbeeld met nestkasten en gevelopeningen, wordt aangesloten bij de ambities van de gemeente Leeuwarden om ook in de stad in te zetten op biodiversiteit.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking". De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Uit jurisprudentie blijkt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Uit het beleid van de gemeente dat is beschreven in paragraaf 3.3 blijkt dat er een behoefte is aan woningen.

In totaal worden er 43 appartementen gerealiseerd, waarvan een deel huur en een deel koop in het middensegment. Naast de woningbouwontwikkeling is er veel aandacht voor de openbare ruimte en de meerwaarde voor dit deel van de wijk en de ontmoeting met de Dokkumer Ee. Hierdoor is er een goede balans tussen bebouwing en kwalitatieve openbare ruimte.

Regionale woningbouwafspraken

Zowel de provincie als het Rijk gaan uit van een regionale afstemming van de woningbouw-programmering. De provincie bepaalt op basis van bevolkingsprognoses en in overleg met gemeenten en regio's hoeveel woningbouwruimte er is in een bepaalde periode. In de Verordening Romte gaat de provincie in op regionale afstemming en heeft de provincie tevens aangegeven dat gemeenten een actueel woonplan moeten hebben. Provincie Fryslân en gemeente Leeuwarden hebben recent nieuwe woningbouwafspraken gemaakt.

“De uitbreidingsvraag tot 2030:

De prognoses 2020-2030 laten voor gemeente Leeuwarden een groei van 3560 huishoudens zien. Om hier planologisch in te kunnen voorzien, vragen we 130% plancapaciteit om bij onverwachte planuitval snel te kunnen blijven voorzien in de behoefte. Dit betekent dat we voor $3.560 * 130\% = 4.628$ woningen planologische ruimte nodig hebben.” In de afspraken is tevens opgenomen dat er binnenstedelijk geen beperkingen is m.b.t. het toevoegen van woningen.

Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

Het gemeentelijk woonbeleid is in 2015 geactualiseerd en is vervat in het document Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden. De gemeente ziet de komende decennia een bevolkingsgroei voor de gemeente. Deze groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijk gebied. Gekozen wordt voor een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt marktpartijen ruimte om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Het karakter van de groei is meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen.

Demografische ontwikkelingen en daarbij aansluitend woningaanbod

Het aantal huishoudens in gemeente Leeuwarden zal in de periode 2020-2030 toenemen met 3560 (bron prognose provincie Fryslân). Een deel van deze woningbouwopgave zal gerealiseerd worden in de Zuidlanden/Middelsee. Er is daar sprake van een ander woonmilieu en een andere ligging ten opzichte van de voorzieningen en het centrum. We willen ook graag een ander woon- en leefmilieu

aanbieden, namelijk nieuwe woningen in een al bestaande wijk binnen een (hoog)stedelijk woonmilieu. Deze wijk heeft van zichzelf al een bijzonder karakter en een bijzondere historie. Veel inwoners van Leeuwarden zullen zich hier verbonden mee voelen. Daarbij past in dit deel van stad een meer hoogstedelijk woonmilieu, een hoger woningdichtheid dan bijvoorbeeld in de uitlegebieden. Dit is een aanvulling op bestaande woonmilieus in Leeuwarden.

In de woningbouwafspraken met de provincie (termijn 2020 – 2030 getekend 5 juli 2022) is opgenomen dat gemeente Leeuwarden binnenstedelijk zonder maximum aantal ('plafondloos') kan bouwen. Provincie Fryslân vindt het van belang dat er goede balans is tussen buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen, dit vanuit het principe van duurzaam ruimtegebruik.

We zien ook in de stad dat de vergrijzing toeneemt. Door o.a. deze ouderen de mogelijkheid te bieden om in een zorggeschikt appartement te wonen nabij voorzieningen, is doorstroming in de wijk mogelijk. Hierdoor komen onder andere grondgebonden woningen in de verkoop, waar jonge gezinnen kunnen gaan wonen.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het principe van duurzaam ruimtegebruik, de woningbouwafspraken met de provincie en het gemeentelijk woonbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand bebouwd perceel. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van appartementen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied, waar de gemeente de ruimte krijgt om stedelijk ontwikkelingen te realiseren. Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit

van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd.

Vaarwegenverordening Fryslân

De Vaarwegenverordening Fryslân 2014 is gericht op een veilig gebruik, de bescherming en instandhouding van de provinciale vaarwegen. Langs de provinciale vaarwegen zijn beheerzones aangewezen, waar de vaarwegenverordening ook van toepassing is.

In de Vaarwegenverordening Fryslân 2014 is de beheergrens van de Dokkumer Ee 15 meter aan weerszijden van de vaarweg. Deze zone dient vrij te blijven van bebouwing. Omdat er mogelijk sprake is van bebouwing binnen deze 15 meter zone, moet er in beginsel een ontheffing worden aangevraagd. Omdat het gebouw ter vervangen van een bestaand gebouw op dezelfde plek wordt gebouwd, tast het bouwen van de woningen binnen de beheerzone de vaarweg of een veilig gebruik daarvan niet aan. De provincie beoordeelt dit plan in het kader van het vooroverleg.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Leeuwarden

De leefomgeving gaat de komende jaren veranderen. Grote maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woningbouw vragen om antwoorden én om ruimte. Om hier sturing aan te geven heeft de gemeenteraad op 22 december 2021 de integrale Omgevingsvisie Leeuwarden vastgesteld.

De gemeente zet drie ontwikkelprincipes in om de om de stap te maken van opgaven naar uitwerking en gebiedsgerichte ontwikkeling. Deze ontwikkelprincipes zijn vergroenen, verbinden en verwaarden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de stad, de dorpen en het buitengebied.

Voor de stad is de omgevingsvisie ontwikkelingsgericht, zonder de nadruk op uitbreiding van het stedelijk gebied. De gemeente is van mening dat de toekomstige ruimtevraag voor stedelijk wonen binnen de bestaande stad en binnen de huidige uitbreidingsgebieden past. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in een zone die is aangewezen als stedelijk vernieuwingsgebied, waar kansen zijn voor verbinden door het toevoegen van aantrekkelijke woonvormen en het versterken van een aangenaam verblijfsklimaat.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt past binnen de ambities en keuzes uit de omgevingsvisie, door binnen de stad een aantrekkelijke woonvorm te realiseren die tevens kansen biedt voor het aanvullen van de openbare ruimte als ontmoetingsplaats, met name langs de Dokkumer Ee. Binnen het plan zijn kansen voor het versterken van de biodiversiteit, door natuurinclusieve elementen in het plan te integreren.

Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

Uit het Woningbouwkader Leeuwarden (juni 2016) blijkt dat in de gemeente Leeuwarden circa 1.780 woningen zijn vastgelegd in harde plannen (peildatum 01-12-2015). Dit betekent een actuele behoefte van 2.720 woningen. Deze woningen wil de gemeente in stedelijk gebied ontwikkelen. Woningbouw wordt voor circa 70% in een aangewezen primair gebied geconcentreerd. Het project valt buiten dit primaire woongebied. Aan woningbouw in stedelijk gebied buiten het concentratiegebied, werkt de gemeente alleen mee aan woningbouw wanneer dit de leefbaarheid in het gebied vergroot, er sprake is van herstructureringsopgave of gewenste herbestemming van overige bebouwing. Er is een overaanbod aan kleine, reguliere woningen. De gemeente werkt alleen mee aan woningbouwplannen voor woningen groter dan 65 m².

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woongebouw met 43 appartementen, die op grond van de regels van dit bestemmingsplan groter dan 65 m² moeten zijn. Er is sprake van huurwoningen op een herstructureringslocatie. De voorgestelde ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van het afwegingskader.

Volkshuisvestingsvisie 2021

In de onlangs vastgestelde volkshuisvestingsvisie wordt sterk ingezet op de ongedeelde stad. Een ongedeelde stad betekent dat buurten een gemengde opbouw van de bevolking kennen. Waar het prettig wonen is voor verschillende typen huishoudens. Dat is alleen mogelijk indien er in alle buurten voor alle inkomensgroepen een passend aanbod beschikbaar is. Dit betekent ook dat er in wijken waar minder dan 30% sociale huur aanwezig is, en dat is hier het geval, bij grotere nieuwbouwwontwikkelingen 20% sociale woningbouw moet worden meegenomen. Dit zal echter verder uitwerkt worden uitgewerkt in een nieuw afwegingskader woningbouw. Aangezien we hier te maken hebben met planontwikkeling voor de huidige Volkshuisvestingsvisie en het nieuwe afwegingskader in 2023 te verwachten is, is dit niet meegenomen bij dit initiatief. Wel sluit het al aan bij de uitgangspunten van de Volkshuisvestingsvisie en is het segment een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad in dit deel van de wijk. Het kan zorgen voor een goed doorstroming binnen de wijk en kansen voor jongeren om in te stromen.

Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Om dit beleid te verwezenlijken, heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad vastgesteld. Deze visie gold voor de periode van 2011 tot en met 2020. Bij het werken aan een duurzaam Leeuwarden staan twee ambities centraal: een klimaatbestendige stad en een klimaatneutrale energie- en warmtevoorziening.

De gemeente focust op het faciliteren en aanjagen van sleutelprojecten die bijdragen aan een aardgasloze toekomst en een klimaatadaptieve gemeente in 2035. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaard moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert.

Bij de uitwerking van het bouwplan dient rekening gehouden te worden met de door de gemeente gehanteerde energienorm. Zoals verplicht, worden de woningen in ieder geval gasloos gebouwd.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken en plaats van het project

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Dit ligt qua omvang ruim onder de drempelwaarden. Het is ook geen onderdeel van een grotere ontwikkeling, waarmee cumulatie van effecten te verwachten is.

Het project voorziet in de bouw van 43 woningen in een aaneengesloten gebied van minder dan een hectare, dat al is ingericht als stedelijk gebied. Het plangebied ligt aansluitend op al bestaand woongebied en niet binnen de richtafstanden van bedrijven. Het plan ligt ook niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project wordt geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Kenmerken potentiële effecten

De transformatie van bedrijfsperceel naar een woongebied leidt uitsluitend tot lokale effecten. Anders dan de effecten die enkel optreden tijdens de realisatie van het plan, zijn geen merkbare negatieve effecten te verwachten. Alle potentiële effecten van het project zijn in de paragrafen in dit hoofdstuk beschreven.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

Het plangebied ligt in een gemengde omgeving. Ten noordoosten van het plangebied is nog een locatie over waar bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Hier is een sportschool gevestigd. Aan de overzijde is een grootschalige schoollocatie aanwezig. Deze voorzieningen vallen in milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter hoort. Het woongebouw staat op ruim 30 meter vanaf beide functies. Er is in de beoogde situatie dan ook sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Het plan ligt niet aan een doorgaande weg. Op wegen in de omgeving geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het vaststellen van een hogere waarde en/of een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4 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 vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Verkeer en parkeren

Het perceel is en blijft ontsloten op het Pieterseleewaltje. Deze weg sluit aan op de Oldegalileë die weer in goede verbinding staat met de rondweg en de Groningerstraatweg. Op basis van CROW kentallen zal een appartementengebouw in de schil van het centrum leiden tot een verkeersgeneratie van ongeveer 4 auto's per woning per etmaal. Dit komt neer op 180 mvt/etmaal. Een opslagbedrijf heeft volgens dezelfde normen een verkeersaantrekkende werking van 117 mvt/etmaal (1.650 m²). De verkeerstoename is beperkt en de ontsluitende wegen kunnen dit verkeer gemakkelijk afwikkelen.

Conform de gemeentelijke parkeernorm zijn 1,2 parkeerplaatsen per woning vereist. Dit betekent dat er 52 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Het plan voorziet in 45 parkeerplaatsen op eigen terrein, terwijl er 5 nieuwe openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Er komen 11 openbare parkeerplaatsen, die destijds gebruikt werden voor het personeel van het voormalige bedrijf, te vervallen; deze grondstrook wordt bij het private parkeerterrein getrokken. Er zijn nog voldoende openbare parkeerplaatsen in het gebied beschikbaar voor de overige functies in het gebied. Voorts wordt door middel van een 'parkeerovereenkomst' vastgelegd dat de bewoners van de nieuwbouw geen vergunning/ontheffing zullen krijgen voor een parkeerplaats in het openbaar gebied. Hiermee is in voldoende mate voorzien in het parkeren. Daar komt bij dat op het bedrijfsperceel vrijwel geen ruimte was voor parkeren.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Dit is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden als de Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland. Deze gebieden liggen op ruime afstand (De Grootte Wieden liggen op 3,7 km afstand). Gelet op de aard en omvang van het plan en de afstand tot beschermde natuurgebieden kunnen belangrijke effecten worden uitgesloten.

Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn wel gevoelig voor stikstofdepositie. Dit plan heeft een mogelijk effect op de stikstofdepositie op deze gebieden, als gevolg van verkeer in de gebruiksfase en (tijdelijk) door inzet van materieel in de aanlegfase.

Voor de gebruiksfase kan op basis van de CROW kentallen uitgegaan worden van ongeveer 6 mvt/etmaal per appartement. Voor dit plan gaat het dan om 180 mvt/etmaal, 63 meer dan in de voormalige situatie. Dit verkeer gaat op de Prof. mr. P.S. Gerbrandyweg en de Groningerstraatweg op in het heersende verkeersbeeld.

Er is nog geen concrete machine-inzet in de aanlegfase bekend. Voor de aanlegfase is daarom uitgegaan dat gedurende 49 weken, 38 uur de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 1.400 uren inzet en een diesilverbruik van 21.000 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 5 zware transporten (>7 ton) per week (=490). Het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen altijd lager dan het verkeer in de gebruiksfase (258 mvt/etmaal). Door de aanlegfase en de gebruiksfase in één berekening te cumuleren zijn de effecten worst-case bepaald.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Deze berekening is opgenomen in bijlage 2. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

In het plangebied is een braakliggend terrein dat geen ecologische waarde vertegenwoordigd. Van de Dokkumer Ee is bekend dat dit een vliegrouete voor vleermuizen is. Voor de bouwfase en het gebruik van het woongebouw geldt dat felle lichtuitstraling naar deze zijde voorkomen moet worden. Hiermee wordt bij de uitvoering rekening gehouden. Het verstoren van verblijfsplaatsen of leefgebied van beschermde soorten kan op deze manier worden uitgesloten.

4.7 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

In 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (WMR, Rapportnummer: 173011, 23-02-2017). Uit dit onderzoek is gebleken dat er verschillende bodemverontreinigingen op de locatie aanwezig zijn. Op basis van het onderzoek is geadviseerd om deze in combinatie met de herontwikkeling van het terrein te saneren. Door het afvoeren van de sterk verontreinigde

grond en het toepassen van een gesloten verharding kunnen risico's voor de volksgezondheid worden weggenomen. In dit kader is een BUS melding gedaan bij FUMO en is de bodem gesaneerd. Tevens is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Antea, projectnummer 0463084-100, 19-06-2020), waaruit geen belemmeringen zijn gebleken.

Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met eventuele beperkingen. Daarom wordt de locatie ook volledig verhard. De bodemkwaliteit is voldoende in beeld gebracht en gesaneerd, waarmee het plangebied aantoonbaar geschikt voor het voorgenomen gebruik.

4.8 Watertoets

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. De uitgangsnote geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het ruimtelijke plan of besluit. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m² in het landelijk gebied en 200 m² in het stedelijk gebied.

Het plangebied is in de huidige situatie onverhard, maar was tot 2020 nog volledig verhard. Wetterskip Fryslân hanteert als beleid dat wanneer de verharding minder dan 5 jaar geleden is verwijderd, deze nog mag meetellen als bestaande verharding. Daarmee stelt dit plan geen toename aan verharding voor. Het realiseren van compensatie niet nodig.

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. Kansen moeten benut worden 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.

Bij de inrichting van het plangebied kan hierop geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg

stadium in het proces worden meegenomen. Met voornoemd advies is in de ontwerpfase meegenomen.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd op de Dokkumer Ee.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 11 november 2020 het paraplubestemmingplan Partiële herziening Archeologie vastgesteld. Dit ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in de gemeente. Dit parapluplan is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Leeuwarden, exclusief de gronden van de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en Littenseradiel, voor zover er sprake is van archeologische (verwachtings-)waarden. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', waarbinnen bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld een onderzoek uitgevoerd moet worden.

Verstoring

De oppervlakte van het plangebied is ongeveer 2.900 m². Het gaat om een aantoonbaar verstoorde locatie, waarbij de ingreep voor de realisatie van het woongebouw veel kleiner is dan 2.500 m². In overleg met de gemeentelijk archeologie is daarom besloten dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.10 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

De Dokkumer Ee is van oudsher een belangrijke waterloop en loopt dwars door de stad. In de 17e eeuw worden de vestingwerken van Leeuwarden vernieuwd en uitgebreid. Hierbij worden onder andere de Amelands- en Hoeksterdwinger aangelegd, met daaromheen de gracht. De Dokkumer Ee en de stadsgracht zijn in het plangebied nog goed te herkennen. Buiten deze vestingwerken lag Oldegalileën als een "buitenbuurt" van Leeuwarden, gelegen ten oosten van de Dokkumer Ee. Al in 1642 stonden hier een zestigtal grotere en kleinere huizen en bevond zich hier een aantal bedrijven, waaronder korenmolens en sloopstimmerwerven.

Rondom het plangebied is nog een aantal elementen van de historie van dit gebied te vinden. De meest zeldzame en/of bijzondere onderdelen die tevens behoorlijk gaaf zijn (dit betreft in ieder geval de locatie/licging), zijn beschermd. Dit zijn van de oudste structuren de straat Oldegalileën, de Dokkumer Ee. Daarnaast geeft de oudste meer gedetailleerde kaart van het gebied, namelijk de Kadasterkaart 1832, aanleiding om deze selectie aan te vullen met het Pieterseliewaltje, tot aan de Dokkumer Ee.

Het plan wordt ontwikkeld binnen de bestaande structuur, aangrenzend aan de cultuurhistorisch waardevolle structuren. Een bescherming binnen dit bestemmingsplan is niet nodig, maar bij het ontwerp is met name rekening gehouden met de historie van dit gebied. Het plan draagt bij aan de belevingswaarde van deze elementen. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van minder dan 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van minder dan 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed.

Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan voldoet hieraan als het een toename van minder dan 3% van de grenswaarden tot gevolg heeft. Bij woningbouwplannen van minder dan 1.500 is dit het geval.

Dit plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.12 Planologische zones

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht. In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Voor de bestemmingen is aangesloten bij de aangesloten bij de gemeentelijke standaard voor de omgeving. Dit betekent dat de openbare kader is bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en het woongebouw met bijbehorende terrein als 'Wonen - Woongebouw'.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' regelt een openbaar verkeersgebied met een belangrijke verblijfsfunctie. Deze bestemming is het meest passend bij de volledig verharde, openbare kade aan de Dokkumer Ee.

Wonen - Woongebouw

Binnen de bestemming 'Wonen – Woongebouw' is een woongebouw met bijbehorende terreinen mogelijk. Het woongebouw is strak vastgelegd binnen een bouwvlak, waarbij geldt dat ondergeschikte bouwdelen hier buiten mogen steken (tot maximaal 2 meter). De maximale bouwhoogte is per gebouwdeel vastgelegd. Het totaal aantal woningen is gemaximeerd op 43. Ook de maximale oppervlakte per woning (65 m²) is geregeld. Daarmee wordt het beoogde bouwplan relatief strikt geregeld.

Waarde – Archeologie 5

Op grond van de 'Partiële herziening Archeologie' heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze bestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg en inspraak

De omgeving is nadrukkelijk betrokken bij dit initiatief. Vroegtijdig zijn de omwonenden geïnformeerd over het plan door middel van een informatiebijeenkomst. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is door omwonenden een aantal kritische reacties ingediend. De indieners van deze reacties hebben hierop schriftelijk een antwoord ontvangen. Dit is opgenomen in bijlage 3. Daarbij is aangegeven dat de gemeente beschikbaar is voor vragen of opmerkingen. Op verzoek is aan diverse bewoners een bezonningsstudie toegezonden.

Omwonenden zijn vooral kritisch over de bouwhoogte. Het ontwerp is aangepast in verband met het advies van de welstandscommissie. Als gevolg hiervan is de bouwhoogte van de appartementen aan de Dokkumer Ee verlaagd van 17 naar 15,5 meter. Deze aanpassing komt ook ten gunste van de omwonenden. Een aangepaste bezonningstudie is bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hiermee is het plan in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid in voldoende mate gecommuniceerd met de omwonenden en belanghebbenden, zodat het ter visie leggen van het voorontwerpbestemmingsplan achterwege kan blijven. Het voorontwerpplan is wel voorgelegd aan de overlegpartners in verband met het vooroverleg. Van provincie Fryslân en Brandweer Fryslân zijn schriftelijke reacties ontvangen. Wetterskip Fryslân heeft per mail gereageerd. De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 4.

Provincie Fryslân

De provincie geeft aan dat langs de Dokkumer Ee een beheerszone van 15 meter geldt, die in beginsel vrij van bebouwing moet blijven. Ook wanneer in dezelfde bouwgrens als de oorspronkelijke bebouwing wordt gebouwd, moet een ontheffing van de vaarwegenverordening worden aangevraagd. Verder wordt opgemerkt dat er niet gezwommen mag worden in de vaarweg en ook geen boten aangelegd mogen worden. De trap naar het water, zoals in de impressies opgenomen, werkt uitnodigend.

Antwoord: De ontwikkelaar is op de hoogte gesteld van de noodzaak voor een ontheffingsaanvraag. Dit wordt ingediend. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de regels voor het obstakelvrij houden van de vaarweg.

De toelichting op het plan beschrijft dat het terrein zelf geen ecologische waarde vertegenwoordigt, maar ook dat van de Dokkumer Ee bekend is dat dit een vliegroute voor vleermuizen is. Voor de bouwfase en het gebruik van het woongebouw geldt dat felle lichtuitstraling voorkomen moet worden. Hiermee wordt bij de uitvoering rekening gehouden. De provincie acht het oordeel dat daarmee verstoring van verblijfplaatsen of leefgebied wordt voorkomen te vroeg, nu die maatregelen nog niet bekend zijn en vraagt deze maatregelen te toetsen door middel van ecologisch onderzoek.

Antwoord: Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die richting geven aan het voorkomen van lichthinder voor vleermuisroutes. Het uitvoeren van onderzoek is niet doelmatig, omdat al bekend is dat er een vliegroute aanwezig is. In de 'Ecologische beoordeling bestemmingsplan Leeuwarden – Oldegaleëën' van Altenburg & Wijmenga is hierover het volgende opgenomen: "De Dokkumer Ee langs het plangebied is de enige geleidende structuur die dienst kan doen als vliegroute voor vleermuizen. Aan de overzijde van de Dokkumer Ee ter hoogte van het plangebied komt een duiker uit vanaf de Oude Meer die in gebruik is als vliegroute van Watervleermuis (Koelman & Limpens 2007). Deze dieren hebben hun verblijfplaats in het Rengerspark. Ook kan de watergang dienen als vliegroute van Meervleermuis. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring, met name tijdens het gebruik van vaste vliegroutes (Kuijper et al. 2008). In de huidige situatie is er al sprake van lichtuitstraling op de Dokkumer Ee als gevolg van straatlantaarns langs de westzijde van de watergang. ...". Hieruit blijkt dat er een vliegroute is, maar dat deze niet bijzonder gevoelig is voor verlichting. Ook zijn er diverse onderzoeken bekend waarin richting wordt gegeven aan de omgang met bouwverlichting en omgevingsverlichting langs dergelijke routes. Er zijn ook tal van vleermuisvriendelijke mogelijkheden, zoals afgeschermd (of geen) bouwverlichting en armaturen die niet richting het water uitstralen en/of amberkleurige verlichting. Deze zaken zijn geborgd via de zorgplicht in de Wet natuurbescherming en behoeft geen locatiespecifiek onderzoek. In de algemene regels van dit bestemmingsplan is een voorwaarde opgenomen dat bij het toepassen van verlichting nabij de watergang gebruik gemaakt moet worden van vleermuisvriendelijke verlichting.

In de nieuwe Omgevingsvisie wordt onder andere ingezet op waterrobuust bouwen waarbij de verbinding wordt gelegd met ons waterbeleid; het Regionaal Waterprogramma (RWP). In elk ruimtelijk plan voor woningbouw mag aandacht voor de bescherming tegen overstromingen niet ontbreken. Bij waterrobuust bouwen gaat het vooral om een juiste aanleghoogte van bebouwing. De provincie attendeert de gemeente erop rekening te houden met de komst van een juridische basis voor het verplicht opnemen van een minimale bouwhoogte in de planregels, met de komst van de Omgevingswet.

Antwoord: De gemeente neemt deze opmerking ter kennisgeving aan en zal hier in algemene zin rekening mee houden.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en adviseert om te borgen dat de brandkraan (binnen 100 meter van de ingangen) beschikbaar blijft, bijvoorbeeld door deze te verplaatsen naar de openbare weg. Indien gekozen

wordt voor een droge stijgleiding, dan moet de brandkraan zich binnen 50 meter van het aansluitpunt bevinden. En om de brandkraan (periodiek) te gaan controleren.

Antwoord: De adviezen van de brandweer worden meegenomen bij de uitwerking van de plannen. Voorts is het niet nodig om de brandkraan te verplaatsen; deze bevindt zich namelijk reeds aan de openbare weg binnen 100 meter van de nieuwbouw. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip merkt op dat de Dokkumer Ee een hoofdwatergang van Wetterskip Fryslan is. Dit betekent dat er een onderhoudsstrook van 5 meter moet worden vrijgehouden langs het water. Indien hier van afgeweken wordt moet er een watervergunning worden aangevraagd.

Antwoord: Voor de appartementen wordt een openbare kade aangelegd met een breedte van ongeveer 7 meter. Daarmee wordt aan de voorwaarde van het Wetterskip voldaan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de reactie- en antwoordnota zienswijze. Deze nota is samen met de zienswijze opgenomen in bijlage 5. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de uitgebreidere bezonningsstudie aan het bestemmingsplan toegevoegd. Verder is er geen aanleiding om het bestemmingsplan en omgevingsvergunning aan te passen of om goedkeuring aan het plan te onthouden.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is op 24 april 2024 ongewijzigd vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

Coördinatie-regeling

Voor dit project heeft de gemeenteraad de coördinatie-regeling ex. artikel 3.30, lid 1 onder b van de Wro van toepassing verklaard. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning procedureel aan elkaar worden gekoppeld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Uit de begroting blijkt dat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. In dit geval is het kostenverhaal privaatrechtelijk geregeld tussen gemeente en de initiatiefnemer. De eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst.