Evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor de uitbreiding van het wooncomplex Oostergoweg 10 met 20 appartementen.

Op 6 maart 2025 heeft DSS Vastgoed een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de uitbreiding van het wooncomplex op het adres Oostergoweg 10 met in totaal 20 appartementen. Deze aanvraag is in strijd met het Omgevingsplan omdat de ter plekke maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Functioneel zijn er geen strijdigheden, want het perceel heeft de woonbestemming. De gemeente kan medewerking verlenen aan dit initiatief door middel van een buitenplanse omgevingsplan activiteit, uitgebreide procedure. In dat kader wordt hierbij aangetoond dat het plan voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).

Beschrijving van het project
Het plan voorziet in een uitbreiding van een bestaand woongebouw. Ten zuiden hiervan is een woongebouw gedacht in 5 bouwlagen met in totaal 20 huurappartementen. In het bestaande woongebouw zijn studentenwoningen gehuisvest. De nieuwbouw voorziet niet in studentenwoningen maar in reguliere huurappartementen van ca. 80 – 85 m2 bvo voor de doelgroep starters en één- en tweepersoonshuishoudens. In combinatie met de nieuwbouw, krijgt ook het bestaande gebouw een esthetische opwaardering; het bestaande gebouw krijgt gevels die aansluiten bij de nieuwbouw. Het gehele complex krijgt hierdoor een volwaardige woonuitstraling. Het parkeren wordt conform de gemeentelijke parkeernorm opgelost. Verder zal het terrein zoveel als mogelijk vergroend worden in verband met de waterhuishouding en een goed woon- en leefklimaat.


Beoogde uitbreiding

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.

Volkshuisvestingsvisie 2021
In 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. Deze visie verder uitgewerkt in een nieuw afwegingskader woningbouw (Wonen in de stad). Op het moment van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning was dit nieuwe beleid nog niet van kracht, maar het bouwplan sluit wel aan bij het nieuwe afwegingskader. Dit betreft o.a. de gewenste woningdiversiteit, door naast de bestaande studentenwoningen ook reguliere en grotere huurwoningen te realiseren.

Funcioneel
Gelet op het grote woningtekort staat de gemeente voor een aanzienlijke woningbouwopgave. De aanvraag is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Op grond van het gemeentelijke, maar ook het provinciale beleid geniet inbreiding (dus in de stad en de dorpen) de voorkeur boven uitbreiding (in het buitengebied). In de stad (en dorpen) zijn immers de voorzieningen en de infrastructuur reeds aanwezig. Een groot deel van de gemeentelijke woningbouwopgave zal derhalve binnen de bestaande stad gerealiseerd moeten worden. In dit gebied zijn meer plannen voor woningbouw. Het perceel heeft op grond van het omgevingsplan al de woonbestemming, dus functioneel is het verzoek passend. Verder hebben en krijgen veel aangrenzende panden een woonbestemming; het gebied transformeert langzaam van een kantoor- naar een woongebied. Tenslotte leent de locatie, gelegen binnen de stadsring, zich ook bijzonder goed voor wonen omdat alle voorzieningen binnen loop- en/of fietsafstand bereikbaar zijn.

Stedenbouwkundige inpassing
De nieuwbouw is stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. Dit is gebeurd in samenhang met de overige plannen in het gebied. In 2011 is de stedenbouwkundige visie Oostergoplein door de gemeenteraad vastgesteld. Na de vaststelling van deze visie is in 2013 het complex ‘Nieuw Oostergo’ van de firma Visser en de toren ‘Schranseind’ van Elkien gerealiseerd.
De plannen zijn in overeenstemming met de geest van de visie van 2013. Op het hoogste schaalniveau is een schakering van aftrappende de torens binnen het plangebied. De Bonnematoren nabij het Van Harinxmakanaal is daarbij het hoogste element, deze bestaat uit 20 woonlagen. Vervolgens wordt afgedaald naar de woontoren Schranseind van Elkien van 15 woonlagen. Tenslotte wordt geëindigd met een nieuwe toren van 10 tot maximaal 13 woonlagen langs de Oostergoweg.



Context bouwlocaties noordelijk van de Aldlansdyk
De (voormalige) kantorenhaak langs de Oostergoweg maakt onderdeel uit van het grotere stedenbouwkundige bouwblok binnen de rechthoek Verlengde Schrans-Borniastraat-Oostergoweg-Aldlânsdyk. De Verlengde Schrans is de eeuwenoude radiale route naar de binnenstad en heeft haar functie als hoofdader voor het gemotoriseerde verkeer af moeten staan aan de Oostergoweg. De Verlengde Schrans fungeert sinds de jaren 80 als woonstraat en als radiale langzaam verkeerroute naar de zuidkant van de stad. De hoek Verlengde Schrans-Borniastraat heeft een drielagen hoog appartementengebouw gekregen die het bouwblok door middel van een haakvorm aan de noordzijde afbakent. Aan de zuidzijde heeft het complex van Zuiderstate dezelfde functie. De tussenliggende villa's en rijenwoningen stammen uit het Interbellum en kennen een bouwhoogte van één of twee bouwlagen met een kap. De vroeg naoorlogse appartementencomplexen bestaan uit twee typen: één bevat 3 bouwlagen op een half verdiepte laag van bergingen en één bevat 4 bouwlagen met verdiepte bergingen. De kantorencomplexen uit de jaren 70 en 80 zijn afwisselend van hoogte, maar bestaan maximaal uit 4 bouwlagen. Binnen de ruimtelijke visie is in de doorsnede van west naar oost gekozen voor een getrapte opbouw van de bouwhoogte, beginnend met maximaal 4 bouwlagen aan de Verlengde Schrans, naar maximaal 5 bouwlagen aan de parallelweg van de Oostergoweg, om vervolgens te eindigen met maximaal 6 bouwlagen aan de hoofdrijbaan van de Oostergoweg.

Stedenbouwkundige inpassing Oostergoweg 10
Het voormalige kantoorcomplex van de Arbo Unie is in 2015 getransformeerd naar een wooncomplex. Op het perceel is ruimte voor een uitbreiding in de vorm van een 'schijf' in 5 bouwlagen. Deze schijf staat haaks op het bestaande gebouw, met de kopse kant in de rooilijn van het naastgelegen complex van Badweg 1. Hierdoor wordt de openbare ruimte op een goede manier afgebakend en begeleid.
Aanvullend hierop wordt door de gemeente voor een goede stedenbouwkundige inpassing doorgaans de formule 'Geurtsen' gehanteerd. Dit om te borgen dat de belangen van omwonenden niet (onevenredig) worden geschaad. Deze formule is niet door de gemeenteraad van Leeuwarden vastgesteld, maar dit is wel een gebruikelijk minimum volgens de voormalige Bouwverordeningen (TH Delft Afdeling Bouwkunde, Werkboek LAS, p.36, R. Geurtsen e.a.). De gemeente beschouwt dit als een passende maatstaf voor een goede ruimtelijke ordening. Volgens deze methode wordt een hoogte - breedte verhouding van 2:3 toegepast. Het bouwplan voor Oostergoweg voldoet ruimschoots aan de formule Geurtsen. De bouwhoogte van de appartementen bedraagt 15,30 meter. Op grond van deze formule bedraagt de minimale afstand tot aangrenzende woningen (15,30 m : 2 x 3) 23 meter, terwijl bij dit bouwplan de afstand tot de woonbebouwing aan de Verlengde Schrans ca. 42 meter bedraagt. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan een de vereisten van de 'formule Geurtsen' en de belangen van omwonenden wat betreft uitzicht, bezonning en privacy, worden niet onevenredig geschaad. Zeker gelet op de ligging, in een stedelijke omgeving.

Naast het bouwplan van WoonFriesland aan de Badweg-Oostergoweg, spelen nog vier plannen in dit gebied.

1. Oostergoweg-Badweg

De bouw van sociale huurappartementen voor WoonFriesland.

2. Oostergoweg hoek Aldlânsdyk

De nieuwbouw op de hoek Oostergoweg-Aldlânsdyk gaat de ruimte rondom het Oostergoplein en de Oostergoweg beter afbakenen en begeleiden. De maximale bouwhoogte voor de wanden bedraagt 6 bouwlagen, terwijl er ruimte wordt geboden voor een hoger volume van 10 tot 13 bouwlagen.

3. Herontwikkeling Badweg 1

Dit gebouw wordt getransformeerd naar een woongebouw. Ook wordt het gebouw verhoogd van drie bouwlagen naar vijf bouwlagen

4. Aldlansdyk/Hempenserweg

Dit plan voorziet in een woongebouw van 6 naar 4 bouwlagen afgetrapt in oostelijke richting. Deze appartementen zijn al geruime tijd in aanbouw.

Al deze plannen zijn in stedenbouwkundige samenhang met elkaar ontwikkeld.

Parkeren

Het parkeren voor Oostergoweg 10 wordt conform de gemeentelijke parkeernorm op het eigen terrein opgelost. Voor de bestaande studentenwoningen geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen + 0,1 parkeerplaats voor bezoekers. Voor de 30 bestaande woningen zijn derhalve 24 parkeerplaatsen vereist. Voor de nieuw te bouwen appartementen geldt een norm van 0,8 parkeerplaats + 0,1 voor bezoekers. Voor de nieuwe appartementen zijn dus 18 parkeerplaatsen vereist. In totaal zijn er dus 42 parkeerplaatsen nodig en het plan voorziet hierin.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld. Blijkens het advies van deze commissie van 23 september 2025 voldoet het ontwerp aan de redelijke eisen van welstand.

Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem ‘Bedrijven en milieuzonering’ ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6. Naarmate de indeling hoger is, zal ook de afstand tot ‘kwetsbare’ functies zoals wonen groter moeten zijn.
Op het bouwperceel rust reeds de woonbestemming. Er bevinden zich verschillende functies in het gebied; er is dan ook sprake van een ‘gemengd gebied’. In de nabijheid van de bouwlocatie bevindt zich een ambulancepost. De nieuwbouw wordt op kortere afstand tot deze ambulancepost gebouwd dan de bestaande woonbebouwing. De ambulancepost heeft een milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan, maar de bouw van de appartementen zal geen extra belemmeringen opleveren voor de bedrijfsactiviteiten van de ambulancepost; deze kan zonder nadelige gevolgen worden voortgezet. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Verkeerslawaai

Blijkens het aangeleverde akoestisch onderzoek is voor de appartementen aan de oostzijde een afwijkende waarde ten opzichte van de standaardwaarde (53 dB) benodigd. Deze waarden bedragen voor de oostvleugel ten hoogste:

- 57 dB voor de oostgevel;
- 54 dB voor de noordgevel;
- 55 dB voor de zuidgevel.

Aangezien er moet worden afgeweken van de standaardwaarde, zijn er akoestische maatregelen getroffen die de binnenwaarde van 33 dB waarborgen. Hiermee wordt aan de voorgeschreven vereisten voldaan. Er zijn derhalve geen beletselen om af te wijken van de standaardwaarden.

Luchtkwaliteit
De realisatie van 20 woningen is dusdanig kleinschalig, dat dit geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit oplevert. De grens ligt bij bouwprojecten meer dan 1.500 woningen. Luchtkwaliteit is geen beperkende factor voor de realisatie van dit plan.

Mer
Het plan maakt een relatief beperkt aantal woningen mogelijk binnen de bestemming wonen en dit leidt tot een relatief beperkte toename aan verharding. Daarnaast is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied. Op basis van jurisprudentie wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een mer-beoordeling is derhalve niet nodig.

Externe veiligheid
Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:
• het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
• het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
• het gebruik van luchthavens.
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. De locatie ligt volgens de signaleringskaart EV binnen geen enkele veiligheidscontour. Dit aspect is geen beperking voor de realisatie van dit plan.

Stikstof
Het project heeft vanwege de aard en omvang van de werkzaamheden en de grote afstand van de bouwlocatie tot de Alde Feanen geen negatief effect op dit gebied qua stikstof. Er is derhalve geen nader onderzoek vereist.

Ecologie
Conform de Handreiking Kleine Initiatieven (HKI) is bij de aanvraag een ecologisch werkprotocol gevoegd. Dit protocol is ter beoordeling doorgestuurd naar de provincie en beoordeeld door de provincie. De provincie Friesland stemt in met het toepassen van de HKI. Indien de initiatiefnemer zich houdt aan de in het ecologisch werkprotocol beschreven adviezen en voorschriften, mogen de werkzaamheden onder de HKI worden uitgevoerd. Ecologie vormt hiermee geen beletsel voor het project.

Archeologie
Het perceel heeft een lage archeologische verwachting. Er is alleen nader archeologisch onderzoek vereist voor bouwplannen waarbij bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 0,50 m beneden maaiveld. Hiervan is geen sprake, zodat er geen nader onderzoek vereist is. Archeologie vormt derhalve geen beletsel voor de nieuwbouw.

Cultuurhistorie en karakteristieke panden
Er zijn in het plangebied geen concreet beschermde gebouwde of landschappelijke erfgoedwaarden aanwezig. Uit cultuurhistorisch oogpunt bestaan er dan ook geen bezwaren tegen het bouwplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit Kwaliteit Leefomgeving) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking”.
Advies- en ingenieursbureau Interra heeft voor dit initiatief een laddertoets opgesteld. Blijkens deze laddertoets past de voorgestelde ontwikkeling binnen het principe van duurzaam ruimtegebruik, de woningbouwafspraken met de provincie en het gemeentelijk woonbeleid. Het voorgestelde aanbod sluit goed aan op de vraag naar betaalbare woningen, geschikt voor kleine huishoudens. Ook de ligging in het bestaande stedelijk gebied op korte afstand van openbaar vervoer en voorzieningen maakt de locatie extra aantrekkelijk. Deze locatie ligt bovendien in het bestaand stedelijk gebied. Er wordt dan ook voldaan aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bodem
Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid is door bureau Bodemvisie Milieu en Veiligheid het ‘verkennend bodemrapport uitbreiding appartementen Oostergoweg 10 te Leeuwarden’ d.d. 28 april 2025 opgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten worden voor de onderzochte terreindelen, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw. Voor eventueel voorwaarden met betrekking tot de hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie wordt verwezen naar het gemeentelijk Bodembeheerplan, gebaseerd op het besluit Bodemkwaliteit. De bodemgesteldheid vormt derhalve geen beperking voor de nieuwbouwplannen.

Gezondheid
In artikel 1.3 van de Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet benoemd:
Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:
a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.
Het aspect gezondheid neemt dus een belangrijke plek in binnen de Omgevingswet. Daarom is in artikel 5.32 Ow ook de mogelijkheid opgenomen dat een omgevingsvergunning geweigerd kan worden wanneer er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.
De gemeente heeft (nog) geen specifiek beleid op het gebied van gezondheid. Wel is er gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen. Hiervoor zijn verschillende milieuthema’s beoordeeld. Hieruit valt op te maken dat er geen sprake is van ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er zijn voor wat betreft gezondheid dus geen belemmeringen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

Participatie/maatschappelijke uitvoerbaarheid
De omwonenden, de wijkpanel Huizum Oost en Huizum West en de leden van de gemeenteraad zijn voorafgaand aan het indienen van de formele aanvraag door middel van een inloopbijeenkomst geïnformeerd over het bouwvoornemen. Dit heeft geleid tot een aantal kritische kanttekeningen van omwonenden. Hierover heeft nader overleg plaatsgevonden en het ontwerp is op onderdelen aangepast. De reactienota informele zienswijzen is bijgevoegd.
Verder heeft er afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers van de diverse bouwplannen in het gebied. Partijen kunnen zich vinden in elkaars plannen.

Economische uitvoerbaarheid
Er is geen aanleiding om te twijfelen over de financiële haalbaarheid van het plan. De ambtelijke kosten worden vergoed aan de gemeente door middel van leges en een overeenkomst ambtelijke kosten. Het risico van planschade is voor rekening van de initiatiefnemer.

Conclusie
Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Resumerend kan worden gesteld dat het initiatief voldoet aan de vereisten van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties. Er kan dan ook medewerking worden verleend aan dit initiatief door middel van een buitenplanse omgevingsplan activiteit.