Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

'Verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) voor een Regionale Opvang Locatie (ROL) met 45 woningen voor het COA op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 165a in Leeuwarden
Zaaknummer: 2024-120720

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een Regionale Opvang Locatie (ROL) met 45 woningen voor het COA op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 165a in Leeuwarden.

Huisvesting van maximaal 450 asielzoekers of statushouders in 'reguliere' gezinswoningen
Het plan voorziet in de realisatie van 45 rijwoningen die de uitstraling hebben van een ééngezinswoning. Deze woningen hebben een oppervlak van circa 100 m^2. Per woning kunnen 10 asielzoekers of statushouders worden gehuisvest. Iedere woning beschikt over vijf of zes slaapkamers, en een keuken, woonkamer, toilet en badkamer als gezamenlijk voorziening. Deze woningen zijn zodanig vormgegeven dat transformatie naar een reguliere woonfunctie (max. 1 huishouden per woning) mogelijk is, wanneer het COA deze locatie niet meer huurt.

Voor deze 45 woningen is zowel een zogenaamde omgevingsvergunning 'activiteit bouwen' en 'activiteit strijdig gebruik aangevraagd'. Dit betekent dat na het verlenen van de omgevingsvergunning er 45 woningen, conform bijgevoegde bouwtekeningen, mogen worden gebouwd. En dat deze 45 woningen mogen worden gebruikt voor de huisvesting van maximaal 450 asielzoekers of statushouders. Reguliere bewoning wordt met deze omgevingsvergunning niet toegestaan.

De COA gebouwen worden modulair gebouwd
Ten behoeve van de ROL worden ook enkele gebouwen voor het COA gerealiseerd. Dit betreft een bijeenkomst- en activiteitengebouw, een kantoorgebouw en een opslaggebouw met werkplaats. Een deel van het bestaande tuincentrum blijft behouden en krijgt een functie om de integratie van de bewoners van de ROL te bevorderen, zoals een werk-/leer omgeving.

De nieuwe COA gebouwen zullen modulair gebouwd worden. Er wordt voor dit type bouw gekozen zodat deze makkelijk verplaatst kunnen worden indien de ROL in de toekomst haar functie zou verliezen.

Voor de nieuwe COA gebouwen is alleen een zogenaamde omgevingsvergunning 'activiteit strijdig gebruik' aangevraagd. De bouwplannen voor deze modulair verplaatsbare gebouwen zijn nog niet gereed. In deze omgevingsvergunning wordt dus uitsluitend toestemming verleend om straks, in afwijking van het bestemmingsplan, een bouwaanvraag in te dienen voor de COA gebouwen. De maatvoering (bouwhoogte en oppervlak) en situering van deze gebouwen wordt met deze omgevingsvergunning wel vastgelegd. Na het verlenen van deze omgevingsvergunning kan het COA een bouwaanvraag indienen.

De ROL krijgt de opzet van een reguliere woonbuurt
De 45 woningen worden aan weerszijden van de Kampweg gepositioneerd en vormen twee carrévormige hofjes. Deze stedenbouwkundige opzet functioneert goed voor de functie als opvang. De carrévormige opstellingen, waarbij de woningen rondom de centrale voorzieningen staan, biedt een beschutte omgeving die de sociale binding versterkt. Rondom de carrévormige hofjes komt een parkachtige omgeving met wandelpaden door het groen.

Parkeren wordt opgelost op het bestaande parkeerterrein aan de voorzijde van het huidige tuincentrumgebouw. Tussen het bestaande parkeerterrein en de woningen aan de Mr. P.J. Troelstaweg wordt een groene bufferzone gecreëerd. Door parkeren op te lossen op het bestaande parkeerterrein ontstaat een autoluwe woonomgeving.

Na het vertrek van het COA biedt de gekozen stedenbouwkundige opzet de ruimte om het plangebied te gebruiken als een reguliere woonbuurt. De COA gebouwen maken dan ruimte voor speelplaatsen, openbaar groen en parkeervoorzieningen.

Ontsluiting van het plangebied
De locatie van het voormalig tuincentrum, de vliegbasis en de woonwerklocatie Nyenhuis worden in de huidige situatie ontsloten via de Kampweg (ingaand verkeer) en de Bootsmaweg (uitgaand verkeer). In de nieuwe situatie zal de Kampweg toegankelijk worden voor zowel in- als uitgaand autoverkeer. De terreininrichting stimuleert voetgangers en fietsers om de Bootsmaweg te gebruiken. Ter hoogte van de uitrit van de Bootsmaweg zal een middengeleider in de Mr. P.J. Troelstraweg worden gerealiseerd om een veilige oversteek voor langzaam verkeer te verbeteren.

Participatieproces toegelicht
Het initiële plan voorzag in de bouw van een ROL met 45 woningen voor het COA en 27 woningen voor andere doelgroepen. Op 25 januari 2023 heeft uw raad besloten zich uit te spreken om medewerking te verlenen aan de komst van een ROL met 45 woningen. Er wordt met deze vvgb geen medewerking verleend aan het initiële plan om in dit plangebied ook 27 woningen voor andere doelgroepen te realiseren.

Participatiebijeenkomst (11 april 2023)
Direct aanwonenden zijn vervolgens uitgenodigd om input te leveren op het ontwerp. Doel van deze participatiebijeenkomst was om de wensen van omwonenden, de gemeente en de ontwikkelaar te inventariseren. Een aantal omwonenden is op deze uitnodiging ingegaan.

Belangrijke wensen van omwonenden zijn:
- creëer een (groene) bufferzone tussen de ROL en de aangrenzende woningen. Situeer de woningen of speelvoorzieningen van het COA niet direct achter de woningen langs de Troelstraweg;
- voorkom geluidsoverlast door de sport- en spelvoorzieningen slim te situeren;
- probeer het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) via de Bootsmaweg naar de Troelstraweg te leiden. En voorkom verkeersbewegingen over de kavel Nyenhuis.

Belangrijke wens van de ontwikkelaar is:
- behoud van deel tuincentrumgebouw en parkeerterrein. In kader van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik is het wenselijk dat parkeren wordt opgelost op het bestaande parkeerterrein. En dat een deel van het bestaande tuincentrumgebouw een functie kan krijgen t.b.v. de ROL.

Belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten voor de gemeente zijn:
- situeer de ROL in een groene parkachtige setting met oog voor klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- ruimte voor bewegen, ontmoeten in spelen; en
- een autoluwe woonomgeving;
- situeer de bebouwing van de ROL zoveel mogelijk achter de bestaande bebouwing (lintbebouwing Troelstraweg en locatie Nyenhuis).

Informatieavond (4 juli 2023)
Deze inventarisatie heeft tot een schetsontwerp geleid dat op 4 juli 2023 aan belangstellenden (wijkbewoners, raadsleden, pers, etc.) getoond.
De gekozen planopzet, waarbij het bestaande parkeerterrein en een deel van het tuincentrumgebouw blijft behouden, komt tegemoet aan de (geïnventariseerde) wens van de bewoners van de aangrenzende woningen aan de Troelstraweg. De bestaande situatie voor deze omwonenden blijft met deze gekozen planopzet hiermee zoveel mogelijk gehandhaafd.

De tekeningen die op de informatieavond zijn getoond vindt u terug in de bijlagen van het raadsvoorstel.

Schetsplan aangepast n.a.v. geluidscontour vliegbasis
In de formele schetsplan- /vooroverlegfase (voor welstand) is het schetsplan nog aangepast, omdat n.a.v. informatie van Defensie bleek dat een deel van de woningen binnen de 55 dB(A) industrielawaai contour van de vliegbasis lag. Binnen deze contour zijn geluidgevoelige objecten zoals woningen niet toegestaan, ook niet met een zgn. besluit Hogere Waarde. De exacte situering van deze contour was tot dan toe niet bekend. Dit had tot gevolg dat het woonblok D verder van het vliegbasis moest komen te liggen. Dit was mogelijk door één van de sport- en spelvoorzieningen tussen woonblok D en de vliegbasis te situeren.

In het voorliggende plan is met de situering van de woningen zowel rekening gehouden met de geluidzone van de vliegbasis (55 dB(A) contour voor industrielawaai) en het deels overeind houden van de bestaande bebouwing.

Bij de stukken is een situatietekening toegevoegd met de exacte situering van de 55 dB(A) contour.

Planologische situatie
Het verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan ‘Leeuwarden - Buitengebied’, aangezien de bestemming ‘Detailhandel – Tuincentrum’ niet voorziet in een ROL/AZC-functie.

Afwijkingsmogelijkheid

Wij kunnen medewerking verlenen aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een vvgb van uw gemeenteraad vereist.

Projectenlijst
Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook een vvgb van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een vvgb niet is vereist. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat de gebouwen die gerealiseerd worden een bruto vloeroppervlak (bvo) groter is dan 1.500 m2.

Hogere waarde
Het plangebied is niet gesitueerd in de zogenaamde KE contouren van de vliegbasis (De KE contour geeft de geluidsruimte voor vliegverkeer). Het plangebied is wel gesitueerd in de 'geluidszone – industrielawaai' van de vliegbasis. Een geluidgevoelig gebouw is binnen deze contour toegestaan, mits de geluidsbelasting vanwege het grondgebonden geluid (industrielawaai) van de militaire luchthaven op de gevels van dit geluidgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan een voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde. De geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Met een hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag (college) een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. De ten hoogst toelaatbare en vast te stellen Hogere Waarde bedraagt 55 dB(A). De situering van de woningen is afgestemd op deze zonegrens van 55 dB(A). Het vaststellen van een Hogere Waarde doet geen afbreuk aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gevelisolatie biedt voldoende waarborg dat de binnenwaarde van 35 dB (voor nieuwbouw) niet wordt overschreden. Het college is bevoegd het besluit Hogere Waarde vast te stellen (gemandateerd aan ambtelijke dienst).

Ontwerp heeft ter inzage gelegen
Op 11 maart 2024 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp vvgb vast te stellen, waarna de ontwerp omgevingsvergunning met ontwerp vvgb en overige stukken ter visie hebben gelegen.

Ter inzage / overwegingen
De aanvraag met de ontwerp vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen de ter-visie-termijn zijn er zes zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is door 27 bewoners van 22 adressen ingediend (zie zienswijze 2 in bijgevoegde zienswijzennota). Een andere zienswijze is door een advocaat namens 8 bewoners van de Mr. P.J. Troelstraweg ingediend.

De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat weergegeven en voorzien van onze reactie. De zienswijzen en zienswijzennota met bijlagen treft u als bijlage aan.

In veel zienswijzen wordt afgevraagd of wonen naast een vliegbasis, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, planologisch wel inpasbaar is. In de zienswijze van de advocaat, die namens 8 bewoners is ingediend, wordt ook

gerefereerd aan een akoestisch onderzoek van een externe deskundige waaruit zou blijken dat dit niet geval is. Vanwege de piekbelasting zou een ROL op deze locatie in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit akoestisch onderzoek is eerder al met uw raad gedeeld. Wij delen het standpunt van deze externe geluiddeskundige niet. Dit hebben wij reeds aan u kenbaar gemaakt naar aanleiding van schriftelijke vragen van uw raad. Zie ook 'beantwoording schriftelijke vragen D66 over geluid vliegbasis in relatie tot de ROL' met dossiernummer **2024-086251).**

> Document Leeuwarden - Beantwoording schriftelijke vragen D66 over geluid vliegbasis in relatie tot de ROL - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl)

De ROL ligt buiten de 35 Ke contour. Buiten deze KE-contour zijn geluidgevoelige objecten toegestaan. Per dag is er een beperkt aantal vliegbewegingen. Deze vliegbewegingen beperken zich bovendien tot werkdagen (niet in de avonden of weekenden). Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarmee geborgd. De ROL vormt geen planologische belemmering voor de vliegbasis.

Defensie heeft ook een zienswijze ingediend. In deze zienswijze uit Defensie haar zorgen of een ROL geen planologische belemmeringen oplevert voor de vliegbasis. Wij delen deze zorgen niet. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

De overige zienswijzen geven ons ook geen aanleiding om tot een aanpassing van het plan te komen. Wel wordt er een aanvullend voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning, in die zin dat voorafgaand aan de bouw uit een bodemonderzoek blijkt dat de grond niet vervuild is met PFAS óf maatregelen worden getroffen om contact met vervuilde grond te voorkomen. Verder geeft één zienswijze aanleiding om in de ruimtelijke onderbouwing nader te motiveren dat de bouw van een ROL op minder dan 1.500 meter van de vliegbasis planologisch aanvaardbaar is. Het college is bevoegd de reactienota zienswijzen vast te stellen.

Ambtshalve toevoeging
In één zienswijze wordt verwezen naar een geluidsrapport van een externe geluidsdeskundige waarin wordt gesteld dat, mede gelet op de cumulatie van verschillende geluidsbronnen, geen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij delen het standpunt van deze externe geluidsdeskundige niet. Om dit nader te motiveren is een 'oplegnotitie cumulatieve geluidsbelasting' opgesteld waarin nader wordt gemotiveerd dat op de planlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

Overwegingen
De ROL voorziet in een dringende behoefte aan geschikte opvanglocaties voor asielzoekers.

Gelet op deze noodzaak naar geschikte opvanglocaties heeft uw raad op 25 januari 2023 besloten zich uit te spreken om medewerking te verlenen aan de komst van een ROL op de locatie Tuin! aan de Mr. P.J. Troelstraweg 165a. Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan dit raadsbesluit.

In overeenstemming met de door uw raad aangenomen motie ‘Alleen een ROL met extra groen op locatie Tuin’ (d.d. 25 januari 2023) voorziet het plan in de realisatie van 45 woningen. Er wordt geen medewerking verleend aan het initiële plan om ook 27 woningen voor andere doelgroepen te realiseren.

De parkachtige en autoluwe omgeving met wandelpaden in het groen draagt, conform de motie ‘Alleen een ROL met extra groen op locatie Tuin’, bij aan het woongenot. Tussen- en rondom de woonblokken komen voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting. Deze voorzieningen komen het woongenot en de sociale interactie ten goede. Deze voorzieningen zijn ook toegankelijk voor bezoekers en kunnen daarmee ook voor verbinding zorgen tussen mensen binnen- en buiten de ROL. Een deel van het tuincentrum blijft behouden en krijgt een functie ter bevordering van de integratie en arbeidsparticipatie van de bewoners van de ROL. Het plan sorteert hiermee voort op de aangenomen motie ‘Iedereen doet mee’ (d.d. 25 januari 2023).

Het plan volgt de ontwikkelprincipes zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. De ontwikkelprincipes ‘verbinden, verwaarden en vergroenen’ zijn nadrukkelijk te herkennen in het plan.

Verwaarden
Het plan voorziet in de herbestemming van een tuincentrum locatie. De bedrijfsbebouwing en kassen van het tuincentrum zijn in de huidige situatie gesitueerd op de kavel ten noorden van de Kampweg. De kavel ten zuiden van de Kampweg is nog onbebouwd. Op deze zuidelijke kavel is nog wel ca. 3.000 m2 aan kassen toegestaan. De nieuwbouw wordt dus geconcentreerd op gronden die reeds zijn bebouwd of verhard (de noordelijke kavel van het tuincentrum). Of op onbebouwde gronden die deels nog bebouwd mogen worden met kassen (de zuidelijke kavel van het tuincentrum). Het gehele perceel ligt binnen de provinciale contour van bestaand stedelijk gebied.

Op de ROL worden asielzoekers opgevangen in ééngezinswoningen die bij een eventueel functieverlies omgezet kunnen worden naar een reguliere woonfunctie. De COA gebouwen worden modulair opgebouwd, zodat deze later gedemonteerd kunnen worden en op een andere locatie kunnen worden opgebouwd. Zo wordt waardeverlies voorkomen op het moment dat de ROL haar functie verliest.

Vergroenen
De nieuwbouw wordt zoveel mogelijk geconcentreerd op reeds bebouwde gronden of gronden die op basis van de huidige bestemmingsplanregels mogen worden bebouwd (planologisch bestaande bouwgronden). De rest van de nog onbebouwde bouwgronden blijft echter open en zal een meer parkachtige uit-straling krijgen. Het verhard/bebouwd oppervlak neemt in de nieuwe situatie per saldo met 500 m2 af t.o.v. de oude situatie. Het bestaande parkeerterrein wordt benut om parkeren op afstand van de woonfunctie te realiseren. Hierdoor kan een autoluwe leefomgeving worden gerealiseerd.

Verbinden
De ROL wordt op een locatie gebouwd met een goede busverbinding. Wijk- en centrumvoorzieningen bevinden zich op fietsafstand. Hiermee wordt geborgd dat de bewoners in verbinding staan met de rest van de stad. De verbindingen met de omliggende woongebieden worden verbeterd door voet- en fietsverbindingen op eigen terrein aan te leggen waardoor het terrein (gescheiden van het autoverkeer) wordt ontsloten op de Mr. P.J. Troelstraweg.

Met een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ROL is planologisch goed inpasbaar (verkeer, geluid, milieuzonering, e.d.). Op eigen terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig. De verkeersdruk neemt in de nieuwe situatie af t.o.v. de huidige situatie. Bij een tuincentrum hoort een hogere verkeersdruk dan bij een ROL. De woningen voor het COA worden buiten de 55 dB(A) contour voor industrielawaai van de vliegbasis gesitueerd. De ROL levert geen planologische belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Risico's
Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan de afgifte van de ontwerp vvgb en het ter visie leggen van de ontwerp omgevingsvergunning. Het risico van planschade ligt bij de initiatiefnemer. De kosten voor de middengeleider op de Mr. P.J. Troelstraweg én de ambtelijke kosten op de Troelstraweg worden gedekt middels een anterieure overeenkomst. Alle kosten en risico's liggen bij de initiatiefnemer.

Intentieverklaring
Onderdeel van de anterieure overeenkomst is een intentieverklaring waarin is vastgelegd dat het college zich zal inspannen om regulier wonen planologisch mogelijk te maken als de functie ROL komt te vervallen. Een dubbelfunctie (ROL en regulier wonen) kan- en wordt planologisch nu niet mogelijk gemaakt. Maar de gekozen planopzet leent zich wel goed om het plangebied te transformeren naar een reguliere woonbuurt. De woningen blijven dan staan en de COA gebouwen maken dan ruimte voor extra speelplaatsen, groen- en parkeervoorzieningen.

Omdat mogelijk in de toekomst bindend advies van uw raad vereist is om regulier wonen, na beëindiging van de functie ROL, planologisch mogelijk te kunnen maken, geldt ook het voorbehoud dat uw raad zijn eigenstandige positie behoudt in toekomstige besluitvormingsprocedures.

Voorgesteld besluit
Wij stellen u voor om een vvgb conform artikel 6.5, lid 1 Bor af te geven voor een Regionale Opvang Locatie (ROL) met 45 woningen voor het COA op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 165a in Leeuwarden.

Vervolgacties
Na de beoogde afgifte van de vvgb zal de omgevingsvergunning worden verleend door het college. De verlening van de omgevingsvergunning zal formeel worden bekendgemaakt. Een omgevingsvergunning voor (hoger) beroep. In afwachting van een eventueel (hoger) beroep kunnen werkzaamheden op eigen risico van het COA worden gestart. Op verzoek van

het COA wordt rond de bouwvak gestart met de sloopwerkzaamheden (die formeel losstaan van de omgevingsvergunning). Daarnaast wordt gestart met niet onomkeerbare voorbereiden werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken. Dit is noodzakelijk vanwege de planning van de nutspartijen. De ontwikkelaar heeft een project uitgeruild waardoor de nutspartijen in week 42 al kunnen start. Lukt dat niet, dan komt het project onderop de stapel te liggen. En zal de noodzakelijke aanleg van de nutsvoorzieningen forse vertraging oplopen (voor de aanleg van nutsvoorzieningen is toestemming, die losstaat van deze omgevingsvergunning). In het vervolgtraject zullen we (gemeente, COA en projectontwikkelaar) zorgvuldig blijven communiceren met omwonenden.

Leeuwarden, 16 juli 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
02/09/2024 12:53:05 CEST
ID: b8060169-11a4-4f67-8cf4-4a5419dbd550
Auth: Scribble

secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
02/09/2024 09:57:44 CEST
ID: b8060169-11a4-4f67-8cf4-4a5419dbd550
Auth: Scribble

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*