



Gemeente Leeuwarden
t.a.v. het college van B&W
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Plaats: Driezum.
Datum: 10 augustus 2020
Onderwerp: Leeuwarden Buitengebied – oprichten bedrijfsgebouw met inpandige bedrijfswoning
Bootsmaweg 6 te Leeuwarden

Geachte college,

Namens mijn cliënten [REDACTED] respectievelijk [REDACTED] dien ik een zienswijze in die betrekking heeft op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfsgebouw (t.b.v. handel / reparatie auto's) met inpandige bedrijfswoning op het adres Bootsmaweg 6 te Leeuwarden.

OVERWEGINGEN UITWEG

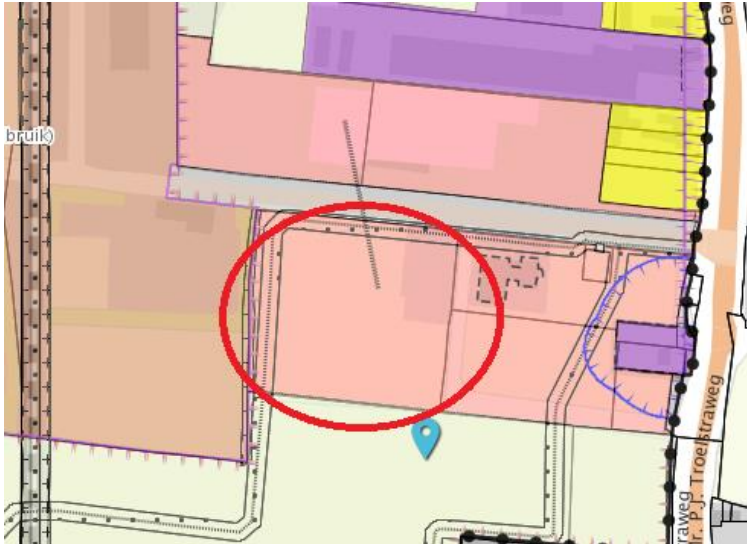
Het college heeft de aanvraag getoetst aan een groot aantal criteria die de twee uitwegen op de zogenaamde openbare weg moeten legitimeren. De eerste vraag die hier beantwoord moet worden is, of er daadwerkelijk sprake is van een openbare weg. De aanwezige weg staat volgens mijn informatie niet geregistreerd in de gemeentelijke wegenlegger. De weg is namelijk in eigendom van de eigenaren van de kadastrale percelen waarover deze is aangelegd. Deze eigenaren zijn ook verantwoordelijk voor het onderhoud en schoonhouden van de weg. Destijds is er een erfdienstbaarheid gevestigd (zie bijlage). Mijn cliënten vrezen dat hun bedrijven in de toekomst niet meer onverminderd en ongehinderd, door de aanwezigheid van grote vrachtwagens die nodig zijn bij het laden en lossen van de auto's, gebruik kunnen maken van hun heersende erven. Ook vrezen mijn cliënten dat de weg zal gebruikt worden voor andere doeleinden, bijvoorbeeld het stallen van auto's. Dit is namelijk ten strengste verboden (zie punt 3 onderdeel erfdienstbaarheid).

OVERWEGINGEN HANDELEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Het college is van oordeel dat op grond van de opgestelde 'Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw bedrijfspand inclusief (inpandige) woning perceel Bootsmaweg 6 te Leeuwarden' dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een gefundeerde onderbouwing waarom in onderhavige kwestie afgeweken mag worden van het vigerend bestemmingsplan. Het enkele feit dat het een perceel betreft waar planologisch al rekening is gehouden met een ander gebruik dan sec agrarisch,

in dit geval betreft het niet een plan voor een tuincentrum, maar voor een garagebedrijf, doet daar niets aan af. Integendeel, mijn cliënten zijn beiden met stomheid geslagen dat het college medewerking wil verlenen aan het oprichten van een bedrijfsgebouw met in pandige bedrijfswoning. Op 3 december 2015 heb ik namens de [REDACTED] [REDACTED] voor het belendende perceel, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie [REDACTED] nummer [REDACTED] n verzoek ingediend voor het oprichten van een woning (zie figuur 1).



Figuur 1.

Mijn cliënt kreeg nul op het rekest. De gemeente motiveerde haar besluit (zie bijlage) als volgt: 'In principe wordt niet meegewerkt aan het realiseren van een woonbestemming op een onbebouwd perceel in de bebouwde kom, tenzij hiervoor goede redenen voor zijn (bijvoorbeeld herstructurering). Aangezien het betrokken perceel ook niet in een bebouwingslint of anderszins dichtbebouwd gebied ligt, ligt transformatie naar een woonbestemming niet voor de hand.'

In het kader van het hoofdstuk Stedenbouw antwoordde de gemeente op onze aanvraag als volgt: 'De locatie valt buiten de natuurlijke begrenzing van de stad en ligt in een overgangsgebied naar het buitengebied. De aanwezige bebouwing in dit gebied heeft een extensief karakter en is veelal gerelateerd aan bedrijfsmatige functies in de agrarisch sector of tuinbouw. De combinatie van extensieve bebouwing en weiland(jes) met doorzichten maakt het buitengebied dichtbij de stad voelbaar en geeft dit overgangsgebied karakter. Het intensiveren van de bebouwing binnen de zones doet afbreuk aan de kwaliteiten van het gebied en vertroebelt de scheiding tussen de stad en het buitengebied. Voor de zones buiten de stad en het buitengebied respecteren wij de kernkwaliteiten (bijvoorbeeld de aanwezige doorzichten) en gaan zeer terughoudend om met het toevoegen van nieuwe bebouwing.'

Tenslotte reageerde de gemeente ook negatief op het verzoek om een woning te mogen oprichten in dit gebied door het volgende te stellen: 'Daarnaast is een woonfunctie op deze locatie niet wenselijk vanwege milieukundige beperkingen door de aanwezigheid van de vliegbasis Leeuwarden (geluid en milieucategorie 6) en de nabijheid van een tankstation met LPG.'

Ik kom naar aanleiding van het bovenstaande tot de volgende vragen:

- Licht het perceel van de aanvrager wel in een bebouwingslint of anderszins dichtbebouwd gebied of zijn er andere redenen waarom hier nu op het belendende perceel wel een woning mag worden gebouwd?

- Valt het perceel van de aanvrager ook buiten de natuurlijke begrenzing van de stad en ligt deze locatie niet in het overgangsgebied naar het buitengebied?
- Doet het planvoornemen om een bedrijfsgebouw met inpandige bedrijfswoning op deze locatie op te richten geen inbreuk aan de kwaliteiten van het gebied en vertroebelt dit niet de scheiding tussen de stad en het buitengebied?
- Heeft het op te richten bedrijfsgebouw een extensief karakter en is deze gerelateerd aan bedrijfsmatige functies in de agrarisch sector of tuinbouw?
- Worden de kernkwaliteiten met de komst van dit bedrijfsgebouw (bijvoorbeeld de aanwezige doorzichten) gerespecteerd?
- Waarom is de woonfunctie, die nog dicht bij het tankstation met LPG is gelegen dan destijds de aangevraagde woning van mijn cliënt, nu vanuit het oogpunt van het milieu wel toelaatbaar?
- De gemeente heeft aangegeven dat in het kader van het industrielawaai een hogere waarde van 55 d B(A) vastgesteld dient te worden. Waarom kon deze hogere waarde toen niet m.b.t. de aangevraagde woning van mijn cliënt worden vastgesteld?

Antwoorden op bovenstaande vragen mis ik grotendeels in de ruimtelijke onderbouwing. Wel heb ik nog een aantal opmerkingen over deze ruimtelijke onderbouwing. Daarin wordt gesteld dat op 70 meter afstand van het plangebied een tuincentrum is gelegen. Dit is onjuist. Het tuincentrum grenst direct aan het perceel van de initiatiefnemer. Dit perceel is nu nog onbebouwd, maar [REDACTED] zou daar kunnen uitbreiden. De richtafstanden volgens de VNG-publicatie gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De VNG-brochure gaat uit van het beginsel van gemotiveerd toepassen. Ten opzichte van het installatiebedrijf dat is gevestigd op perceel Meester P.J. Troelstraweg 159 staat vermeld dat de afstand vanaf de perceelgrens van dit bedrijf tot de (inpandige) gevel van de woning 19 meter bedraagt. Echter het is op basis van de tekeningen onduidelijk waar de inpandige woning wordt gesitueerd en daardoor onverifieerbaar. Daarnaast ben ik van mening dat er geen sprake kan zijn van 'gemengd gebied' omdat de dichtstbijzijnde woningen op minimaal 120 meter afstand zijn gesitueerd.

De gemeente heeft bevestigd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaaï de gevelbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde blijft zodat nader akoestisch onderzoek niet nodig is. Echter de onderbouwing ontbreekt. Ik mis namelijk de onderliggende berekening.

Bij het onderdeel 'Luchtkwaliteit' mis ik de berekening die op een eenvoudige en snelle manier kan bepalen of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtkwaliteit. Met de NIBM-tool kan dit relatief eenvoudig worden bepaald.

Uit de analyse opgesteld door de FUMO blijkt tot grote verbazing van mijn cliënten dat het aantal berekende slachtoffers in de nieuwe situatie niet hoger zal zijn dan in de huidige bestaande situatie. In het verleden hebben diverse ondernemers pogingen ondernomen om op het onderhavige perceel een bedrijf te starten. Dit werd door de gemeente altijd categorisch geweigerd. Hierbij werd telkens als reden aangevoerd de aanwezigheid van het tankstation. Wat is er de afgelopen periode gewijzigd? Ook ontbreekt de analyse van de FUMO als bijlage bij de stukken. Dit geldt ook voor de quickscan Flora & Fauna, zodat ik hier nog geen oordeel over kan vellen. Wel kan ik melden dat onlangs tijdens het broedseizoen een gehele boomwal op het onderhavige perceel is gekapt. Dit is al in strijd met de voorwaarden gesteld door een ter zake deskundige opgesteld rapport.

Tenslotte vragen cliënten aandacht voor het volgende. Omdat Vanaf de P.J. Troelstraweg de

Kampweg éénrichtingsverkeer is en dit ook geldt voor het verkeer van de Bootsmaweg naar de P.J. Troelstraweg is de kans levensgroot aanwezig dat cliënten komende uit Leeuwarden de kortste route naar de garage zullen nemen met als gevolg een onveilige en onwenselijk situatie.

Resumerend stel ik vast dat mijn cliënten om hun moverende redenen tegen de komst van het autobedrijf en bedrijfswoning zijn.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]