

Ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van de verbouw van het pand Voorstreek 64d en e te Leeuwarden tot twee appartementen

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van twee appartementen in het pand Voorstreek 64d en e te Leeuwarden. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan "Leeuwarden - Binnenstad". Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Centrum-4". Het gebouw voldoet niet aan de bouwregels voor gebouwen buiten het bouwvlak. De toegestane goothoogte van 3 meter en de bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden. De goothoogte wordt circa 8 meter en de bouwhoogte circa 11 meter. Daarnaast is het plan in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan omdat het gebruik van de begane grond ten behoeve van wonen niet is toegestaan. De aanvraag is hiermee dan ook in strijd met het bestemmingsplan "Leeuwarden - Binnenstad". Er kan medewerking worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking'.

Ruimtelijke onderbouwing

In geval van een planologische procedure moet op een deugdelijke wijze worden gemotiveerd op welke gronden medewerking wordt verleend aan een initiatief; de ruimtelijke onderbouwing.

Beschrijving aanvraag

De aanvraag voorziet in het verbouwen van het pand Voorstreek 64 d en e te Leeuwarden tot twee appartementen.

Beoordeling verzoek

Functioneel

Het pand ligt in een gebied dat een transformatie doormaakt. De huidige functies (vooral winkels) beginnen langzamerhand te verdwijnen. Het ligt voor de hand dat vaak de woonfunctie ervoor zal terugkeren. Ook wordt in het gebied gekeken op welke wijze het bezit nog financieel haalbaar blijft nu de m² meterprijs van de winkelruimtes afneemt. Het verbouwen/renoveren van panden aan de achterzijde van de winkelruimtes, welke destijds niet of nauwelijks gebruikt werden, is één van de mogelijkheden. Er wordt geprobeerd, daar waar kwaliteit wordt toegevoegd, wonen in de binnenstad te stimuleren. Ook het verkleuren van het gebied tot wonen wordt niet in de weg gestaan.

Het initiatief om twee zelfstandige wooneenheden te creëren met een eigen opgang en fietsenberging op deze locatie kan worden gezien als een meerwaarde voor dit gebied en past binnen het volkshuisvestelijk beleid. Tegen de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de woonfunctie bestaan in functioneel opzicht dan ook geen bezwaren.

Stedenbouw

De aanvraag betreft de herbouw van een bestaand bouwdeel waarbij de dakkapel een nieuwe toevoeging is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet in de binnenstad het verschil tussen de oorspronkelijke bouwdelen en de latere toevoegingen herkenbaar zijn zodat dit ruimtelijk afleesbaar is. Het bouwwerk komt door de gekozen gevelmaterialen lost van het bestaande gebouw en kan daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden toegestaan.

Milieuaspecten

Geluid

De woning wordt achter Voorstreek 64 gebouwd en wordt niet direct aangestraald door wegverkeerslawaai. Geluid levert geen beperkende factor op.

Bedrijven

In de directe omgeving zijn al verschillende woningen aanwezig en er zijn geen bedrijven aanwezig die door deze wijziging in hun mogelijkheden worden beperkt.

Luchtkwaliteit

Het plan is dusdanig kleinschalig dat het kan worden beschouwd als NIBM.

Externe veiligheid

het plangebied ligt in geen enkele zone rondom BEVI-bedrijven, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid levert geen beperkingen op.

Archeologie

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. Het rijksbeleid biedt gemeenten de mogelijkheid om als bevoegd gezag taken op zich te nemen. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeente zelf beleid ontwikkelt. Met het nieuwe archeologische bestel heeft de provincie een toetsende en kaderstellende rol.

In bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten tijdig in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoekplicht.

Met het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de verbouw tot twee appartementen vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Archeologisch bodemonderzoek kan derhalve in het kader van het plan achterwege blijven.

Archeologie is derhalve geen beletsel voor de realisatie van het plan.

Watertoets

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Op 24 september 2013 is voor het plan een watertoets doorlopen. Hieruit is gebleken dat voor dit plan dit plan de korte procedure van toepassing is. Wanneer de adviezen van worden meegenomen in de verdere planvorming dan heeft het Wetterskip Fryslân geen bezwaren tegen dit plan en wordt er een positief wateradvies gegeven. Het advies is als bijlage opgenomen en maakt onderdeel uit van dit plan.

Cultuurhistorie

Het pand is een aanbouw achter Voorstreek 64. Het pand ligt in het beschermde stadsgezicht Binnenstad Leeuwarden. Het ligt in zone A van het beschermde stadsgezicht: "gebieden van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing, waaronder vele concentraties van monumenten". Van oudsher zijn achteraanbouwen aan de Voorstreek (en ook elders in de stad) kleiner dan het voorstaande pand. De ondergeschikte positie van dit achterhuis is goed afleesbaar.

Ecologie

Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen beschermde gebieden. Ook maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet bepaald dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Met de afwijkingsprocedure wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt. Met de afwijkingsprocedure wordt de verbouw van het reeds bestaande pand tot twee appartementen mogelijk gemaakt. Het gebouw is hoger dan de toegestane bouwhoogte en ligt buiten het bouwvlak. Gezien de afwijking zal dit plan geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het terrein.

Bodem

Op de locatie reeds lange tijd bebouwing aanwezig. Voor zover bekend is in het pand geen sprake geweest van potentieel bodembedreigende (bedrijfs)-activiteiten.

Voor zover bekend bij de gemeente Leeuwarden is op de locatie nooit milieukundig bodemonderzoek verricht. In 2009 is de locatie onderworpen aan een vooronderzoek naar potentiële verontreinigingsbronnen (Register, rapport 08002.938). De bodem wordt afgedekt met een gesloten verharding. Daarom kan op basis van de beschikbare gegevens aangenomen worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonbestemming. Als de huidige panden en vloeren in stand blijven, is bodemonderzoek dan ook niet nodig

Parkeren

Het parkeren levert geen problemen op. Binnen de 'Centrum-4' bestemming zijn verschillende functies toegestaan, zoals bijvoorbeeld detailhandel en dienstverlening. Wonen op de tweede en volgende bouwlagen is toegestaan. Vergeleken met de bij recht toegestane functies wordt de parkeerbehoefte lager.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 3 oktober 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Eindconclusie

Het plan past ruimtelijk en functioneel goed binnen de bestaande omgeving en ook binnen het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Leeuwarden. De afwijking van het bestemmingsplan is dan ook aanvaardbaar. Gelet hierop kan medewerking worden verleend aan dit initiatief door middel van een 'buitenplanse grote afwijking'