

Ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de herbouw Kelders 29, 31 en Poststraat 34, 36 te Leeuwarden

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herbouw van de panden Kelders 29, 31 en Poststraat 34, 36 te Leeuwarden. Door een brand in oktober 2013 zijn de panden verloren gegaan. Er is nu een plan ingediend om de panden weer op te bouwen. Het beoogde gebruik van de panden zal niet wijzigen. De begane grond wordt gebruikt voor detailhandel en de verdiepingen voor wonen. De wijzigingen zijn gericht op de overschrijding van de bouwhoogtes aan de zijde van de Poststraat en Kelders.

De aanvraag is in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan "Leeuwarden – Binnenstad". De Kelders 29 en 31 hebben de bestemming 'Centrum 2' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en 'Waarde – Archeologisch gemeentelijk monument'. De Poststraat 34 en 36 zijn bestemd als 'Gemengd 1' met eveneens de zojuist genoemde dubbelbestemmingen.

Op basis van de bestemming 'Centrum 2' dient een maximale bouwhoogte in acht te worden genomen van 12 meter. Het plan voorziet in een bouwhoogte van 13,3 meter. Tevens dient de bebouwing te worden afgedekt met een schild- of zadeldak. Het bouwplan voorziet in een plat dak. Voor de bestemming 'Gemengd 1' geldt een maximale bouwhoogte van 9,5 en 7,5 meter. Het plan voorziet in een bouwhoogte van 14 meter. Ook hier geldt dat de bebouwing dient te worden afgedekt met een schild- of zadeldak. Het bouwplan voorziet eveneens in een platte afdekking.

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid kent waarmee dit plan gerealiseerd kan worden, kan alleen medewerking worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking'. Voor het plan is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 20 oktober 2010 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het plan past binnen deze vastgestelde projectenlijst.

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.

Blad 2

Beoordeling verzoek

Stedenbouw/welstandsrichtlijnen/monumentenzorg

Het plan voldoet aan de gezamenlijke randvoorwaarden, zoals die eerder, in februari 2014, zijn meegegeven aan de architect en initiatiefnemers door Stedenbouw en Monumentenzorg . Naast de volumevergroting, waar eerder al een in-principe-akkoord op gegeven is, moet als belangrijkste randvoorwaarden worden genoemd de stedenbouw-historisch waardevolle knik die de beide gevels (geveldelen) ten opzichte van elkaar maken. Deze knik is in het nu ingediend ontwerp terug te vinden. Belangrijk is daarbij nog wel, dat de knik ook zichtbaar en beleefbaar is in de kroonlijst (horizontale lijst) die de gevel(s) beëindigt.

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het ontwerp beoordeeld op 22 juli 2014. Het ontwerp voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren

Met de herbouw wordt enkel de bestaande situatie teruggebracht waardoor geen nieuwe functies worden toegevoegd. Hierdoor levert parkeren dan ook geen beperkende factor op.

Bodem

Inventarisatie bekende gegevens

Historie

Op de locatie is in de 19e eeuw sprake geweest van diverse potentieel bodem-bedreigende activiteiten (o.a. metaalverlakerij en brandstoffendetailhandel). De bebouwing die tot voor kort op de locatie aanwezig was, is in oktober 2013 door brand verwoest.

Bodemkwaliteit

Ter plaatse van de locatie is – voor zover bekend bij de gemeente Leeuwarden – nooit bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is gelegen in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse ‘industrie’ (op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart).

Blad 3

Advies

Ten behoeve van het nieuwbouwplan moet een vooronderzoek conform de norm NEN5725 worden verricht. Dit houdt in dat een onafhankelijk adviesbureau op basis van locatie- en archiefonderzoek een inventarisatie maakt van potentiële verontreinigingen op het terrein. Op basis hiervan moet een inschatting worden gemaakt van de risico's als gevolg van de mogelijk aanwezige verontreinigingen. Indien van toepassing moet ten aanzien van deze risicovolle verdenkingen van bodemverontreiniging een bodemonderzoek conform de norm NEN5740 worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens een uitspraak worden gedaan over de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor het voorgenomen gebruik.

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 kader stellende 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 onderzoeksplicht.

Bij een recente grote brand zijn de panden aan de Kelders 29 en 31, doorlopend in Poststraat 34 en 36, verloren gegaan. De percelen zullen worden herbouwd met winkelruimte en appartementen. Hiervoor is een vergunningaanvraag ingediend.

Voor de panden aan weerszijden ervan, resp. Kelders 27 en 33 / Poststraat 32 en 38, is vergunningaanvraag binnen gekomen voor herstel en aanpassing van de panden.

Het totale oppervlak van de bij de brand vrijgekomen percelen bedraagt circa 350 m².



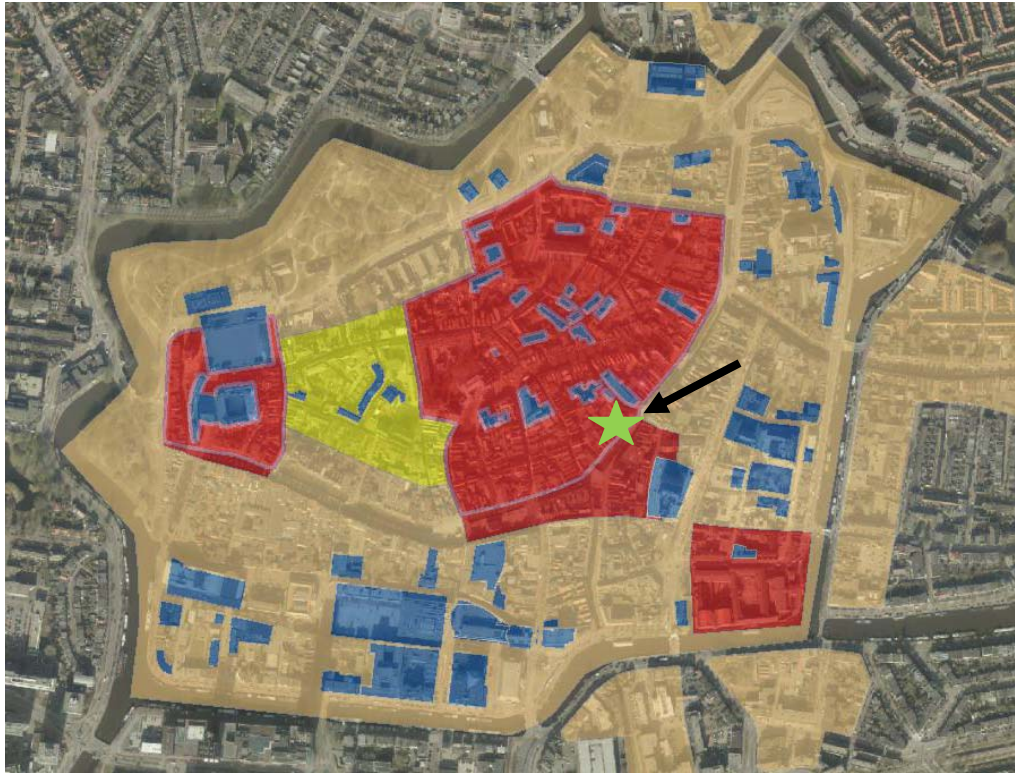
Het plangebied tussen de Kelders en Poststraat, aangegeven binnen de blauwe cirkel.

Historische inrichting plangebied:

- Kadastrale minuut 1832: bebouwd + erven
- Schotanus (1664): bebouwd + erven
- Jacob van Deventer (1560): bebouwd + erven

Blijkens de kaart van Jacob van Deventer, de oudst bekende kaart van de stad Leeuwarden, is rond 1560 op de locatie al bebouwing aanwezig. De oudste bebouwing op deze plek dateert echter hoogstwaarschijnlijk al uit de 15e eeuw of mogelijk zelfs 14e eeuw.

Inventarisatie bekende archeologische waarden



Projectie van de binnenstad van Leeuwarden inclusief planlocatie (ter hoogte van groene ster/ zwarte pijl) op de gemeentelijke Archeologische Waardekaart.

Legenda: rood = hoge waarde/gemeentelijk monument; geel = hoge verwachtingswaarde; lichtbruin = middelhoge verwachtingswaarde; blauw = reeds verstoord.

Archeologische Waardekaart Leeuwarden:

De locatie ligt op de flank van de zuidelijke Ee- of Minnematerp, een van de stadsterpen van Leeuwarden. Vanaf de Middeleeuwen zijn ten noorden en zuiden van het vroegere riviertje de Ee (huidige Eewal) twee terpen langzaam aan gegroeid. Hier is de middeleeuwse handelsnederzetting Leeuwarden ontstaan, die later uitgegroeid is tot de huidige binnenstad van Leeuwarden.

Het plangebied heeft een hoge archeologische waarde maar heeft daarbovenop de beschermende status van gemeentelijk archeologisch monument.

In gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor

Blad 6

vergunning is verleend. Dit geldt eveneens voor sloopwerkzaamheden in een dergelijk gebied als dat binnen een beschermd stadsgezicht valt.

Voor gebieden met de status van beschermd gemeentelijk archeologisch monument geldt conform de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 25 m² eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Voor de herbouw / verbouw van de Kelders 33 en Poststraat 38 zullen geen grondroerende werkzaamheden worden verricht.

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 waterspect. Voor het planvoornemen is een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Een samenvatting van de aangeleverde gegevens voor de watertoets en de reactie van het waterschap op het planvoornemen is in bijlage 1 opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat voor het planvoornemen de korte procedure van toepassing is. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig.

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.

Blad 7

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.

Door de brand zijn de panden verloren gegaan en zijn mogelijke verblijfplaatsen van beschermde diersoorten al vernietigd. Met dit plan wordt herbouw van de panden mogelijk gemaakt. Deze werkzaamheden zullen dan ook geen invloed hebben op de mogelijke door de brand vernietigde verblijfplaatsen.

Milieuaspecten

Geluid

Wegverkeerslawaaï

De planlocatie ligt in de binnenstad tussen de Kelders en de Poststraat. De Poststraat is een smalle woonstraat en is een 30 km gebied. De verkeersintensiteit is zo laag dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. De Kelders is een winkelstraat en is ook een 30 km gebied. De straat direct voor het pand is verboden voor auto's en aan de overzijde is het éénrichting verkeer. De verkeersintensiteit is dusdanig laag dat de verwachting is dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Geluid is hierdoor geen beperkende factor.

Bedrijven

Rondom het pand zijn woningen en categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd. Het beoogde gebruik past wat betreft milieubelasting in deze omgeving en is niet beperkend voor de nieuwe ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Het plan draagt in die zin "Niet In Betekenende Mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit is derhalve geen beperkende factor.

Externe veiligheid

Er zijn in de directe omgeving van de van de Kelders 29 en 31 en Poststraat 34 en 36 te Leeuwarden geen opslagen van gevaarlijke of ontplofbare stoffen die invloed hebben op het plan. Externe veiligheid vormt geen beletsel.

Uitvoerbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheidsaspecten van het plan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 9 oktober gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer dienen te worden gedragen. De gemeente Leeuwarden loopt hierdoor geen financieel risico. Echter is geconstateerd dat de begroting voor het bouwplan niet sluitend is. De initiatiefnemer zal door middel van oplevering van het casco trachten de begroting sluitend te krijgen. 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'.