

Ruimtelijke onderbouwing Voorstreek 75

INLEIDING

Op 2 december 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van een achteraanbouw ten behoeve van twee appartementen op het adres Voorstreek 75 in Leeuwarden. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad. Het perceel heeft hierin de bestemming Centrum-4 met de dubbelbestemmingen Waarde-Beschermde stadsgezicht en Waarde-Archeologisch gemeentelijk monument. Binnen de bestemming Centrum-4 is het gebruik van de begane grond voor wonen niet toegestaan. Het plan is ook in strijd met de bouwvoorschriften. De maximale bouwhoogte van 6 meter wordt door de te vergroten opbouw overschreden. In de bestaande situatie was echter ook al sprake van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In de aanbouw worden twee appartementen gerealiseerd welke via een steeg worden ontsloten. Er komt één appartement op de begane grond en één op de verdieping.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan alleen medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt.

Voor dit plan is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past binnen deze vastgestelde projectenlijst.

In het kader van deze procedure worden de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

- *Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014*
Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Nieuwbouw van woningen dient plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de woningen is daarom niet strijdig met de provinciale verordening.
- *Gemeentelijk beleid*
Het beleid van de gemeente Leeuwarden is erop gericht de woningvoorraad te vergroten. Voor de binnenstad is er voor gekozen het wonen hier te stimuleren omdat dit voorziet in een grote vraag bij onder andere studenten en starters. Met het aangevraagde plan kunnen twee

volwaardige, kleine appartementen worden gerealiseerd. Dergelijke appartementen voorzien in een duidelijke vraag, zoals uit het succes van eerdere vergelijkbare bouwplannen blijkt. De verbouwing en toevoeging van beide appartementen voorziet dan ook in een welkome aanvulling van de woningvoorraad in dit deel van de binnenstad.

Stedenbouw en monumentenzorg / cultuurhistorie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de achteraanbouw worden toegestaan. Over het plan heeft overleg plaatsgevonden naar aanleiding van een eerder ingediend schetsplan. Hierbij is ook Monumentenzorg betrokken.

Het achterhuis is een restant van een reeks woningen grenzend aan het binnenterrein en daardoor van stedenbouwkundige waarde. Het realiseren van appartementen en daarmee een woonfunctie aan deze achterzijde van de Voorstreek, ook op de begane grond, past bij de gemeentelijke ambities voor dit deel van de binnenstad. In het voortraject is de vormgeving en kapvorm besproken met de ontwerper van het plan. Voorwaarde voor het vergroten van het gebouw was het handhaven van de kapvorm. Het voorliggende plan gaat uit van een nieuw zadeldak met twee dakkapellen. De materiaalkeuze geeft expressie aan de nieuwe toevoegingen aan het voormalige woonhuis. Om de woning te laten voldoen aan de huidige maatstaven v.w.b. verdiepingshoogte en woonkwaliteit is een verhoging van de bouwhoogte noodzakelijk. Met het handhaven van de kapvorm wordt de voormalige hoofdvorm gerespecteerd en conformeert het totaalvolume zich bij de schaal op deze plek.

Welstand

De welstandsc commissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 3 maart 2015. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

De bestaande achteraanbouw van 75 m² werd eerst voor de winkel gebruikt. Voor een winkel geldt een parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Voor dit gedeelte van de winkel was de parkeernorm 2,6 parkeerplaatsen. De nieuwe appartementen bedragen 72 en 77 m². Voor woningen in het centrum tussen de 60 en 80 m² geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. Voor beide appartementen geldt dan een parkeernorm van 2,2. Deze norm is lager dan de vorige functie zodat qua parkeren geen problemen oplevert.

TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

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 milieuideling op van 1 t/m 6.

Rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen en winkels gelegen. Op ongeveer 23 meter afstand is echter Muziek Centrum Schaaf gevestigd. Op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering geldt er een richtwaarde van 30 meter voor een muziekcentrum (SBI nr. 9232). Hier wordt niet aan voldaan. Er zijn nu echter ook al woningen op een kortere afstand gesitueerd waardoor de woningen op het achtererf aan de Voorstreek 75 niet de bepalende woningen worden.

Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De woningen liggen aan de achterzijde van de bebouwing aan de Voorstreek. De Voorstreek is een 30 km gebied zodat dit voor verkeerslawaai geen beperkingen oplevert.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Het plan draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan verhoogde concentraties. Derhalve hoeft deze uitbreiding niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De luchtkwaliteit levert daarom geen beperkingen op.

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 binnen geen enkele veiligheidscontour. Externe veiligheid levert daarom 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. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Voor het vergroten van de achteraanbouw zullen geen grondroerende werkzaamheden worden verricht. Archeologie is derhalve geen beletsel voor de realisatie van het plan.

Bodem

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Van de locatie zijn geen concrete bodemkwaliteitsgegevens bekend. Er is in beperkte mate sprake geweest van potentieel bodembedreigende activiteiten. Volgens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart ligt de locatie in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'industrie'. Zolang de bodem is en blijft afgedekt met een gesloten verharding, kan op basis van de beschikbare gegevens worden aangenomen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonbestemming op de begane grond. Voor het vergroten van de achteraanbouw zullen geen grondroerende werkzaamheden worden verricht. Bodem is derhalve geen beletsel voor de realisatie van het plan.

Waterparagraaf

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient 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.

Op 7 januari 2016 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 7 januari 2016 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit is gebleken dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Verder overleg met het Wetterskip Fryslân is niet nodig. De watertoets is als bijlage 1 opgenomen.

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. Het plangebied maakt 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. Hoewel het bouwplan een nieuwe ruimtelijke ingreep inhoudt, is er geen sprake van inbreuk op de habitat van kwetsbare dieren of planten, omdat het terrein waarop de voorgenomen ontwikkeling in de huidige situatie al is bebouwd. Het is daarmee uitgesloten dat er ter plaatse en in en rondom het bestaande bouwwerk en van de voorgenomen ontwikkeling een beschermde plant- en/of diersoort voorkomt. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen hebben op de flora en fauna.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgastransportleidingen, hoofdwaterleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden. In de nabijheid van het perceel is hiervan geen sprake.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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” (SER-ladder).

De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Het voorliggende plan sluit naadloos aan bij de achtergronden van de SER-ladder.

De toevoeging van twee nieuwe woningen wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder duurzame verstedelijking is voor dit plan dan ook niet van toepassing.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

Conclusie

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
