

Ruimtelijke onderbouwing voor het uitbreiden van een appartementengebouw met twee appartementen aan de Voorstreek 60 en Amelandstraat te Leeuwarden

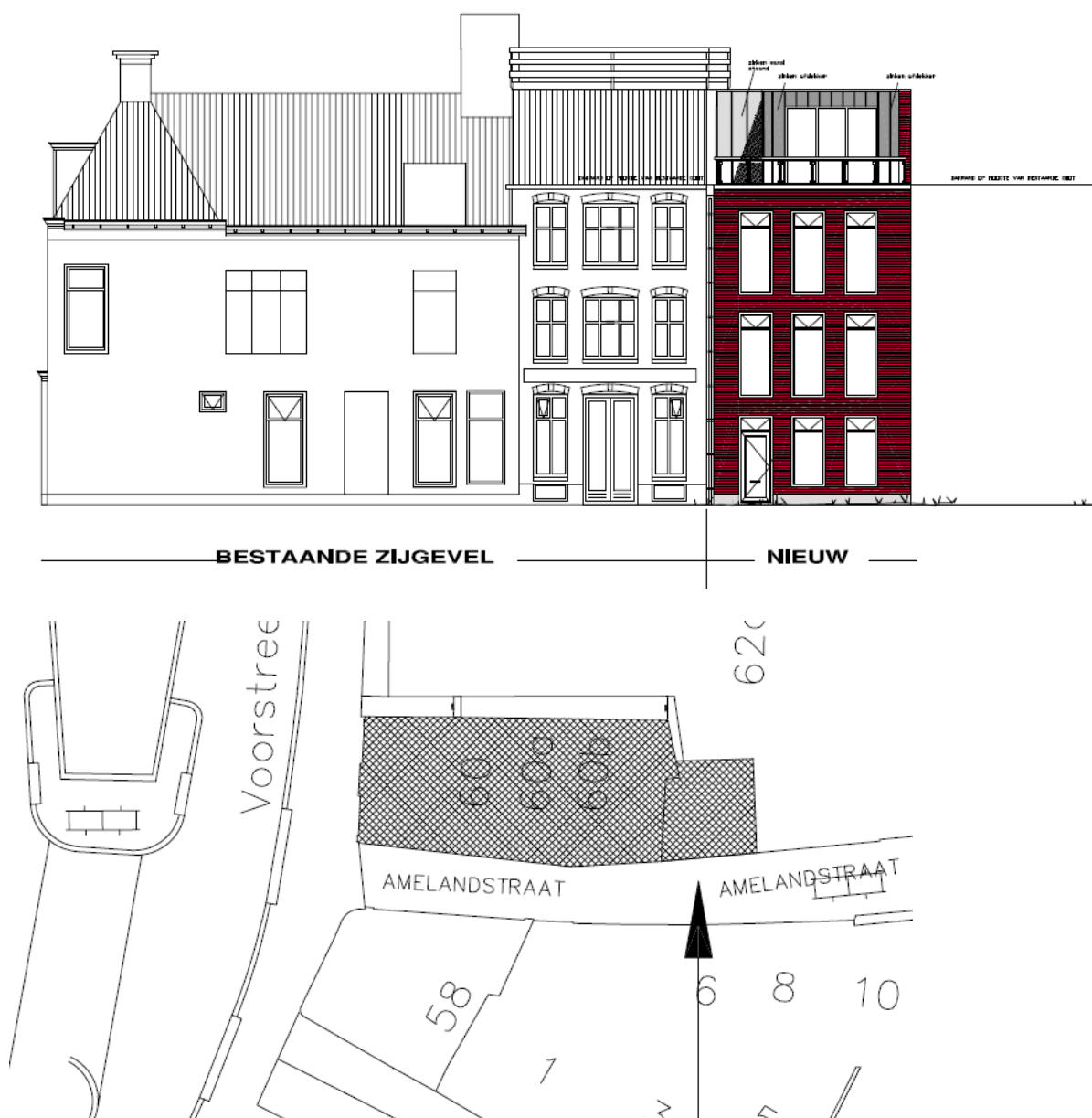
INLEIDING

Op 13 april 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een appartementengebouw met 2 appartementen aan de Voorstreek 60 en Amelandstraat te Leeuwarden. Voor het plan is eerder een schetsplan ingediend.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het plan betreft het uitbreiden van een appartementengebouw met twee appartementen aan de Voorstreek 60 en Amelandstraat te Leeuwarden. Het ene appartement wordt gerealiseerd op de begane grond en de eerste verdieping. Het andere appartement wordt gerealiseerd op de tweede en derde verdieping. Op de begane grond komt een gezamenlijke berging. De locatie is momenteel geheel onbebouwd.

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



BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Het verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Binnenstad". Het perceel heeft hierin de bestemming "Centrum-4" met de dubbelbestemmingen "Waarde-Beschermd stadsgezicht" en "Waarde-Archeologie 3".

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 gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel bedragen, het gehele perceel wordt bebouwd. Ook de maximale goothoogte en bouwhoogte worden overschreden, deze bedraagt ongeveer 12 meter en mag buiten een bouwvlak respectievelijk maximaal 3 en 6 meter bedragen.

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 uit maakt.

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*

De gemeente Leeuwarden heeft nog een omvangrijke opgave ten aanzien van woningbouw. Door het rijk en provincie wordt geprognostiseerd dat bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Leeuwarden nog minstens drie decennia aanhoudt. Dit betekent dat de gemeente moet voorzien in voldoende en passende woningbouwlocaties. Een en ander is onder andere door de provincie in haar "Notitie Regionale Woningbouwafspraken" en door de gemeente Leeuwarden in haar woonplan "Eltsenien syn hus" (2008) en het "Afwegingskader woningbouw gemeente Leeuwarden" vastgelegd. Het verzoek past binnen de gestelde kaders.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de uitbreiding worden toegestaan. Over het plan heeft overleg plaatsgevonden naar aanleiding van het eerder ingediende schetsplan.

Oorspronkelijk was op deze plek ook sprake van een gebouw, de uitbreiding voorziet daarmee in herstel van de gesloten gevelwand aan de Amelandsstraat. Het voorstel is enerzijds een uitbreiding aan het pand Voorstreek 60 en is daardoor van vergelijkbare proportie. Anderzijds is de uitbreiding georiënteerd aan de Amelandsstraat en heeft het een eigen gezicht. Met een terugliggende 4^e laag voegt de uitbreiding zich naar de schaal en maat van de Amelandsstraat en is sprake van een stedenbouwkundig verantwoorde uitbreiding.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 15 september 2016. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Gezien er geen parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, kan er alleen onder de noemer 'autoloos wonen' medewerking aan het plan verleend worden. Dit houdt in dat er voor deze appartementen geen parkeervergunning op straat kan worden afgegeven.

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.

Naast deze locatie zijn ook al woningen gesitueerd en in de omgeving zijn geen bedrijven die door dit plan in hun mogelijkheden worden beperkt. Er zijn geen milieutechnische bezwaren tegen dit plan.

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)verkeerslawaaï, 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 verkeerslawaaï 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 gezien de kleinschaligheid (<1500 woningen). 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.

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor vergunning is verleend. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt conform de gemeentelijke archeologische waardekaart en de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 500 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Omdat het om een plangebied gaat met een oppervlakte kleiner dan 500 m² is dan ook geen archeologisch onderzoek vereist voorafgaand aan de bodemingreep en is archeologie geen beletsel voor realisatie van de plannen.

Cultuurhistorie en karakteristieke panden

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plan wordt gerealiseerd binnen het beschermd stadsgezicht. Het huidige ontwerp past binnen het beschermd stadsgezicht. De ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp is voldoende (e.e.a. ook afgestemd met stedenbouw en wonen).

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.

De locatie is momenteel deels onbebouwd. In het verleden is vermoedelijk wel bebouwing aanwezig geweest. Ter plaatse van de locatie is – voor zover bekend bij de gemeente Leeuwarden – nooit bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn dus geen specifieke bodemkwaliteitsgegevens bekend.

De locatie is gelegen in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'industrie' (op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart).

Ten behoeve van het nieuwbouwplan heeft LievenseCSO Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740:2009+A1:2016 uitgevoerd. Er is sprake van bodemverontreiniging, of het een zgn. 'geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³) betreft is niet met zekerheid gebleken maar niet aannemelijk. Een geval van bodemverontreiniging mag niet - zonder saneringsprocedure- beïnvloed worden (bijv. ten gevolge van graafwerkzaamheden).

Alvorens de werkzaamheden uit te voeren dient er vooraf een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet Bodembescherming, rekening houdend met een V&G-plan (veiligheids- en gezondheidsplan) en met eventueel afvoer van de sterk verontreinigde grond naar een erkend verwerker.

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 26 mei 2016 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 26 mei 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 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. Het plangebied maakt ook geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Het plan heeft daarnaast, mede gelet op de aard en omvang van het plan, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen. 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. Het plangebied bestaat uit een onbebouwd stuk sterk verstoorde grond tussen bestaande bebouwing in. Binnen het plangebied zijn door de verstoring en het ontbreken van geschikte nestgelegenheden geen geschikte habitat voor beschermde flora en fauna. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen hebben op de beschermde 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”.

De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro omschreven.

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. 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 ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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.