

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een woning in de Speelmansstraat

Begin juli heeft Mydomo b.v. uit Amsterdam een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning in de Speelmansstraat. Deze aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Rondom de Grote Kerk'. Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid 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'.

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 nieuwbouw is gesitueerd ter plekke van een in belangrijke mate onbebouwd perceel, dat in gebruik is als parkeerterrein.

De nieuw te bouwen woning wordt deels (entree, berging, kamer) op de begane grond gebouwd, maar in belangrijke mate op de verdieping, waar zich de woon- slaap- en badkamer bevinden. Een deel van het terrein wordt gebruikt voor parkeren; deze parkeerplaatsen worden door de woning overbouwd. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners van de nieuwbouw en de bewoners van een aantal woningen aan Bij de Put. Door de bebouwing worden deze parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken.

Beoordeling verzoek

Functioneel

Op grond van het gemeentelijke beleid wordt wonen in de binnenstad zoveel als mogelijk bevorderd. Ook de kwaliteit en het vloeroppervlak van de woning zijn passend. Functioneel bestaan geen bezwaren tegen het bouwplan.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig is het wenselijk dat het huidige gat in de gevel op een passende wijze wordt gedicht. Het ontwerp doet recht aan de wens om ook op de begane grond zoveel als mogelijk een aantrekkelijke en open gevel te realiseren. Voorts wijkt de nieuwbouw slechts in beperkte mate af van de bebouwingsmogelijkheden ter plekke. Stedenbouwkundig is de beoogde invulling zonder meer aanvaardbaar.

Beschermd stadsgezicht

Aangezien er sprake is van nieuwbouw binnen het beschermd stadsgezicht is ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geconsulteerd. De rijksdienst is van opvatting dat de nieuwbouw zorgvuldig op gaat in het ruimtelijke karakter binnen het beschermd stadsgezicht. Het ontwerp geeft de rijksdienst in het kader van het beschermd stadsgezicht geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Welstand

Blijkens het advies van de welstandsadviescommissie Hus en Hiem van 26 juli jl. voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren/ontsluiting

Op eigen erf wordt voorzien in het parkeren. Ook wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd voor de aangrenzende woningen.

Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch monument. Het betreft het oostelijk deel van de terp Nijehove. Deze terp is vanaf de 9^e eeuw uitgegroeid tot het middeleeuwse handelscentrum van Leeuwarden. Ter plekke van archeologisch waardevolle gebieden mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een "archeologievergunning" is verleend. Voor archeologische monumenten geldt dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 25 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het plangebied is weliswaar archeologisch monument, maar in totaal zal de bodemingreep een omvang hebben van minder dan 25 m². Op basis hiervan is er geen inventariserend archeologisch veldonderzoek vereist. Wel zullen amateurarcheologen in de gelegenheid worden gesteld om waarnemingen te doen tijdens het graven van de funderingssleuven.

Watertoets

De gemeente dient de effecten op de waterhuishouding van ruimtelijk relevante besluiten te laten toetsen door het bevoegd gezag. Het bouwplan is in het kader van de verkorte watertoets voorgelegd aan het Wetterskip. De nieuwbouw is niet van invloed op de waterhuishouding ter plekke. Op dit moment is het perceel reeds nagenoeg volledig bebouwd en verhard en dat zal bij de nieuwbouw ook het geval zijn. Waterhuishoudkundig bestaan derhalve geen bezwaren tegen het plan.

Het Wetterskip adviseert:

1. Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding. Regenwater komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van het water.
2. Vloeren minimaal een meter boven het grondwater
Om grondwateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen.

Flora en fauna

Ecologisch onderzoeksbureau Altenburg & Wymenga uit Veenwouden heeft bij rapport van 6 november 2001, nr. 2012/29 de ecologische aspecten getoetst. Uit het rapport blijkt dat het bouwplan geen conflict veroorzaakt met de wet- en regelgeving ten aanzien van de gebiedsinrichting en ook niet met de Flora- en faunawet. Wel moet verstoring van broedende vogels worden voorkomen.

Milieuaspecten

Uit milieuhygiënisch oogpunt (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en bodem) bestaan er geen bezwaren tegen het woningbouwplan.

Geluid

De nieuwbouw ligt in een 30 km/uur gebied, waar de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Daar komt bij dat de etmaalintensiteit op de Speelmansstraat/Bij de Put lager is dan 1150 motorvoertuigen per etmaal. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk, want er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Geluid is geen beperkende factor voor het doorgaan van het plan.

Luchtkwaliteit

Het betreft een woningbouwplan van minder dan 300 woningen, zodat er in het kader van de regelgeving sprake is van 'Niet in betekenende mate'. Er wordt derhalve voldaan aan de vereisten wat betreft luchtkwaliteit. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Externe Veiligheid

Er is een digitale veiligheidstoets uitgevoerd en hieruit blijkt dat externe veiligheid geen beperkende factor is voor de nieuwbouw.

Bedrijven

In de nabijheid van het initiatiefplan zijn geen bedrijven gevestigd. De gevestigde bedrijven in de omgeving zijn categorie 1 of 2 en hebben een dusdanig lage milieubelasting, dat wonen in- en aanpandig geen beletsel vormt.

Bodem

Blijkens het Verkennend asbest- en grondwateronderzoek, locatie Speelmanstraat (ong.) te Leeuwarden, rapportnummer 12F216, datum: 13 september 2012 door bureau CSO-Milfac, is op de locatie geen asbest in het puin en/of de grond aanwezig. Ook is het grondwater onder de geplande verblijfsruimte wat betreft minerale olie en aanverwante stoffen niet verontreinigd. Er bestaat derhalve op grond van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen bezwaar tegen deze nieuwbouw.

Op basis van eerdere onderzoeksresultaten moet bij de gemeente een 'Plan van Aanpak' ter goedkeuring worden ingediend vanwege de plaatselijk matig tot sterk verontreinigde grond (zware metalen). Er mag pas worden begonnen met de graafwerkzaamheden nadat de gemeente dit Plan van Aanpak heeft goedgekeurd.

Uitvoerbaarheid

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen 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.

Economische uitvoerbaarheid

Voor het kostenverhaal van de kostensoorten, genoemd in 6.2.4. Bro, is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De overige kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer.

Eindconclusie

De nieuwbouw 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 gering en aanvaardbaar. Gelet hierop kan medewerking worden verleend aan dit initiatief door middel van een 'Buitenplanse grote afwijking'