

Ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van een woongebouw op het adres Stationsweg 15 in Leeuwarden

INLEIDING

Onlangs is de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw op het adres Stationsweg 15 in Leeuwarden geweigerd. Inmiddels is er een aangepaste aanvraag ingediend. Deze aanvraag is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Stationskwartier'. Wij kunnen medewerking verlenen aan dit initiatief door middel van een zgn. 'buitenplanse grote afwijking'. Wij leggen dit aangepaste ontwerp wederom aan u voor de afgifte van een 'verklaring van geen bedenkingen'.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De voormalige woning op het adres Stationsweg 15 is inmiddels gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een woongebouw gerealiseerd met 34 woonstudio's. Het gaat om kleine (gemiddeld ca. 25 m² bvo) maar zelfstandige woningen voor studenten, starters en alleenstaanden. De nieuwbouw wordt plat afgedekt en krijgt een maximale bouwhoogte van bijna 12 meter.



locatie

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Stationskwartier' heeft het perceel de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming is wonen op dit adres niet toegestaan. Bovendien is ter plekke een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan. De aanvraag is derhalve zowel qua functie als qua afmetingen in strijd met het bestemmingplan. Wij kunnen medewerking verlenen door middel van een 'buitenplanse grote afwijking'.

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. Het betreft de volgende thema's:

- Bundeling algemeen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Ruimtelijke kwaliteit inclusief landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- Wonen;
- Werken en mobiliteit;
- Recreatie en toerisme.

Het initiatief voor een woongebouw binnen bestaand stedelijk gebied, is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

Op grond van het gemeentelijke woonbeleid worden studenten gehuisvest nabij kennisinstellingen en in de binnenstad. In het beleid wordt uitgegaan van een maximale vraag naar 1.400 studentenwoningen. De aanvraag voor de Stationsweg past binnen deze doelstelling. Door het toevoegen van goede studentenhuisvesting in de binnenstad kunnen de woonwijken die nu kampen met overlast van studenten (o.a. Achter de Hoven en Vlietzone) worden ontlast. De locatie aan de Stationsweg is uitermate geschikt voor studenten: direct naast het centraal station, het busstation en de (voorzieningen in de) binnenstad.

Stedenbouw

Uit stedenbouwkundig oogpunt is de nieuwbouw passend. De voormalige woningen op de adressen Stationsweg 15, 17 en 19 zijn kleinschalig in relatie tot het aangrenzende UWV-kantoor. Door de bouw van een woongebouw in vier bouwlagen op het adres Stationsweg 15, direct grenzend aan het UWV-kantoor, wordt de overgang van het forse kantoor ten opzichte van de twee voormalige woningen verzacht. In verband met de ruimtelijke inpassing wordt de nieuwbouw grenzend aan de voormalige woning Stationsweg 17, deels in drie bouwlagen gebouwd. Deze meer stedelijke invulling in het centrum van de stad is om voornoemde redenen ruimtelijk aanvaardbaar. De belangen van aangrenzende eigenaren/gebruikers worden hiermee niet (onevenredig) aangetast.

Architectuur/welstand

In verband met het aanpassen van het ontwerp is er een studie gedaan naar de kleuren en de verbanden van het metselwerk in de stad, de wijze waarop de kozijnen in het metselwerk zijn geplaatst en de manier waarop gevels in de stad worden beëindigd. Hoewel in het algemeen de gevelopeningen en ramen in de stad verticaal zijn, wordt de samenhang tussen de verschillende panden versterkt door de horizontale banden en door de gootlijsten. Voor het ontwerp voor de Stationsweg heeft dit geleid tot een metselsteen welke meer aansluit bij de kleuren van de stad en tot een sterke horizontale geleiding van het metselwerk. Tussen de verschillende lagen van het gebouw worden sterke horizontale doorlopende banden gemetseld en tussen de kozijnen wordt het horizontale karakter sterk geaccentueerd door het horizontale metselwerk per laag enkele centimeters te laten verspringen. Het gehele gebouw wordt "verzacht" door alle horizontale metselwerk in een lichte kromming te laten rondlopen door de hoeken heen. Tenslotte zijn de zogenaamde dagkanten van de kozijnen licht gemaakt om nog meer aan te sluiten bij de gevels in de stad. Door deze aanpassingen oogt het ontwerp aanzienlijk minder volumineus dan het oorspronkelijke ontwerp.

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld. Blijkens het advies van 23 mei 2017 voldoet het ontwerp aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Op grond van de gemeentelijke parkeernorm zijn voor de 34 woonstudio's 10 parkeerplaatsen nodig. Aangezien op eigen erf slechts twee parkeerplaatsen worden aangelegd, wordt niet voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Wij achten het niet bezwaarlijk om van deze parkeernorm af te wijken. Juist bij studentenhuysvesting in de binnenstad is de feitelijke parkeerbehoefte lager dan de gemeentelijke parkeernorm. Randvoorwaarde is wel dat het afwijken van de parkeernorm niet mag leiden tot een grotere parkeerdruk in het aangrenzend openbaar gebied. De initiatiefnemer is er van overtuigd dat voor deze doelgroep de aanleg van twee parkeerplaatsen op eigen erf toereikend is. Dit betekent wel dat de bewoners van de nieuwbouw geen parkeervergunning zullen krijgen voor het openbaar gebied. De eigenaar/verhuurder is hiermee bekend en akkoord en zal hier bij de verhuur rekening mee moeten houden.

Groen

Op en nabij het perceel bevinden zich geen waardevolle en/of monumentale bomen. Aangezien het aantal te kappen bomen minder dan 10 bedraagt, is er geen kapvergunning vereist en kan bomencompensatie achterwege blijven.

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.

Als gevolg van de nieuwbouw neemt de milieubelasting voor omliggende bedrijven niet toe.

Geluid

Wegverkeers- en spoorweglawaai

In verband met het wegverkeers- en spoorweglawaai heeft WNP uit Groningen het akoestisch onderzoeksrapport 21510271.R02 d.d. 28 januari 2016 opgesteld. De te beoordelen grenswaarden vanwege wegverkeer en railverkeer zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

In verband met de geluidbelasting van het wegverkeer en het spoorweglawaai zal er een procedure Hogere Waarde doorlopen moeten worden. Er bestaan geen beletselen om deze procedure te doorlopen aangezien het plan voldoet aan de ontheffingscriteria opgenomen in de 'Beleidsregels vaststellen hogere waarde gemeente Leeuwarden 2014'. In verband met een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat zullen er geluidwerende voorzieningen worden getroffen in de gevels van de nieuwbouw.

Trillingen

Aangezien de nieuwbouw op korte afstand tot het spoor worden gesitueerd heeft WNP uit Groningen het trillingsrapport 21510271.R05 en de aanvullende notitie 21510271.N01 aangeleverd. Blijkens dit onderzoek wordt voldaan aan de vereisten op grond van "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR richtlijn Trillingen deel B).

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. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:
 - woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg
 - en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
 - kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
 - bepaalde landbouwinstallaties.

Het ingediende plan is dermate kleinschalig dat er geen sprake is van een ontwikkeling die 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

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 bouwlocatie bevindt zich niet binnen veiligheidscontouren. Vanuit 'externe veiligheid' is het initiatief niet bezwaarlijk.

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.

Archeologische verwachting

Het terrein ligt in een zone met lage een archeologische verwachting, dus er gelden geen archeologische beperkingen of voorwaarden voor de nieuwbouw.

Cultuurhistorie

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. Het bestaande pand heeft geen beschermde (monumentale) status; er zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding. Er zijn geen weigeringsgronden voor een aanvraag sloopvergunning.

Bodem

In verband met de nieuwbouw zijn er twee bodemonderzoeken uitgevoerd, nl. het verkennend bodemonderzoek Stationsweg 15 te Leeuwarden. LieveenseCSO, projectcode 15F328, d.d. 22 januari 2016 en het nader bodemonderzoek Stationsweg 15 te Leeuwarden. LieveenseCSO, projectcode 16F057, d.d. 3 juni 2016.

Op het terrein zijn plaatselijk sterke verontreinigingen met lood en zink aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is echter gering. Er is dan ook geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Vóór aanvang van de werkzaamheden moet bij de gemeente een plan van aanpak worden ingediend. In het plan wordt omschreven hoe de verontreiniging wordt gesaneerd. De sanering moet worden uitgevoerd overeenkomstig het door de gemeentelijke goedkeuring van het plan moet de sanering overeenkomstig dit plan worden uitgevoerd.

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. In het kader van de 'watertoets' hebben wij het plan voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft op 14 februari 2016 een positief wateradvies gegeven.

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.

Bureau Faunax uit Gorredijk heeft het terrein ecologisch onderzocht. Blijkens het 'Ecologisch onderzoek sloop Stationsweg 15 Leeuwarden' van september 2016 bestaan er ecologisch geen bezwaren tegen de sloop- en nieuwbouwplannen. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder de Flora- en faunawet te overtreden.

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 voorgenenomen 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).

Rho Adviseurs uit Leeuwarden heeft de 'Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking Stationsweg 15 Leeuwarden' met projectnummer 401007.20151571 d.d. 18 juli 2016 aangeleverd.

Uit deze onderbouwing blijkt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Wij onderschrijven deze conclusie.

Herinrichting Stationsgebied

Er heeft afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer van de nieuwbouw en de gemeente over de woningbouw in relatie tot de herinrichting van het Stationsgebied. Door het maken van goede afspraken zullen beide projecten in de uitvoering geen hinder van elkaar ondervinden.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal, voor de kostensoorten, genoemd in 6.2.4. Bro, vindt plaats door middel van een anterieure overeenkomst. Overige kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project gefinancierd door de initiatiefnemer en er bestaat geen twijfel dat deze over voldoende financiële middelen beschikt.

Zienswijzen

De aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing, de onderzoeksrapporten en concept-besluit hebben zes weken ter inzage gelegen in het kader van de planologische procedure. Tijdens de tervisietermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

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.