

Ruimtelijke onderbouwing voor een functiewijziging en de verbouw en uitbreiding van het Rijksmonument Harlingersingel 2 te Leeuwarden.

INLEIDING

Op 19 december 2014 hebben wij een plan ontvangen voor een functiewijziging en de verbouw en uitbreiding van het Rijksmonument aan de Harlingersingel 2 te Leeuwarden. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Leeuwarden - Vosseparkwijk" aangezien het beoogde gebruik als visrestaurant niet in overeenstemming is met de bestemming 'Dienstverlening' en de uitbreiding deel is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.



Locatie gebouw ten opzicht centrumgebied (bron: GIS)



Locatie bouwplan op perceel niveau (bron: GIS)

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het pand aan de Harlingersingel 2 is gebouwd als brugwachters-woning bij de Vrouwenpoortsbrug en heeft de status van rijksmonument. Recentelijk is het pand in gebruik geweest ten behoeve van dienstverlenende bedrijvigheid.

verbouw en uitbreiding van het Rijksmonument Harlingersingel 2 te Leeuwarden

Een deel van het pand is in eigendom van derden en wordt gebruikt als traforuimte. Tot op heden is het pand niet meer in gebruik en wordt gezocht naar nieuwe (gebruiks)mogelijkheden.



Nu is er een exploitant die het pand wil gaan gebruiken voor het realiseren van een visrestaurant. De bedoeling is om de begane grond in te richten als keuken en het ondergeschikte aangebouwde bouwdeel als entree en garderobe en natte voorziening. De verdiepingvloer voorziet in een opslagruimte en CV-ruimte. Het bouwplan gaat eveneens uit van een uitbreiding van het hoofdgebouw (keuken) aan de achterzijde door een serre met plat dak aan te bouwen. In deze ruimte moet zich het restaurant gaan bevinden. De gevels zijn volledig voorzien van glas en sluiten aan op de bestaande hoogte van de ondergeschikte bouwdeelen. De uitbreiding wordt in het verlengde van de zijgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd en heeft een diepte van 6,3 meter en een breedte van 4,78 meter. De totale oppervlakte komt hiermee op circa 30 m². De bouwhoogte bedraagt 3,15 meter en is daarmee nagenoeg gelijk aan de bestaande hoogte van de verdiepingvloer van het hoofdgebouw. De bestaande balustrade aan het water wordt gehandhaafd evenals een bestaande monumentale boom. 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 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.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Leeuwarden - Vosseparkwijk" en heeft hierin de bestemming 'Dienstverlening' (artikel 6) en voor een deel 'Groen' (artikel 9). De aangebouwde serre is voor een klein deel gelegen buiten het bouwvlak (circa 9 m²). Daarnaast voorziet het perceel in twee dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' (artikel 22) en 'Waarde - Monumentale bomen' (artikel 23).

Het beoogde horecagebruik voldoet niet aan artikel 6.1 van de bestemmingsomschrijving 'Dienstverlening' omdat deze gronden bestemd zijn voor gebouwen ten behoeve van dienstverlening met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enz. Voor het realiseren / uitbreiden van gebouwen geldt dat een gebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd en moet worden voldaan aan de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte van 6 meter. Van de uitbreiding wordt 21 m² binnen het bouwvlak gebouwd en 9 m² buiten het bouwvlak. Aan de toegestane hoogte wordt voldaan.

Voor het deel dat buiten het bouwvlak is gelegen geldt, dat deze gronden zijn bestemd als 'Groen' en bedoeld voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterlopen en waterpartijen met de daarbij behorende verhardingen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 9.1). De beoogde horecafunctie past niet binnen deze bestemming. Daarnaast mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd (artikel 9.2).

De gronden die deel uitmaken van het Beschermd stadsgezicht, hebben de dubbelbestemming 'Beschermd stadsgezicht' gekregen. Deze gronden zijn bedoeld voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. In deze bestemming is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen die ervoor zorgt dat er geen activiteiten plaatsvinden die de waarden van het beschermd stadsgezicht aantasten. Dit betekent dat voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning (artikel 22.5) is vereist:

- a. het wijzigen van de bestrating c.q. verharding;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
- c. het aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting en bomen in de openbare ruimte;
- d. het wijzigen van de kademuren.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Monumentale bomen' wordt voorkomen dat er bouwwerken worden gesitueerd en / of werken / werkzaamheden plaatsvinden in de directe nabijheid van monumentale bomen, waardoor de levensvatbaarheid van deze bomen in gevaar kan komen. Dit betekent dat voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning (artikel 23.4) is vereist:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de betreffende monumentale boom plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de monumentale boom negatief wordt beïnvloed.

Gelet op de strijdigheden met het bestemmingsplan kan aan voorliggend bouwplan alleen medewerking worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor het bouwplan is derhalve een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 20 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Voorliggende bouwplan voldoet aan deze lijst. In het kader van deze procedure worden de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

Rijksbeleid

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). De Nota Ruimte geeft geen directe uitgangspunten voor dit bouwplan en/of beoogde functiewijziging.

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 Streekplan streeft naar het in stand houden en waar mogelijk verder ontwikkelen van de belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten en waarden in de provincie.

Deze vormen een wezenlijk onderdeel van de identiteit, de leefbaarheid, en de toeristische aantrekkelijkheid van de provincie. Cultuurhistorische waarden vormen volgens de provincie geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar kunnen juist als inspiratiebron dienen om de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen te versterken. Door meer functiemenging kan de veelzijdigheid, de werkgelegenheid en de leefbaarheid op wijkniveau worden bevorderd, waardoor ook de combinatie van arbeid en zorgtaken wordt vergemakkelijkt. Het gaat hierbij om detailhandel, horeca, onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, zorgvoorzieningen en kleinschalige en milieuvriendelijke vormen van bedrijvigheid en dienstverlening.

In het kader van de Vaarwegenverordening Fryslân is het bouwplan besproken met de provincie. Geconcludeerd is dat er uit het oogpunt van vaarwegbeheer geen bezwaar is tegen de uitbouw. Bij mail van 23 juni 2015 heeft de provincie dit bevestigd.

Gemeentelijk beleid

Beschermd stadsgezicht

Het beleid is gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van de monumentale en/of karakteristieke bebouwing: handhaving van de bestaande bouw- en kapvormen is uitgangspunt. Bij beeldbepalende gevelwanden wordt er naar gestreefd deze zo veel mogelijk in stand te houden. Verder dient de individuele herkenbaarheid van de afzonderlijke panden zo veel mogelijk in stand te worden gehouden en wordt gestreefd naar het behoud van het groene antwoord op de binnenstadsrand: de groene oevers voorzien van laanbeplanting, de met bomen beplante kaden en de voortuinen voor de woonhuizen met de aansluitende bijzondere groengebieden.

Horeca

De *Beleidsnota Bijzondere wetten horeca, coffeeshop, prostitutie en kansspelen* (vastgesteld door de gemeenteraad op 31-1-2011) geeft aan dat de gemeente streeft naar een gebiedsdifferentiatie in de binnenstad voor wat betreft de horecafunctie. Zo zijn gebieden aangewezen als concentratiegebied, als consolidatiegebied (geen verdere groei), als deconcentratiegebied, als ontwikkelingsgebied en als winkelgebied. De gemeente ziet de binnenstad duidelijk als het zwaartepunt voor de horeca. Buiten de binnenstad dient horeca niet te groeien. De horeca moet daar worden gesitueerd binnen een buurt- of wijkwinkel-centrum. Eventuele uitbreidingsruimte moet ook binnen dergelijke centra gevonden worden. Nieuwvestiging van horeca buiten deze centra wordt in principe tegengegaan, uitgezonderd:

- nieuwe verzorgingsgebieden; hier zal worden aangegeven of en waar ruimte voor (met name eet)horeca is;
- de stedelijke hoofdinfrastructuur; onder voorwaarden:
 - dat eethoreca gevestigd moet zijn langs de (stedelijke) hoofd infrastructuur zoals invalswegen en rondwegen;
 - er aantoonbaar voldoende ontsluitingsmogelijkheden aanwezig zijn;
 - er aantoonbaar voldoende parkeergelegenheden aanwezig zijn en
 - dat er geen overlast wordt veroorzaakt richting en naar achterliggende (woon)gebieden.

Stedenbouw

Het advies van de RACM uit 2008 vraagt om bij uitbreiding van het monument te kiezen voor een vormgeving die qua bouwhoogte en materialisering ondergeschikt blijft aan de bestaande brugwachterswoning. In het voorliggende plan is er voor gekozen om de uitbreiding grotendeels uit te voeren met glaspuien, zodat een lichtvoetig bouwwerk ontstaat wat ten dienste staat aan het monument en niet andersom. Derhalve voldoet voorliggende plan aan dit uitgangspunt van de RACM.

De RACM adviseert tevens om het gebouw geen 'voorkant' aan het water te geven en de groene oeverzone in voldoende mate intact te laten. Belangrijk is dat deze punten duidelijk zijn weergave krijgt in het ontwerp. Door de huidige groene oever intact te laten blijft sprake van een informele zijde van het voormalig erf rond het pand waardoor de inrichting tegemoet komt aan de wens om geen voorkant te maken.

Het aanleggen van een harde overgang tussen terras en het water door middel van een kade is uitgesloten. Een kade zorgt op deze locatie voor een te formeel karakter waardoor deze zijde het karakter van een 'nieuwe voorkant' krijgt, dat is strijdig met het advies van RACM.

Monumentenzorg

Het pand Harlingersingel 2 is gebouwd als brugwachterswoning bij de Vrouwenpoortsbrug en heeft de status van rijksmonument. Van wezenlijk monumentaal belang zijn de bijzondere ligging naast de brug en in een hoek van de singelgracht. Het pand staat op een belangrijke zichtlocatie.

Het bouwplan gaat uit van een uitbreiding aan de achterzijde, in de zuidoostelijke hoek.

Ten aanzien van het bouwplan heeft een aantal afwegingen plaatsgevonden:

- Een bescheiden uitbreiding van het bestaande pand aan de achterzijde is in beginsel akkoord, ook uit stedenbouwkundig-historisch oogpunt, mits wordt gestreefd naar grote transparantie van het nieuwe volume door middel van toepassing van glas (gevels c.q. opstaande wanden). Het nieuwe volume dient vervolgens ondergeschikt te blijven aan het rijks monumentale hoofdgebouw.
- De bestaande brugwachterswoning heeft een entree aan de weg. Door de voorgestelde inpandige organisatie van functies en logistiek in het plan wordt de oorspronkelijke hoofdentree voldoende gerespecteerd en behouden. De architectonische hiërarchie en die van functies is hiermee gewaarborgd. Wel is het van belang om in de uitbreiding een in- en uitgang te realiseren, mits van ondergeschikt belang.
- In de zuidelijke en westelijke gevel van het monument bevinden zich originele (schuif)vensters. In het plan zijn nieuwe uitgifteklepramen getekend. Op momenten dat een uitgifteraam nodig is wordt het oorspronkelijke raam in zijn geheel verwijderd. Na sluiting van de zaak wordt het raam weer terug geplaatst en is de gevel weer origineel. Ook voor de noordelijke gevel van de jongere uitbreiding bevindt in de bestaande toestand een kleine, oorspronkelijke vesterpartij. Dit venster wordt gehandhaafd.
- De interne structuur van het pand wordt door het indienen van een aangepast bouwplan nog nauwelijks gewijzigd.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 30 maart 2015 een positief advies voor de uitbreiding af gegeven en ook voor het interieur mits zoveel mogelijk van de oorspronkelijke interne structuur behouden blijft.

Gelet op vorenstaande wordt geoordeeld dat het rijksmonument voldoende wordt gerespecteerd en het karakter behouden blijft. Er is sprake van een ondergeschikte uitbreiding. Vanuit monumentenzorg bestaan derhalve geen bezwaren tegen de uitvoering van het op 17 april 2015 aan het advies van de Rijksdienst aangepaste bouwplan.

Welstand

Behalve met dit plan wordt een goede beeldkwaliteit nagestreefd door middel van het welstandtoezicht. Dit vindt plaats op grond van de eisen die zijn gesteld in de gemeentelijke Welstandnota. Waar wat betreft de bebouwing en het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling, zal, voor zover met deze eisen bij de toetsing aan het bestemmingsplan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw aan redelijke eisen van welstand voldoet.

De welstandsc commissie Hús 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 exacte parkeernorm is op de locatie lastig te bepalen. In het verleden zijn er verschillende functies gevestigd geweest in het pand. Gelet op de directe nabijheid van de parkeergarage Oldehove en de nabijheid van openbare parkeerplaatsen, worden ten aanzien van bezoekers van het nieuwe restaurant geen problemen verwacht.

Wel is er vanuit verkeer een aantal aandachtspunten. De locatie is namelijk niet met een auto bereikbaar omdat aan de Harlingersingel niet geparkeerd mag worden noch mag worden stilgestaan voor laden en lossen. Dit houdt in dat bevoorrading van het restaurant lastig kan zijn. Gelet op de situatie is het uitgeven van ontheffing, om het pand via het fiets- en/of voetpad met de auto te bereiken, niet mogelijk. Daarnaast wordt geadviseerd om in het bouwplan rekening te houden met de stalling van fietsen, bijvoorbeeld door het plaatsen van fietsenrekken.

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 milieucategorie op van 1 t/m 6. Aan de huidige bestemming 'Dienstverlening' zijn geen restricties opgenomen ten aanzien van een milieucategorie. Dit betekent dat er een diversiteit aan bedrijven zijn toegestaan met uiteenlopende categorieën. Een functiewijziging naar kleinschalige horeca zal daarom niet van negatieve invloed zijn op de ter plaatse toegestane milieuzonering.

Geluid

Rail- en wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) 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. Een horecagelegenheid betreft geen geluidgevoelig object. In dit kader hoeft geen geluidsonderzoek te worden verricht.

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 bouwplan betreft een functiewijziging van dienstverlening naar kleinschalige horeca, met een uitbreiding. Nu ter plaatse al een publieksfunctie met de nodige verkeersbewegingen is toegestaan en gelet op de parkeervergelijk, het aantal te verwachten verkeersbeweging ten aanzien van de nieuwe functie niet onevenredig toeneemt kan worden gesteld dat het bouwplan niet van invloed is op de luchtkwaliteit. Daarnaast is de locatie aan één van de (hoofd)toegangsweg richting het centrumgebied gelegen.

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. Via de Heliconweg en de Harlingerstraatweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De vervoersintensiteit hiervan blijft onder drempelwaarden. Er is geen 10-6-plaatsgebonden risicocontour aanwezig. Het groepsrisico in het invloeds-gebied (200 meter aan weerszijden) blijft ook onder de drempelwaarden.

Daarnaast is de verwachting dat het vervoer van gevaarlijke stoffen afneemt door de nieuwe haak om Leeuwarden. Ten aanzien van de beoogde functie en uitbreiding kan worden gesteld dat het bouwplan niet van invloed is op de externe veiligheid.

Archeologie

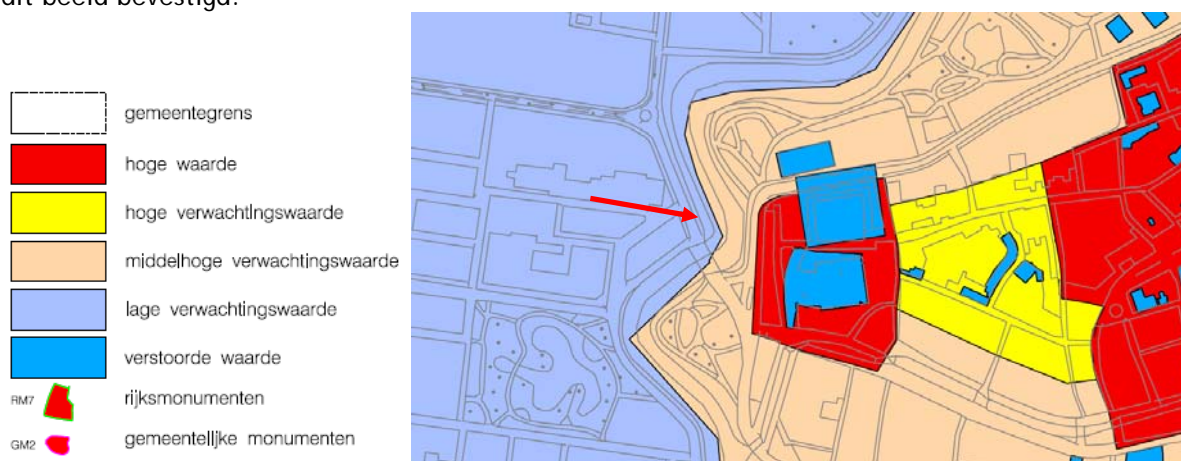
Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoekspllicht.

Archeologische Waardekaart Leeuwarden

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2014 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- voor het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

Op de kaart is de locatie aangewezen als "lage verwachtingswaarde". Dit vanwege de aanwezige bebouwing die naar verwachting de bodem en daarin mogelijk aanwezige archeologische resten reeds verstoord heeft. Archeologisch onderzoek op enkele locaties binnen het plangebied hebben dit beeld bevestigd.



FAMKE

Op de FAMKE is het perceel aangewezen als "karterend onderzoek 1" (middeleeuwen). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Het te verstoren oppervlak ligt ruim onder de 500 m² grens die hier conform de FAMKE geldt. Daarnaast betreft het een bestaande locatie en voorziet het bestemmingsplan "Leeuwarden - Vosseparkwijk" op het perceel niet in een dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. Wat archeologie betreft voor dit plan geen bezwaar.



verbouw en uitbreiding van het Rijksmonument Harlingersingel 2 te Leeuwarden

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.

Het bouwplan betreft de verbouw van een rijksmonument pand. In vorenstaande is beschreven in hoeverre er rekening is gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

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. Gelet op de bestaande planologische functie en de mogelijkheid om aan de achterzijde deels te kunnen uitbreiden zijn er geen redenen om aan te nemen dat de gronden niet geschikt zijn voor de beoogde functie.

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 20 januari 2015 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 15 januari 2015 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Wetterskip heeft een standaard wateradvies uitgebracht.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Geadviseerd wordt om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, 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 ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Geadviseerd wordt om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

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 deels een nieuwe ruimtelijke ingreep inhoudt, is er geen sprake van inbreuk op de habitat van kwetsbare dieren of planten, omdat het perceel waarop de voorgenomen ontwikkeling in de huidige situatie al is verhard. Het perceel is intensief gebruikt. Het is daarmee uitgesloten dat er ter plaatse en in en rondom het bestaande pand 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.

Groen

Groenkaart

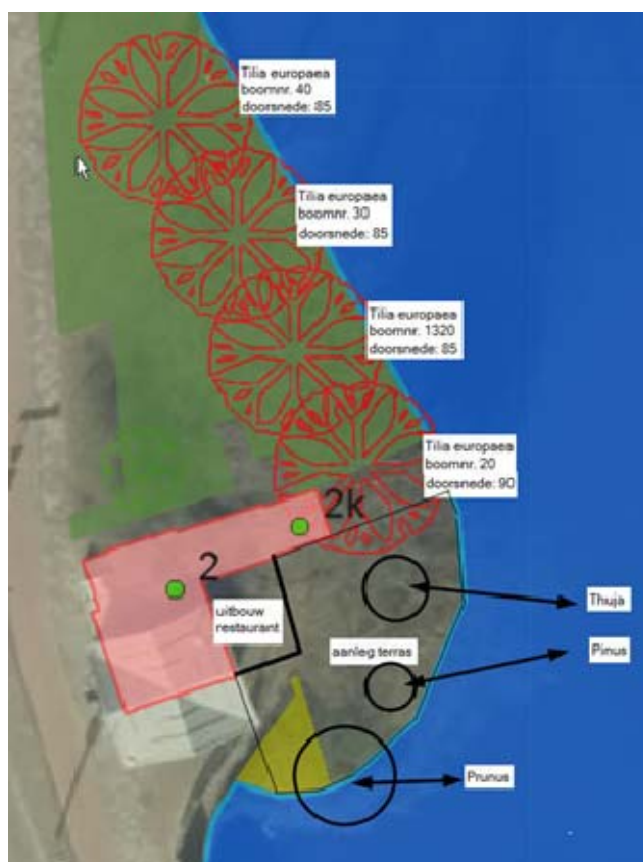
In 2009 is de Groenkaart vastgesteld. De Groenkaart geeft op hoofdlijnen inzicht in de situatie van de groene openbare ruimte. In het beleidsdocument worden voorzetten gedaan voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels.

Nabij dit brugwachtershuisje langs de Noordergracht staan nu een viertal linden met de status monumentaal. Het geschatte plantjaar is 1909. De doorsnede van de bomen varieert van 85 tot 90 cm. De bomen zijn allen - op het oog - in goede conditie.

De uitbreiding gebeurt op een locatie waar nu een houten vlonder ligt op het vlakke deel van het terrein. Rondom dit vlonderterras staat een glazen wand als windkering. Achter deze glazenwand gaat een talud steil richting de Noordergracht. Het talud is begroeid met heesters. Op en bij het vlonderterras komen nog een drietal andere bomen voor, een Thuja, een Prunus en een Pinus.

Ten aanzien van de bouw kunnen de volgende aspecten van invloed zijn op de monumentale bomen:

1. Een wijziging in de waterhuishouding.
2. Als een muurfundatie gegraven wordt evenals het storten van een betonvloer, zal dit leiden tot het verwijderen van het aanwezige wortelpakket.
3. De aanleg van het terras zorgt voor minder zuurstof en regenwater bij de wortelpakketten.
4. De wortelpakketten van boomnr. 20 en boomnr. 1320 zullen volledig in elkaar vergroeit zijn. Bij het weghalen van de wortels zal ook boomnr. 1320 ernstig te lijden krijgen.



Door de verandering van de waterhuishouding en de aantasting van de wortelpakketten kunnen de monumentale bomen met de nrs. 20 en 1320 langzamerhand afsterven. Naar verwachting in een tijdsbestek van circa 5 tot 10 jaar.

De gevolgen voor de bomen zijn onderzocht met een Bomen Effect Analyse. Uit het onderzoek blijkt dat wanneer de bouw wordt uitgevoerd op palen en er ter plekke geboord wordt om deze paalfundatie aan te brengen, er niet meer dan 5 % van het wortelpakket zal worden aangetast. Dit houdt in dat de bouw geen negatieve gevolgen behoeven te hebben voor de bomen. Wel moet de kroonprojectie van de bomen worden beschermd met een hekwerk, zodat binnen de kroonprojectie geen activiteiten (opslag ed.) plaatsvindt. Voornoemde voorwaarden zullen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Kabels en leidingen

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

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. Hiervan is geen gebruik gemaakt. 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.
