
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DE ROODE BOER

Zuidergrachtswal, Achter de Hoven

22 JUNI 2018

VAN DER MEI LANDSCHAPSARCHITECTUUR

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Beschrijving van het project	1
1.3	Beschrijving van de geldende planologische juridische situatie	5
2	TOETSING AAN HET BELEID	6
2.1	Toets op functie	6
2.2	Rijksbeleid.....	6
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	6
2.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.3	Provinciaal beleid.....	7
2.3.1	Streekplan en Structuurvisie	7
2.3.2	Verordening Romte 2014.....	7
2.3.3	De omgevingsvisie	8
2.3.4	Aanvalsplan Internationaal ondernemen.....	8
2.4	Gemeentelijk beleid	9
2.4.1	Bestemmingsplan	9
2.4.2	Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden Juni 2016.....	10
2.4.3	Stedenbouw.....	11
2.4.4	Welstandsnota	12
2.4.5	Parkeerbeleidsplan gemeente Leeuwarden 2015.....	12
2.4.6	Groenbeleid en Monumentale- en waardevolle bomen.....	13
3	TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN	15
3.1	Bedrijven en milieuzonering.....	15
3.2	Geluid	15
3.3	Luchtkwaliteit	16
3.4	Externe veiligheid	17
3.5	Archeologie.....	18
3.6	Cultuurhistorie en karakteristieke panden	18
3.7	Bodem.....	21
3.8	Waterparagraaf.....	22
3.9	Ecologie	23
3.10	Kabels en leidingen.....	24
3.11	Plan-Mer / Mer-beoordelingsplicht	24

4	UITVOERBAARHEID.....	25
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
4.2	Economische uitvoerbaarheid	25
4.3	Conclusie.....	25

Ruimtelijke onderbouwing

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Leeuwarden heeft het verzoek gekregen medewerking te verlenen aan de realisatie van een gebouw op de hoek van de Zuidergrachtswal en Achter de Hoven. In dit gebouw worden één woonappartement en 23 zelfstandige verblijfseenheden voor extended stay (min. 1 maand en max. 12 maanden) gerealiseerd. Het voornemen is ten dele in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet. Het gewenste type huisvesting met een beperkte duur is niet beschreven bij de voor de locatie geldende bestemming 'Gemengd'. Het plan voldoet verder aan de voorwaarden die gesteld worden bij de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3, de Waarde – Beschermd stadsgezicht en Leiding-Water. Ook voldoet het gebouw ruimschoots aan de voorwaarden die gesteld worden aan de situering van het gebouw binnen het bouwvlak en aan de maximaal toegestane bouwhoogte en goothoogte. De situering van de waterleidingen is afgestemd met het bouwplan.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is en aansluit op uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleid.

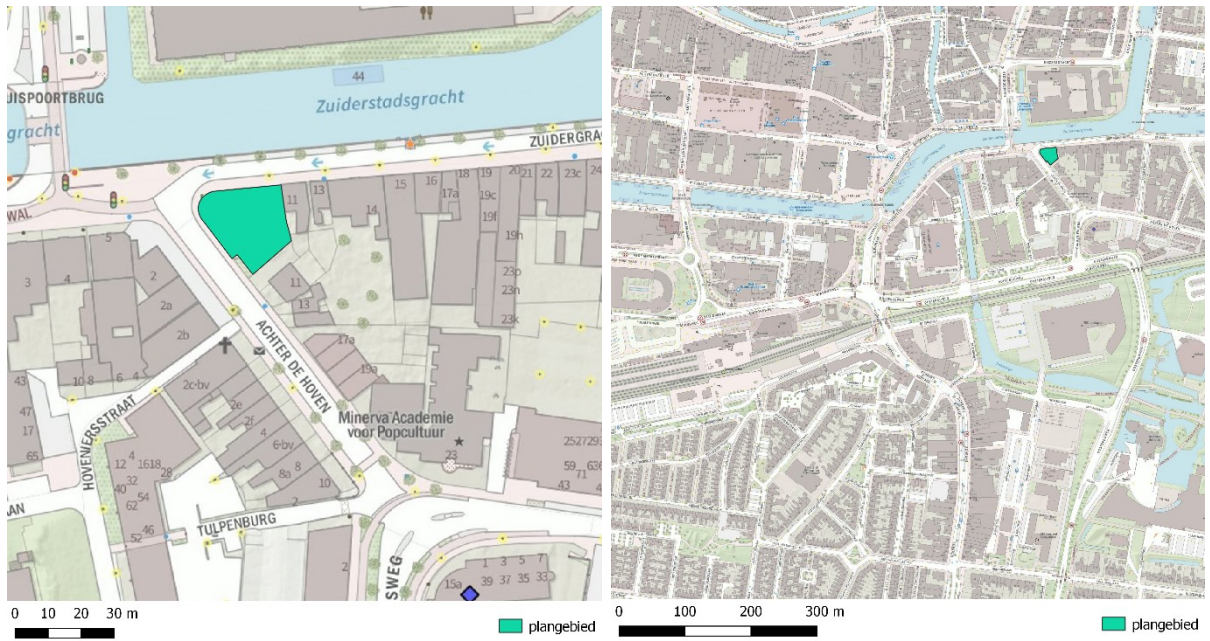
1.2 Beschrijving van het project

Op de open ruimte op de hoek van de wegen Achter de Hoven en de Zuidergrachtswal ligt de bouwlocatie. Op deze locatie heeft in het verleden een herberg gestaan, 'De Roode Boer'. De locatie ligt bij een van de oude toegangsgebieden van de binnenstad van Leeuwarden.

Op de locatie wordt een gebouw gerealiseerd van vier bouwlagen. Op de hoek heeft het gebouw een afgeronde vorm. Aan de twee zijkanten ligt de gevel iets terug. De vierde bouwlaag bestaat uit een opbouw met een woonappartement.

De hoofdtoegang van het gebouw zit op de hoek van het gebouw. Een tweede toegang vormt de steeg naar de inpandige fietsenstalling aan de zuidkant van het gebouw. De garage voor het woonappartement zit aan de noordzijde van het gebouw aan de Zuidergrachtswal. Op de begane grond zijn zeven verblijfseenheden aanwezig. Op de eerste en tweede verdieping komen in totaal 16 verblijfseenheden.

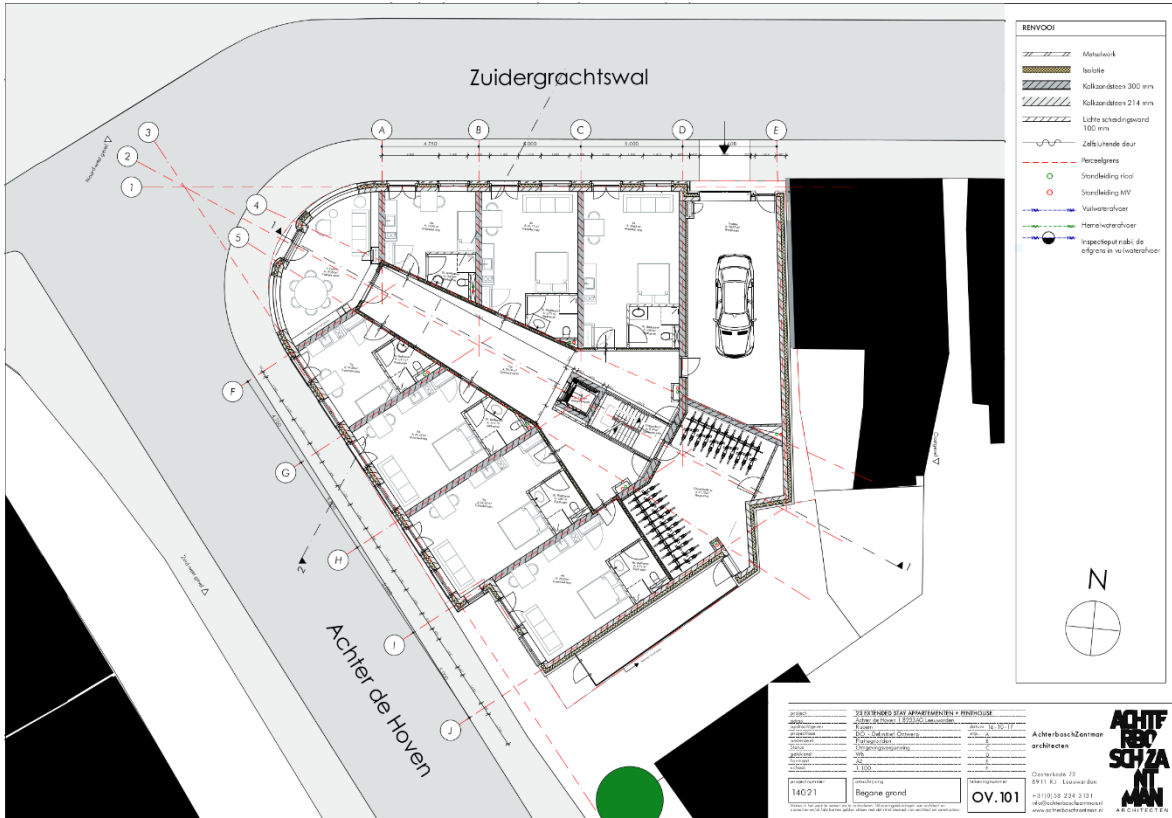
Het plan is gericht op het realiseren van een gebouw met een woonappartement en verblijfseenheden. Deze huisvesting met verblijfseenheden is voor personen die niet in Leeuwarden komen wonen maar hier toch een tijd moeten verblijven. Een zelfstandige verblijfsruimte met eigen keuken en sanitair is daarom een passende oplossing. Het kan gaan om bijvoorbeeld tijdelijk werk, tijdelijke aanstelling (expats), kennisuitwisseling, gastdocenten (NHL, Stenden, Wetsus, University Campus Fryslân) of personen die voor een bepaalde tijd terug zijn.



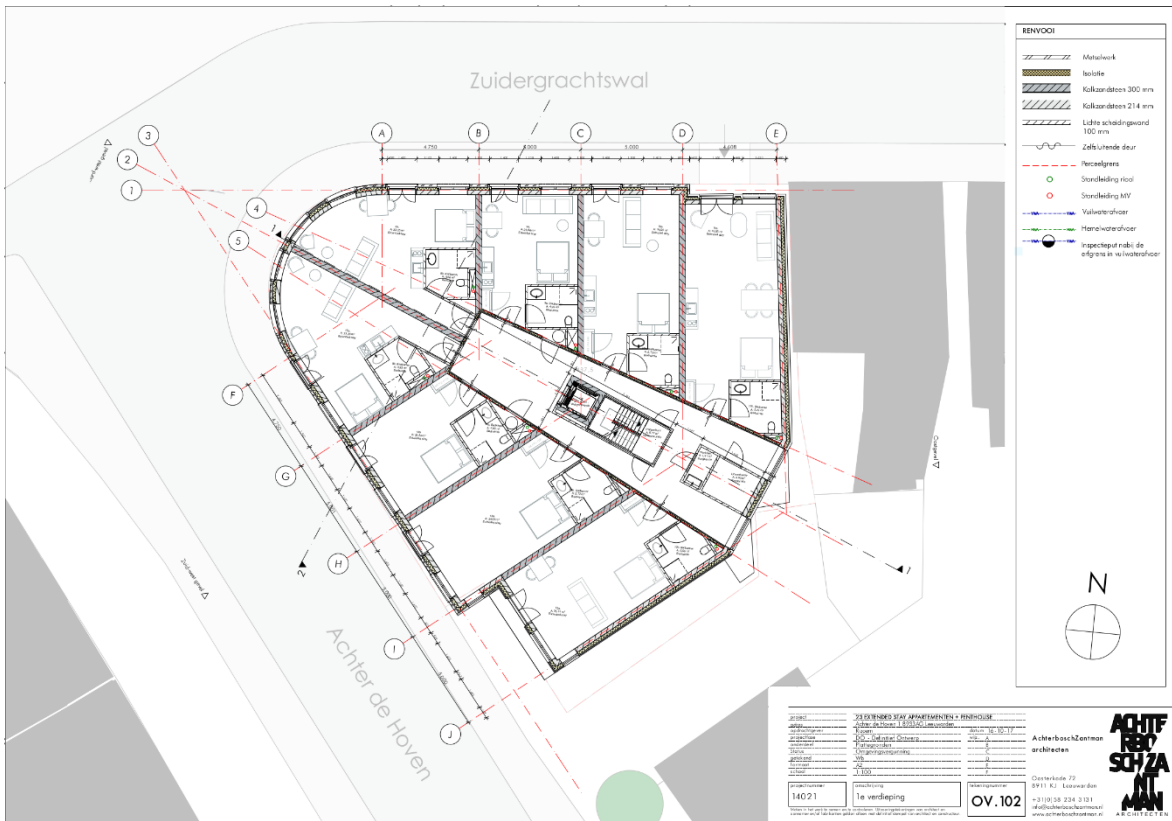
Figuur 1. Plangebied



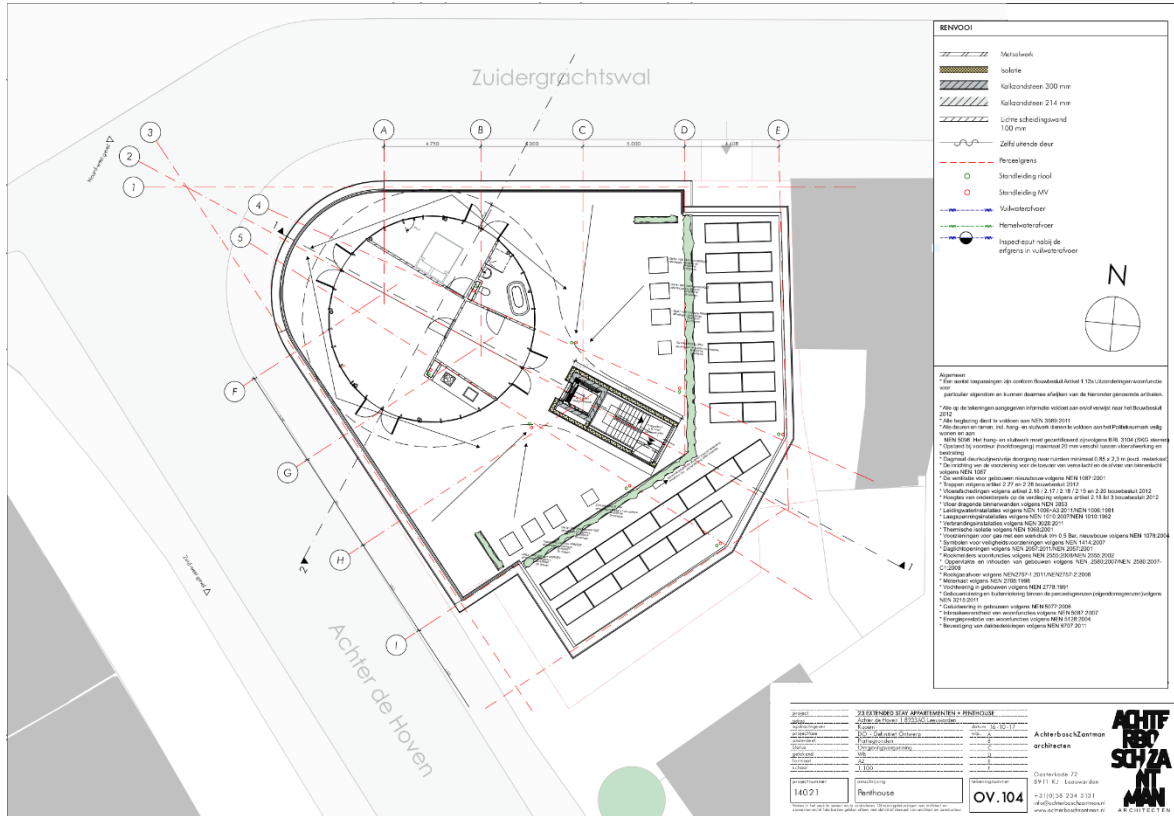
Figuur 2. Foto situatie plangebied, mei 2018



Figuur 3. Begane grond, centrale entree op de hoek, 7 verblijfseenheden, inpandige fietsenstalling met ingang aan de zuidkant en garage met garagedeur.



Figuur 4. Bouwlaag 2 en 3, 2 maal 8 verblijfseenheden



Figuur 5. Woonappartement op de bovenste verdieping



Figuur 6. Aanzicht gebouw zijde Achter de Hoven



Figuur 7. Aanzicht gebouw Zuidergrachtswal

1.3 Beschrijving van de geldende planologische juridische situatie

Het vigerend bestemmingsplan Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet, vastgesteld op 27 juni 2016, vormt het toetsingskader voor de genoemde ontwikkeling. Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid voor de functie verblijfseenheden bij de bestemming 'Gemengd' 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.

Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat er een nieuw hoofdgebouw gerealiseerd wordt met een aanvullende functie verblijfseenheden voor tijdelijke werknemers uit een andere regio.

Voor dit plan is daarmee een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. In het bestemmingsplan is voor de realisatie van deze functie geen wijzigingsbevoegdheid of binnenplanse afwijkmogelijkheid aangegeven. In het kader van deze procedure wordt de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

Het beleid is getoetst ten behoeve van de realisatie van een gebouw met één woning en 23 verblijfseenheden, tijdelijke huisvesting. Daar waar het beleid in de uitwerking geen uitsluitsel geeft over de aanvaardbaarheid van de functie is met een nadere onderbouwing aannemelijk gemaakt dat de nieuwe functie past binnen het functioneren van het stedelijk gebied van de binnenstad van Leeuwarden.

2 TOETSING AAN HET BELEID

2.1 Toets op functie

Voor het toetsen van de nieuwe functie aan het beleid is een aantal beleidsaspecten relevant. Tijdelijke huisvesting onderscheidt zich van de functie wonen in de zin dat er geen vaste relatie ontstaat met de verblijfsruimte. Er wordt gebruik gemaakt van een gemeubileerde ruimte en er is geen sprake van het voeren van een huishouden in de ruimte. Tijdelijke huisvesting onderscheidt zich van recreatief verblijven in die zin dat er geen sprake is het verblijven ten behoeve van recreëren. Tijdelijke huisvesting is gerelateerd aan werken op grote afstand van de thuissituatie.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie heeft het kabinet het roer omgezet in het nationale ruimtelijk beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid en draagt de verantwoordelijkheid hiervoor over aan provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toetsing

Vanwege de aanwezigheid van Vliegbasis Leeuwarden aan de noordwestzijde van Leeuwarden dient rekening te worden gehouden met de volgende militaire belangen: het radarverstoringgebied radarstations Wier en Vliegbasis Leeuwarden en het obstakelbeheergebied Vliegbasis Leeuwarden. De wijziging van de functionele invulling binnen het bouwblok wijzigt de toegestane hoogte niet en het plan schaadt daarmee geen nationaal belang.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening).

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking veranderd. De afzonderlijke treden zijn komen te vervallen, maar de intentie van de ladder blijft hetzelfde: zorgvuldig ruimtegebruik.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en vormt geen nieuwe stedelijking. Die aansluit op de behoefte aan huisvesting voor tijdelijke werknemers uit het buitenland of uit overige delen van Nederland. Met de beoogde ontwikkeling nemen de bebouwings- en fysieke gebruiksmogelijkheden per saldo niet toe in relatie tot de bestemming 'Gemengd' in het vigerende bestemmingplan. In dit kader is de beoogde ontwikkeling niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functionele wijziging van het programma. De situering van de functie vindt plaats in stedelijk gebied dat zeer goed bereikbaar is met openbaar vervoer.

2.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid bestaat uit het Streekplan 2007 'Om de kwaliteit fan de Romte' en de thematische structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' over landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang. Daarnaast is de Provinciale Ruimtelijke Verordening van belang. In aanvulling op de algemene beleidsuitgangspunten is de Omgevingsvisie die momenteel ontwikkeld wordt van belang. Daarnaast heeft de provincie samen met ondernemingen een Aanvalsplan Internationaal ondernemen ontwikkeld.

2.3.1 Streekplan en Structuurvisie

In het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de Romte' worden de 'kernkwaliteiten' van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen. De structuurvisie heeft betrekking op het landschap en niet zozeer op het stedelijk gebied. De cultuurhistorische structuren voor het binnenstedelijke gebied zijn opgenomen in het groenbeleid van de gemeente Leeuwarden.

2.3.2 Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslan vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Bundeling van verstedelijking, en bebouwing zal in principe binnen het bestaand stedelijk gebied inclusief nieuwbouw en herbestemming van recreatiewoningen plaats moeten vinden. Een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit volgens het Streekplan, vormt een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen: uitbreidingslocaties voor bedrijven en kantoren, uitbreidingslocaties voor woningen en bouwpercelen in het landelijk gebied. De specifieke afweging voor tijdelijke huisvesting is niet aangegeven.

2.3.3 De omgevingsvisie

De provincie is bezig met het ontwikkelen van een omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie komt al het provinciale beleid voor de fysieke leefruimte te staan. Het gaat om de hoofdlijnen voor de ruimtelijke inrichting van Fryslân, infrastructuur, natuur, erfgoed, water, landschap en milieu. De omgevingsvisie brengt ambities en opgaven in beeld en laat zien hoe we dit samen met partners en inwoners kunnen invullen. Op deze agenda staan onder meer de thema's: steden en dorpen en gebiedsgericht werken.

Voor het ontwikkelen van de omgevingsvisie is een kennisdocument opgesteld. In het kennisdocument is een aantal trends aangegeven. Er is aangegeven dat de bevolking in Friesland en Europa af neemt. Daar tegenover staat een toename van de wereldbevolking. Daarnaast is aangegeven dat mensen in de toekomst minder gebonden zijn aan een vaste werkplek en vaker werken in wisselende verbanden (vast, flexibel en mengvormen). Vooral voor hoger opgeleiden is de arbeidsmarkt internationaal.

Verder is aangegeven dat landelijk een trek gaande is naar de steden, vooral door studenten en hoogopgeleide, jonge kenniswerkers. Hun dagelijkse woon- en werkomgeving is ruimer dan die van generaties voor hen. Ze oriënteren zich niet meer op het eigen stadsgewest, maar 'springen' van binnenstad naar binnenstad, wat mogelijk is door toegenomen mobiliteit. Woon- en arbeidsmarkten en sociale en economische netwerken worden daardoor groter. De meeste verhuizingen doen zich voor tussen grote(re) steden. Voor Leeuwarden leidt dit tot een positief verhuissaldo.

2.3.4 Aanvalsplan Internationaal ondernemen

Vanwege het belang van internationaal ondernemen voor (stuwende) groei van de bedrijvigheid wil de provincie Fryslân in samenwerking met publieke en private organisaties het internationaal ondernemen in Fryslân verder stimuleren en Friese bedrijven actiever ondersteunen. Hiervoor heeft ze het 'Aanvalsplan Internationaal ondernemen' opgesteld.

Het onderwijs wordt in het Aanvalsplan gezien als een belangrijke speler bij het stimuleren van internationalisatie. Enerzijds omdat zij de medewerkers en collega's van de toekomst opleiden, waarbij het belangrijk is dat de opleiding goed aansluit bij de behoefte van de ondernemer, anderzijds omdat onderwijsinstellingen zeer uitgebreide internationale netwerken hebben waar gebruik van gemaakt van worden bij internationaal ondernemen. Onderwijsinitiatieven is als een van de speerpuntsectoren opgenomen.

Het actieplan is erop gericht om zorg te dragen dat zoveel mogelijk internationale studenten kiezen om in Nederland te blijven werken nadat zij zijn afgestudeerd. Daarnaast heeft het actieplan als doelstelling om de contacten warm te houden met de internationale studenten die wel besluiten om Nederland te verlaten.

Toetsing provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling vormt een vorm van verstedelijking en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied dat aangegeven is door de provincie Fryslân in de Provinciale Verordening Romte. De ontwikkeling wijkt functioneel af van de bestaande programma's en is daarmee niet direct programmatisch toetsbaar. De ontwikkeling past bij de trendmatige ontwikkelingen die benoemd zijn in het kennisdocument van de Omgevingsvisie en de uitgangspunten die beschreven zijn bij het 'Aanvalsplan Internationaal ondernemen' van de provincie Fryslân.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet, vastgesteld op 27 juni 2016, vormt het toetsingskader voor de genoemde ontwikkeling.

De locatie heeft de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen:

Enkelbestemming Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Gebouwen ten behoeve van:

- Detailhandel (geen supermarkten en verkooppunten voor motorbrandstoffen);
- Dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- Maatschappelijke doeleinden;
- Bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- Woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast, waarbij een woning ter plaatse van de aanduiding '-w' niet is toegestaan;

Voor een garagebedrijf, drugsopvang, horecabedrijven tot en met categorie 2, 3 en 4, een sportschool, voorzover het de eerste bouwlaag betreft en (complexen) garageboxen, bed and breakfast, verkeersdoeleinden en parkeerplaatsen zijn specifieke aanduidingen nodig.

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen nagestreefd;

Toetsing

Binnen de gemengde bestemming is een groot aantal bestemmingen toegestaan. Verblijfseenheden als aanvullende functie is niet toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², waarbij de bodem op een grotere diepte dan 0,5 m zal worden verstoord, moet onderzoek uitgevoerd worden.

Toetsing

Het projectgebied is kleiner dan 500 m². Voor het plan is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Toetsing

De locatie is in het verleden een gemarkeerde hoek geweest. Eerst als hoekgebouw van een besloten tuingebied. Later vormde de Herberg De Roode Boer een belangrijke ontmoetingsplek en een logiesgebouw

aan de rand van de binnenstad. Het nieuwe gebouw vormt een nieuwe markering van de stedenbouwkundige structuur in het gebied.

Bouwvlak met maatvoering

De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter.

De maximale goothoogte bedraagt 12 meter.

Toetsing

Het gebouw krijgt een goothoogte van circa 9 meter en een bouwhoogte van circa 12,7 meter. De bouwmassa valt hiermee ruimschoots binnen de marges van de toegestane maatvoering.

Leiding - Water

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een strook ten behoeve van een hoofdwaterleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

Het bevoegd gezag kan hiervan met een omgevingsvergunning afwijken mits het belang dat met de leiding wordt gediend niet onevenredig wordt geschaad en mits vooraf advies wordt ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerder;

Toetsing

Voor de locatie zijn alle aanwezige leidingen in beeld gebracht. Hiervoor is veldonderzoek verricht. De situering van de leidingen is bekend. In overleg Aliander en Vitens worden de leidingen indien nodig verlegd en opnieuw aangesloten.

2.4.2 Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden Juni 2016

Het Leeuwarder woonbeleid omvat verschillende thema's en is vastgelegd in een aantal afzonderlijke beleidsproducten. De gemeente heeft voor aparte producten gekozen omdat elk thema zijn eigen dynamiek en tijdshorizon heeft en verschillende stakeholders kent. Het beleid voor de sociale huursector is verwoord in de gezamenlijke volkshuisvestingsvisie 'Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020'1. In de Nota Wonen 2012 is een aantal beleidslijnen uitgezet qua nieuwbouw en studentenhuisvesting. Haar ambities ten aanzien van verduurzaming en omgevingskwaliteit zijn vastgelegd in de wijkenaanpak en in Groen Werkt 2.0.

In het collegeprogramma 2014 – 2018 heeft de gemeente aangegeven dat ze openstaat voor nieuwe concepten en nieuwe manieren van ontwikkeling. Bijzondere woonvormen zijn alle vormen van bewoning die niet reguliere woningen, reguliere zorgwoningen of reguliere studentenhuisvesting zijn. Daarnaast staat de gemeente nadrukkelijk open voor het faciliteren van alternatieve vormen van bouwen omdat ze het belangrijk vindt dat er ruimte voor is in het bouwproces. Ze denkt dan bijvoorbeeld aan tijdelijke woonvormen of niet-traditionele bouwmaterialen.

Met het beleidskader Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden Juni 2016 heeft de gemeente voor de volgende vijf en 10 jaar onder meer de volgende keuze vastgelegd:

- De gemeente werkt mee aan bijzondere woonvormen en bijzondere manieren van ontwikkeling. Voor de bijzondere woonvormen geeft de gemeente aan dat ze de exacte vraag niet kent. En deze is daarom ook niet in het afwegingskader nader aan gegeven. De gemeente beoordeelt bij deze woonvormen per plan of het voldoende potentie heeft en economisch haalbaar is.

Toetsing

De realisatie van het woonappartement en de zelfstandige verblijfsruimte voor extended stay sluit aan op de doelstelling het woonprogramma in het stedelijk gebied van Leeuwarden te intensiveren. Op deze wijze kan de gemeente in de behoefte voorzien van huisvesting voor economisch belangrijke groepen als expats en werknemers uit een andere regio. Deze zijn vooral belangrijk voor het internationale kennisnetwerk dat ontwikkeld wordt in samenhang met instituten zoals Wetsus en de RUG. Deze bijzondere huisvesting draagt daarom goed bij aan het realiseren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een internationaal kennisplatform. Door een goede eerste binding van nieuwe werknemers aan de binnenstad van Leeuwarden te realiseren ontstaat mogelijk een duurzame woonrelatie op een nabijgelegen plek in de omgeving. De doelgroep is nieuw voor de stad. Deze doelgroep wordt nog niet bediend met de huidige woningvoorraad. Het is goed voor de stad en de woningvoorraad om deze nieuwe (groeierende) doelgroep te bedienen in daarvoor passende huisvesting. Aandachtspunt bij deze specifieke doelgroep is het feit dat de huurders zich in principe niet aan de verblijfsruimte gaat binden. Dit vraagt om extra aandacht voor wat betreft verhuur en de uitstraling van het pand. De locatie leent zich echter wel voor deze bijzondere doelgroep, dicht bij de stad en relatief weinig interactie met de omgeving. Door de duur van de huurovereenkomst te beperken ontstaat er geen duurzame woonrelatie. Deze vorm van verblijven onderscheidt zich van het recreatief verblijven door de inrichting van het gebouw met zelfstandige verblijven, de meubilering van de appartementen de eigen pantry en het ontbreken van horeca faciliteiten.

2.4.3 Stedenbouw

De locatie Zuidergrachtswal - Achter de Hoven is prachtig gelegen aan de rand van het centrum, met uitzicht op de historische bebouwing van de binnenstad. De namen van beide straten refereren naar een stuk geschiedenis van de stad toen de begrenzing van de stad nog uit wallen bestond en de luthoven buiten de stadsgracht werden aangelegd. De statige herenhuizen werden gebouwd vanaf 1860 toen een gedeelte van de zuidelijke stadsgracht rechtgetrokken werd. De locatie vormt een open plek op de hoek van de twee straten.

Toetsing

Dit complex dicht het huidige gat op deze hoek van beide straten. Het uitgangspunt is het afmaken van het straatbeeld in een symmetrische opzet, die de ronding van de kavel volgt. Het plan krijgt een bescheiden, terughoudende esthetiek die qua ritmiek aansluiting vindt bij de historische panden aan de kade. Het gebouw zal op de hoek drie lagen hoog zijn met een opbouw met accent. Deze verbijzondering, op het dak, geeft het gebouw allure, verwijzend naar de koepels in de stad die voor een deel de skyline van Leeuwarden bepalen. De horizontale banden worden niet letterlijk gekopieerd, maar in baksteen in detail geaccentueerd, zodat een vergelijkbaar spel tussen horizontale en verticale lijnen zichtbaar zal zijn. De

gevelopeningen zijn bijna verdieping hoog voor optimaal licht en zicht en zijn allen voorzien van een Frans balkon. Deze raamopeningen versterken het verticale lijnenspel in de gevel. Het gebouw trapt af naar de zijanten, om aansluiting te vinden bij de lagere bebouwing in beide straten.

2.4.4 Welstandsnota

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 31 oktober 2017. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

2.4.5 Parkeerbeleidsplan gemeente Leeuwarden 2015

Het parkeerbeleid voor de binnenstad is zodanig ingericht dat de bereikbaarheid voor verschillende doelgroepen zo goed mogelijk is. Bezoekers van de winkels, cultuurfuncties en instanties zijn hierbij een belangrijke doelgroep naast bewoners en bedrijven. Bewoners parkeren op straat met parkeervergunning of hebben een abonnement met speciaal tarief voor parkeergarage. Voor bezoek van bewoners geldt betaald parkeren op straat of in de parkeergarages. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse gemeentelijke parkeergarages op loopafstand aanwezig. In de Nota Parkeernormen 2014 zijn geactualiseerde specifiek voor Leeuwarden geldende normen vastgelegd met als basis de door het CROW in 2012 geactualiseerde parkeerkencijfers. Hierbij zijn ook richtlijnen gegeven hoe met de parkeerkencijfers moet worden gerekend.

Volgens het stappenplan kan in bepaalde gevallen worden gekozen voor maatwerk waar het gaat om parkeernormering in de binnenstad.

1. Het streven is om in de binnenstad gebruik te maken van de restcapaciteit van de parkeergarages wanneer het parkeren (deels) niet op eigen terrein kan worden opgelost. De ontwikkelende partij sluit hierbij een langdurige overeenkomst (in ieder geval 10 jaar) af met de gemeente waarin wordt geregeld dat de ontwikkelende partij zijn of haar parkeerbehoefte gaat oplossen in de parkeergarage(s) door het afnemen van parkeerabonnementen.
2. Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is om de parkeernorm buiten het eigen terrein in te vullen, waaronder het voldoende afnemen van parkeerabonnementen in de gemeentelijke parkeergarages, kan het college van B&W besluiten om af te wijken van de parkeerverplichting (autoloos wonen).

Toetsing

De woning krijgt één overdekte garage met ruimte voor één auto. Daarnaast wordt indien nodig één parkeervergunning voor het woonappartement aangevraagd. Voor de overige personen die in het gebouw verblijven kunnen geen parkeervergunningen worden verstrekt. Door de realisatie van de verblijfplaatsen in de binnenstad en in de nabijheid van de kennisinstituten wordt een huisvesting gerealiseerd die zeer goed bereikbaar is door middel van gebruik van openbaar vervoer. Bij de verhuur van de verblijfseenheden wordt tevens een fiets beschikbaar gesteld. Daarom wordt voor deze locatie specifiek ingezet op autoloos verblijven. Momenteel is de behoefte aan parkeerplaatsen niet bekend en kunnen geen verplichtingen aangegaan worden met betrekking tot het afnemen van parkeerabonnementen.

Volgens het stappenplan uit de Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014 kan worden besloten om af te wijken van de parkeerverplichting indien hiervoor zwaarwegende redenen aanwezig zijn. De volgende afwegingen hebben plaatsgevonden.

- *Op eigen terrein is een inpandige ruimte voor één parkeerplaats. Vanwege de dichte bebouwingsstructuur is er geen ruimte voor overige parkeerplaatsen.*
- *Aanvrager toont actief mobiliteitsmanagement aan maar kan niet voldoen aan de parkeernorm op eigen terrein omdat er ingezet wordt op mobiliteit door het gebruik van fietsen en openbaar vervoer voor de verblijfseenheden. Fietsen worden samen met de verhuur van de verblijfsruimte ter bruikleen gesteld. Voor het woonappartement wordt vergunning aangevraagd voor één parkeerplaats.*
- *Aanvrager biedt geen mogelijkheid om parkeernorm elders op te lossen (koop of huur) omdat er waarschijnlijk geen specifieke vraag is naar parkeren, omdat de verblijfsruimte juist gerealiseerd worden in de nabijheid van openbaar vervoer en de bestaande kennisinstellingen.*
- *Aanvrager toont aan dat parkeernorm financieel of ruimtelijk niet te realiseren is omdat het plangebied hiervoor niet groot genoeg is en omdat er waarschijnlijk geen constante vraag is naar het gebruik van parkeerplaatsen.*
- *Aanvrager neemt geen abonnementen af in een gemeentelijke parkeergarage omdat er specifiek ingezet wordt op een doelgroep die naar alle waarschijnlijkheid niet over een auto bezit in Nederland.*
- *Aanvragen toont auto loos verblijven aan door een clause op te nemen in de verhuurcontracten.*
- *Door het aantonen van auto loos verblijven is er geen parkeerrecht meer in de openbare ruimte en komen eigenaren/huurders/ overige personen die in het gebouw verblijven niet in aanmerking voor een parkeervergunning.*

De personen die in het gebouw verblijven kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning op maaiveld, maar moeten, indien zij in het bezit zijn van een auto of gebruik willen maken van een auto, elders parkeerruimte regelen. Het niet kunnen krijgen van een parkeervergunning op straat wordt in de huurovereenkomsten met de huurders vastgelegd.

2.4.6 Groenbeleid en Monumentale- en waardevolle bomen

In het Groenbeleid zijn de groenstructuur en het beleid voor de ontwikkeling van de groenstructuur aangegeven. Leeuwarden is een radiaal opgebouwde stad. Dat betekent dat de oude toegangswegen (zoals Schrans, Troelstraweg, Groninger- en Harlingerstraatweg) van alle kanten naar het middelpunt, het centrum, lopen. De wijken zijn door de jaren heen tussen de invalswegen om de binnenstad heen gebouwd, waardoor een spinnenwebachtige structuur is ontstaan. Langs de invalswegen is vaak een laanbeplanting aangeplant in een berm van gras of beplanting. De oude rondweg/stadsring heeft eenzelfde opbouw, waardoor een netwerk ontstaat van groen. Het centrum van Leeuwarden heeft de fraaiste stedelijke en groene openbare ruimte van de stad. Het voormalig Bolwerk, bestaande uit de nog goed herkenbare dwingers, is de groene omlijsting van de binnenstad. In dit groene singelgebied zijn historische gebouwen in het groen te vinden, zoals de Kazerne en Infirmerie. De Prinsentuin is het groene pronkstuk van de stad. Naast de Prinsentuin zijn de stadsgracht, de binnengrachten, pleinen, tuinen en binnenhoven elementen met belangrijke groene kwaliteiten. Sommige tuinen of binnenhoven, zoals Pijlsteeg, st. Anthonygasthuis, Bagijnehof, Droevendaal, Luilekkerland en Schoolstraat zijn ware groene oases met vaak oude bomen die de binnenstad een groene uitstraling geven.

Op 23 februari 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vaststellen van "de Groenkaart Leeuwarden". Het beleid ten aanzien van het kappen van bomen is geregeld in het Groenbeleid.

Het kappen van minder dan 10 bomen is vergunningvrij. Voor het kappen van 10 of meer bomen dient wel een vergunningaanvraag te worden ingediend met een her-plantplan. Er wordt voor deze vergunningaanvragen een compensatieplicht opgelegd van 110 % per project/gebied. Deze compensatieplicht bestaat uit een her-plantplicht en indien dit niet mogelijk is een financiële compensatie in de vorm van een bedrag per boom. Deze financiële compensatie wordt gebruikt om elders in de gemeente openbaar groen aan te planten.

In 2008 (geactualiseerd 25 januari 2011) is de lijst met monumentale en waardevolle bomen en de nota spraakmakende bomen vastgesteld. De ongeveer 1400 monumentale en waardevolle bomen zijn beschermd en er geldt een aparte "kapvergunningprocedure" voor.

Toetsing

Er is geen sprake van openbaar groen en structureel groen. Het terrein is particulier eigendom en maakt geen onderdeel uit van de groenstructuur van de gemeente. De gemeente heeft een lijst vastgesteld voor monumentale en waardevolle bomen. Deze lijst wordt iedere 2 jaar vastgesteld. Op de locatie zijn geen monumentale en waardevolle bomen aangegeven.

3 TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woongebieden, gemengde gebieden en rustige buitengebieden.

Toetsing

Het gebouw met een woonappartement en verblijfseenheden heeft geen gemeenschappelijke keuken. Er is geen geuroverlast als gevolg van het gebouw. Er is geen sprake van onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van de realisatie van het gebouw.

3.2 Geluid

Beleid en normstelling

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk om rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn in de Wgh voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrie-, wegverkeers- en spoorweglawaai.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal. Binnen de geluidszone van een gezoneerde (spoor)weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) of het type spoor.

Geluidwering gevels

Op basis van het Bouwbesluit 2012 geldt voor de woonfunctie samengevat:

- De karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied van een woonfunctie is minimaal gelijk aan het verschil van de geluidsbelasting en 33 dB, voor een verblijfsruimte geldt een 2 dB(A) lagere waarde;
- De minimale eis voor de karakteristieke geluidwering van de gevel van een verblijfsgebied dient 20 dB(A) te bedragen.

- Voor de logiesfunctie in het gebouw is geen eis gesteld in het Bouwbesluit 2012 (geen geluidgevoelige functie).

Interne geluidwering

Ten aanzien van de interne geluidwering zijn in het Bouwbesluit 2012 geen eisen gesteld tussen logiesfuncties (kamers) onderling of tussen verblijfsruimten in de logiesfunctie. Vanuit een logiesfunctie naar een woonfunctie zijn wel eisen gesteld in het Bouwbesluit 2012 (samengevat; definities en bepalingwijzen conform NEN 5077):

Toetsing

Aan Landstra bureau voor bouwfysica is verzocht om het plan te beoordelen ten aanzien van geluidwering gevels en de interne geluidwering in relatie tot de wettelijke eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit 2012. Op basis van het advies kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van geluid. Voor het berekende verblijfsgebied en de verblijfsruimten voldoen de berekende waarden aan eisen ten aanzien van de geluidwering van de gevels en aan de eisen ten aanzien van de interne geluidwering.

3.3 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke orderingspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂-jaargemiddelde) en fijn stof (PM10-jaar- en daggemiddelde) van belang. Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Op basis van de Grootchalige Concentratiekaart Nederland (GCN) geldt ter plaatse van het plangebied een gemiddelde concentratie van 10-15 µg/m³ voor stikstofdioxide. De grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) bedraagt 40 µg/m³ (sinds 2015). Op basis van de Grootchalige Concentratiekaart Nederland (GCN) geldt ter plaatse van het plangebied een gemiddelde concentratie en minder dan 18 µg/m³ voor fijn stof (PM10). De grenswaarde voor fijnstof (PM10) bedraagt 50 µg/m³.

Toetsing

De uitbreiding betreft één woning en verblijfseenheden. Het aantal verkeersbeweging met auto's zal gering zijn omdat door de gebruikers van het gebouw zich voornamelijk verplaatsen met de fiets en met openbaar vervoer. Er is sprake van de toename van één woning.

De bijdrage van de toename van verkeersbewegingen aan de uitstoot is niet in betekende mate. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht. Er zijn er geen belemmeringen voor het plan vanuit dit aspect. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de streefwaarde.

3.4 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

1. Het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. Het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
3. Het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR): Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR): Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd;
2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb): Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR;
3. Wet basisnet: Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijkswaterstaat: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten);
4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt): Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd;
5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit): Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen geen enkele risicocontour. Het aspect externe veiligheid is geen beperkende factor voor het vaststellen van het nieuwe plan.

3.5 Archeologie

Beleid en normstelling

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde 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 (verwachtings)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht. De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2018 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. De archeologische waardenkaart maakt hier deel van uit. Het plan brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft.



Figuur 8. Archeologische Waardenkaart Leeuwarden

Op de Archeologische waardenkaart Leeuwarden is voor de planlocatie een middelhoge Archeologische waarde 1 aangegeven. In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning, echter bood het landschap regelmatig minder gunstige woonomstandigheden. In deze gebieden is de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt een lichte bescherming. Bij subcategorie 1 geldt dat voor graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500m² en een diepte van minimaal 40 cm onder maaiveld slechts plaats mogen vinden na archeologisch bureau- en booronderzoek.

Toetsing

Bij een bodemverstorende activiteit kleiner dan 500 m² en minder diep dan 40 cm is geen onderzoek nodig. De voorgenomen ingreep is kleiner dan 500 m².

3.6 Cultuurhistorie en karakteristieke panden

Beleid en normstelling

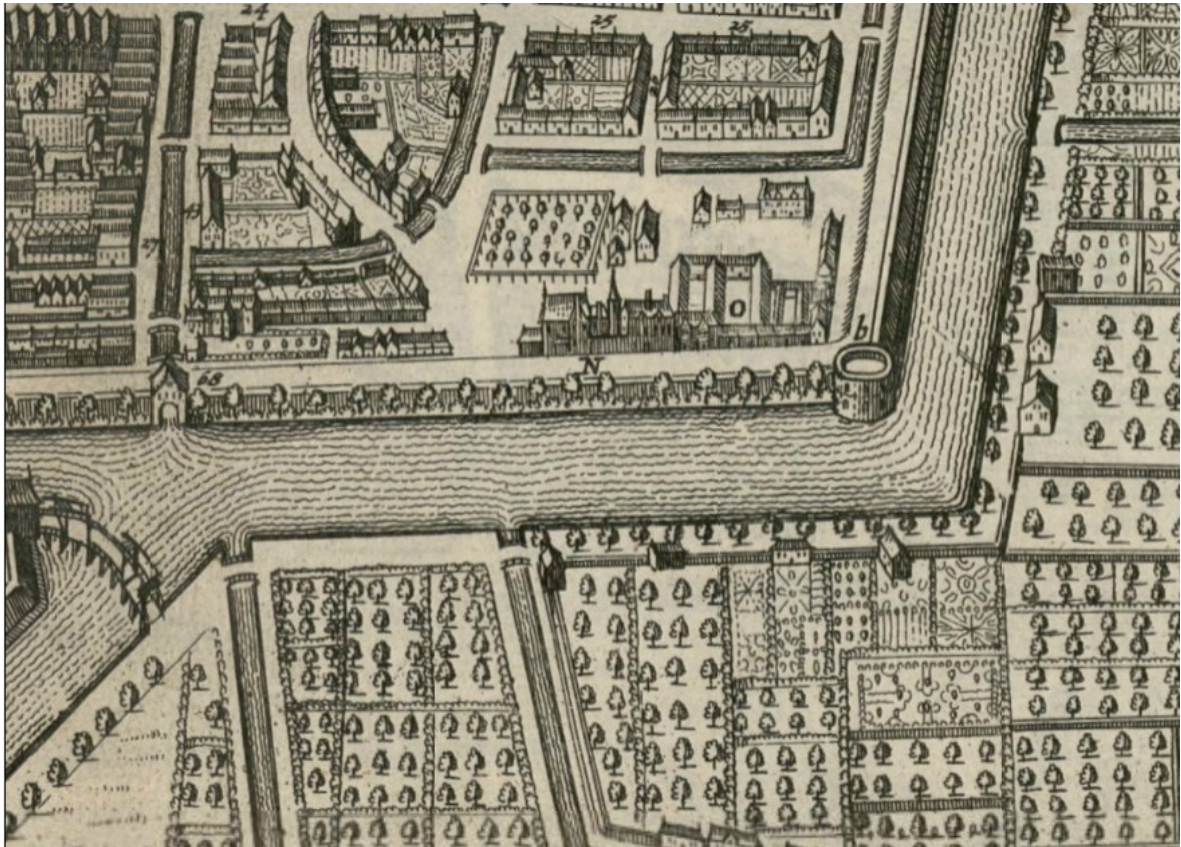
Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

De locatie is in het verleden op verschillende wijze van betekenis geweest. Op de kaart van Schotanus uit 1164 is zichtbaar dat op de hoek van De Hoven een gebouwtje aangegeven is. De locatie was daarmee een markering van de hoek van de besloten tuin.

Op de kadastrale kaarten uit 1832 en 1887 is de ontwikkeling van het bebouwingspatroon aan Achter de Hoven en aan de Zuidergrachtswal te zien. Op de kaart uit 1887 is tevens op de hoek een duidelijk verspringing in de rooilijn te zien ter hoogte van Achter de Hoven. Daarmee werd de markering van de hoek nog versterkt. De oude foto van de voormalige herberg De Roode Boer geeft mooi de stedelijke sfeer van de locatie aan.

Toetsing

De locatie heeft een specifieke cultuurhistorische waarde, vanwege de betekenis van de plek. De locatie aan de rand van de binnenstad heeft verschillende functies vervuld. Het realiseren van een nieuwe functie aan de rand van de binnenstad vormt een logisch vervolg op de ontwikkeling van de stad. In de directe omgeving van de locatie zijn geen karakteristieke panden aanwezig.



Figuur 9. Atlas Schotanus, 1664



Figuur 10. Kadastrale kaarten 1832



Figuur 11. Kadastrale kaarten 1887



De voormalige herberg De Rode Boer kort voor de afbraak in 1969 gefotografeerd.

Figuur 12. Foto voormalige herberg De Rode Boer uit 1969, voor de sloop

3.7 Bodem

Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht, maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

Toetsing

LievensCSO Milieu B.V. heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Achter de Hoven 1 te Leeuwarden. Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit een vooronderzoek conform de NEN 5725:2009, een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740+A1:2016 en een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707+C1:2016.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is het bepalen of de verdachtmaking voor de aanwezigheid van asbest in bodem, op basis van puinbijmenging, terecht is.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat in de grond zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond. Uit het bodemonderzoek/de bodemonderzoeken blijkt dat de grond en/of het grondwater ter plaatse van het plangebied verontreinigd is met lood en PAK. Daarom dienen voorafgaand aan de werkzaamheden sanerende maatregelen genomen te worden.

3.8 Waterparagraaf

Beleid en normstelling

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.

Gemeentelijk beleid

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente Leeuwarden, de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota De Blauwe Diamant (februari 2000) opgesteld.

De doelen van het plan zijn:

- Dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut;
- Dat door de verdere ontwikkeling van duurzaam en integraal waterbeheer bijgedragen wordt aan een goede waterkwaliteit en de diverse functies van het water worden geoptimaliseerd;
- Dat door samenwerking tot een samenhangende en vernieuwende wateraanpak voor het gemeentelijk gebied kan worden gekomen, waarmee het thema water ook onder de aandacht van externe partijen kan worden gebracht.

Toetsing

In het vigerende bestemmingsplan Leeuwarden Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet is een bouwblok op de locatie voorzien. De gemeente heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over bestemmingsplan Leeuwarden Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslan was niet nodig. Wetterskip Fryslan heeft op het bestemmingsplan een positief wateradvies gegeven. De situering van het bouwblok ten opzichte van het bestemmingsplan wijzigt niet. Er is daarom geen sprake van schending van het waterschapsbelang als gevolg van het bouwplan.

De initiatiefnemer van het plan is in overleg met het Wetterskip bezig met het onderzoeken van mogelijkheden voor het opvangen van het regenwater en het hergebruik van regenwater in het gebouw, bijvoorbeeld als spoelwater. Verder worden mogelijkheden onderzocht voor het vertraagd afvoeren van water van piekbuien, door enkele voorzieningen.

3.9 Ecologie

Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Toetsing gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Grootte Wielen ligt op een afstand van ca. 4 kilometer van de planlocatie. Gelet op de afstand tot het gebied, de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep wordt er geen onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Daarnaast is de locatie gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland. Daar het NNN geen externe werking kent is verder onderzoek in het kader hiervan niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- Soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- Overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb.

Toetsing

Door Eco Reest BV is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd ter plaatse van Achter de Hoven 1 te Leeuwarden. Conclusies uit het rapport van oktober 2017 zijn dat er binnen het plangebied geen jaarrond beschermde nesten als beschreven in de Wet natuurbescherming aangetroffen zijn. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten of potentiële nest – of verblijfplaatsen voor beschermde soorten aangetroffen.

De te verwachte diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten of soorten die alleen onder de zorgplicht vallen waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

3.10 Kabels en leidingen

In het gebied is een waterleiding aanwezig. Daarnaast zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig bijvoorbeeld hoofdgastransportleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden. Voor de overige leidingen en kabels is een Klic-melding uitgevoerd. Op basis van deze melding is bekend dat in de omgeving van de bouwlocatie een aantal leidingen ligt. Dit betreft waterleidingen, kabels en elektrische leidingen.

Toets

Met Vitens zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een goede bescherming van de bestaande waterleiding. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd in het veld op 10 april 2018. Het bouwplan is afgestemd met de situering van de waterleiding. De situering van de waterleiding staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

In overleg met Liander zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een goede bescherming van de bestaande kabel en het verwijderen en verplaatsen van de leidingen. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd in het veld 10 april 2018.

3.11 Plan-Mer / Mer-beoordelingsplicht

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van art. 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken

Toetsing

Met dit plan wordt een gebouw met een woning en tijdelijke huisvesting mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Dit voorgenomde ontwikkeling is geen onderdeel van de C en D lijst, de geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling past bij de transformatie van het stedelijk gebied van Leeuwarden en sluit aan op de behoefte aan nieuwe functies in de binnenstad en het versterken van het vestigingsmilieu voor kennisinstututen en internationale betrekkingen.

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 eenieder 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 gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van dit plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van de plannen (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Voor de locatie is een anterieure overeenkomst gesloten. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt dan een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht. 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.

4.3 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.

