

11026996

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 29 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Gauke Broekens Beheer B.V.
De Silo 2
8491 PG Akkrum

Voor het realiseren van 10 appartementen waarvan 6 in een nieuwbouwblok en 4 in een bestaand pand. De aanvraag gaat over het adres Kanaalstraat 9 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11026996. De aanvraag bevat de activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'werk of werkzaamheden uitvoeren' en 'slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht'.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet". Onder de overwegingen handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening gaan wij hier op in.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 16 april 2019, kenmerk W16LWD285-5 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

OVERWEGINGEN HANDELEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING;

Ingevolge voornoemd bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming 'bedrijf'. Binnen deze bestemming is de bouwhoogte begrensd op 3 meter en is de woonfunctie niet toegestaan.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3* van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en medewerking worden verleend aan het bouwplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is naar ons oordeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe verwijzen wij naar de bijgevoegde "Ruimtelijke onderbouwing Leeuwarden - Herontwikkeling Kanaalstraat 9 E 11". Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning. Gelet op deze ruimtelijke onderbouwing achten wij de bouw van appartementen op deze locatie aanvaardbaar.

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad nodig. Op 9 oktober 2019, zaaknummer Z206101-2019 heeft de gemeenteraad deze verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vastgesteld.

Van 4 april 2019 tot en met 15 mei 2019 hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. In de 'Reactienota zienswijzen Kanaalstraat 9-11' is de inhoud van de zienswijzen samengevat en wordt onze reactie op de zienswijzen weergegeven. Onze conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot een aanpassing van het bouwplan en het besluit tot vergunningverlening. De reactienota maakt eveneens deel uit van de vergunningverlening

OVERWEGINGEN WERK OF WERKZAAMHEDEN UITVOEREN:

Op het perceel rust ingevolge het bestemmingsplan tevens de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". De gronden zijn ingevolge de planvoorschriften behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ingevolge het bepaalde in artikel 23.3.1 van de planvoorschriften is o.a. een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van groundbewerkingen. Voor werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,50 m beneden maaiveld en een kleinere oppervlakte beslaan dan 500 m² is gelet op het bepaalde in artikel 23.3.2 onder d van de planvoorschriften geen vergunning vereist. Met de graafwerkzaamheden wordt niet dieper gegaan dan de diepte van de huidige gebouwen. Daar de werkzaamheden bovendien onder de grens van 500 m² blijven, geldt er geen vergunningplicht voor deze activiteit.

OVERWEGEN SLOPEN IN BESCHERMD STADSGEZICHT:

De betreffende locatie ligt binnen het Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden. Op grond van artikel 2.1 sub h van de Wabo is voor het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht een omgevingsvergunning vereist.

Op grond van artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Gelet op de herontwikkeling/nieuwbouw op de kavel is sloop van de bestaande bebouwing aan de straatzijde noodzakelijk. Met de nieuwbouw wordt de gevelwand hersteld waarbij rekening gehouden is met de waarden van het beschermd stadsgezicht.

Er is dan ook, gelet op paragraaf 2.3 Wabo, geen grond om afwijzend op de aanvraag te beslissen.

BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c Wabo) ;
- Slopen in beschermd stadsgezicht (Art. 2.1 lid 1h Wabo);

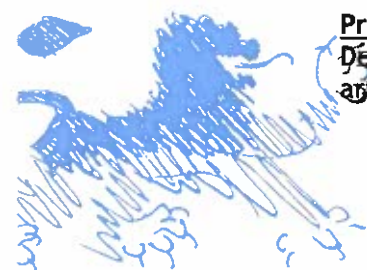
VOORSCHRIFTEN:

1. Ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel via het OLO, worden ingediend:
 - een voorstel voor de hoogte van het bouwkundige peil
 - sondeerrapporten
 - tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout constructies
 - gegevens waaruit blijkt dat aan de geluids- en trillingsvoorschriften van het Bouwbesluit kan worden voldaan eventueel vergezeld van een aanvraag voor een geluidsontheffing (zie A t/m E van paragraaf 3 van de 'Beleidsregel geluidhinder bij bouw- en sloopwerkzaamheden en tijdelijke overige werkzaamheden')
 - attesten, waaruit de inbraakwerendheidsklasse van de toegepaste buitenkozijnen blijkt

er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.
2. De meterkast moet worden voorzien van ventilatie openingen met een capaciteit van 2 dm³/s luchtaanvoer en -afvoer;
3. Op basis van de onderzoekresultaten (rapport 183065/JvA door bureau WMR) blijkt de bovengrond lokaal te zijn verontreinigd. Tijdens de sloopwerkzaamheden dient de met zink sterk verontreinigde bovengrond te worden afgegraven en verwijderd van de locatie. Deze werkzaamheden voor het verwijderen van de verontreiniging moet worden uitgevoerd volgens een daarvoor opgesteld Plan van Aanpak. Deze Plan van Aanpak dient vooraf aan de graafwerkzaamheden te worden overhandigd aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming, gemeente Leeuwarden.
Verder maakt het perceel onderdeel uit van een gebied met een heterogene bodemverontreiniging. Grond (niet de met zink sterk verontreinigde grond) van deze locatie moet bij hergebruik binnen gemeente Leeuwarden vooraf worden onderzocht op hergebruikmogelijkheden, zie ook www.zichtopgrond.nl en de daar beschikbaar gestelde bodembeheernota.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit



omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bouwsom: € 835.000,00

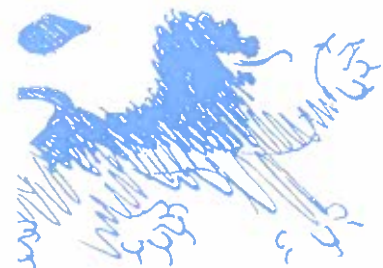
Leeuwarden, 26 november 2019, verzonden:

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,



M.M. Stam
teamleider Vergunningen en Leefomgeving



Opgave bijgevoegde stukken

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 26 november 2019 aan Gauke Broekens Beheer B.V. voor het project realiseren van 10 appartementen op de locatie Kanaalstraat 9 te Leeuwarden.

Niet gewaarmerkt:

- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving van de aanvang van de werkzaamheden
- kennisgeving van de voltooiing van de werkzaamheden
- folder huisnummering

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- brief met kenmerk 14064-CBV-07 d.d. 29-06-2018
- documentnummer 14064-DC-E-01 d.d. 27-06-2018
- ventilatieberekeningen (2) d.d. 28-06-2018
- daglichtberekeningen (2) d.d. 28-06-2018
- tekening C0-17-01 d.d. 29-06-2018
- tekening C2-17-01 d.d. 29-06-2018
- tekening C0-01 d.d. 28-06-2018
- tekening C0-02 d.d. 28-06-2018
- tekening C2-02 d.d. 28-06-2018
- tekening C2-61-01 d.d. 28-06-2018
- tekening Blok B C2-61-01 d.d. 28-06-2018
- brief met kenmerk 14064-CBV-08 d.d. 14-09-2018
- detaillering brandscheidingen d.d. 14-09-2018
- rapportage d.d. 14-09-2018
- brief met kenmerk 14064-MP-01
- bodemonderzoek d.d. 20-07-2018
- tekening Blok B C2-01 d.d. 14-09-2018
- tekening C2-51-01 d.d. 10-09-2018
- tekening Blok B: C2-51-01 d.d. 10-09-2018
- tekening C2-01 d.d. 14-09-2018
- Quickscan Natuurwetgeving d.d. 05-10-2018
- ontwerp V&G plan d.d. 12-10-2018
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 11 februari 2019
- Bijlagen ruimtelijke onderbouwing
- Onderzoeksrapport stikstofdepositieberekeningen
- reactienota zienswijzen
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Huisnummerbesluit:

- huisnummerbesluit met bijbehorende tekeningen

Einde opgave bijgevoegde stukken.



Bijlage 1

Reactienota zienswijzen Kanaalstraat 9-11 Leeuwarden

De aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging naar wonen en gedeeltelijke sloop en nieuwbouw Kanaalstraat 9 - 11 Leeuwarden heeft in de periode vanaf 4 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze samengevat en volgt per punt de reactie hierop van het college.

Zienswijze 1 Rotshuizen en Geense Advocaten

De pro forma zienswijze d.d. 14 mei 2019 is aangevuld op 29 mei 2019. Hieronder worden beide zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

- A. *De aanleiding van het plan zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing is kort door de bocht. In de ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven dat de aanleiding bestaat uit het feit dat de gebouwen leeg staan en niet voor hernieuwde ingebruikneming door een bedrijf in aanmerking komen. Er zou geen poging zijn gedaan om de panden opnieuw verhuurd te krijgen. Ook is niet onderzocht of de (voormalige) eigenaren hiertoe inspanningen hebben verricht. In 2016 is het bestemmingsplan vastgesteld waarin het perceel nog wel een bedrijfsbestemming heeft gekregen.*

Reactie:

Op de locatie Kanaalstraat 9-11 heeft in het verleden bedrijvigheid plaatsgevonden. Dit was van oorsprong kleinschalige bedrijvigheid in een woonbuurt, historisch zo gegroeid. Het bestemmingsplan is in 2016 geactualiseerd. Het bestemmingsplan "Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet" is op 27 juni 2016 vastgesteld. Dit betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande vergunde situatie is inbestemd, in dit geval als bedrijf.

Gezien de aard van de straat/buurt is het een logische ontwikkeling dat er transformatie plaatsvindt naar wonen. Een bedrijf in een woonbuurt kan namelijk voor overlast en milieuhinder zorgen, waardoor het voor bedrijven minder aantrekkelijk is zich in een woonbuurt te vestigen. Ook bevoorrading en de daarmee samenhangende transportbewegingen zijn niet praktisch in een dergelijke woonbuurt met woonstraten. Om die reden was invulling van de panden met een bedrijf lastig, waardoor gezocht is naar een alternatieve invulling.

B. De omvang van het bouwplan is buiten proportie, de getoonde plaatjes in de ruimtelijke onderbouwing zouden een vertekend beeld geven. Ook zou het aangrenzende pand weggemoffeld zijn achter een boom. In de zienswijze wordt aangegeven dat de Kanaalstraat voor het overgrote deel uit panden met twee bouwlagen bestaat, er worden verschillende bestaande bouwhoogten benoemd. Het initiatief betreft drie bouwlagen. Daarbij is nog niet duidelijk op welk peil het gebouw zal worden gebouwd, dit zou vooraf duidelijk moeten zijn.

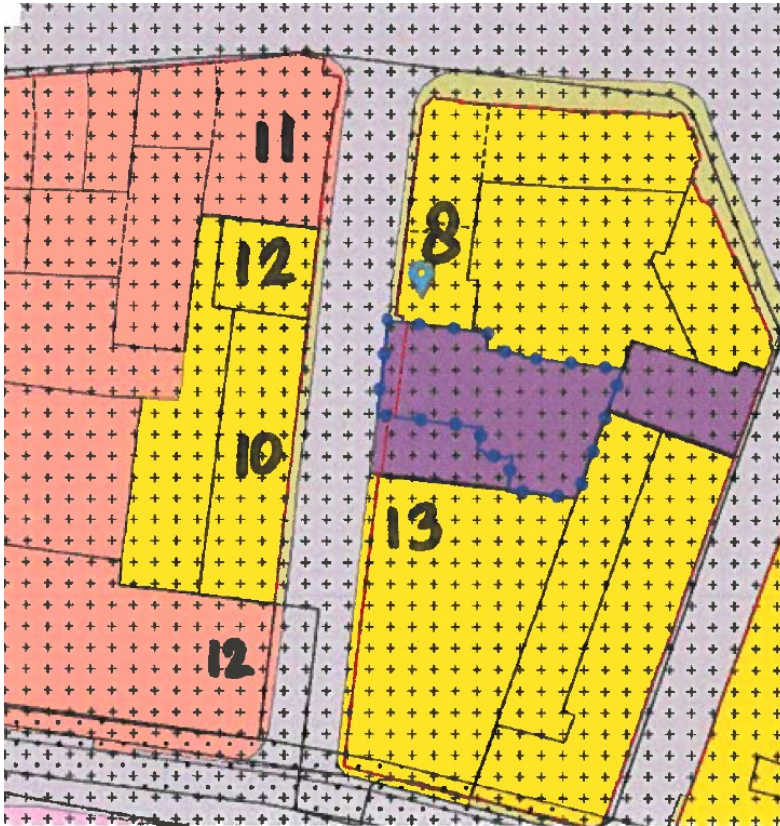
Reactie:



De bedoelde impressie uit de ruimtelijke onderbouwing. Afbeelding Adema Architecten.

Ons inziens is de impressie duidelijk. Ondanks de ingetekende boom is het hoogteverschil tussen de verschillende dagen goed te zien. Het bestemmingsplan “Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en ‘t Vliet” werkt niet met bouwlagen, maar met maximaal toegestane bouwhoogtes, zie een fragment van de verbeelding hierna. Binnen de woonbestemmingen (gele kleur) aan weerszijden van het plangebied is de maximaal toegestane bouwhoogte 8 respectievelijk 13 meter. Aan de overzijde van de straat is de maximaal toegestane bouwhoogte binnen de woonbestemming (gele kleur) 12 respectievelijk 10 meter en binnen de gemengde bestemming (lichtbruin) 11 en 12 meter. Het initiatief betreft de bouw van een nieuw pand met een bouwhoogte van 9.30 m. Het bestaande pand achterop het perceel heeft een bouwhoogte van 9.135 m, hiervan wijzigt de bouwhoogte niet. Een bouwhoogte van 9.30 m is niet buiten proportie, in relatie tot de omliggende reeds toegestane bouwhoogten.

Voorafgaand aan de bouw dient de initiatiefnemer een voorstel voor de hoogte van het bouwkundig peil in te dienen. Bij de beoordeling van dit voorstel is de bepaling in de bestemmingsplan voorschriften hieromtrent leidend (artikel 1.55 onder a: voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang). In de praktijk wordt bij de vaststelling van het peil de belendende bebouwing betrokken.



Toegestane bouwhoogtes rondom plangebied

- C. *In de zienswijze is aangegeven dat de welstandscommissie wellicht ook misleid is door de impressies. Indiener geeft aan dat de welstandscommissie nauwkeurig en volledig dient te worden voorgelicht, alvorens zij een oordeel kan vellen. Nergens blijkt uit dat de welstandscommissie op de hoogte is geweest van de hoogte van de naburige panden en kloppend beeldmateriaal. Er wordt verzocht het plan opnieuw voor te leggen aan welstand.*

De welstandscommissie heeft een volledige set tekeningen gekregen. Daarnaast heeft de welstandscommissie tijdens de openbare behandeling van het plan de gemeentelijke GIS viewer gebruikt om de omgeving van het pand te kunnen bekijken. Hiermee is de commissie volledig op de hoogte van het plan én van de omgeving. De beoordeling van het plan door de commissie heeft in meerdere sessies plaatsgevonden, waarin heel duidelijk de relatie van het bouwplan met de omgeving is betrokken. De Welstandscommissie is een onafhankelijke commissie van deskundigen. Er is geen grond te twifelen aan hun deskundigheid en dus aan hun advies. Het plan zal dan ook niet opnieuw aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

- D. *Door het bouwplan van drie bouwlagen wordt het zonlicht en de privacy nagenoeg volledig weggenomen uit de tuin.*

Reactie:

Met de nieuwbouw van het pand wordt inderdaad zonlicht weggenomen uit de tuin. Echter, zoals benoemd onder punt F zijn er aanpassingen gedaan aan het ontwerp, waardoor de vermindering van zonlicht zo veel als mogelijk wordt beperkt. De aanpassingen betreffen de derde bouwlaag waar een kapverdieping (schuin dak) is geïntroduceerd in plaats van afwerking met rechte wanden en plat dak. Ook de situering van het achterste deel van het gebouw is aangepast. Deze punten worden onder F nader toegelicht.

Met betrekking tot de vermindering van de privacy kan gesteld worden dat er geen doorgang vanaf de straat naar het achterterrein is aan de zijde van de tuin. In het oorspronkelijk plan was deze doorgang nog wel aanwezig. In de zijgevel van het te realiseren pand zitten geen gevelopeningen.

De balkons aan de achterzijde van het nieuw te bouwen pand zijn circa 4 meter uit de perceelgrens gesitueerd. Bovendien loopt de tuin van reclamanten niet door tot aan de achterzijde van het nieuw te bouwen pand, maar eindigt deze circa twee meter voor de achterzijde van het nieuw te bouwen pand.

Door bovenstaande wordt de privacy en de zonlichttoetreding niet onevenredig geschaad.

- E. De appartementen zouden te klein zijn voor de gestelde kwaliteit en ongeschikt voor ouderen. De aanvrager wekt ten onrechte de indruk te willen bouwen voor deze doelgroep. Cliënten vrezen een nieuwe stroom aan huurappartementen in de straat met bijbehorende problematiek.*

Reactie:

Indiener heeft niet onderbouwd wat bedoeld wordt met de gestelde kwaliteit en waarom de appartementen niet geschikt zouden zijn voor ouderen.

Het klopt dat er nieuwe huurappartementen in de straat worden gerealiseerd. Gezien de aard van de straat/buurt is het een logische ontwikkeling dat er transformatie plaatsvindt naar wonen. Een bedrijf in een woonbuurt kan namelijk voor overlast en milieuhinder zorgen, waardoor het voor bedrijven minder aantrekkelijk is zich in een woonbuurt te vestigen.

Indiener geeft niet aan op welke problematiek behorende bij huurappartementen wordt gedoeld.

- F. Aangegeven is dat niet duidelijk is hoe de aanvrager in de toegenomen parkeerbehoefte gaat voorzien. Er is niet onderzocht of er parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, met een inrit al dan niet onder een toekomstig gebouw door. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen in de straat.*

Reactie:

Bij herbestemming wordt het verschil in parkeerplaatsen tussen de huidige functie en de nieuwe functie op een theoretische manier berekend. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen = parkeernorm huidige situatie minus de parkeernorm nieuwe situatie. Op het perceel rust nu een bedrijfsbestemming. Op grond van de parkeernorm geldt voor dit bedrijfsperceel een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is er sprake van een woonfunctie in 10 appartementen. Op grond van de parkeernorm geldt een parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen. In theorie zouden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, hier is echter geen ruimte voor. Hierdoor kan er niet aan de parkeernorm worden voldaan.

Daarom is er een afspraak met de ontwikkelende partij gemaakt over het parkeren, vastgelegd in een overeenkomst. Per adres zal ten hoogste 1 parkeervergunning worden verleend, hetgeen neerkomt op maximaal 10 parkeervergunningen. Op die manier neemt de parkeerdruk niet toe maar blijft deze gelijk op 10 parkeerplaatsen.

Indien er bij de toekomstige bewoners behoefte is aan meer parkeerplaatsen, zullen zij moeten uitwijken naar buiten de blauwe zone.

Een mogelijkheid voor parkeren op het binnenterrein, te bereiken via een inrit al dan niet onder een toekomstig gebouw door, is niet haalbaar. Er is te weinig ruimte voor het parkeren van auto's op het binnenterrein. Om meer ruimte voor het parkeren van auto's te realiseren, zou het nieuw te bouwen gebouw kleiner moeten worden, waardoor er geen rendabele situatie ontstaat. Bovendien is er in de Kanaalstraat nergens sprake van parkeren op eigen (binnen)terrein.

Met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen kan niet gesteld worden dat deze per definitie toeneemt door de realisatie van 10 appartementen. Er geldt nu een bedrijfsbestemming, waardoor zich hier bijvoorbeeld een koeriersdienst of ander bedrijf met hoge verkeersintensiteit zou kunnen vestigen.

- G. De bodem is ter plaatse vervuild. De ontwerp omgevingsvergunning voorziet in onvoldoende waarborgen voor de verwijdering van de vervuiling ter plaatse. Evenmin voorziet de ontwerp*

omgevingsvergunning in waarborgen voor de mogelijke gevolgen van de sloop voor het pand van reclamant.

Reactie:

De aanvraag omgevingsvergunning is voor wat betreft de bodemaspecten conform wet- en regelgeving afgehandeld. De geconstateerde verontreiniging aan zink in de grond is vermeld in de ontwerpbesluit. Daarbij is een voorwaarde gesteld dat vooraf aan de graafwerkzaamheden op de locatie een Plan van Aanpak moet worden ingediend.

Er is een BUS-melding ingediend, dit betreft een saneringsplan met verkorte proceduretijd. Daarmee heeft de aanvrager meer inspanning verricht dan aan hem is gevraagd en dan noodzakelijk is. Het bevoegd gezag Wet Bodembescherming heeft positief gereageerd op de ingediende BUS-melding.

Zodra de omgevingsvergunning is verleend en de sloop en nieuwbouw gaan starten zal een daarvoor gecertificeerd milieuvakbureau de bodemsanering uitvoeren en zorgdragen dat de verontreinigde grond van de locatie wordt verwijderd. Vervolgens zal het bureau een saneringsevaluatie opstellen en deze indienen bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Gezien de aard en de geringe omvang van de verontreiniging is het door de initiatiefnemer gekozen saneringstraject meer dan door het bevoegd gezag Wet bodemverontreiniging kan worden geëist. Door de hiervoor beschreven stappen, is voldoende geborgd dat de vervuilde grond ter plaatse wordt verwijderd.

Initiatiefnemer is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de mogelijke gevolgen voor aangrenzende panden van de saneringswerkzaamheden, de sloop- en bouwwerkzaamheden.

H. Reclamanten merken op dat zij diverse voorstellen voor aanpassing hebben gedaan, maar dat zij daar weinig respons op hebben ontvangen.

Reactie:

Op 21 december 2017 heeft er een informatieavond plaatsgevonden. De buurt heeft zich verenigd en communiceert via een buurt-app. Daardoor was nagenoeg de gehele buurt aanwezig op deze informatieavond. Tijdens deze informatieavond is het oorspronkelijke plan gepresenteerd (linker afbeelding).



Oorspronkelijk ontwerp



Aangepaste ontwerp

Er is tijdens deze informatieavond gebleken dat de directe burens aan weerszijden van het te herontwikkelen perceel behoefte hadden aan een vervolgesprek, omdat zij zich niet konden vinden in het plan. Het vervolgesprek heeft plaatsgevonden op 29 januari 2018. Tijdens dit gesprek zijn ideeën voor aanpassingen besproken, dit heeft geresulteerd in het aangepaste ontwerp.

Naar aanleiding van de gesprekken zijn de volgende punten aangepast:

- In het oorspronkelijke plan zat de hoofdtoegang van het gebouw aan de achterzijde, bereikbaar door een steeg aan de linkerzijde van het pand. Om de vele bewegingen te voorkomen, is de hoofdtoegang verplaatst naar de straatzijde.
- De steeg om het binnengebied te bereiken is verplaatst van de linker naar de rechterzijde van het gebouw. Hiermee is er meer rust aan de linkerzijde en ontstaat er meer ruimte aan

de rechterzijde, conform de wensen zoals de gebruikers van de buurpanden hebben geuit tijdens het gesprek.

- Om meer zonlicht in de tuin te laten vallen, is de derde bouwlaag aangepast. In het oorspronkelijke ontwerp vormden de muren en het dak een haakse hoek. In het aangepaste ontwerp is de bovenzijde van het gebouw rondom afgeschuind.
- In het oorspronkelijke ontwerp vormde de plattegrond van het gebouw een rechthoek. Om meer zonlicht in de tuin te laten vallen is het ontwerp dusdanig aangepast dat er een knik in het gebouw komt. Het achterste deel van het gebouw is op grotere afstand van de tuin aan de linkerzijde komen te staan.

Los van de aanpassingen in het plan zijn cliënten voortdurend van het proces op de hoogte gehouden.

Kortom, in een vroeg stadium heeft overleg met omwonenden plaatsgevonden, naar aanleiding waarvan vervolggesprekken zijn geweest. In die gesprekken is geluisterd naar de bezwaren, er is gesproken over oplossingsrichtingen. De gesprekken hebben geleid tot het aangepaste plan. Wij kunnen de mening van de indiener niet delen dat er weinig respons op aanpassingsvoorstellen is geweest.

1. *De behoefte aan de te realiseren appartementen is niet aangetoond. In Leeuwarden is al voldoende aanbod van dergelijke appartementen. Niet alle appartementen voldoen bovendien aan de gemeentelijke norm van 65 m². Daarnaast wordt aangegeven dat de aangevraagde indeling van het bestaande gebouw ontbreekt bij de digitaal ter visie gelegde stukken. Indiener stelt voor de ontwerp omgevingsvergunning opnieuw ter visie te leggen.*

In het afwegingskader Woningbouw wordt over de behoefte aan appartementen het volgende gezegd:

“Momenteel is er een duidelijke kwalitatieve vraag naar extra appartementen, terwijl we tegelijkertijd ook een kwantitatieve vraag prognosticeren. Dit heeft te maken met de sterk groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens. We zien deze vraag in sterke mate neerdalen in de binnenstad en in transformatiegebieden. Wat de gemeente Leeuwarden daarbij nodig heeft, zijn toevoegingen die bijdragen aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Er is daarom geen behoefte meer aan appartementen tot 65 m². Maar wel in de categorie 65 m² en groter.”

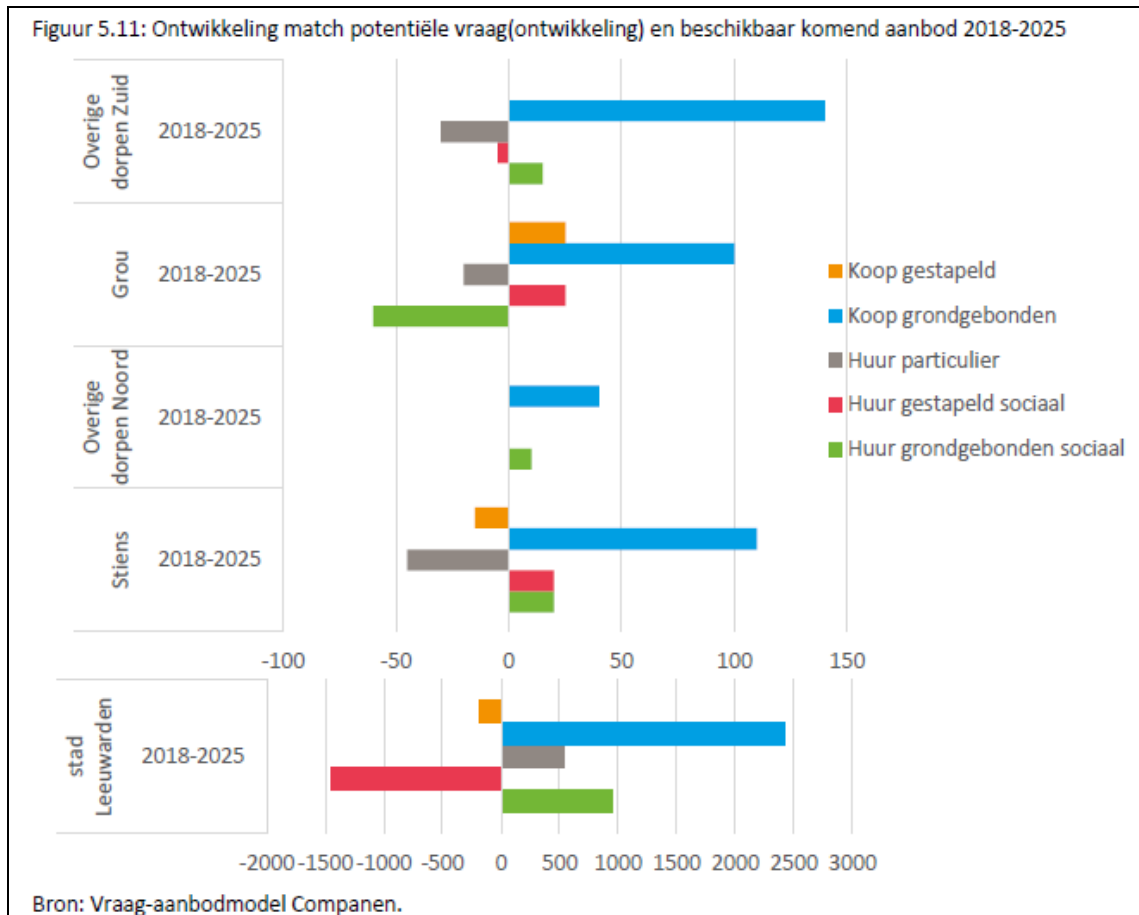
De beoogde zes nieuwe wooneenheden aan de Kanaalstraat 9 hebben allen een bruto vloeroppervlak (BVO) welke groter is dan de minimale maat van 65 m² (respectievelijk 66, 68, 81, 81, 88 en 88 m² BVO). Ook bij de herbesteding van het bestaande pand aan de Kanaalstraat 11 is ingezet op een minimale maat van 65 m². Doordat we hier te maken hebben met een bestaande constructie is dit niet altijd haalbaar of wenselijk. Van de vier wooneenheden voldoet één niet aan de minimale maat. De grootte van de vier wooneenheden is respectievelijk 66, 66, 80 en 46 m² BVO. In het afwegingskader Woningbouw wordt over het afwijken van deze minimale maat het volgende gezegd:

“We hebben de mogelijkheid om af te wijken van deze oppervlaktemaat wanneer dit tot onwenselijke situaties leidt. In sommige monumentale en bijzondere gebouwen is het fysiek of economisch niet haalbaar dergelijke grote appartementen te realiseren. Dit speelt vooral in de binnenstad. In dat soort gevallen hebben we de mogelijkheid om af te wijken.”

Omdat het hier gaat om een bestaand pand, waarbij de intentie is om te voldoen aan de minimale maat, kunnen we instemmen met het feit dat hier één kleinere wooneenheid wordt toegevoegd. In deze afweging is meegenomen dat de woonkamer van deze wooneenheid gesitueerd is op de begane grond en de bewoner gebruik kan maken van de buitenruimte (binnentuin).

Over de kwantitatieve/kwalitatieve vraag kunnen we verder nog aangeven dat ook in het laatste onderzoek Woningbouw in Beweging (14 januari 2019) door het onderzoeksbureau Companen aangegeven wordt dat er nog vraag is naar dit segment in de stad Leeuwarden. Zie hiervoor ook het hierna ingevoegde figuur.

Figuur 5.11: Ontwikkeling match potentiële vraag(ontwikkeling) en beschikbaar komend aanbod 2018-2025



Met betrekking tot de indeling van het bestaande gebouw in de nieuwe situatie, het volgende. De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter visie gelegen. Hierin staat een opsomming van onder andere de tekeningen. In de opsomming staat vermeld “tekening Blok B C2-61-01 d.d. 28-06-2018”. Deze tekening betreft de nieuwe indeling van het bestaande gebouw. Per abuis is deze tekening niet ingevoegd in de digitale set. Op papier heeft deze tekening wel bij de balie van het gemeentehuis ter visie gelegen. Indien er heeft tijdens de termijn van tervisielegging niet verzocht om deze ontbrekende tekening. Bovendien is deze tekening op donderdag 12 juli 2018 per mail zowel aan Rotshuizen Geense Advocaten als aan cliënt verstuurd. De indeling van het bestaande gebouw wordt hierdoor bekend geacht te zijn. De terinzagelegging zal dan ook niet opnieuw worden gedaan.

J. Geluid: In de zienswijze wordt aangegeven dat er geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Er wordt nu al geluidshinder ondervonden, en dit zal meer worden door de verkeersaantrekkende werking van de tien appartementen. Er zouden maatregelen moeten worden getroffen onder andere aan de omliggende panden.

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder F. Hier is al gereageerd op het aantal verkeersbewegingen en de verkeersaantrekkende werking.

Aangezien sprake is van een geringe overschrijding van de richtwaarde en de maximaal aanvaardbare waarde niet wordt overschreden, is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hierdoor zijn verdere procedures ingevolge de Wgh niet noodzakelijk. Ook zijn hierdoor geen maatregelen noodzakelijk aan het wegdek of de omliggende panden.

- K. *De wijze van hemelwaterafvoer zou niet uit de tekeningen blijken. Ook is het peil nog niet duidelijk. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het verharde oppervlakte afneemt, maar dit is niet geborgd in de vergunning. Aangegeven wordt dat er een voorwaarde in de vergunning opgenomen zou moeten worden waaruit blijkt dat de hemelwaterafvoer niet plaatsvindt zodat naastgelegen percelen hier geen last van ondervinden.*

Reactie:

De hemelwaterafvoeren zijn op de rioleringstekening aangegeven. De afvoeren worden op het openbaar riool aangesloten. De naastgelegen percelen zullen dus geen hinder ondervinden van het hemelwater.

Met betrekking tot het peil wordt verwezen naar onze reactie onder B.

Het verharde oppervlak neemt in ieder geval af omdat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen afneemt. Er is in de huidige situatie geen sprake van een binnenterrein, in de nieuwe situatie wel. Hier zullen ook bomen geplant worden. Per saldo neemt het verharde oppervlak dus af.

- L. *In het ecologisch onderzoek wordt aangegeven dat het projectgebied plekken biedt waar vleermuizen kunnen foerageren. In de zienswijze wordt aangegeven dat niet wordt uitgesloten dat vleermuizen ter plekke kunnen verblijven. Om die reden zouden voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Ook voor broedvogels geldt dat zij tijdens het broeden niet mogen worden verstoord.*

Reactie:

Uit de ecologische QuickScan blijkt dat de in de directe omgeving (tot 1 kilometer) voorkomende vleermuizen de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en watervleermuis zijn. Van alle soorten wordt gesteld dat verblijfplaatsen worden uitgesloten. Dit leidt dus niet tot het opnemen van een voorwaarde in de vergunning.

Er zijn geen vogels waargenomen in het projectgebied. Mochten er broedende vogels zitten, dan worden eventuele werkzaamheden pas gestart na het broedseizoen.

- M. *In de zienswijze wordt aangegeven dat in de ruimtelijke onderbouwing staat dat door de volledige bebouwing van het perceel de eventuele archeologische resten al verstoord zouden zijn. De aanwezigheid van bebouwing betekent niet per definitie dat de resten verstoord zijn. Doordat het gebouw hoger wordt, wordt verwacht dat een zwaardere fundering nodig is, waardoor er dieper gegraven zou moeten worden. Bovendien wordt de bodemverontreiniging gesaneerd. Bij het inrichten van het binnenterrein zou de grond ook geroerd kunnen worden.*

Reactie:

De gronden zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hier geldt dat in geval van bouwwerken en/of grondwerkzaamheden groter dan 500 m², waarbij de bodem op een grotere diepte dan 0,5 m zal worden verstoord, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De bouwwerkzaamheden en saneringswerkzaamheden blijven binnen de oppervlakte van 500 m². Voor de herinrichting van het terrein zal de grond niet dieper dan 50 cm worden geroerd. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

- N. *Verzocht wordt een Klic-melding te doen en de omwonenden te informeren over de uitkomst hiervan. Dit zou als voorwaarde aan de vergunning moeten worden verbonden.*

Reactie:

Voordat wordt gestart met werkzaamheden is het gebruikelijk dat initiatiefnemer een Klic-melding doet. Hiermee wordt voorkomen dat schade aan kabels en leiding wordt toegebracht en dat omwonenden en initiatiefnemer hinder of schade van eventuele storingen hebben.

Het doen van een Klic-melding zal niet als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.

O. Verzocht wordt de met initiatiefnemer gesloten overeenkomsten te overleggen. Bewoners van naastgelegen panden vrezen voor schade als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Zij willen graag inzage in de manier waarop gesloopt en gebouwd gaat worden, welk materieel gebruikt gaat worden, of er sprake is van heien, etc. Heien zou verboden moeten worden. De bouwkundige staat van aangrenzende panden zou vooraf vastgelegd moeten worden door een onafhankelijk deskundige.

Reactie:

De planschadeovereenkomst is een openbaar stuk en kan worden aangeleverd. De anterieure overeenkomst is openbaar, waarbij wordt opgemerkt dat de daarin genoemde bedragen door ons als niet openbaar worden beschouwd.

Initiatiefnemer is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de mogelijke gevolgen voor aangrenzende panden van de saneringswerkzaamheden, de sloop- en bouwwerkzaamheden. Het is aan de initiatiefnemer om te (laten) inventariseren hoe de staat van de aangrenzende panden is. Dit wordt niet als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

P. In de zienswijze wordt de vraag gesteld op welke manier het plan voldoet aan het Bouwbesluit en aan de Bouwverordening op het gebied van brandveiligheid. Ook wordt de vraag gesteld hoe het zit met vluchtroutes.

Reactie:

De brandveiligheidsvoorzieningen zijn op tekening aangegeven en getoetst aan de betreffende artikelen uit het Bouwbesluit en Bouwverordening. Vastgesteld is dat het bouwplan op het onderdeel brandveiligheid voldoet.

Het nieuw te bouwen gebouw bevat 6 appartementen (2 per verdieping) die ontsloten worden via een gezamenlijk trappenhuis. Er is hier sprake van een zogenaamde portieksituatie waar in het kader van ontvluchten maximaal 6 woningen op mogen worden aangesloten. Ook ten aanzien van het ontvluchten wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

Zienswijze 2:

Zienswijze 2 bevat dezelfde gronden als zienswijze 1 onder A tot en met G. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de beantwoording onder 'zienswijze 1'.

Conclusie:

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en ons besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen voor de functiewijziging naar wonen en gedeeltelijke sloop en nieuwbouw Kanaalstraat 9 - 11 Leeuwarden

Zaaknummer: Z206101-2019

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2019 (zaaknummer Z206101-2019);

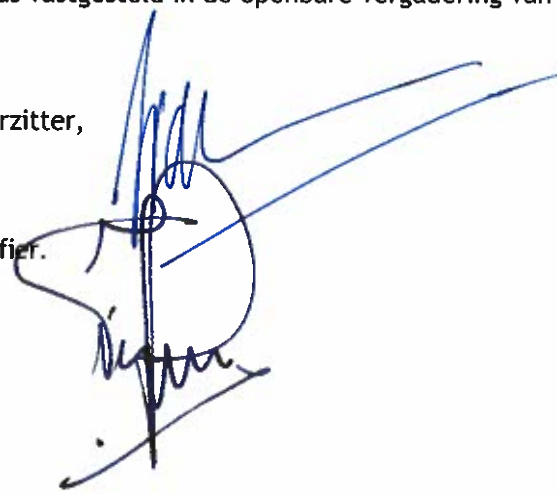
BESLUIT:

Een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de functiewijziging naar wonen en gedeeltelijke sloop en nieuwbouw Kanaalstraat 9 - 11 Leeuwarden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 oktober 2019,

voorzitter,

griffier.



Raadsvoorstel

Verklaring van geen bedenkingen voor de functiewijziging naar wonen en gedeeltelijke sloop en nieuwbouw Kanaalstraat 9 - 11 Leeuwarden
Zaaknummer: Z206101-2019

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de functiewijziging naar wonen en gedeeltelijke sloop en nieuwbouw Kanaalstraat 9 - 11 Leeuwarden. Het initiatief is in afwijking van het bepaalde in het bestemmingsplan "Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet". Er zullen 10 appartementen worden gerealiseerd, 4 in het bestaande gebouw en 6 in het nieuw te bouwen gebouw.

Planologische situatie

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet". Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het gebruik van het perceel ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met de bedrijfsbestemming. Bovendien wordt hoger gebouwd dan de toegestane 3 meter.

Afwijkingsmogelijkheid

Medewerking kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3^a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad vereist.

Projectenlijst

Voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De raad heeft een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat de afmetingen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan (in dit geval de bouwhoogte) worden overschreden.

Zienswijzen

De ontwerpbesluiting en ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 4 april 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn beantwoord in de reactienota zienswijzen en leiden niet tot een aanpassing van het plan.



Overwegingen

Het huidige pand aan de wegzijde met één bouwlaag detoneert in het straatbeeld. De nieuwbouw van een gevelwand van drie bouwlagen sluit goed aan bij de naastgelegen panden en repareert daarmee het 'gat' in de gevelwand.



Huidige pand aan de wegzijde

In het bestaande pand, achterop het perceel, zullen 4 appartementen worden gerealiseerd. De doelgroep is starters. De bedoeling is de huur onder de huursubsidiiegrens te houden. In het pand aan de straatzijde zullen 6 appartementen gerealiseerd worden. De doelgroep is ouderen. Het huurbedrag van deze appartementen zal boven de huursubsidiiegrens liggen.

De gemeente stimuleert al enige tijd de omzetting van (leegstaande) kantoorruimte/bedrijven naar wonen in de stad. Dit plan komt hieraan tegemoet.

De afwijking van het bestemmingsplan ten dienste van het wonen op een herstructurerings- / inbreidingslocatie is passend binnen de Provinciale verordening Romte.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar, daarnaast vormen de omgevingsaspecten geen belemmering voor het plan. Hiervoor verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing.

Financiën

Er worden aan de initiatiefnemer leges in rekening gebracht, daarnaast is een overeenkomst ambtelijke kosten en een planschadeovereenkomst afgesloten.

Leeuwarden, 27 augustus 2019,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

