

Ruimtelijke Onderbouwing Buitenplanse Grote Afwijking voor de verbouw van een kantoorpand naar wonen op het adres Noordvliet 375 in Leeuwarden

1. INLEIDING

Sinds enkele jaren staat het voormalige UPC-kantoor op het adres Noordvliet 375 leeg. Gelet op de locatie en de beperkte kwaliteit van het pand, in combinatie met de slechte kantorenmarkt, is de kans marginaal dat het gebouw nog enige toekomst heeft als kantoor. Transformatie naar een ander gebruik is de enige optie.

Het gebouw is inmiddels niet meer in handen van één eigenaar. Het oostelijke gebouwdeel is in eigendom bij Hegie Wonen uit Sneek, terwijl het westelijke gebouwdeel in is handen van Noordvliet Vastgoed b.v. uit Leeuwarden.

Hegie Wonen heeft onlangs een aanvraag ingediend om het oostelijke gebouwdeel te verbouwen naar wonen. Aangezien ter plekke wonen niet is toegestaan, kan alleen medewerking worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan door middel van de zgn. 'Buitenplanse grote afwijking'.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het plan voorziet in de verbouw van een kantoorgebouw tot 33 woningen. Er is sprake van een interne verbouwing, zonder enige uitbreiding van het gebouw. Het vloeroppervlak van de woningen varieert, van 36 m² tot 75 m². Het gemiddelde vloeroppervlak bedraagt ca. 50 m² bvo. Binnen het gebouw wordt ook een fitnessruimte en recreatieruimte voor de bewoners gerealiseerd. Op de begane grond is voldoende ruimte gereserveerd voor het stallen van fietsen.

Als gevolg van de functiewijziging worden de veelal gesloten gevels ingrijpend gewijzigd tot een volwaardig woongebouw, met o.a. extra raampartijen, entrees en balkons. Ook aan de achterzijde wordt de huidige gevel, met een laagwaardige kwaliteit en uitstraling, getransformeerd naar een volwaardig woongebouw.

In deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt aangetoond dat de verbouw van het kantoor tot 33 woningen op deze locatie aanvaardbaar is.

3. BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Indische Buurt' heeft het adres Noordvliet 375 de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Binnen deze bestemming is op dit adres geen wonen toegestaan. Vanwege de strijd met het bestemmingsplan kan alleen medewerking worden verleend door middel van een planologische procedure. In het kader van deze procedure worden de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

4. DE RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT OP DE OMGEVING

Stedenbouw

De functiewijziging gaat niet gepaard met enige uitbreiding. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan dan ook geen bezwaren tegen het woongebouw.

Welstand

Blijkens het advies van de welstandscommissie Hus en Hiem d.d. 13 mei 2014 voldoet het ontwerp aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren

Het plan voorziet niet in parkeren op het eigen terrein. Op grond van het gemeentelijk beleid is dat niet nodig, aangezien de parkeernorm voor 'wonen' lager is dan de parkeernorm voor 'kantoren'. De functieverandering leidt dan ook niet tot een verslechtering van de parkeersituatie ter plekke. Voorts is in het openbaar gebied, aan het Vliet, maar ook aan de noordzijde van het gebouw, aan de Tichelstraat, voldoende ruimte beschikbaar voor parkeren. Gelet op de grootte van de woningen en de beoogde doelgroep (starters, een- of twee persoons huishoudens) is de kans erg groot dat veel bewoners niet over een auto beschikken.

Functioneel

Er bestaan geen bezwaren tegen de woonfunctie aan het Vliet. Het is daarbij wel van belang dat in de Vlietzone volwaardige woningen worden toegevoegd en dat nieuwe initiatieven geen negatieve invloed mogen hebben op de woonkwaliteit in de wijk. Van kamerverhuur kan geen sprake zijn.

Aan de hand van deze randvoorwaarden is een plan gemaakt voor woningen van gemiddeld ruim 50 m² bvo. De doelgroep is starters en één of tweepersoons huishoudens.

De eigenaar heeft in verband met het nieuwe gebruik een beheersplan gemaakt, zodat ook het beheer van het complex geborgd is.

Conclusie

De ruimtelijke effecten van het bouwplan zijn aanvaardbaar. Ook in esthetisch opzicht voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

5. HYDROLOGISCHE ASPECTEN, CULTUURHISTORIE, EN ARCHEOLOGIE

Waterparagraaf

Het Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan *Noordvliet 375* 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 Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies. Het wateradvies van het Wetterskip is bijgevoegd.

Cultuurhistorie

Als gevolg van de functieverandering worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Archeologie

Algemeen

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. Het rijksbeleid biedt gemeenten de mogelijkheid om als bevoegd gezag taken op zich te nemen. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeente zelf beleid ontwikkelt. Met het nieuwe archeologische bestel heeft de provincie een toetsende en kaderstellende rol.

In de Bestemmingsplannen en Ruimtelijke Onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten tijdig in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Het plangebied aan het Noordvliet heeft deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een "archeologievergunning" is verleend. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 500 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het plangebied heeft deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, maar aangezien er geen bodemingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 500 m² zullen plaatsvinden, is er geen inventariserend archeologisch veldonderzoek nodig. Ook anderszins is er geen archeologische randvoorwaarde vereist voor de functieverandering.

6. TOETSING AAN DE WETGEVING VOOR MILIEU (GELUID, ZONERING, ECOLOGIE, EN EXTERNE VEILIGHEID)

Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6. In de nabijheid van de verbouwlocatie bevinden zich geen conflicterende bedrijven. In de belendende panden bevinden zich kantoren en een winkel met wonen. Deze functies verdragen zich goed met een woonfunctie.

Geluid (Wet geluidhinder)

Wegverkeerslawaai

De gevelbelasting ter plekke bedraagt 63 dB in 2022. Bij deze functiewijziging naar wonen zal de procedure Hogere Waarde doorlopen worden. De ten hoogst toegestane geluidsbelasting die vastgesteld kan worden is 63 dB. Aan de hand van een gevelweringsonderzoek is aangetoond dat deze binnenwaarde de wettelijke norm niet overschrijdt.

Industrielawaai

Het gehele gebied ligt binnen de zone rondom Industrieterrein Leeuwarden-Oost. Na de saneringsoperatie industrielawaai in de beginjaren '90 wordt overal in het plangebied voldaan aan de voorkeurswaarde. Bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, moet een hogere waarde vastgesteld worden. Bij de geluidsisolerende maatregelen moet rekening gehouden worden met de cumulatie van het wegverkeerslawaai en het industrielawaai. Voor zowel het wegverkeerslawaai als het industrielawaai zal een procedure Hogere waarde worden doorlopen gelijktijdig met de planologische procedure.

Ecologie

Gelet op de aard van de werkzaamheden (interne verbouwing), zijn er geen beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet in het geding. Ecologie is derhalve geen beletsel voor de nieuwbouw.

Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid landelijk geldende regels opgesteld voor die categorieën van inrichtingen die, indien gesitueerd in de directe nabijheid van kwetsbare objecten zoals woningen, scholen en bejaardencentra, onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor de in die kwetsbare objecten aanwezige personen. In die regels wordt bepaald dat nieuwe kwetsbare objecten niet binnen een bepaalde afstand (hindercontour) van dergelijke inrichtingen mogen worden gerealiseerd en dat inrichtingen gesaneerd dienen te worden, indien er bestaande kwetsbare objecten aanwezig zijn binnen de bij die inrichtingen behorende hindercontouren. Bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan Indische Buurt is reeds vastgesteld, dat Externe Veiligheid geen beperkende factor is voor dit initiatief.

Luchtkwaliteit

De Europese richtlijn inzake beoordeling en beheer van de luchtkwaliteit, de Kaderrichtlijn uit 1996 (96/62/EG), biedt het juridische kader voor het gemeenschappelijk luchtkwaliteitsbeleid in Europa. De implementatie van deze Europese Kaderrichtlijn (en de daarop gebaseerde dochterrichtlijnen met luchtkwaliteitsnormen) in de Nederlandse regelgeving heeft onder andere plaatsgevonden in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit Besluit is in 2007 opgenomen in de Wet milieubeheer. Doel van deze wetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het behalen van die normen.

De functieverandering van kantoor naar wonen betekent niet of marginale verschillen in de verkeersintensiteit. Verder is het aantal te realiseren woningen aanzienlijk minder dan 1500. In een dergelijke situatie kan de ontwikkeling worden beschouwd als NIBM (Niet In Betekenende Mate). Luchtkwaliteit is dan ook geen beperkende factor.

Bodem

Er is sprake van een wijziging in gebruik van kantoor tot woonfunctie, een wijziging naar 'kritischer' gebruik. In dat kader is het noodzakelijk een toets uit te voeren op de bodemkwaliteit en te beoordelen of de bodemkwaliteit bewoning op deze locatie toelaat. Gezien de historische bedrijfsactiviteiten die op het perceel hebben plaatsgevonden is het mogelijk dat door die activiteiten de bodemkwaliteit zonder verdere ingrepen ongeschikt is voor de nieuwe functie in het gebouw.

Bureau CSO-Milfac heeft om die reden de opdracht gekregen om de bodemkwaliteit op deze locatie middels een verkennend bodemonderzoek vast te stellen en op basis van de resultaten een uitspraak te doen over mogelijke risico's ten tijde van bewoning op deze locatie.

De resultaten van het onderzoek zijn in een rapportage verwerkt. Gegevens van het rapport: Verkennend bodemonderzoek, Noordvliet 375, rapportnummer 14F143, datum 5 juni 2014.

Er zijn ter plekke boringen uitgevoerd en de resultaten van het onderzoek geven aan dat er, mede door aanwezige puin in de grond, sprake is van sterk verhoogde gehalten aan lood en matig verhoogde gehalte aan koper. Gezien de aard van de verontreiniging, immobiele stoffen, is er geen sprake van uitdamping door de betonvloeren en door de betonvloer en verharding buiten het gebouw is contactrisico ook uitgesloten.

Op basis van de bevindingen in het verkennend bodemonderzoek komen wij tot de conclusie, dat dat de locatie Noordvliet 375 voor wat betreft de bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie. De bodemkwaliteit is dan ook geen beletsel voor de functieverandering.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voorafgaand aan het indienen van de formele aanvraag is het plan besproken met het wijkpanel van de Vlietzone. Het wijkpanel kan zich goed vinden in de functieverandering.

Voorts zijn omwonenden en aangrenzende bedrijven geïnformeerd over de functieverandering. Aangrenzende bewoners en bedrijven zijn ook uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst, maar van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Verder doorloopt de aanvraag omgevingsvergunning de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over het kostenverhaal. Overige kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project gefinancierd door de initiatiefnemer en er bestaat geen twijfel dat deze over voldoende financiële middelen beschikt.

9. ZIENSWIJZEN

De aanvraag en het concept-besluit hebben zes weken ter inzage gelegen in het kader van de planologische procedure. Tijdens de tervisietermijn zijn WEL/GEEN zienswijzen ingediend.

10. CONCLUSIES

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Leeuwarden. De afwijking van het bestemmingsplan Indische Buurt is aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.