

# Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een vierde woonlaag met vijf appartementen op het Noordvliet 427 t/m 439 te Leeuwarden

## INLEIDING

Op 21 mei 2016 hebben wij een plan ontvangen voor het realiseren van een vierde woonlaag met vijf appartementen aan het Noordvliet 427 t/m 439 te Leeuwarden. Het verzoek voorziet in het realiseren van 5 appartementen tussen de 47,8 en 59 m<sup>2</sup> met per appartement minimaal een slaapkamer en een berging. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Indische Buurt' aangezien wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Ook wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 8 meter overschreden met ruim vier meter.

## BESCHRIJVING VAN HET PROJECT



In 2015 is met een uitgebreide afwijkingsprocedure een vergunning verleend voor de gebruikswijziging naar wonen en het realiseren van een extra bouwlaag met overschrijding van de maximale bouwhoogte.

Dit bouwplan is inmiddels gerealiseerd. Tijdens de realisatie kwam het verzoek om een extra bouwlaag met vijf appartementen te realiseren.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

## BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Het Noordvliet 427 t/m 439 valt binnen bestemmingsplan 'Indische buurt' en heeft de bestemming 'Gemengde Doeleinden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Daarnaast heeft het perceel de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Indische Buurt' aangezien wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Ook wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 8 meter overschreden met ruim vier meter.

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid 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 onderbouwning onderdeel van uit maakt.

Voor dit plan is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. 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. De maximale maten, afmetingen en percentages volgens de bouwregels van de bestemming dienen in acht te worden genomen. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan, maar daardoor mag de bouwmassa binnen het bestemmingsvlak niet toenemen.

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

## TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

- *Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014*

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Nieuwbouw van woningen dient plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de woningen is daarom niet strijdig met de provinciale verordening.

- *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Leeuwarden heeft nog een omvangrijke opgave ten aanzien van woningbouw. Door het rijk en provincie wordt geprognoseerd dat bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Leeuwarden nog minstens drie decennia aanhoudt. Dit betekent dat de gemeente moet voorzien in voldoende en passende woningbouwlocaties. Een en ander is onder andere door de provincie in haar "Notitie Regionale Woningbouwafspraken" en door de gemeente Leeuwarden in haar woonplan "Eltsenien syn hus" (2008) en de "Nota wonen 2012" vastgelegd. Het verzoek past binnen de gestelde kaders.

### *Stedenbouw*

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de uitbreiding van de reeds vergunde transformatie naar vier lagen worden toegestaan. Het betreft een gebouw ingebed tussen twee woongebouwen met variërende bouwhoogtes. Zo telt het woongebouw ten westen drie bouwlagen en aan de oostzijde vier bouwlagen. De transformatie naar meer bouwmassa zorgde in de oorspronkelijke aanvraag voor een evenwichtig straatbeeld door met het beoogde programma aan te sluiten bij de westelijke belending. Met een optopping naar vier lagen vormt het gebouw de overgang naar de oostelijke belending. Ook deze transitie voegt zich naar de bouwmaat in deze straatwand en leidt niet tot een onevenwichtig straatbeeld.

### ***Welstand***

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 28 juni 2016. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

### ***Parkeren/verkeer***

Bij deze uitbreiding wordt niet voorzien in extra parkeerplaatsen op eigen terrein. Met de straks aanwezige 19 appartementen komt de parkeerbehoefte uit op 18 parkeerplaatsen. In het geval van gereguleerd parkeren kunnen deze appartementen niet twee (zoals nu in het beleid staat) maar maximaal één parkeervergunning ontvangen. Met een overeenkomst voor deze vijf appartementen waarin staat aangegeven dat er per woning maximaal één parkeervergunning kan worden verleend, wordt voldaan aan de parkeernorm.

## **TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN**

### ***Milieuzonering***

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6.

In de nabijheid van de locatie bevinden zich geen conflicterende bedrijven. Er is reeds een vergunning verleend voor wonen in april 2015. De functie wijzigt niet, er komen alleen woningen bij. Dit levert geen belemmeringen op voor omliggende bedrijven en andersom zijn bedrijven ook geen belemmering voor realisatie van dit plan.

### ***Geluid***

#### ***Wegverkeerslawaaï***

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De locatie ligt aan het Vliet, een 50 km weg, die als radiaal fungeert tussen de binnenstad en de stadsring. Door W2N engineers is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidwering op de gevels ten gevolge van verkeerslawaaï. Op 29 augustus 2016 is het gevelweringsrapport aangeleverd. De vertrekken voldoen volgens de berekeningen aan de geldende eisen van de geluidwering.

#### ***Industrielawaai***

Op het bedrijventerrein industrieterrein Leeuwarden-Oost, zijn bedrijven gevestigd die veel geluid produceren. Rondom dit terrein is een zone vastgesteld waar de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein niet meer geluid mogen maken dan 50dB(A). Deze zone loopt over het plangebied. Ofschoon de huidige geluidsbelasting < 50 dB(A) is vanwege industrielawaai dient er een hogere waarde te worden vastgesteld van 55 dB(A) om toekomstige ontwikkelingen op het industrieterrein niet te frustreren.

Voor zowel het wegverkeerslawaaï als het industrielawaai zal een procedure Hogere waarde worden doorlopen gelijktijdig met de planologische procedure. De beschikking hogere grenswaarden geluid ligt tegelijkertijd met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage.

### ***Luchtkwaliteit***

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Het plan draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan verhoogde concentraties gezien de kleinschaligheid (<1500 woningen). Derhalve hoeft deze uitbreiding niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De luchtkwaliteit levert daarom geen beperkingen op.

### ***Externe veiligheid***

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

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. De locatie ligt binnen geen enkele veiligheidscontour. Externe veiligheid levert daarom geen beperkingen op.

### ***Archeologie***

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

- ***Archeologische Waardekaart Leeuwarden***

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2014 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. Het plangebied aan het Noordvliet heeft deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een archeologische verwachtingswaarde 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zullen plaatsvinden, is er geen inventariserend archeologisch veldonderzoek nodig. Ook anderszins is er geen archeologische randvoorwaarde vereist voor de functieverandering.

### ***Cultuurhistorie en karakteristieke panden***

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, noch in de bebouwingsstructuur of qua gebouw zelf. Het gebouw is geen monument, noch karakteristiek. Het is ook niet wezenlijk voor de ruimtelijke uitstraling van het Vliet. Cultuurhistorie is niet van toepassing en vormt geen belemmering voor realisatie van dit plan.

### ***Bodem***

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Omdat het hier uitsluitend een (extra) verdieping betreft, zijn aspecten van bodemkwaliteit niet van toepassing. Bodem vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van dit plan.

### ***Waterparagraaf***

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Op 2 december 2016 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 2 december 2016 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit is gebleken 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.

### *Ecologie*

Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

- *Gebiedsbescherming*

Er bevinden zich in de nabijheid van Leeuwarden onderdelen van de zogeheten Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de EHS, zodat er geen invloed is op dit EHS gebied en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

- *Soortenbescherming*

Middels voorliggend plan wordt alleen een extra verdieping wordt geplaatst op de huidige bebouwing. Er worden in het plan geen gebouwen gesloopt, geen sloten gedempt en geen bomen gekapt. Er vinden daardoor geen ingrepen in het plangebied plaats die gevolgen hebben voor eventuele beschermde soorten. Soortenbescherming vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Nader onderzoek naar ecologie is dan ook niet nodig.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking".

De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro omschreven.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Vanwege het beperkte aantal woningen, wordt dit initiatief - op basis van jurisprudentie- niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Als gevolg hiervan is een toetsing aan de ladder niet aan de orde.

## **UITVOERBAARHEID**

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

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

### *Economische uitvoerbaarheid*

De kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

### *Conclusie*

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.