

Ruimtelijke onderbouwing voor de verbouw en de uitbreiding van een bedrijfs- en kantoorpand tot een woongebouw op het adres Noordvliet 353 in Leeuwarden

INLEIDING

Op 18 april 2018 hebben wij een plan ontvangen voor de verbouw en uitbreiding van een bedrijfs- en kantoorpand tot een woongebouw op het adres Noordvliet 353 in Leeuwarden. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Indische Buurt' aangezien ter plekke wonen niet is toegestaan.

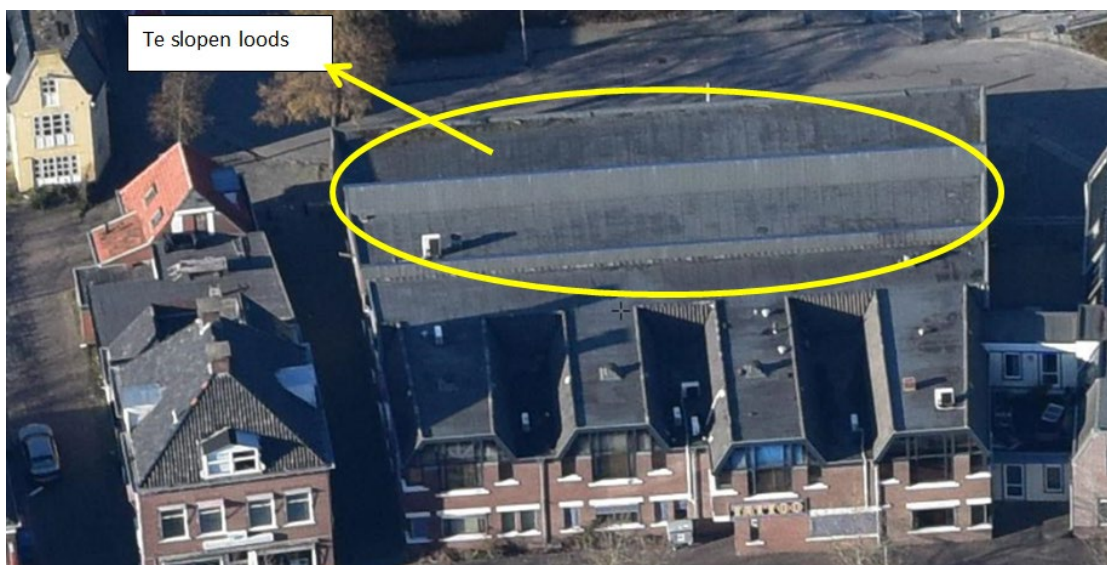


bouwlocatie

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De aanvraag voorziet in de bouw van een woongebouw met 28 appartementen. Het kantoorgebouw aan het Noordvliet wordt intern verbouwd. De loods ten noorden van het kantoor wordt gesloopt en hiervoor in de plaats worden in drie bouwlagen woningen teruggebouwd.

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



BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid 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.

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 echter niet binnen deze vastgestelde projectenlijst. Dit heeft te maken met de omvang van het project; in de projectenlijst ruimte wordt geboden voor transformatieplannen van maximaal 1.500 m² bvo, terwijl het bouwplan voorziet in een bruto vloeroppervlak van ruim 2.400 m².

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

Functioneel

Functioneel bestaan er geen bezwaren tegen de transformatie van kantoor-/bedrijfspan naar wonen. De gemeente Leeuwarden heeft een overschot aan kantoorpanden, met leegstand tot gevolg. Er ligt (ook vanuit de provincie) een opgave om minder courante kantoorpanden te transformeren. Er is hier geen sprake van een strategische kantoorlocatie en er is dus ook geen aanleiding om vast te houden aan de kantoorbestemming. Langdurige leegstand leidt tot verpaupering en een nieuwe en passende functie is wenselijk.

Het Vliet kenmerkt zich door een diversiteit aan functies, zoals wonen, kantoren en andersoortige bedrijvigheid. Het toevoegen van extra woningen komt de kwaliteit van het gebied ten goede. Er zijn in de directe omgeving meer bedrijfspanden naar wonen getransformeerd. Dit initiatief sluit aan bij de ingezette trend en vergroot de leefbaarheid van het gebied. Aan de noordzijde van het perceel, aan de Tichelstraat, staat nu een bedrijfspan met een laagwaardige uitstraling; een gesloten gevel voorzien van graffiti en twee garagedeuren. Door ook hier woningen toe te voegen wordt de sociale veiligheid in het gebied vergroot.



Gevel Tichelstraat

Beleid

Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014

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

Het transformeren van incurante kantoorpanden naar woningen in bestaande woonwijken is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. De gemeente beschikt over te veel en kwalitatief gedateerde kantoorpanden. Het transformeren van deze panden past in het gemeentelijke beleid. Ook past de aanvraag in het gemeentelijke woonbeleid. Op grond van dit beleid wordt aan het Vliet alleen nog ruimte geboden voor woningen met een minimale bvo van 65 m². Het plan voldoet aan deze eisen met woningen van ca. 65 m² bvo tot ca. 90 m² bvo. In het kader van een goede ruimtelijke ordening stellen wij bij de transformatie van bedrijfspanden tot woningen hogere eisen dan op grond van het Bouwbesluit voorgeschreven. Dit om te voorkomen dat er kwalitatief laagwaardige woningen worden gerealiseerd. Dit initiatief voldoet aan de gemeentelijke akoestische vereisten.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren tegen het plan. De nieuw te bouwen woningen aan de noordzijde passen nagenoeg geheel binnen de ter plekke geldende bebouwingsvoorschriften. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 9 meter, terwijl de nieuwbouw een maximale bouwhoogte krijgt van 9,30 meter. Gelet op de situering van de nieuwbouw in relatie tot de ruime afstand tot de belendingen is dit passend.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld. Blijkens het advies van 26 juni 2018 voldoet het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Op grond van het gemeentelijke beleid mag bij een functieverandering van een bestaand pand de parkeerdruk in de nieuwe situatie niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Voor het bedrijfs-/kantoorpand aan het Noordvliet zijn op grond van de gemeentelijke parkeernorm in totaal 28 parkeerplaatsen vereist. Voor de 28 te realiseren woningen zijn op grond van de parkeernorm in totaal 36 parkeerplaatsen nodig. Om te voorkomen dat de parkeerdruk in het gebied toeneemt, heeft de initiatiefnemer 8 parkeerplaatsen gekocht van het complex 'Pieterburen', een afgesloten parkeerterrein nabij het gebouw Keetwaltje 1 en 3, Pietersburen 1 t/m 16, Zuidvliet 300 t/m 400. Deze parkeerplaatsen zijn al jarenlang niet in gebruik; de eigenaar beschikt over meer parkeerplaatsen dan hij nodig heeft voor zijn huurders. Door de aankoop van deze parkeerplaatsen is het parkeren naar tevredenheid opgelost.

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.

De beoogde woonfunctie conflicteert niet met de bedrijven in het gebied. Op de aangrenzende percelen bevinden zich immers ook al woongebouwen.

Geluid

• Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

De functie wijzigt van kantoor/bedrijf naar wonen. Wonen is een geluidgevoelige functie. Het pand ligt op circa 12 m uit het hart van het Noordvliet en valt onder de Wet geluidhinder. Aan de noordzijde ligt het gebouw aan de Tichelstraat. Dit is een woonstraat (30 km gebied) met lage intensiteiten waarbij geluid geen rol speelt. De weekdagintensiteit bedraagt op het Noordvliet in 2030 (prognose) 10.865 mvt/etm. De geluidsbelasting ten gevolge van deze weg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Deze bedraagt 62 dB. (inclusief 5 dB correctie). De maximaal vast te stellen waarde in stedelijk gebied bedraagt 63 dB.

Blijkens de aangeleverde akoestische onderzoeksrapporten zal het binnenniveau van de woningen voldoen aan de gemeentelijke vereisten door het treffen van geluidwerende maatregelen. Het wegverkeerslawaai is geen beletsel voor de functieverandering.

• Industrielawaai

De woningen liggen binnen de geluidszone van bedrijventerrein Leeuwarden Oost. In dat kader moet er een Hogere Waarde worden vastgesteld van maximaal 55 dB(A). Er zijn geen bezwaren deze Hogere Waarde vast te stellen. Deze procedure zal gelijktijdig met de planologische procedure doorlopen worden.

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.

Aangezien er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd wordt deze ontwikkeling beschouwd als 'niet in betekenende mate'. Luchtkwaliteit is geen beperkende factor.

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 echter niet binnen een veiligheidscontour en externe veiligheid is dan ook geen beletsel voor dit initiatief.

Archeologie

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.

Het perceel aan het Vliet heeft een lage archeologische verwachtingswaarde; ter plekke zijn geen archeologische waarden te verwachten. Archeologie is geen beletsel voor dit initiatief.

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.

Op de locatie is in het verleden één bodemonderzoek uitgevoerd. Dit betreft een onderzoek in 1996 op een klein deel van de locatie. In de grond werden hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen, terwijl in het grondwater geen verontreinigingen werden gevonden. De locatie bevindt zich in een deel van Leeuwarden waar op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart een bodemkwaliteit verwacht wordt die gemiddeld voldoet aan de kwaliteitsklasse 'Industrie', maar die van plaats tot plaats sterk kan variëren.

Ten behoeve van de nieuwbouw en uitbreiding worden de bestaande vloeren gebruikt en vindt er minimaal grondverzet plaats. Als er onverhoopt door de palenconstructie meer dan 2,5 m³ aan grondverzet nodig is, dan is een verkennend bodemonderzoek vereist. Dit is als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. De bodemkwaliteit is dan ook geen beletsel voor het bouwinstituut.

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 12 juni 2018 is voor het plan een watertoets doorlopen. Blijkens het advies van het Wetterskip heeft het initiatief geen invloed op de waterhuishouding. Er hoeven dan ook geen voorzieningen te worden getroffen.

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.

Ecologisch bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief. De uitbreiding vindt plaats aan de noordzijde. De muren en het bitumen dak van het bestaande pand biedt geen potentieel geschikte habitats voor beschermde soorten. De pannendaken van het voorste gedeelte van het pand blijven behouden in het plan. Het is daarmee niet te verwachten dat het plan strijdigheid oplevert met de Wet natuurbescherming.

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.

Gelet op de aard en omvang van de functieverandering naar wonen kan een mer-beoordeling achterwege blijven.

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 ruimtevraag 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 als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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. Op grond van artikel 5.20 Bor is artikel 3.1.6 Bro eveneens van toepassing voor een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

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

Blijkens de ‘onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking Noordvliet 353 in Leeuwarden’ met kenmerk 400983.20180960.00 van 25 juli 2018, onderzoek voldoet dit initiatief aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft het wijkpanel geïnformeerd over de plannen. Het wijkpanel kan zich goed vinden in de plannen. Verder doorloopt de aanvraag omgevingsvergunning de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten worden gedekt uit de leges. Ook is door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten voorzien in het kostenverhaal. 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.