

## Ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouw van een kantoor en werkplaats op het perceel Kalverdijkje 78/79 te Leeuwarden

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van nieuwbouw op het perceel Kalverdijkje 78/79 te Leeuwarden ten behoeve van de huisvesting van het sportbedrijf BV Sport. De aanvraag is in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Leeuwarden-Kalverdijkje". Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. De beoogde nieuwbouw is in strijd met de gegeven bestemmingen omdat buiten het bouwvlak van de bedrijfsbestemming wordt gebouwd en het voorgenomen gebruik niet past binnen de gebruiksvoorschriften van de woonbestemming. De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan "Leeuwarden-Kalverdijkje". Er kan medewerking worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking'.

### **Ruimtelijke onderbouwing**

In geval van een planologische procedure moet op een deugdelijke wijze worden gemotiveerd op welke gronden medewerking wordt verleend aan een initiatief; de ruimtelijke onderbouwing.

### Beschrijving aanvraag

De aanvraag voorziet in het realiseren van nieuwbouw op het perceel Kalverdijkje 78/79 te Leeuwarden ten behoeve van de huisvesting van het sportbedrijf BV Sport. Reeds is in september 2013 een schetsplan overlegd welke ambtelijk akkoord is bevonden. De nu ingediende aanvraag wijkt niet af van het schetsplan.

Het sportbedrijf is gevestigd op deze locatie en is gehuisvest in een voormalige boerderij inclusief naastgelegen woning. Het bedrijfsgebouw doet momenteel dienst als werkplaats en kantoor. De bestaande opstallen zullen worden gesloopt waarvoor vervangende nieuwbouw zal worden gepleegd.

### **Beoordeling verzoek**

#### Stedenbouwkundig

De nieuwbouwlocatie bevindt zich aan het Kalverdijkje, een voormalige vorm van verspreide bebouwing in het buitengebied, dat destijds bij de aanleg van het sportpark is opgenomen in het plan. De weg "het Kalverdijkje" is een in noord-zuidrichting lopend dijkje met een wegbreedte van circa 3 meter, met smalle, steile taluds en aan beide zijden bermsloten. Bij de aanleg van het sportpark in de jaren 70 is parallel ten westen van dit dijkje een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Dit is nu de autoroute door het sportpark terwijl het oude dijkje fungeert als voet- en fietspad. In de oorspronkelijke opzet werden de woningen en boerderijen ontsloten via dit dijkje en bevonden en bevinden de voorkanten zich aan dit dijkje.

In het voorliggende plan is de bebouwing nog steeds gericht op het Kalverdijkje. De formele voordeur bevindt zich weliswaar aan de zuidzijde binnen een kamstructuur, maar de ontsluiting vindt nog steeds plaats via de parallelweg en via het Kalverdijkje. De kantoorruimtes bevinden zich aan de wegzijde, terwijl de loodsen zich aan de achterzijde bevinden. Op deze wijze wordt het werken aan de voorzijde en de opslag aan de achterzijde gepositioneerd. De driehoekige vorm van de kavel en de ligging van de kavel aan twee routes maakt een plan met twee voorkanten noodzakelijk. Het voorgestelde plan speelt daarop in door een kamstructuur voor te stellen met twee voorkanten. Zo landt het bouwplan op een natuurlijke manier op de locatie en wordt er voortgeborduurd op de oude typologie van werken en verblijven aan voorzijde en opslag en werkplaats aan de achterzijde. De terughoudende architectuur draagt daarnaast ook nog bij aan een vanzelfsprekende inpassing.

### Milieuaspecten

#### *Geluid*

##### Verkeersgeluid

De functie kantoor/werkplaats is geen geluidsgevoelige functie. Daarom wordt ten aanzien van alle geluidsoorten voldaan aan de voorkeurswaarde.

#### *Luchtkwaliteit*

Het perceel had voorheen deels een woonfunctie alsook een bedrijfsfunctie. De functiewijziging van wonen naar bedrijf levert geen significante bijdrage op aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling is te beschouwen als NIBM (Niet in betekende mate).

#### *Externe veiligheid*

Onderhavig perceel ligt in geen enkele veiligheidszone. Wel ligt het perceel op ongeveer 180 meter van de Anne Vondelingweg welke is aangemerkt als Route gevaarlijke stoffen.

In de oude situatie was er sprake van een kwetsbaar object (woning). In de nieuwe situatie is er alleen nog sprake van een beperkt kwetsbaar object (kantoor). Ten aanzien van het gebruik is dit een verbetering. Gezien de geringe toename van het aantal aanwezige personen is er geen toename van het groepsrisico te verwachten. De contour van het plaatsgebonden risico ligt op de weg en levert hierdoor 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. 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 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 onderzoekplicht.

Het plangebied ligt in een zone met lage archeologische verwachtingswaarde waardoor het plan geen belemmering oplevert.

#### Watertoets

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen 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. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Op 23 juni 2014 is voor het plan een watertoets doorlopen. Hieruit is gebleken dat dit plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en dat kan worden voldaan met een standaard wateradvies.

#### Monument/cultuurhistorie

In het op 6 september 2013 ingediende schetsplan van Luc de Vries Architect is een uitgebreide cultuurhistorische analyse opgesteld. Het resultaat van deze analyse is vertaald naar stedenbouwkundige overwegingen en randvoorwaarden. Deze komen overeen met de randvoorwaarden die monumentenzorg/cultuurhistorie voor dit plan adviseert. Vanuit monumentenzorg leidt de nieuwbouw op het perceel Kalverdijkje 78 en 79 te Leeuwarden ten behoeve van de huisvesting van BV Sport niet tot bezwaren.

#### 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

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen beschermde gebieden. Ook maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

#### Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet bepaald dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Met de afwijkingsprocedure wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt. De functiewijziging van dit plan zal dan ook geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het terrein.

#### Bodem

Uit historisch onderzoek blijkt dat het perceel Kalverdijkje nummer 78 en 79 potentieel verdacht zijn. Het uitvoeren van bodemonderzoek conform de NEN 5740 is dan ook noodzakelijk voordat de grond wordt beroerd. Genoemde voorwaarde zal worden opgenomen in de vergunning.

#### Parkeren

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Daarnaast zal het voormalige woonperceel bij het bedrijfsperceel worden getrokken waardoor meer parkeergelegenheid ontstaat ten behoeve van het bedrijf. Het parkeren zal ter plaatse geen problemen opleveren.

#### Uitvoerbaarheid

##### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 7 augustus 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

##### *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan is een particulier initiatief. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

#### **Eindconclusie**

Het plan past ruimtelijk en functioneel goed binnen de bestaande omgeving en ook binnen het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Leeuwarden. De afwijking van het bestemmingsplan is dan

ook aanvaardbaar. Gelet hierop kan medewerking worden verleend aan dit initiatief door middel van een 'buitenplanse grote afwijking'.