

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
LEEUWARDEN - HERONTWIKKELING
KANAALSTRAAT 9 E 11**



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING LEEUWARDEN -
KANAALSTRAAT 9 en 11**

CODE 20150546 / 11-02-2019

GEMEENTE LEEUWARDEN 20150546 / 11-02-2019
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING LEEUWARDEN - KANAALSTRAAT 9 EN 11

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	8
1. 1. Aanleiding	8
1. 2. Locatie projectgebied	8
1. 3. Planologische regeling	9
1. 4. Leeswijzer	10
2. PROJECTBESCHRIJVING	11
2. 1. Huidige situatie	11
2. 2. Beschrijving initiatief	12
2. 3. Ruimtelijke inpassing	15
3. BELEIDSKADER	16
3. 1. Rijksbeleid	16
3. 2. Provinciaal beleid	17
3. 3. Gemeentelijk beleid	18
4. OMGEVINGSASPECTEN	20
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	20
4. 2. Geluid (Wet geluidhinder)	20
4. 3. Bodem	21
4. 4. Water	22
4. 5. Ecologie	22
4. 6. Cultuurhistorie en Archeologie	24
4. 7. Luchtkwaliteit	26
4. 8. Externe veiligheid	26
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	27
5. UITVOERBAARHEID	28
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	28
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	29

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Bodemonderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Watertoets
<u>Bijlage 4</u>	Quickscan Ecologie

1. INLEIDING

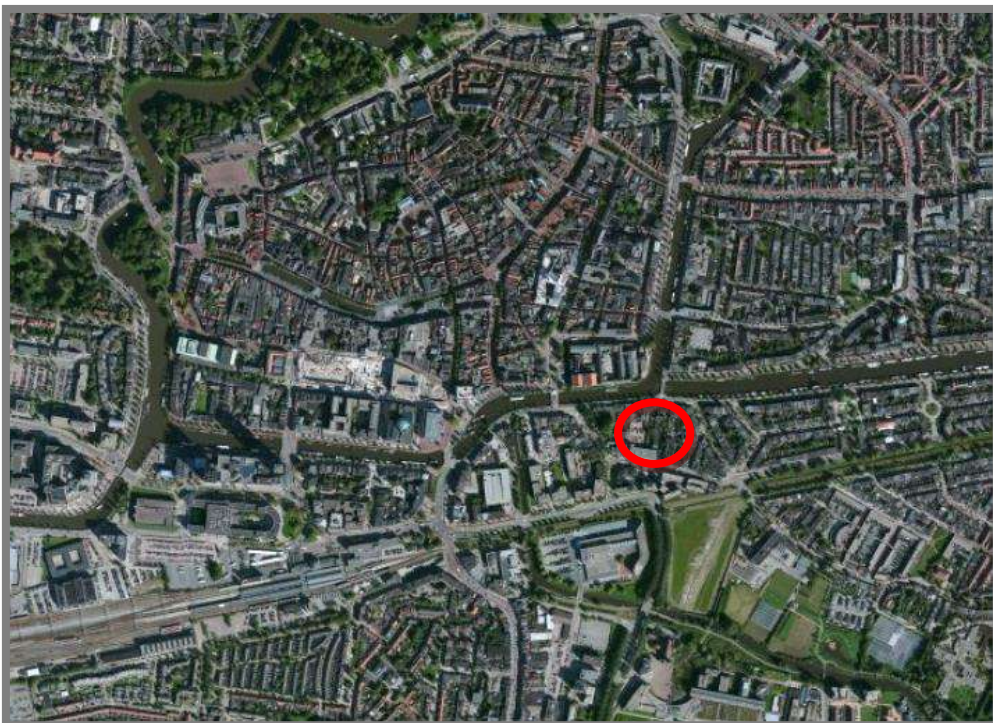
1. 1. Aanleiding

Tegen de rand van het centrum van de stad Leeuwarden, aan de Kanaalstraat 9 en 11 staan twee bedrijfsgebouwen leeg. De initiatiefnemer heeft voornemens het gebouw aan de Kanaalstraat 9 te slopen en te vervangen voor appartementen. Het pand aan de Kanaalstraat 11 wordt gerenoveerd en ook hierin komen appartementen.

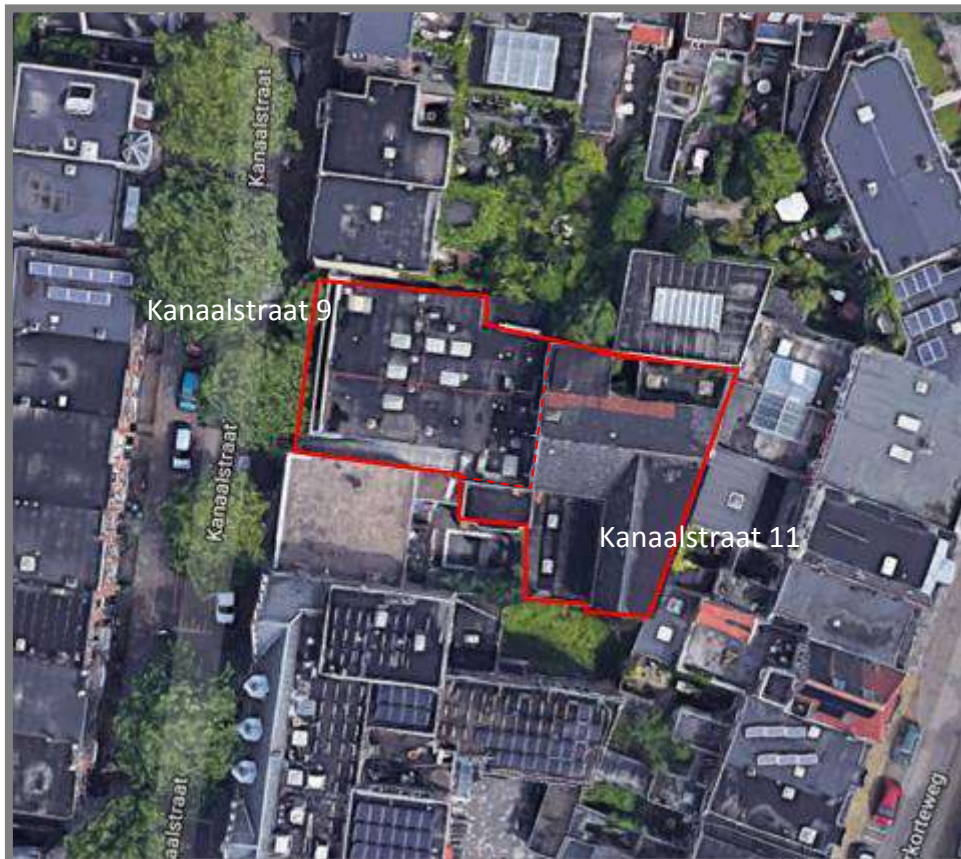
Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in woningbouw ter plaatse. De gemeente Leeuwarden wil in principe opnieuw meewerken aan de ontwikkeling van de appartementen. Op basis van de Wabo kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

1. 2. Locatie projectgebied

De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het centrum van Leeuwarden. Het projectgebied omvat het perceel Kanaalstreek 9 en 11 waarop het voormalige bedrijfsgebouwen staat. De ligging van het projectgebied is aangegeven in figuur 1 en 2.



Figuur 1. Globale ligging van het projectgebied (bron: google maps)



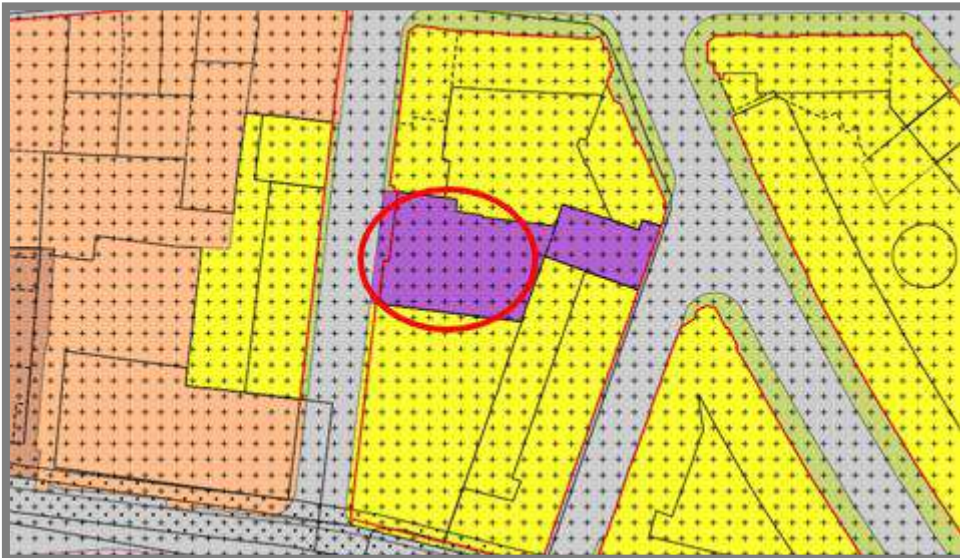
Figuur 2. Ligging projectgebied (bron: google maps)

1. 3. Planologische regeling

De planologische regeling voor het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet", dat is vastgesteld op 26 november 2016. Het projectgebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 3.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt een gebouw toegestaan ten behoeve van bedrijven uit categorie 1 en 2. Binnen een bouwvlak is het bedrijfspand gebouwd en voor de maatvoering is bepaald dat de maximale hoogte 3 meter mag bedragen. Binnen de bestemming is wonen toegestaan, mits aangeduid met de aanduiding 'Wonen'. Binnen het projectgebied is deze aanduiding niet opgenomen, waardoor wonen niet is toegestaan.

Tevens ligt de dubbelbestemming 'Beschermd Stadsgezicht 1' op het perceel. Met de bestemming worden de dakvorm van de gebouwen, de gesloten gevelwanden en een strakke rooilijn beschermd. Tot slot geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² is hier een archeologisch onderzoek vereist.



Figuur 3. Bestemmingsplan "Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet"

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats in de schil rond de binnenstad van Leeuwarden, in de Oranjewijk. In de omgeving overheerst de woonfunctie. Ten oosten van het projectgebied aan de Verkorteweg is een bedrijfsbestemming. Ten noorden loopt het Nieuwe Kanaal. Het gebied aan de westkant van de Kanaalstreek en langs de Emmakade ZZ heeft een gemengd karakter. Hier bevinden zich naast de woonfunctie andere functies, zoals een dagopvang voor dak -en thuislozen.

De bedrijfsgebouwen aan de Kanaalstreek 9 en 11 staat een leeg en zijn al jaren niet meer in gebruik. De gebouwen zijn recentelijk aangekocht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

De gebouwen staan in de huidige situatie leeg. Het gebruik als bedrijfspand heeft gezien de grote leegstand in Leeuwarden weinig toekomstperspectief. Vanuit de bedrijvenmarkt is dan ook geen belangstelling voor de gebouwen.

Figuur 4 geeft een aanzicht op het projectgebied en figuur 5 geeft een luchtfoto van het gehele gebouw weer.



Figuur 4. Vooraanzicht huidige situatie (bron: google Street view)



Figuur 5. Overzicht bedrijfsgebouwen (bron: google maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

Dit project heeft betrekking op de realisatie van een appartementen. Hierbij wordt het gebouw aan de voorzijde op het perceel gesloopt. Het gebouw op de achterzijde van het perceel wordt gerenoveerd. In deze twee gebouwen worden in totaal 10 appartementen gerealiseerd. (figuur 6). Tussen de twee woongebouwen wordt een buitenruimte gecreëerd, die bereikbaar is vanaf de Kanaalstraat.



Figuur 6. Gewenste situatie (bron: Adema Architecten)

Blok A, is het gebouw op de voorzijde van het perceel. In dit woongebouw worden 6 appartement gerealiseerd, verdeelt over 3 verdiepingen. Dit woongebouw heeft een goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van 9,3 meter (figuur 7).



Figuur 7. Voorgevel woongebouw Kanaalstraat (bron: Adema Architecten)

Blok B, is het woongebouw op de achterzijde van het perceel. Dit gebouw wordt volledig gerenoveerd. In dit woongebouw komen 4 appartementen. Ieder appartement bestaat uit twee verdiepingen. Daarnaast beschikken deze appartementen over een vide. Het gebouw heeft een bestaande goothoogte van circa 6 meter en een nokhoogte van circa 9 meter, deze hoogtes blijven ongewijzigd (figuur 8).



Figuur 8. Voorgevel woongebouw blok B (bron: Adema Architecten)

Een impressie van de twee woongebouwen is in de volgende figuren 9 en 10 weergegeven.



Figuur 9. Impressie van de Kanaalstraat (bron: Adema Architecten)



Figuur 10. Impressie van de twee gebouwen (bron: Adema Architecten)

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

De Kanaalstraat is een vroeg 20^{ste}-eeuwse woonstraat, met karakteristieke bebouwing passend bij de oorspronkelijke bouwtijd. Bouwhoogten en straatprofiel zijn eenduidig, met uitzondering van het voormalige schoolgebouw Lienwardstae-te, op de hoek met Achter de Hoven. Deze schaalsprong vormt een groot contrast.

Het voorliggende perceel kent eveneens een uitzondering op het samenhangende beeld. Zowel in functie, rooilijn, bouwhoogte als tijdsbeeld. Bovendien is in de loop der tijd het binnenterrein van het bouwblok langzaam aan dichtgebouwd. De sloop van dit bedrijfsgebouw is een kans om de samenhang te herstellen.

Met het ontwerp wordt beoogd de samenhang in het straatbeeld te herstellen en te vergroten. Het woongebouw, grenzend aan de Kanaalstraat, is vormgegeven als een herenhuis uit de vroege 20^{ste} eeuw. Hierdoor sluit het woongebouw aan op het straatbeeld van de Kanaalstraat. Door de toename in bouwhoogte wordt de samenhang van tussen de gebouwen hersteld.

Parkeren en ontsluiting

Het projectgebied wordt via de Kanaalstraat ontsloten op Achter de Hoven, die aansluit op hoofdinfrastructuur (Oostergoweg en Pieter Stuyvesantweg). Deze wegen hebben ruimschoots voldoende capaciteit voor de extra verkeersbewegingen als gevolg van het woongebouw.

Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe functies wordt aangelegd. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de CROW kentallen (publicatie 317). Dit overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm. De appartementen die dit project mogelijk maakt vallen in de categorie appartementen tussen de 60 m² en 80 m². Dit houdt in dat er per appartement minimaal 1,4 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit cijfer is inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Voor dit project zijn dus in totaal 14 parkeerplaatsen nodig.

In het projectgebied is in de straat weinig tot geen gelegenheid tot parkeren. Parkeren dient dan ook in de directe omgeving van het plangebied gedaan te worden. Voor het parkeren van fietsen wordt binnen het projectgebied fietsenstallingen gecreëerd.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit project raakt geen van de 14 belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een algemeen belang in de SVIR is het proces van duurzame verstedelijking. In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkeling binnen het projectgebied kan aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden wordt onderstaand toepassing gegeven aan het proces van duurzame verstedelijking. Omdat er sprake is van inbreiding in bestaand stedelijk gebied, wordt hierbij alleen ingegaan op de behoeftevraag.

De behoefte aan nieuwe woningen is in Leeuwarden duidelijk aanwezig. Leeuwarden staat voor een forse woningbouwopgave. Uit het woonbeleid van de gemeente, zoals verwoord in paragraaf 3.3, is voldoende vraag naar nieuw aanbod van goede appartementen groter dan 65 m². De ligging nabij de binnenstad maakt het aanbod bovendien onderscheidend. De realisatie van het woongebouw binnen de stedelijke structuur van Leeuwarden voldoet zodoende aan het proces van duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit plan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het geldende ruimtelijk beleid van de provincie is opgenomen in het op 13 december 2006 vastgestelde *Streekplan Fryslân 2007*. Het bevat de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Leeuwarden wordt in het streekplan aangemerkt als één van de zes stedelijke centra van Fryslân. De provincie kiest voor een versterking van de positie van Leeuwarden als Leeuwarden hoofdstad van de provincie, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van woningen en op een verbetering van de bereikbaarheid.

De stedelijke centra dienen aantrekkelijk te zijn voor alle groepen van de samenleving, niet alleen om er te werken maar ook om er te wonen. Naast ruimte voor wonen dient in de stedelijke centra voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor onder meer bedrijvigheid, dienstverlening, culturele, commerciële en openbare voorzieningen, gezondheidszorg en onderwijs.

Voor de invulling van wonen en overige functies wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied dient ruimtelijke kwaliteit toegevoegd te worden en nieuwe functies mogen met elkaar combineren, zodat efficiënt ruimtegebruik wordt bevorderd.

Het project sluit aan op de ambities uit het streekplan.

Verordening Romte Fryslân

In de *Verordening Romte Fryslân 2014* (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald.

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het Bestaand Stedelijk Gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies.

In artikel 3 is bepaald dat een woningbouwproject met meer dan 11 woningen binnen bestaand bebouwd gebied in overeenstemming moet zijn met een goedgekeurd gemeentelijk woonplan. De gemeente Leeuwarden heeft met de provincie hierover afspraken gemaakt. In het woonplan is aangegeven dat om in de bevolkingsgroei te voorzien, er jaarlijks minimaal 428 woningen netto aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de kaders van de verordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

Het Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden (Juni, 2016) dient als beleidskader op de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (2025) op het gebied van wonen. Hierin is onder andere gesteld dat door een overaanbod aan kleine, reguliere woningen, de gemeente alleen meewerkt aan de realisatie van woningbouwplannen van woningen met een oppervlakte van meer dan 65 m². Ook stelt de gemeente in dit afwegingskader dat zij in beginsel geen medewerking verleent aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond in en buiten bestaand stedelijk gebied.

Volgens het afwegingskader bestaat er binnen het stedelijk gebied van Leeuwarden een kwantitatief overschot aan appartementen, maar tegelijkertijd ook een tekort aan kwalitatief goede appartementen. Het bestaande bestand bestaat voornamelijk uit gestapelde bouw dat is gerealiseerd tussen de jaren vijftig en tachtig. Dit aanbod voorziet vanwege de gunstige prijsstelling de komende tijd dan wel in een vraag van de lagere inkomensgroepen, maar de toekomstbestendigheid van deze appartementen is laag. Dit aanbod van appartementen is in toenemende mate kwalitatief onder de maat, zowel qua energieprestatie als woonkwaliteit. Door de sterk groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens voorspelt de gemeente, naast een duidelijke kwalitatieve vraag naar extra appartementen, ook een kwantitatieve vraag. Deze vraag ontstaat in sterkte mate vooral in de binnenstad en in transformatiegebieden. Volgens het afwegingskader heeft de gemeente Leeuwarden toevoegingen aan het woningbestand nodig die bijdragen aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Gelet op de groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens is er daarom geen behoefte meer aan appartementen tot 65 m² maar juist wel in de categorie 65 m².

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 de Kanaalstraat ruimte geboden voor appartementen van minimaal 65 m². Het plan voldoet aan deze eisen met woningen vanaf 65 m² bvo en groter.

Stadsvisie 'Leeuwarden fier verder'

De stadsvisie 2008-2020 heeft als titel 'Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad.' Hiertoe zijn vijf pijlers samengesteld, die met elkaar verbonden zijn door de rode draag van duurzaamheid.

Voor wonen geldt dat er een gevarieerd en kwalitatief goed woonklimaat, met aandacht voor energiezuinige woningen en kwaliteit van de openbare ruimte ontwikkeld moet worden. Gaten in de stad moeten opgevuld worden met kwalitatief goede woningen en appartementen. Functiemenging is hierbij toegestaan en

kwaliteit gaat voor kwantiteit. Voorwaarde voor verdere ontwikkeling van Leeuwarden is dat de bereikbaarheid op orde is.

Het wijzigen van een bedrijfsgebouw tot woningen past binnen de visie van de gemeente.

Welstandsnota gemeente Leeuwarden (2016)

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgenomen in de Welstandsnota, die op 30 november 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beleid is gericht op het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de stad.

Het projectgebied ligt in het gebiedstype 'Bebouwing eind 19^e en begin 20^e eeuw'. In dit gebied vond tussen 1860 en 1905 de stadsuitbreiding plaats. Het gesloten bouwblok overheerst en de rooilijn zorgt voor enige eenheid. De bouwhoogte is in dit gebied gevarieerd, van enkellaagse bebouwing tot twee- en drielaagse bebouwing. De hoofdfunctie in dit gebied is wonen, hier en daar is ruimte voor afwijkende functies en bebouwing: kerken, scholen, bedrijfs- en/of winkelpanden. De opbouw van de panden in dit gebied komt grotendeels overeen met die van de binnenstad, plint, middendeel, gevelbeëindiging.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 en 2.3 is met het beoogde ontwerp aangesloten op de bestaande structuren in de omgeving. Door het beoogde ontwerp wordt het straatbeeld hersteld en meer samenhang tussen de omliggende gebouwen gecreëerd.

Bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen' wordt getoetst aan de welstandsnota.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat in de beoogde situatie en tijdens de uitvoering van het project, een goede omgevings situatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

In de VNG-brochure wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonomgeving en gemengde gebieden. De omgeving van het projectgebied karakteriseert zich als een woongebied en is daarmee een rustige woonomgeving.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn aan de oostzijde, grenzend aan het projectgebied, bedrijven in combinatie met wonen toegestaan. In de huidige situatie wordt hier alleen gewoond. Desondanks is op basis van het geldende bestemmingsplan een bedrijf met milieucategorie 2 mogelijk. Voor bedrijven uit milieucategorie 2 geldt een richtafstand 30 meter. Het projectgebied ligt binnen deze richtafstand.

Doordat op dit moment geen bedrijf actief is op deze locatie en de locatie zich al bevindt tussen woningen doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de mogelijkheden voor de bedrijfsactiviteiten.

Geconcludeerd wordt dat er in de toekomstige situatie sprake is van een verantwoorde milieuzonering. Vanuit de milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor dit project.

4. 2. Geluid (Wet geluidhinder)

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

De appartement zijn geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wgh. Rondom het projectgebied liggen verschillende wegen. Direct aan het projectgebied ligt de Kanaalstraat. Deze weg is een 30 km/uur weg en heeft zodoende geen wettelijke geluidzone en heeft bovendien geen functie voor verkeer anders dan bestemmingsverkeer voor de aangelegde woningen.

Wel liggen de appartement in de geluidszonde van de Achter de Hoven/ Gardenerstraat/ Willem Lodewijkstraat en de Oostergoweg. Akoestisch onderzoek is op grond van de Wgh dan ook noodzakelijk.

In 2015 is voor het projectgebied een wegverkeerslawaai onderzoek plaatsgevonden (bijlage 1). In 2015 is het projectgebied onderzoek of deze locatie geschikt is voor woningen. Aangezien een geluidonderzoek 10 jaar geldig hoeft er geen nieuw wegverkeerslawaai onderzoek worden uitgevoerd.

Het onderzoek concludeert dat ten gevolge van het verkeer op de Achter de Hoven/ Gardenerstraat/ Willem Lodewijkstraat en de Oostergoweg er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Langs de locatie is de Kanaalstraat gelegen, een 30 km/h-weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of ten gevolge van het verkeer op deze weg sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat

Ten gevolge van het verkeer op de Kanaalstraat wordt de richtwaarde van 48 dB overschreden, maar de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig. 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. Verdere procedures zijn ingevolge de Wgh niet noodzakelijk.

4. 3. Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Met de beoogde ontwikkeling vindt een functiewijziging plaats. Daarom heeft er een verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek plaats gevonden (bijlage 2). Uit de resultaten van dit rapport blijkt dat er circa 15m³ grond verontreinigd is met zink. Doordat de zinkverontreiniging voldoen afgeperkt is, is verder aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt om de aangetoonde zinkverontreiniging in combinatie met de geplande nieuwbouw te saneren doormiddel van verwijdering.

Vooraf aan de werkzaamheden is het verplicht een plan van aanpak op te stellen en dient het bevoegd gezag (gemeente Leeuwarden) hier een goedkeuring op te verlenen.

4. 4. Water

Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater. De ontwikkeling is op 30 januari 2019 aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20190130-2-19761).

Hierdoor kan de korte procedure gevolgd worden. Volstaan kan worden met uitgangspunten zoals benoemd in het wateradvies. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies. Hierna wordt kort ingegaan op de uitgangspunten. Het wateradvies is ook opgenomen bijlage 2.

Met dit project neemt het oppervlakte aan verharding af. Watercompensatie is daarom niet nodig. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van schone bouwmaterialen en hemel- en afvalwater wordt gescheiden van vuilwater en aangesloten op het gemeentelijk riool.

4. 5. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt in een binnenstedelijk gebied op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontnemen van een beschermde diersoort.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling die dit project mogelijk maakt is een quickscan ecologie uitgevoerd (Bijlage 4). De resultaten uit dit onderzoek worden hierna per soort beschreven.

Planten

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten waargenomen. Op basis van de terreinkenmerken (woningen), habitateisen en recente verspreidingsgegevens wordt het voorkomen van beschermde planten soorten binnen het projectgebied en binnen de invloedssfeer van het projectgebied uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens het veldbezoek verder geen nestlocaties, slaappleatsen, latrines of andere sporen van gebruik door andere (strikt) beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Het voorkomen van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren wordt uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat.

Vleermuizen

Het project gebied biedt voldoende plekken waar vleermuizen in de luwte kunnen foerageren, mogelijk gebruiken de in de omgeving van het projectgebied waargenomen vleermuissoorten het projectgebied als onderdeel van het foerageergebied en het 'Nieuwe Kanaal' als vliegrouete en foerageergebied. Het voornemen heeft geen negatief effect op dit gebruik.

Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde

De aanwezigheid van strikt beschermde Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde wordt uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogelsoorten waargenomen. Het projectgebied biedt in de vorm van bebouwing, bomen langs de straatkant diverse mogelijkheden als broedlocatie voor algemene vogelsoorten.

Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten of aanwijzingen van verblijf van vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest aangetroffen. Gezien de locatie, de eisen van deze vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest en het gebruik van plangebied worden deze ook niet verwacht.

Voor eventueel aanwezige licht beschermde soorten binnen het projectgebied geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat alles wat redelijkerwijs mogelijk is wordt gedaan of juist gelaten om schade aan deze soorten te voorkomen. Voor het project betekent dit dat dieren

Bij de uitvoering moet verder rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedvogels. Voor de algemeen voorkomende broedvogels in de beplantingen rondom het projectgebied geldt dat deze tijdens het broeden niet verstoord mogen worden.

4. 6. Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorische

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het projectgebied bevindt zich binnen de dubbelbestemming 'Beschermd Stadsgezicht-1'. Dit houdt in dat het projectgebied van cultuurhistorische waarde is. Binnen de bestemming zijn regels opgenomen die de waarden van het beschermde stadsgesicht beschermen. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 is bij het ontwerp rekening gehouden met de cultuurhistorische kenmerken zoals deze bepaald zijn binnen de dubbelbestemming.

Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden

De gemeente Leeuwarden heeft eigen archeologiebeleid vastgesteld, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem in beeld is gebracht op een archeologische (verwachtings)waardenkaart. In het geldende bestemmingsplan zijn de waarden op deze kaart vertaald naar een juridische regeling, waarbij voor het projectgebied geldt dat bij ingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek nodig is. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeente de archeologische waardenkaart geactualiseerd. Een fragment van de actuele versie is weergegeven in figuur 11.



Figuur 11. Fragment archeologische waardenkaart

Voor het voorste gedeelte van het perceel geldt een verwachtingswaarde 1. Het achterste gedeelte van het perceel is vrijgegeven. Voor graafwerkzaamheden binnen subcategorie 1 geldt wanneer Graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500m² en een diepte van minimaal 40 centimeter onder maaiveld mogen daar slechts plaatsvinden na archeologisch bureau- en booronderzoek.

In de huidige situatie is het projectgebied volledig bebouwd, waardoor eventuele resten verstoord zullen zijn. Met de beoogde ontwikkeling wordt niet dieper gegraven dan de diepte van de huidige bebouwing. Daarnaast is het oppervlak van het gebouw aan de voorzijde van het perceel circa 150 m². Hierbij blijven de graafwerkzaamheden onder de grens van 500m² binnen het verwachtingswaarde 1 gebied. Als er onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

4. 7. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er worden slechts 10 appartementen mogelijk gemaakt. Van kleine woningbouwlocaties is bepaald dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân bekeken. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarbij wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

De resultaten uit de te doorlopen uitgebreide voorbereidingsprocedure geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit project.

5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen.

Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De nieuwbouw van de appartementen betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager, die hiervoor de middelen heeft. De overige kosten zijn anderszins verzekerd via overeenkomsten. Het project is hiermee economisch uitvoerbaar en van het vaststellen van een grondexploitatieplan kan worden afgezien.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee het realiseren van appartementen aan de Kanaalstraat 9 en 11 in Leeuwarden, in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Afweging

De bouw en renovatie van de twee woongebouwen leidt tot een kwalitatieve opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het gebied. Bovendien speelt het project in op de behoefte voor goede, ruime appartementen. De gebouwen zelf zijn qua omvang en uitstraling afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving, waarmee een samenhangend beeld ontstaat. Daarnaast wordt leegstand in een woongebied voorkomen.

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.