

## Ruimtelijke onderbouwning voor het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 3 zelfstandige appartementen in een bestaand pand aan de Weerd 5 te Leeuwarden

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 3 zelfstandige appartementen in een bestaand pand aan de Weerd 5 te Leeuwarden. De aanvraag is in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Binnenstad". Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is het gebruik van de begane grond ten behoeve van wonen niet toegestaan. De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan "Binnenstad". Er kan medewerking worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking'.

### **Ruimtelijke onderbouwning**

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

### Beschrijving aanvraag

De aanvraag voorziet in het realiseren van 3 zelfstandige appartementen in een bestaand pand aan de Weerd 5 te Leeuwarden. Het pand betreft een rijksmonument. De uitbreiding van de woonfunctie vindt plaats op de begane grond die voorheen werd gebruikt voor bedrijven. Tevens wordt op de eerste verdieping één appartement beoogd en één appartement verdeeld over de tweede en derde verdieping.

### **Beoordeling verzoek**

#### Functioneel

Het beleid van de gemeente is er mede op gericht het wonen in de binnenstad te faciliteren. Het plan voorziet in de realisatie van drie redelijk ruime appartementen die kleine huishoudens goed kunnen bedienen. Dit zijn ook de segmenten waar de huishoudensgroei zich in manifesteert (Nota wonen 2012). Vanuit wonen is de ontwikkeling dan ook als positief te beschouwen. Tegen de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de woonfunctie bestaan in functioneel opzicht dan ook geen bezwaren.

#### Milieuaspecten

##### *Geluid*

Verkeersgeluid

Wegverkeer

De locatie ligt in een voetgangersgebied. Daarom wordt ten aanzien van alle geluidsoorten voldaan aan de voorkeurswaarde.

### *Bedrijven*

Het pand aan de Weerd 5 is gelegen tussen de kledingwinkel Schweigmann en het restaurant Spiezz. Het bestemmingsplan staat in principe 11 horecazaken categorie 2 (restaurants), 4 horecazaken categorie 3 (cafetaria's, snackbars) en 1 horecazaak categorie 4 (café, bars en/of discotheken) toe. Op basis van de brochure bedrijven en milieuzonering zou deze laatste categorie in- en aanpandig geen probleem moeten zijn, maar de praktijk wijst uit dat hier veel overlast van kan worden ondervonden. Binnen de Weerd is echter maar 1 categorie 4 horecabedrijf toegestaan en dit is een reeds bestaand poolcentrum. In die zin kan er momenteel geen categorie 4 horecabedrijf meer worden toegevoegd omdat de Weerd is aangewezen als 'consolidatiegebied'. Op basis hiervan is het toevoegen van een woonfunctie toelaatbaar.

### *Luchtkwaliteit*

De functiewijziging van detailhandel naar wonen leidt niet tot een verhoging van de verkeersaantrekkende werking en is te beschouwen als NIBM (niet in betekende mate).

### *Externe veiligheid*

het plangebied ligt in geen enkele zone rondom BEVI-bedrijven, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid levert 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 en zullen er geen grondroerende bewerkingen plaatsvinden. Voor het realiseren van de appartementen kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Het plan levert geen belemmering op.

### 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 31 maart 2014 is voor het plan een watertoets doorlopen. Hieruit is gebleken dat dit plan geen invloed heeft op de waterhuishouding.

### Monument

Het pand betreft een rijksmonument. Vanuit monumentenzorg leidt de omzetting van de winkelruimte naar woonruimte niet tot bezwaren. De Welstands- en Monumentencommissie en de Rijksdienst hebben een positief advies uitgebracht.

### 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

Op basis van de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart mag verwacht worden dat de

bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie van woondoeleinden. Tevens zullen er geen grondroerende bewerkingen plaatsvinden.

#### Parkeren

Binnen de bestemming 'Gemengd-1' was reeds een woonfunctie gecombineerd met een bedrijvenfunctie toegestaan. Voor de bedrijvenfunctie gold al een ruimere parkeernorm waardoor de omzetting, van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie, voor het parkeren ter plaatse geen problemen oplevert.

#### Uitvoerbaarheid

##### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 15 mei 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'.