

Ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een toiletgebouw aan de Kleine Wielen te Leeuwarden.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een toiletgebouw aan de Kleine Wielen te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie L, nummer 1606.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Leeuwarden-Recreatiegebied Groene Ster' en heeft hierin de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen.

In de bouwvoorschriften staat vermeld dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden en dat de gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen maximaal 75 m² mag bedragen.

De oppervlakte van het gebouw bedraagt 61 m² maar het gebouw komt buiten het bouwvlak. Hiermee is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Door middel van een uitgebreide afwijkingsprocedure kan medewerking worden verleend aan dit plan.

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 de bouw van een toiletgebouw aan de Kleine Wielen te Leeuwarden.

Beoordeling verzoek

Functioneel

Het toiletgebouw komt in het recreatiegebied Groene Ster en direct bij een strandje. De bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' staat gebouwen toe ten behoeve van sanitaire voorzieningen. Functioneel past het te realiseren toiletgebouw binnen de vigerende bestemming zodat tegen de afwijking van het bestemmingsplan in functioneel opzicht dan ook geen bezwaren zijn.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de toiletvoorziening worden toegestaan. De vormgeving van het autonome bouwwerk vraagt om een situatie waarbij het gebouw zich voldoende losmaakt van de omgeving en van de bestaande padenstructuur. Aangezien er voldoende ruimte is voor een dergelijke vrije positie kan het bouwen buiten het bouwvlak worden toegestaan.

Blad 2

Duurzaamheid

Vanuit duurzaamheid en 'hufferproofheid' is het een goed ontwerp. Er worden robuuste materialen toegepast en er komt een groen dak op.

Milieuaspecten

Geluid

Een toiletgebouw is geen geluidgevoelig object. Hierdoor levert geluid geen beperkende factor op.

Bedrijven

Het gebouwtje komt in de Kleine Wielen met niets in de directe omgeving zodat er geen milieutechnische bezwaren tegen het plan zijn.

Luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling draagt niet bij tot een verslechterde luchtkwaliteit en is te beschouwen als NIBM (Niet in betekende mate) is. Ook de luchtkwaliteit levert geen beperkingen op.

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 gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Wat archeologie betreft zijn er geen bezwaren of voorwaarden bij eventuele ingrepen in de bodem. Archeologie is derhalve geen beletsel voor de realisatie van het plan.

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

Blad 3

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 17 oktober 2013 is voor het plan een watertoets doorlopen. Hieruit is gebleken dat voor dit plan de korte procedure van toepassing is. Wanneer de adviezen van worden meegenomen in de verdere planvorming dan heeft het Wetterskip Fryslân geen bezwaren tegen dit plan en wordt er een positief wateradvies gegeven. Het advies is als bijlage opgenomen en maakt onderdeel uit van dit plan.

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 het Natura 2000-gebied "De Grote Wielen" dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. 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 de bouw van een toiletgebouw van circa 61 m² mogelijk gemaakt. Het gebouw komt buiten een bouwvlak te liggen. Gezien de geringe afwijking zal dit plan geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het terrein.

Bodem

Het object is gesitueerd in de Kleine Wielen. Dat ligt in een gebied met de klasse 'landbouw/natuur' en is totaal onverdacht. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Parkeren

Het parkeren levert geen problemen op. Met de realisatie van het toiletgebouw zal de parkeerbehoefte niet toenemen.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 20 maart 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 initiatief van de gemeente Leeuwarden. 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'