

Ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van de verbouw van de begane grond tot woning op het adres Bleeklaan 159 te Leeuwarden

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning op de begane grond van het pand Bleeklaan 159 te Leeuwarden. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan "Leeuwarden - Indische Buurt". Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen". De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen. Onder een woonhuis wordt verstaan: een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Het gebruik van de begane grond als zelfstandige woning is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. 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 de verbouw van de begane grond tot woning in het pand Bleeklaan 159 te Leeuwarden.

Beoordeling verzoek

Functioneel

Het plan omvat een volwaardige wooneenheid op de begane grond. Het is een goede optie om leegstand te voorkomen. Het vergroot ook de leefbaarheid en gaat verrommeling tegen. Tegen de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de woonfunctie bestaan in functioneel opzicht dan ook geen bezwaren.

Milieuaspecten

Geluid

De bestemming is al 'Wonen'. Op grond van het bouwbesluit is de vereiste geluidwering 'rechtens verkregen niveau'. Er zijn geen aanvullende eisen vanuit de geluidwetgeving.

Bedrijven

De naastgelegen panden zijn woningen. Het toevoegen van een nieuwe woning levert geen beperkende factor op.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling is zo gering dat dit 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.

Met het planvoornemen zullen geen grondroerende bewerkingen plaatsvinden zodat archeologie geen beperkende factor op zal leveren.

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 6 november 2013 is voor het plan een watertoets doorlopen. Hieruit is gebleken dat dit plan geen invloed heeft op de waterhuishouding.

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

De locatie is gelegen in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. Op basis van de beschikbare gegevens mag verwacht worden dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde woonbestemming.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 14 november 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning (zie reactie- en antwoordnota zienswijze).

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'

