

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een schoolgebouw op een perceel aan de Egelantierstraat hoek Schieringerweg in Leeuwarden

INLEIDING

Onlangs is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een schoolgebouw op een perceel aan de Egelantierstraat hoek Schieringerweg in Leeuwarden. Het gaat hierbij om een 'Veiligheidsacademie' van de Friese Poort. Dit is een opleiding voor 'uniformberoepen', zoals beveiligers, handhaver of een baan in het leger. Op het terrein bevinden zich op dit moment de buurt- en pluktuin. In combinatie met de nieuwbouw wordt de tijdelijke buurt- en pluktuin verplaatst naar een permanente plek in het gebied. De aanvraag is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Kalverdijkje' en wij kunnen medewerking verlenen aan dit initiatief door middel van een zgn. 'Buitenplanse grote afwijking' verlenen aan dit initiatief.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het schoolgebouw wordt op de hoek Schieringerweg/Egelantierstraat gebouwd. De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen en is bijna 9 meter hoog. De nieuwbouw richt zich met name op de Egelantierstraat. Het schoolterrein heeft de hoofdentree aan de Egelantierstraat. Het parkeerterrein (100 parkeerplaatsen) ten behoeve van de school wordt oostelijk van de nieuwbouw gesitueerd. Het terrein ten zuiden van het parkeerterrein wordt als exercitieterrein door de school gebruikt. De huidige buurttuin wordt verplaatst naar een langgerekte grondstrook, oostelijk van het parkeer- en het exercitieterrein. De pluktuin krijgt een plek aan de Schieringerweg, zuidelijk van de school.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kalverdijkje' heeft het perceel waar de school is gedacht de bestemming 'maatschappelijk'. Functioneel is het schoolgebouw hiermee in overeenstemming. De aanvraag is echter in strijd met het bestemmingsplan vanwege een overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte van 6 meter. Ook is de school aan de oost- en zuidzijde deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Tenslotte is het parkeerterrein in strijd met het bestemmingsplan aangezien deze gesitueerd is binnen de groenbestemming. Dit betekent dat er medewerking kan worden verleend door middel van een 'buitenplanse grote afwijking'. In het kader van deze procedure wordt de aanvraag, het ontwerp-besluit en de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

Voor dit plan is tevens een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De aanvraag voor de bouw van de school en de aanleg van het parkeerterrein past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, waardoor deze verklaring van de gemeenteraad is vereist.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het betreft de volgende thema's:

- Bundeling algemeen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Ruimtelijke kwaliteit inclusief landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- Wonen;
- Werken en mobiliteit;
- Recreatie en toerisme.

Het initiatief voor de bouw van de veiligheidsacademie binnen bestaand stedelijk gebied, is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

Het schoolgebouw is gesitueerd op een perceel met de maatschappelijke bestemming, waar o.a. scholen zijn toegestaan. Aangezien het gemeentelijke beleid veelal is vertaald in de bestemmingsplannen, kan gesteld worden dat hiermee het plan in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.

Stedenbouw

De boogde nieuwbouw is stedenbouwkundig passend. De maatvoering en situering passen in het Kalverdijkje-gebied, waar meer grotere complexen aanwezig zijn. De situering buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan is beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar. Het schoolgebouw richt zich op de Egelantierstraat. Bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden door de lengte van de gevel aan de Schieringerweg te beperken, zodat het zicht van de bewoners aan de Schieringerweg niet of nauwelijks wordt aangetast. Voorts is het schoolgebouwzijdig ontworpen met in ieder geval 'voorkanten' aan de Egelantierstraat en de Schieringerweg. Het parkeerterrein oostelijk van de school is dusdanig gesitueerd, dat het groen langs het water gehandhaafd kan blijven. Het terrein wordt ook vanaf de Egelantierstraat 'in het groen gezet'. Ter voorkoming van schutting en hekken is gekozen voor natuurlijke erfafscheiding in de vorm van een aantal nieuwe sloten.



Bouwvlak bestemmingsplan



Situering school met parkeerterrein en buurt- en pluktuin

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld. Blijkens het advies van 29 november 2016 voldoet het ontwerp aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Oostelijk van de school zal een parkeerterrein met 100 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Oorspronkelijk was het parkeerterrein aan de Schieringerweg gedacht, echter tijdens het vooroverleg met de buurt bleken hier veel bezwaren tegen te bestaan. In overleg met en tot tevredenheid van de buurtbewoners is het ontwerp op dit punt aangepast. Tegen de inrit in de Egelantierstraat naar het nieuwe parkeerterrein bestaan geen verkeerskundige bezwaren, omdat hier al eerder verkeersremmende maatregelen zijn getroffen in verband met de scholen noordelijk van de Egelantierstraat.

Groen

Ten behoeve van de nieuwbouw zullen bomen op het terrein worden gekapt. Het plan is echter aangepast om zo veel als mogelijk bomen te handhaven. Het parkeerterrein is hierdoor op wat grotere afstand tot de school gesitueerd om het groen nabij het water te kunnen handhaven. Op het terrein bevinden zich overigens geen waardevolle of monumentale bomen. De gekapte bomen zullen worden gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen.

TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6.

De veiligheidsacademie is een categorie 2 inrichting en deze kan prima in een woonwijk gevestigd worden. De bouw van de 'veiligheidsacademie' heeft dan ook geen negatieve milieugevolgen.

Geluid

Het schoolgebouw bevindt zich binnen de zone van de Egelantierstraat (200m) en de Anne Vondelingweg (400m). Uit indicatieve berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor verkeerslawaai met betrekking tot de Egelantierstraat wordt overschreden. Er zal gelijktijdig met de afwijkingsprocedure ook een procedure Hogere Waarde doorlopen worden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat er voorzieningen zijn getroffen waardoor het binnenniveau zal voldoen aan de wettelijke vereisten. Geluid is geen beperkende factor voor de nieuwbouw.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:
 - woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg
 - en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
 - kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
 - bepaalde landbouwinstallaties.

Het ingediende plan is dermate kleinschalig dat er is geen sprake is van een ontwikkeling die 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten.

De brandweer Noordwest Fryslân heeft geconstateerd dat de nieuwbouw is gesitueerd binnen de veiligheidscontour van de hogedruk aardgasleiding in de Schieringerweg. Wij hebben onderzocht of het schoolgebouw eventueel in oostelijke richting verplaatst kan worden, maar dat is niet haalbaar gebleken. Dit in verband met het behouden van bomen en de bestaande waterpartij. Bovendien is uit de buurt bezwaar gemaakt tegen een parkeeroplossing aan de Schieringerweg, waardoor het parkeren oostelijk van de school is opgelost.

Bovendien is op dit perceel op grond van het bestemmingsplan een schoolgebouw toegestaan in twee bouwlagen. De nieuwbouw is in strijd met de toegestane bouwhoogte (nl. ca. 9 meter in plaats van 6 meter) en de situering van het parkeerterrein in de 'groenbestemming'. In het ontwerp is gekozen voor hogere plafonds waardoor de voorgeschreven bouwhoogte wordt overschreden, maar de nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen. Aangezien de school wordt gebouwd binnen het bouwvlak en in twee bouwlagen neemt het aantal gebruikers van het pand ten opzichte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan niet toe. Dit betekent dat het groepsrisico als gevolg van de nieuwbouw ook niet toeneemt. Een berekening van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

In het kader van de 'zelfredzaamheid, moeten de gebruikers van het pand in geval van een calamiteit in staat zijn om zelfstandig het gebouw te verlaten. Met de bouw van een veiligheidsacademie wordt aan deze eis voldaan.

Voorts is de school goed te benaderen door de hulpdiensten bij het bestrijden van brand. Bij een 'reguliere' brand zal de brandweer vanaf de Schieringerweg het pand benaderen. Indien er een calamiteit is met de gasleiding, dan kan het schoolcomplex ook vanaf de Egelantierstraat worden benaderd. In dat geval is bluswater beschikbaar vanuit het aangrenzende oppervlaktewater. Aan de Egelantierstraat komt een neveningang voor de brandweer.

Aan de hand van het vorenstaande is volgens de brandweer Noordwest Fryslân in voldoende mate aangetoond dat de aanvraag voor de veiligheidsacademie vanuit een oogpunt van externe veiligheid verantwoord en aanvaardbaar is.

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. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. In de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een "archeologievergunning" is verleend. Echter in geval van een verwachte lage informatiewaarde geldt dit alleen voor bodemingrepen met een meer dan MER-plichtige omvang.

Gelet op de lage archeologische verwachtingswaarde van het plangebied enerzijds en de oppervlakte van de bodemingreep die minder dan van MER-plichtige omvang zal zijn anderzijds, is geen aanvullend archeologisch veldonderzoek nodig.

Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Bodem

In verband met de nieuwbouw is door LievenseCSO, een vooronderzoek NEN5725, projectcode 15F037, d.d. 2 februari 2016 opgesteld. In het onderzoek zijn enkele potentieel verontreinigde deelloccaties geïdentificeerd. In het verleden heeft op de bouwlocatie ook een schoolgebouw gestaan. Het geplande gebruik is niet (bodem)gevoeliger. In 2007 (CSO-Milfac) is op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij hooguit lichte verontreinigingen zijn aangetoond. De potentieel verdachte deelloccaties zijn voor een deel in het verleden reeds onderzocht. Andere verdenkingen zijn zo minimaal dat nadere aandacht niet noodzakelijk is.

Gelet op de aard en omvang van de nieuwbouwplannen in relatie tot de beschikbare onderzoeksgegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het nieuwe gebruik.

Waterparagraaf

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient 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. In het kader van de 'watertoets' hebben wij het plan voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft op 27 oktober 2016 een positief wateradvies gegeven. Onderstaand de bevindingen van het Wetterskip:

Regionale waterkering

Het plangebied ligt nabij de zone van de regionale waterkering die op de Schieringerweg ligt. De ligging van de kering heeft geen gevolgen voor het plan.

Klimaatadaptatie

De Klimaat-effectatlas (<http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl/nl/klimaat-effectatlas>) kunt u raadplegen om (toekomstige) dreigingen van overstromingen, wateroverlast, droogte en hittestress ter plaatse van uw plangebied te bekijken. Bij de inrichting van het plangebied kunt u hier op anticiperen door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten.

Overige watergangen in stedelijk gebied

Wij willen u adviseren om in de beheerfase van het plan rekening te houden met het uitvoeren van periodiek onderhoud zoals hekkelen en baggeren aan de aanwezige sloten in het plangebied. U kunt dit doen door ruimte te reserveren in het plan om het onderhoud machinaal uit te kunnen voeren.

Peilgebied en drooglegging

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomer- en winterpeil van -1,30 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +0,50 m NAP en de +0,90 m NAP. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de droogleggingsnorm.

Grondwaterstand in het plangebied

De grondwaterstand is niet gelijk aan het waterpeil in de sloten. Grondwater kan opbollen en uitzakken. Om grondwateroverlast te voorkomen is naast de droogleggingsnorm daarom ook de ontwateringsdiepte van belang. Wij hebben geen gedetailleerde informatie beschikbaar over de grondwaterstanden op uw locatie. Wij adviseren u wel om bij het bepalen van de aanleghoogte naast de drooglegging ook rekening te houden met voldoende ontwateringsdiepte. In paragraaf 4.3.7 van de Leidraad Watertoets vindt u meer informatie over de ontwateringseisen.

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Op het lozen van onttrokken grondwater is vanuit waterkwaliteitsbeheer de meldingsplicht van toepassing. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Toename verhard oppervlak (paragraaf 4.3.6)

In paragraaf 4.3.6 staat achtergrondinformatie over de reden waarom toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. De gebiedspecifieke compensatie zoals deze in paragraaf 4.3.6.2 van de Leidraad is opgenomen is niet van toepassing. Wij hanteren een compensatienorm van 10%. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing. Door de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met ca 100 - 200 m². Dit hoeft u niet te compenseren. U heeft aangegeven dat het regenwater van daken en vanaf verharding zal worden afgevoerd naar de te graven sloten die tevens dienen als een natuurlijke erfscheiding.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat u voorkomt dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat u bouwt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afkoppelen en waterkwaliteit

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kunt u het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij Waterkwaliteit in deze e-mail genoemde voorwaarden, lozen op het oppervlaktewater.

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen, www.omgevingsloket.nl.

Het werk zal worden uitgevoerd overeenkomstig onderstaande adviezen.

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.

Altenburg en Wymenga uit Veenwouden heeft het terrein ecologisch onderzocht. Blijkens de ecologische beoordeling van 8 november 2016, projectcode NWG KAdiv2016#4, kan worden geconcludeerd dat er geen ecologische beletselen bestaan tegen de realisatie van het project. De nieuwbouw veroorzaakt geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming. Ook wat betreft soortbescherming bestaan er geen bezwaren, mits voorafgaand aan de kap van de bomen onderzoek gedaan wordt naar de aanwezigheid van vleermuizen. Indien dat het geval is, zijn er vervolgstappen nodig op grond van de Flora- en Faunawet. Ook mag boven de watergang geen lichtverstoring optreden in verband met mogelijke vliegroutes van vleermuizen. Wanneer niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal nader onderzoek moeten plaatsvinden en kunnen eventueel vervolgstappen nodig zijn op grond van de Flora- en faunawet. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform de aanbevelingen van deze ecologische beoordeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking" (SER-ladder).

De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Stap 1: Stedelijke ontwikkeling

De afwijking van het bestemmingsplan heeft louter te maken met de bouwhoogte en de situering van het parkeerterrein binnen de groenbestemming. De functie en het vloeroppervlak zijn ter plekke toegestaan. Blijkens jurisprudentie is in een dergelijke situatie geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Dit betekent dat een toetsing aan de volgende tredes niet aan de orde zijn. De duurzaamheidsladder is hierdoor niet van toepassing.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de planologische procedure zijn de plannen besproken met het wijkpanel en met de buurtbewoners. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn de plannen aangepast en is het parkeerterrein aan de Egelantierstraat gesitueerd. De bewoners en het wijkpanel zijn tevreden over het aangepaste plan. De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal, voor de kostensoorten, genoemd in 6.2.4. Bro, vindt plaats door middel van een anterieure overeenkomst. Overige kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project gefinancierd door de initiatiefnemer en er bestaat geen twijfel dat deze over voldoende financiële middelen beschikt.

Zienswijzen

De aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing, de onderzoeksrapporten en concept-besluit hebben zes weken ter inzage gelegen in het kader van de planologische procedure. Tijdens de tervisietermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt, is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.