

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor de verbouw van het voormalige politiebureau aan de Orxmasingel 12 te Menaam tot appartementencomplex, waarin een 6-tal appartementen, met allen een eigen voordeur zijn voorzien, voor mensen met een licht verstandelijke beperking

1. Inleiding/noodzaak

5.1.2e De Rûpelbank 12 te Menaam heeft als eigenaar van De Tuorrebout het plan opgevat om het voormalige politiebureau, plaatselijk bekend Orxmasingel 12 te Menaam te verbouwen tot een appartementencomplex, waarin 6 appartementen met elk een eigen voordeur, zullen worden gerealiseerd, ten behoeve van mensen met een licht verstandelijke beperking.

2. Functionele afweging

De verbouw van het onderhavige pand voorziet in een behoefte, omdat een dergelijke voorziening op dit moment ontbreekt in het dorp en er daar zeker belangstelling voor is.

3. Planologische afweging

Het perceel plaatselijk bekend Orxmasingel 12 te Menaam maakt onderdeel uit van het in het recente verleden vastgestelde bestemmingsplan "Menaam" en heeft daarin de bestemming "Wonen". Op zich past de voorziening zoals door belanghebbende gewenst, binnen deze bestemming. In artikel 16 lid 2 onder a sub 4 is bepaald dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden". Het opnemen van de betreffende bepaling heeft te maken met het feit dat het deel van Menaam waartoe het perceel Orxmasingel 12 te Menaam behoort is gelegen binnen de 35 Ke-zone rondom de vliegbasis Leeuwarden. Op 13 mei 2013 heeft de Minister van Defensie het Luchthavenbesluit Leeuwarden vastgesteld. Het Luchthavenbesluit legt de gebruiksmogelijkheden van de militaire luchthaven vast en bevat ruimtelijke beperkingen die daarmee samenhangen. In het luchthavenbesluit zijn onder andere geluidsnormen opgenomen. Deze zijn conform hoofdstuk 2 van het Besluit militaire luchthavens uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Ke is gebaseerd op het aantal over- en langs vliegende vliegtuigen, het van deze vliegtuigen ondervonden maximale geluidsniveau en de verdeling over het etmaal, waarbij de late avond bijvoorbeeld zwaarder telt dan de middag. De geluidszone wordt bepaald door de grenswaarde van 35 Ke. Binnen de geluidszone is de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen niet toegestaan, tenzij is voldaan aan de artikelen 6 en 7 van het Besluit militaire luchthavens.

In het onderhavige geval is geen sprake van de bouw van een nieuw geluidsgevoelig object, maar van de verbouw van een bestaand pand. Enkel het feit dat het bestaande pand zodanig verbouwd wordt dat er meerdere voordeuren ontstaan vormt de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat deze strijdigheid op zich verdedigbaar is, omdat het aantal geluidgehinderden binnen de Ke-zone niet per saldo hoeft toe te nemen als gevolg van de verbouw van het onderhavige pand.

4. Stedenbouwkundige afweging

Het te verbouwen pand voldoet op zich aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan en gesteld kan worden dat het stedenbouwkundig dan ook inpasbaar is.

Het verbouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

5. Beleidskader

Het beleidskader voor de verbouw van de woning wordt gevormd door de bepalingen van het bestemmingsplan.

Randvoorwaarden

Hinder

De activiteiten beperken zich tot activiteiten die toelaatbaar zijn binnen de woonomgeving.

Luchtkwaliteit

N.v.t.

Ecologie

Het betreft de verbouw van een bestaand pand op een perceel bestemd voor woningbouw. Van aantasting van natuurwaarden door de verbouw van het pand is dan ook geen sprake. Een ecologisch onderzoek heeft in verband met het vorenstaande dan ook niet plaatsgehad.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is informatie opgenomen over archeologische waarden, waarbij per locatie is aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Daarbij worden twee periodes onderscheiden: de steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. Volgens de gegevens van de Famke is de verwachting dat zich in het terrein waar de verbouwing zal plaatsvinden archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen, niet erg hoog. Het gebied waar de bebouwing is gesitueerd is op de Famke aangeduid met de kleur oranje (karterend onderzoek 1).

De provincie Fryslân beveelt bij een ingreep groter dan 500 m² een karterend onderzoek aan. De geplande verbouwing is minder groot dan de genoemde 500 m², zodat een archeologisch onderzoek in dit geval achterwege kan blijven.

Water

De geplande verbouwing is niet van invloed op de afvoer van het water, zodat een watertoets achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

De veiligheidsrisico's in het kader van de externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden en een groepsrisico. De bijbehorende normen hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep. Op de risicokaart van de provincie Fryslân staan de risicobronnen en de risico-ontvangers aangegeven.

In het onderhavige geval vinden geen activiteiten plaats die de externe veiligheid nadelig beïnvloeden.

Bodem

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Menaam is ook aandacht besteed aan het aspect bodem. Op de kaart van het bodemloket is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en – saneringen. Bij het bodemloket is geen informatie bekend over bodemonderzoeken en – saneringen op de onderhavige locatie. In het onderhavige geval vinden bovendien geen activiteiten plaats in de bodem, zodat een bodemonderzoek achterwege kan blijven.

7. Juridische toelichting

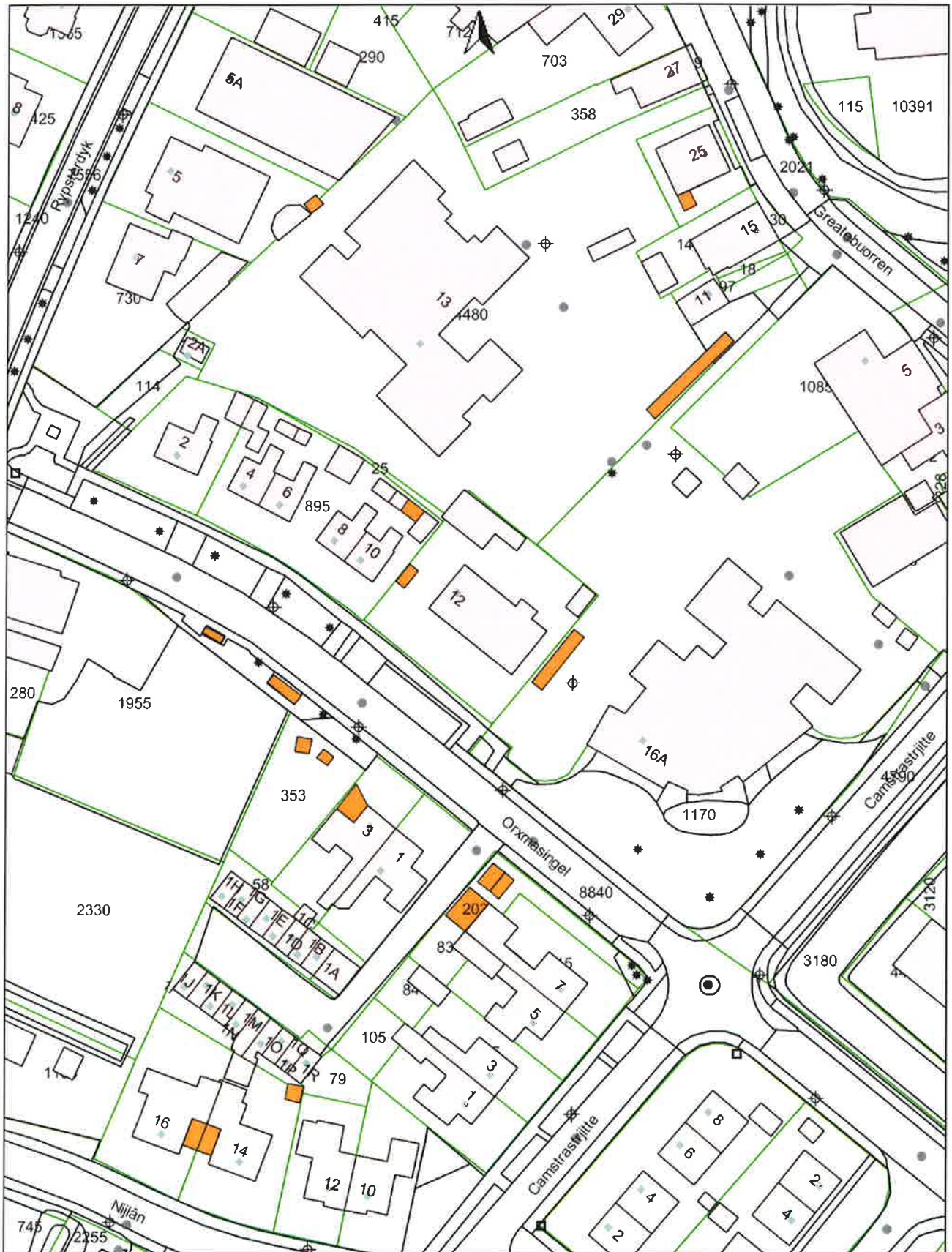
Om het planvoornemen mogelijk te maken is artikel 2.12 onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toegepast. In deze procedure wordt de procedure behorende bij het zogenaamde projectafwijakingsbesluit benoemd. Deze procedure leidt tot een omgevingsvergunning en een ruimtelijke onderbouwing met verbeelding. Een omgevingsvergunning herzielt het onderliggende bestemmingsplan niet, maar is te beschouwen als een uitzondering die wordt gemaakt ten aanzien van de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

8. Uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling vindt volledig op particulier terrein plaats. Er is dan ook geen kostenverhaal aan de orde en daarmee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

9. Bijlagen

- luchtfoto bestaande situatie
- plattegrond nieuwe situatie



Disclaimer tekst



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2