

Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel Diepswal 29a te Leek ten behoeve van de uitgebreide procedure (Wabo-projectbesluit, dossiernummer Z202202103)

Omschrijving van het project

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Diepswal 29a in Leek.

Toetsing aan het geldende bestemmingsplan

Op het perceel Diepswal 29a te Leek is de bij raadsbesluit van 19 juni 2013 vastgestelde beheersverordening "Leek - Woonwijken en Bedrijventerreinen Diepswal, Leek en Leeksterhout" van toepassing met onderliggend het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal 2001" (vastgesteld bij raadsbesluit van 26 augustus 2002). Op grond van de bijbehorende verbeelding (zie figuur 1) heeft het perceel Diepswal 29a de bestemming "Kleine bedrijven" en de aanduiding "woningen". Op grond van artikel 5 van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal 2001" is de bouw van een woning op dit perceel bij recht toegestaan. Het onderhavige plan is niet passend binnen de planregels van het bestemmingsplan, omdat de woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd (de afwijking bedraagt circa 3 meter) en de maximale bouwhoogte van 9 meter met circa 30 centimeter wordt overschreden. Met de aanvraag om omgevingsvergunning wordt gevraagd om de bouw van de woning in afwijking van het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken. In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken. Ook de ministeriële regeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) biedt geen soelaas op dit punt. Medewerking aan het plan is enkel mogelijk op grond van de uitgebreide procedure (Wabo-projectbesluit). Nu de aanvraag strijdig is met het geldende bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning eerst na een ruimtelijke procedure verleend worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering tot afwijking van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1: fragment bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal 2001"

Ruimtelijke overwegingen

Ten opzichte van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal 2001" is de situering van het bouwvlak iets aangepast in die zin dat de insprong van de rooilijn tussen de woningen Diepswal 29 en Diepswal 30 is verwijderd. De rooilijn loopt daar dus nu rechtdoor. Verder voldoet het bouwplan aan de bouwregels die in artikel 4 van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal" aan de bouw van (bedrijfs)woningen zijn gesteld. De ruimtelijke overwegingen beperken zich dus tot de ruimtelijke consequenties van deze beperkte afwijkingen.

Dat de woonfunctie uit ruimtelijk oogpunt niet ter discussie staat, blijkt ook uit het voornemen om het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein te herzien. In deze voorgenomen herziening krijgen de bestaande woningen aan de Diepswal net als in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diepswal 2001" een aanduiding die reguliere woningbouw binnen de bedrijfsbestemming mogelijk maakt. Deze aanduiding zit in dit nieuwe bestemmingsplan ook op het nu nog onbebouwde perceel Diepswal 29a.

Om de bouw van de woning mogelijk te maken dient er een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. De woning bevindt zich namelijk binnen de geluidzone van de Diepswal in Leek (N979). Uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de te realiseren woning niet voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting als gevolg van de Diepswal bedraagt op de zuidoostelijke gevel van de woning maximaal 11 dB, op de noordoostelijke gevel maximaal 10 dB en op de zuidwestelijke gevel maximaal 7 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Er kan dus een hogere grenswaarde vastgesteld worden. Door extra geluidwerende maatregelen aan de betreffende gevels is een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd. Voor meer informatie zie het bijgevoegde akoestisch onderzoek en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde.

Het ontwerp van de woning is zorgvuldig tot stand gekomen met oog voor zowel de belangen van omwonenden als voor de wensen en belangen van de (toekomstige) bewoners en is op 18 juli 2022 beoordeeld door de welstandscommissie van Libau. Deze beoordeling van de aanvraag op zijn ruimtelijke aspecten leidt tot het oordeel dat er geen zwaarwegende argumenten of beperkingen zijn die zich verzetten tegen de bouw van de woning en dat de aanvraag daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Maatschappelijke en economische verantwoording

De ontwerp-omgevingsvergunning zal zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De kosten die gepaard gaan met het bouwplan worden door de initiatiefnemer gedragen.