Ruimtelijke onderbouwing voor de verbouw van twee schoolgebouwen tot woningen en de realisatie van 12 woningen op de adressen Brandemeer 5, 7 en 9 in Leeuwarden.

INLEIDING
Op 17 december 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Nije Skoalle B.V. uit Leeuwarden voor het verbouwen van twee schoolgebouwen tot woningen en het nieuw bouwen van 12 woningen op de adressen Brandemeer 5, 7 en 9 in Leeuwarden. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving' aangezien op dit perceel geen woningbouw is toegestaan.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT
Het plan voorziet in de realisatie van 13 huurappartementen in de voormalige schoolgebouwen en de nieuwbouw van 12 koopwoningen in twee bouwlagen, plat afgedekt van het type 2-1 kap. Het gymnastieklokaal en de bebouwing tussen beide schoolgebouwen worden gesloopt. In de schoolgebouwen worden appartementen gemaakt. De woningen beschikken over kleine tuinen, maar het plan voorziet wel in collectief groen. Het volledige terrein blijft in particulier eigendom; de collectieve ruimte wordt ondergebracht in een VVE. De grootste bomen blijven zoveel mogelijk behouden en worden aangevuld met nieuwe bomen. De reeds aanwezige hagen worden ingezet als structurerend element voor de gehele maaiveldinrichting. In wisselende hoogtes bieden de nieuwe hagen telkens een passende overgang tussen de verschillende elementen als paden, (voor)tuinen of erfscheidingen. Het parkeren wordt opgelost aan de oostkant van het plangebied, waardoor de rest van het woongebied gevrijwaard blijft van auto's.
In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE
Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid (of wijzigingsbevoegdheid) kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan alleen medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt.

Voor dit plan is 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. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst aangezien het vloeroppervlak van het gebouw meer dan 1.500 m2 bedraagt.
In het kader van deze procedure wordt de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR
Gemeentelijk beleid
Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid. Er is sprake van een goede verdeling van koop en huur en diversiteit aan woningtypes. Het is een goede aanvulling op het bestaande woningaanbod in Bilgaard. De beoogde doelgroep is divers en loopt van starters op de woningmarkt tot ouderen met een groen hart, die al binding hebben met de wijk. Daarmee past het plan naadloos in de gemeentelijke volkshuisvestingsvisie, waarin o.a. wordt ingezet op de ongedeelde stad. Er is één appartement dat niet voldoet aan de gestelde minimale eis van 65 m2 bruto vloeroppervlak. Het gemeentelijke beleid biedt echter de mogelijkheid om af te wijken van deze oppervlaktemaat wanneer dit tot onwenselijke situaties leidt. In sommige gebouwen is het fysiek of economisch niet haalbaar dergelijke grote appartementen te realiseren. Dit is in deze situatie het geval, want door de beperkingen van de bestaande plattegrond, is één appartement net onder deze maat uitgekomen. Alle overige woningen voldoen (ruimschoots) aan deze oppervlakte-eis. In het ontwerp wordt veel aandacht geschonken aan duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. Het terrein krijgt een groene inrichting en er wordt halfverharding toegepast ten behoeve van betere waterinfiltratie. Ook het hergebruik van het gebouw is duurzaam alsook het behoud van bestaand groen is positief.

Ook stedenbouwkundig bestaat waardering voor de planopzet. Het plan voorziet in veel gezamenlijke ruimte met toegang voor derden via ‘informele’ stegen. De noordelijke zijde blijft één laags en krijgt entrees aan de noordzijde waardoor de steeg wordt opgewaardeerd en de sociale veiligheid wordt vergroot. Er plan kent geen ‘achterkanten’; er is sprake van een alzijdig ontwerp. De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen en is plat afgedekt, hetgeen goed aansluit op de omgeving.

Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014
Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslan vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De transformatie van een schoollocatie binnen een woonwijk naar een woonbestemming is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Welstand
De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld. Blijkens het advies van deze commissie van 8 februari 2022 voldoet het ontwerp aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer
De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het gebruikersoppervlak (GO) en het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt (centrum/schil centrum/rest bebouwde kom/buitengebied). Daarbij wordt bekeken in welke mate de nieuwe functie een hogere parkeerdruk met zich meebrengt dan de bestaande/planologisch toegestane functies. De locatie bevindt zich in het gebied ‘rest bebouwde kom’. De parkeernorm voor de bestaande school = 1 parkeerplaats per lokaal. 11 lokalen geeft een parkeernorm van 11 parkeerplaatsen. Voor de 25 woningen zijn 37 parkeerplaatsen vereist. De herbestemming betekent derhalve een toename van de parkeerdruk op van 26 parkeerplaatsen (37 – 11 parkeerplaatsen.). Binnen het plangebied worden 23 parkeerplaatsen aangelegd. In verband met de aanplant van groen en het in stand houden van zoveel mogelijk groen en bomen, worden er iets minder parkplaatsen aangelegd dat op grond van de parkeernorm voorgeschreven. In het aangrenzende openbaar gebied zijn echter ruimschoots voldoende onbenutte parkeerplaatsen beschikbaar om dit geringe parkeertekort op te vangen. Er is dan ook geen beletsel om af te wijken van de parkeernorm.

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 milieu-indeling op van 1 t/m 6. Als gevolg van de woningbouw komt de bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven niet in het gedrang. In het oostelijk gelegen pand aan de Keidam bevindt zich een sportschool, maar deze sportschool grenst niet direct aan de nieuwbouw. Voor de sportschool zijn echter de woningen boven de sportschool maatgeven en niet de nieuwbouw. De milieuzonering vormt derhalve geen beletsel voor deze transformatie.

Geluid
Wegverkeerslawaai
In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Er is akoestisch onderzoek gedaan. Er zullen geluidwerende voorzieningen worden getroffen, zodat het binnenniveau van de woningen voldoet aan de wettelijke vereisten.

Functiewijziging naar wonen
In verband met een goede woonkwaliteit, zullen ook woningen die in het voormalige schoolgebouw worden gerealiseerd voldoen aan nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. De aanvrager moet door middel van een akoestisch onderzoek aantonen dat de woningscheidende vloeren en wanden tussen de woningen onderling voldoen aan de nieuwbouweis Bouwbesluit.

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.

De realisatie van 25 woningen is dusdanig kleinschalig dat dit geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit oplevert. De grens ligt bij bouwprojecten meer dan 1.500 woningen. Luchtkwaliteit is geen beperkende factor voor de realisatie van dit plan.

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 locatie ligt volgens de signaleringskaart EV binnen geen enkele veiligheidscontour. Dit aspect is geen beperking voor de realisatie van dit plan.

Archeologie
Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. De verantwoording hiervoor is decentraal op gemeentelijk niveau belegd. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen, met daarin de maatregelen met betrekking tot archeologie. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Op de bouwlocatie geldt een dubbelbestemming 'archeologie waarde 3'. Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 100 m2 en die de bodem dieper dan 0,30 m beneden maaiveld verstoren moet archeologisch onderzoek plaatsvinden. In dat kader is door het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef een archeologisch onderzoeksrapport opgesteld. Dit bureau constateert dat een deel van het plangebied te zeer verstoord is door ontgravingen en dat hier geen behoudenswaardige archeologische resten meer te verwachten zijn. Hiervoor is geen vervolgonderzoek vereist.

Voor een klein deel van het plangebied blijkt de bodem minder sterk te zijn aangetast. Hier kunnen archeologische resten bewaard zijn gebleven van het boerenerf dat hier vanaf circa de 17e eeuw stond. Omdat het praktisch niet mogelijk is om de exacte verstoringsdiepte van de bodem in dit deel verder te onderzoeken wordt door de Steekproef geadviseerd om in een bufferzone rondom boring 2, in het noordwestelijk deel van het plangebied, toekomstige graafwerkzaamheden en sloopwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter onder het huidige maaiveld uit te laten voeren onder archeologische begeleiding Dit selectieadvies is niet overgenomen door het bevoegd gezag archeologie. Dat heeft te maken met de grootschalig aangetoonde verstoringen en moderne bebouwing in de directe omgeving. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden is daardoor gering. De archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord zijn door het uitgevoerde onderzoek van de Steekproef in voldoende mate vastgesteld. Archeologisch zijn er geen beletselen voor de woningbouw.

Cultuurhistorie en karakteristieke panden

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.
Er zijn in het plangebied geen concreet beschermde gebouwde of landschappelijke erfgoedwaarden aanwezig. Dat betekent niet dat de locatie niet waardevol kan zijn voor de omgeving. Daarom is het positief dat het bestaande schoolgebouw wordt herbestemd en dat bij het ruimtelijk ontwerp aansluiting wordt gezocht bij de stempelstructuur van de bestaande wijk.

Bodem

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.
Blijkens een vooronderzoek is voor deze ontwikkeling een nader bodemonderzoek uit te voeren conform de norm NDN5740. Door onderzoeksbureau 4best4 is het verkennend bodemonderzoek opgesteld met projectnummer 103-21BVO van juli 2021. In de boven- en ondergrond en het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aanwezig die de achtergrond- en/of streefwaarden overschrijden. De overschrijdingen van de achtergrond- en/of streefwaarde zijn echter dermate gering dat zij vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar vormen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Er zijn vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van appartementen en nieuwbouw op de locatie. Het bodemonderzoek heeft geen betrekking op de grond onder de bestaande gebouwen. Als tijdens de sloopwerkzaamheden blijkt dat er sprake is van verdachte zaken en veel bijmenging in de grond, dan is een aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit is als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

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.

Voor dit plan is een watertoets aangevraagd. Op 17 juni 2021 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Er wordt derhalve aan de vereisten van het Wetterskip voldaan.

Aanvullend hierop het volgende.
Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in de onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m²)	Landelijk (>1.500 m²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Aangezien aan de Brandemeer het oppervlak aan verharding afneemt, zal er geen knelpunt ontstaan wat betreft het versneld afvoeren van regenwater. Ondanks dat gegeven, heeft de initiatiefnemer toch besloten adviesbureau 4best4 opdracht te geven een 'Plan van aanpak regenwater' op te stellen. Hierin wordt aangegeven op welke wijze regenwater op het terrein wordt opgevangen en vastgehouden, om te voorkomen dat het rioolstelsel bij hevige buien overbelast raakt. Dit gebeurt o.a. door het toepassen van sedumdaken, halfverharding, drainage en een gescheiden riool. Hiermee wordt ruimschoots aan de vereisten voldaan.

Ecologie
Met de afwijking van het bestemmingsplan 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. Aangezien er gebouwen (deels) worden gesloopt en aangepast en er enkele bomen zullen worden gekapt, is er door adviesbureau Successie Natuurrechten uit Eernewoude een ecologische quickscan uitgevoerd om te beoordelen of het plan al dan niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Blijkens deze quickscan zijn er geen ecologische beletselen, maar dat er wel aanvullend onderzoek verzoek vereist is naar de effecten op de meervleermuizen. Dit is nader onderzocht en uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Er is derhalve geen ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie
Er is geen stikstofberekening nodig, aangezien het gaat om de bouw van slechts 25 woningen en deze woningen op geruime afstand van een stikstofgevoelig gebied zullen worden gebouwd.

Groen
Binnen het plangebied bevinden zich geen monumentale of anderszins formeel beschermde bomen. Insteek is om de forse bomen zoveel als mogelijk te behouden. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het terrein aanzienlijk worden vergroend, door o.a. de aanplant van nieuwe bomen. De bomen die worden gekapt zullen conform het gemeentelijke beleid gecompenseerd worden.

Plan-Mer / Mer-beoordelingsplicht
Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van art. 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken.
Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, omdat het plan niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject.

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”.
De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op grond van artikel 5.20 Bor is artikel 3.1.6 Bro eveneens van toepassing voor een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°van de Wabo.
De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Het planvoornemen valt onder de noemer ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ volgens art. 1.1.1 lid 1 sub i Bro. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De behoefte aan de nieuwe woningen valt te herleiden uit het woningmarktonderzoek dat de gemeente Leeuwarden in 2019 heeft uit laten voeren. Hierin noemen de onderzoekers dat er tot aan 2030 vraag is naar grondgebonden koopwoningen en een licht overschot aan gestapelde koopwoningen. Echter vanwege onvoldoende kwaliteit van de huidige gestapelde koopwoningenvoorraad zijn er toch kwalitatief goede en ruime appartementen gewenst.
De conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Vooroverleg
De ontwerpvergunning, voorzien van ruimtelijke onderbouwing en onderzoeksrapporten worden in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de overlegpartners.
In het kader van de externe veiligheid, opkomsttijden en bluswatervoorziening voorziet de Brandweer Fryslan geen beletselen. Wel is de bereikbaarheid van de locatie een aandachtspunt. In dat kader worden in het plangebied conform de wens van de brandweer opstelstroken aangelegd.

UITVOERBAARHEID
Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Door middel van een inloopbijeenkomst zijn alle omwonenden en het wijkpanel geïnformeerd over het plan. Ook de leden van de gemeenteraad zijn voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Het plan is door alle omwonenden zeer positief ontvangen. Alleen een lid van het wijkpanel was kritisch, maar dat had betrekking op de verkeersdruk op de Brandemeer. Wij onderschrijven dit niet. In de Brandemeer zijn alleen tijdens de spits knelpunten bij de SBO Aquamarijn; de school waar de leerlingen met busjes worden gehaald en gebracht. De transformatie van de schoollocatie naar wonen zal niet leiden tot een hogere verkeersdruk. Los van het bouwproject zal nader overleg met het wijkpanel plaatsvinden over de verkeersdruk op de Brandemeer.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen. Tijdens de tervisietermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid
De kosten zijn gedekt door middel van een overeenkomst ambtelijke kosten en de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

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.