

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de
projectprocedure ex artikel 3.10 Wro voor het
realiseren van nieuwbouw op het terrein van de
Lindehoeve aan de Bousemalaan 3 te Tolbert.**



Datum: augustus 2010

Inhoud

1. Beschrijving van het plan
2. Relatie met het vigerende bestemmingsplan
3. Beschrijving van de bestaande planologisch situatie
4. Ruimtelijk beleid
 - 4.1 Rijks beleid
 - 4.2 Provinciaal beleid
 - 4.3 Gemeentelijk beleid
5. Ruimtelijke effecten
 - 5.1 Landbouw, natuur en landschap
 - 5.2 Watertoets
 - 5.3 Milieu
 - 5.4 Archeologie
 - 5.5 Infrastructuur en parkeren
 - 5.6 Flora en fauna
6. Uitvoerbaarheid
 - 6.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
7. Afweging
8. Conclusie

Bijlage

Nota van reactie op de zienswijzen m.b.t. het projectbesluit en de bouwaanvraag Bousemalaan 3 te Tolbert (B20080022).

1. Beschrijving van het plan

Op het perceel Bousemalaan 3 te Tolbert is De Lindehoeve, een woonvorm van Stichting De Zijlen, gevestigd. Mensen met een verstandelijke beperking worden door De Zijlen ondersteund bij het verkrijgen van een volwaardige plaats in de samenleving. De Zijlen is een organisatie waar deskundige medewerkers diensten verlenen aan 1.100 cliënten in de provincie Groningen. Wonen, werken en andere vormen van dagbesteding, logeren, vorming en training, vrijetijdsbesteding en thuiszorg zijn de verschillende onderdelen van het zorgaanbod. De Zijlen vindt het belangrijk zorg in het juiste evenwicht te bieden: ruimte voor gewoon wonen en leven met voldoende ondersteuning en begeleiding.

De Lindehoeve

Woonvorm De Lindehoeve biedt zorg en ondersteuning aan mensen met een lichte verstandelijke beperking. In het hoofdgebouw wordt 24-uurs zorg geboden aan dertig cliënten die allemaal een eigen zit-slaapkamer hebben. De sanitaire ruimtes bevinden zich buiten de eigen kamers. Daarnaast zijn er zijn vijf groepsruimtes waar cliënten gebruik van kunnen maken. Het gebouw is aangepast en geschikt voor rolstoelgebruik. De Lindehoeve heeft mogelijkheden om mensen met een zeer intensieve zorgvraag op te vangen. 's Nachts is er altijd een slaapdienst aanwezig. In de naastgelegen appartementen wonen twaalf cliënten die ondersteuning op maat krijgen. Ook wordt vanuit De Lindehoeve ambulante begeleiding georganiseerd aan cliënten in de thuissituatie.

Naast de hoofdtaken van zorg en ondersteuning biedt De Lindehoeve diverse recreatieve activiteiten. Dagbesteding werkt geïntegreerd met De Lindehoeve in de vorm van een Centrum voor Senioren (CVS). Er wordt gedurende vijf dagen per week activiteiten en ontspanning op maat aangeboden.

Senioren groep Lindehoeve

In het centrum krijgen oudere mensen met een verstandelijke beperking in een huiselijke sfeer activiteiten aangeboden. Cliënten geven samen, met zoveel mogelijk beschikbare vaardigheden, invulling aan het programma. In het centrum zijn ook regelmatig soosactiviteiten zoals muziek spelen en beluisteren, sjoelen en bingo. Dit is ook bestemd voor ouderen in de regio die geen vaste plaats op het centrum hebben. De groep bestaat uit twaalf cliënten. Tijdens de soosactiviteiten komen ongeveer 35 mensen.¹

Het plan

De huidige bebouwing op het perceel voldoet niet meer. Na een afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw, heeft De Zijlen gekozen voor nieuwbouw. Het plan van De Zijlen houdt in vervangende nieuwbouw in twee gebouwen voor 24 cliënten. Het hoofdgebouw wordt haaks op de Hoofdstraat gerealiseerd, langs de Bousemalaan. Het tweede gebouw wordt, vanaf de Bousemalaan gezien achter het hoofdgebouw gerealiseerd en is met de voorgevel gericht op de Hoofdstraat. Hierbij is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid om de oude Lindehoeve tijdens de bouw te laten staan en functioneel te laten zijn. De cliënten van De Zijlen hoeven dan maar één keer te verhuizen. Verder kunnen, na afbraak van de oude Lindehoeve, drie ruime kavels ten behoeve van vrijstaande woningen gecreëerd zullen worden. In hoofdstuk 2 en 3 zal hier nader op worden ingegaan.

Stichting De Zijlen geeft voorrang aan de vervangende nieuwbouw van De Lindehoeve. Daarom zijn gemeente en De Zijlen overeengekomen dat de drie kavels in de toekomstige herziening van bestemmingsplan De Linde zullen worden meegenomen. De gemeente kan dan gelijktijdig nog een naastgelegen onbebouwd perceel bestemmen voor de bouw van een woning.

¹ Bron: www.dezijlen.nl



2. Relatie met het vigerende bestemmingsplan

Het perceel Bousemalaan 3 te Tolbert is gelegen in het bestemmingsplan De Linde. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 18 oktober 1993 en goedgekeurd op 14 juni 1994. Het onderhavige perceel is kadastraal bekend gemeente Leek, sectie D, nummer 3568. In het bestemmingsplan De Linde is gekozen voor een planopzet waarin op de kaart slechts in globale zin is aangegeven welke hoofdbestemmingen van belang zijn. Het perceel ligt in de bestemming "Woondoeleinden" met voor het grootste deel de aanduiding 'Complexe bebouwing'. Het meest noordelijke deel van het perceel valt buiten de aanduiding 'Complexe Bebouwing' en buiten de noordelijke bebouwingsgrens die op de plankaart is aangegeven. Hier is een aanduiding 'groen' en 'ontsluiting' van toepassing.

De op de plankaart als Woondoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- Wonen;
- Niet zelfstandige huisvesting, verzorging en/of verpleging, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'complexe bebouwing';
- Slagersbedrijf, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'slagerij';
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

Ten aanzien van de bebouwingsstructuur is in de voorschriften bepaald dat deze onder andere wordt gevormd ten behoeve van de bestaande bebouwing langs de Hoofdstraat.

De strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat eruit dat het bouwplan de bebouwingsgrens die op de plankaart is aangegeven overschreidt. Voor realisatie van de gewenste nieuwbouw is derhalve een procedure noodzakelijk.

In 2009 is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. Dit heeft geleid tot een op 19 mei 2009 verleende vrijstelling van het bestemmingsplan en een bouwvergunning. Deze is, vanwege een gerechtelijke uitspraak, weer ingetrokken op 14 juli 2009. Op basis van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de mogelijkheden een (partiele) herziening van het bestemmingsplan of een zogenaamd projectbesluit ex artikel 3.10 Wro. Gezien de eerder gevoerde vrijstellingsprocedure en de eerder verleende vergunning is gekozen voor het projectbesluit, omdat deze procedureel niet heel veel van elkaar afwijken en eveneens leidt tot een spoedige ontwikkeling.

Op 8 oktober 2009 is het ontwerp projectbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd en op 18 januari 2010 is, voor hetzelfde bouwplan als de bouwvergunning van 19 mei 2009, opnieuw bouwvergunning verleend, nu op basis van een projectbesluit. Omwonenden hebben daartegen beroep ingesteld en de Rechtbank Groningen heeft op 9 maart 2010 het besluit vernietigd, wegens een onvoldoende motivering van het besluit (procedurenummer 10/119 en 10/120 WRO).

Volgens de Awb dient de gemeente een nieuw besluit op de aanvraag van Stichting De Zijlen te nemen. Aangezien De Zijlen het bouwplan nog steeds volgens de gemaakte plannen wil realiseren en de gemeente zich daarin kan vinden, is ervoor gekozen om de tekortkomingen in het besluit van 18 januari 2010 te herstellen en opnieuw een projectprocedure uit te voeren. Een en ander heeft met name geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing, zodat de motivering van het besluit aan de wettelijke vereisten voldoet, als bedoeld in artikel 3.10, lid 2 Wro. Deze vereisten zijn aangegeven in artikel 5.1.1. t/m 5.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3. Beschrijving van de bestaande en toekomstige planologisch situatie

Stedebouwkundig

In de structuurvisie behorende bij het bestemmingsplan De Linde wordt uitgegaan van de inpassing van de oude bewoningsas langs de Hoofdstraat, met behoud en versterking van de huidige karakteristiek. De visie gaat uit van behoud van deze oude bewoningsas met fraaie laanbeplanting, een gebogen tracering met, deels agrarische, deels typerende vrijstaande bebouwing met doorzichten naar het achterliggende gebied.

Ook in het Welstandsplan De Linde wordt ingegaan op de stedebouwkundige structuur. De hoofdstructuur wordt bepaald door de opvallend en overheersend kenmerk van de optrekkende, noord-zuid gerichte verkaveling van het gebied, nog versterkt door de afscheidende houtwallen en watergangen. Een tweede belangrijke kenmerk wordt gevormd door de authentieke structuur en bebouwing van de Hoofdstraat. De weg benadrukt, door het licht gebogen tracé en de fraaie laanbeplanting, aan weerszijden het karakter van een historische landweg en ondersteunt daarmee het oorspronkelijk aanzien van de oude bewoningsas, waarvan Tolbert en Midwolde deel uitmaken. Door de vrijstaande opzet van de bebouwing wordt vanaf de Hoofdstraat en goed zicht geboden op de randbebouwing en het silhouet van de oude kern Tolbert. Een derde belangrijke kenmerk zijn de aanwezige zorginstellingen. Tenslotte wordt bij de stedebouwkundige uitgangspunten het belang aangegeven van de mogelijkheid om langs twee uitzichtlijnen het plan in te kijken.

Nu de wijk De Linde is aangelegd is de noord-zuid gerichte verkaveling duidelijk zichtbaar. Daarnaast heeft de bebouwing in het noordelijk deel van de wijk zich tevens ontwikkeld in een oost-west gerichte structuur.

Volgens het bestemmingsplan en de bouwverordening kan nieuwbouw in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens langs de Bousemalaan worden gebouwd. Op het perceel van de nieuwbouw kan, volgens de voorschriften van het bestemmingsplan, voor complexe bebouwing "bij recht" in drie bouwlagen, met of zonder kap, worden gebouwd (art. 4, lid 2). De vervangende nieuwbouw bestaat uit twee lagen, met een hoogte van ca. 7,5 meter.

Het beleid van Stichting De Zijlen is erop gericht om de zorgbehoevende mens meer te integreren in de maatschappij. Het zorgcomplex mag daarom meer zichtbaar zijn dan de oude Lindehoeve. Dat is één van de redenen dat De Zijlen ervoor heeft gekozen om de vervangende nieuwbouw prominenter op de hoek van de Hoofdstraat en de Bousemalaan te plaatsen. Bijkomend voordeel voor de cliënten is, dat de oude Lindehoeve tijdens de bouw van de vervangende nieuwbouw kan blijven staan en functioneren. Planologisch gezien is in het plan voorzien, middels de aanduiding 'Complexe Bebouwing' op de plankaart. Het door De Zijlen ontwikkelde bouwplan kan er worden geplaatst, met uitzondering van het meest noordelijk deel. De vervangende nieuwbouw overschrijdt de bouwgrens aan de zijde van de Hoofdstraat met ca. 13 meter. Hier is aangesloten bij een denkbeeldige rooilijn, gevormd door de bouwvlakken van de langs de Hoofdstraat aanwezige bebouwing. Stedebouwkundig gezien staan de nieuwe gebouwen in een denkbeeldige rooilijn langs de Hoofdstraat. De afstand van het zorgcomplex tot de weg is ca. 25 meter.

Langs de Bousemalaan heeft De Zijlen er, in overleg met de gemeente, voor gekozen om de nieuwbouw vier meter uit de rooilijn te plaatsen. Dit, naar aanleiding van opmerkingen van de omwonenden tijdens een informatieve bijeenkomst op 30 oktober 2008. (bevestigd bij brief van 2 december 2008). Stedebouwkundig gezien kan dit prima, omdat er vanaf de Hoofdstraat gezien juist een iets ruimer beeld ontstaat. De afstand van het zorgcomplex tot de Bousemalaan is ca. 20 meter en tot de aan de andere kant van de weg gelegen woningen Barckemalaan 1 en Bousemalaan 2 is ca. 35 meter. Door deze wijziging wordt, door de grotere ruimte, een goede stedebouwkundige begeleiding verkregen voor de entree van de wijk.

Vanaf de Hoofdstraat gezien zullen de gebouwen zich manifesteren als losse elementen in het groen, aansluitend aan de bestaande bebouwing langs de Hoofdstraat. Typerende vrijstaande bebouwing wordt toegevoegd, met behoud van de doorzichten naar het achterliggende gebied. De gebouwen zullen zich langs de Hoofdstraat manifesteren als afzonderlijke elementen welke door de plaatsing en richting langs de oorspronkelijke landschappelijke lijnen naadloos passen in het bestaande bebouwingslint.

Aan de zijde van de Bousemalaan komt de complexe bebouwing, als aangegeven in het bestemmingsplan, duidelijk tot uiting. Nu een ruim gedeelte op de hoek van de Hoofdstraat en de Bousemalaan onbebouwd blijft en de nieuwbouw een beperkte hoogte heeft, ontstaat stedebouwkundig gezien een mooie geleiding van de Bousemalaan richting het achtergelegen gebied. Vanaf de Hoofdstraat gezien kan langs twee zichtlijnen de wijk in worden gekeken, langs de Bousemalaan en de Barckemalaan. Nu De Zijlen de vervangende nieuwbouw in een groene omgeving wenst te plaatsen, zal het positieve totaalbeeld worden versterkt.

Na afbraak van de oude Lindehoeve ontstaat ruimte tussen de vervangende nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Westzijde. De Zijlen heeft de gemeente gevraagd om hier kavels voor nieuwbouw van woningen te mogen realiseren. De Zijlen kan de opbrengst van de kavels goed gebruiken bij de financiering van de herstructurering van het instellingsterrein in de wijk Sintmaheerdt. Overigens, voor deze herstructurering heeft De Zijlen, in overleg met de gemeente, een plan gemaakt dat is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Sintmaheerdt (vastgesteld op 2 december 2009).

Duidelijk mag zijn dat de toekomstige kavels moeten passen in de hoofdpzets van het plangebied De Linde. De kavel aan de Hoofdstraat, tussen de bestaande woning aan de westzijde en de vervangende nieuwbouw van het zorgcomplex past in de authentieke structuur en bebouwing van het oude lint langs de Hoofdstraat. Een nieuwe vrijstaande woning ter plaatse past prima in het lint en de doorzichten naar de achtergelegen omgeving blijft in stand. Deze wordt zelfs versterkt ten opzichte van huidige massaliteit van de bestaande Lindehoeve. Daarachter kunnen in de noord-zuid richting nog twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd (één op gronden van De Zijlen en één op gemeentegrond). De derde woning op gronden van De Zijlen kan worden gerealiseerd achter het ondergeschikte tweede gebouw van het zorgcomplex van De Zijlen aan de Hoofdstraat. Alle toekomstige vrijstaande woningen (tezamen met een gebouw van het zorgcomplex) passen in de hiervoor beschreven stedebouwkundig visie. De ontsluiting van de kavels wordt gerealiseerd, door opwaardering van de bestaande ontsluiting van De Lindehoeve.

De (toekomstige) bebouwingsdichtheid is laag. De oppervlakte van de bestaande kavel is bijna 10.000 m². Het bebouwd oppervlakte is op dit moment ca. 1.200 m². De vervangende nieuwbouw van De Zijlen is ca. 1.100 m² en daar zou in de toekomst naar schatting nog ca. 600 m² bij kunnen komen voor de drie woningen. Het totale bebouwd oppervlakte komt op nog geen 20%, terwijl in het bestemmingsplan een bebouwd oppervlakte van 50% wordt toegestaan. Geconcludeerd moet worden, dat de nieuwbouw niet leidt tot een onevenredige toename van bebouwing en dus ook niet van een onevenredige vermindering van groen. De indeling is alleen anders

De voorgaande overwegingen geven inzicht in het toekomstige bestemmingsplan en de relaties met de (toekomstige) omgeving. Hoewel de kavels voor de nieuw te bouwen woningen geen onderdeel uitmaken van onderhavige projectbesluit, vereist artikel 3.10, tweede lid van de Wro, in samenhang bezien met artikel 3.13, eerste lid van de Wro een weging van het initiatief van de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe beoogde bestemming of het nieuwe gebruik van de gronden en de te realiseren bouwwerken.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de kavels voor nieuwe woningen niet worden opgenomen in de procedure van onderhavige projectbesluit. Het beleid van de gemeenteraad vereist dat aan een procedure voor een projectbesluit tevens een aanvraag om bouwvergunning ten grondslag moet liggen, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden. Dat laatste is hier niet het geval. Als gevolg daarvan zal het eventueel bestemmen van de kavels voor woningbouw bij de herziening van bestemmingsplan De Linde aan de orde komen en er zal dan verder op worden ingegaan. De voorgaande beschouwing geeft aan dat de stedenbouwkundige inpassing van de kavels het bestemmen daarvan voor de bouw van nieuwe vrijstaande woningen niet in de weg staat.

Welstandstechnisch

Het Welstandsplan uit 1992, behorend bij het geldende bestemmingsplan, is ondermeer aangegeven dat een ontwerp aan dient te sluiten bij de cultuurhistorische kenmerken, alsmede landschappelijke kenmerken en het geven van een eigentijds accent. Met betrekking tot de architectonische uitgangspunten wordt aangegeven dat een landelijke dorps sfeer van belang is. In architectonische zin kan deze sfeer vorm gegeven worden, indien rekening wordt gehouden met onder andere de volgende aspecten:

- een lage bebouwingsdichtheid;
- een overwegend open bebouwingspatroon;
- een bebouwing, waarbij één bouwlaag met kap in het blikveld het overheersende type is;
- geringe scheiding van verkeersstromen;
- overwegend open straatgevels van woningen met visueel contact tussen woningen en straatlevens;
- parkeren voornamelijk op eigen erf.

Uit het bij de gebiedsgerichte criteria geplaatste kaartjes van de Welstandnota lijkt in eerste instantie dat het betreffende perceel hierin niet is opgenomen. Uit het register behorende bij de welstandsnota blijkt echter dat de bebouwing aan de gehele Bousemalaan getoetst dient te worden aan de gebiedsgerichte criteria 5.7b. De bebouwing gelegen op de percelen met de even huisnummers (tussen nr. 66 en 84) aan de Hoofdstraat dienen te worden getoetst aan de criteria 5.2a.

Doordat het bouwplan is gelegen op de hoek van beide straten is het gewenst dat het bouwplan zodanig wordt ingepast dat zoveel mogelijk bij beide gebieden wordt aangesloten.

Bij het ontwerp van het bouwplan is rekening gehouden met het voorgaande. De cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken komen tot uiting aan de Hoofdstraat doordat de gebouwen zich, vanaf de Hoofdstraat gezien, manifesteren als losse elementen in het groen, met doorzicht naar het achtergelegen gebied. Aan de Bousemalaan komt de karakteristiek van de complexe bebouwing tot uiting. Het bouwplan heeft een eigentijds accent.

De architectonische sfeer van het bouwplan is vorm gegeven door bij het ontwerp van het totale plan uit te gaan van een lage bebouwingsdichtheid, zoals hiervoor reeds aangegeven onder de stedenbouwkundige uitgangspunten. Een open bebouwingspatroon is zichtbaar in de noord-zuid gerichte verkaveling en deels in de oost-west gerichte structuur. Het parkeren vindt plaats op eigen erf.

De overige, hiervoor genoemde architectonische aspecten, zijn niet van toepassing op het bouwplan voor het zorgcomplex, maar zullen wel van toepassing zijn op de toekomstige woningbouw.

Welstandscommissie Libau heeft het college van burgemeester en wethouder van Leek geadviseerd over het bouwplan, uiteraard met in acht neming van de Welstandsnota, zoals dat hiervoor is aangegeven.

In het eerste advies van 14 februari 2008 geeft de Welstandscommissie aan, dat de hoofdropzet niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. In de uitwerking ziet de commissie nog bezwaren. In dat verband heeft de commissie om een boominventarisatie verzocht en een aantal aanbevelingen gedaan. In het tweede advies van 4 augustus 2008 stelt de Welstandscommissie vast, dat aan de eerdere bezwaren tegemoet is gekomen en spreekt haar waardering over het bouwplan.

Op 11 mei 2009 heeft de commissie een nader advies uitgebracht. Daarin is aangegeven dat voorwat betreft de plaatsing de bouwmassa binnen de aanwezige rooilijnen blijft. Uit de meest recente situatieschets kan worden geconcludeerd dat de huidige, groene sfeer van de hoeksituatie door het bouwplan niet ernstig wordt gewijzigd. Dit betekent naar de mening van de commissie tevens dat de nu aanwezige doorzichtlijn via de Bousemalaan nauwelijks wordt aangetast. De gekozen hoofdvorm is niet traditioneel doordat een gebogen kapvorm wordt toegepast. Ook de materiaalkeuze voor deze kap is niet traditioneel, deels bestaande uit dakleien, deels uit een bitumineuze dakbedekking. In samenhang met het stedenbouwkundige accent dat is gemaakt acht de commissie het ontwerp hiermee als totaal dermate overtuigend dat hiertegen geen bezwaren zijn gerezen.

Overigens heeft de Welstandscommissie de bomeninventarisatie verder buiten beschouwing gelaten, aangezien het vereiste van de kapvergunning binnen de bebouwde kom van de dorpen gelegen in de gemeente Leek is vervallen. Inmiddels zijn de bomen en struiken op de hoek van de Bousemalaan en de Hoofdstraat gekapt, om ruimte te maken voor de bouwactiviteiten. De Zijlen zal na realisering van de vervangende nieuwbouw van het zorgcomplex nieuw groen aanplanten.

Ten aanzien van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat met betrekking tot de positionering van de gewenste nieuwbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt er geen belemmeringen zijn. Ook het type bebouwing waarover gesproken wordt is vanuit het oogpunt van welstand goed inpasbaar. Voldaan wordt aan de stedenbouwkundige en welstandstechnische vereisten van bestemmingsplan De Linde en aan het, in het Welstandsnota opgenomen, Welstandsplan De Linde.

Second opinion welstandsbeoordeling Hûs en Hiem

Tijdens de behandeling van het beroep bij de Rechtbank Groningen van de eerdere projectprocedure, welke heeft geleid tot het projectbesluit en bouwvergunning van 18 januari 2010, hebben bezwaarden een second opinion van de Friese welstandsorganisatie Hûs en Hiem van 19 februari 2010 ingebracht. Het betrof een negatief advies. Inhoudelijk wordt verwezen naar dit advies, dat bij de stukken is gevoegd.

De gemeente heeft bij brief van 4 maart 2010 en tijdens de mondelinge behandeling van het beroep, het advies van Hûs en Hiem verworpen. Echter in de uitspraak van 9 maart 2010 heeft de Rechtbank Groningen geoordeeld dat de gemeente het advies van Hûs en Hiem had moeten laten beoordelen door de eigen Welstandscommissie Libau. Nu dit niet is gebeurd is volgens de Rechtbank sprake van een ondeugdelijke motivering, een schending van het bepaalde in artikel 3:46 Awb.

Nader advies Welstandscommissie Libau d.d. 22 april 2010

De Welstandscommissie Libau, adviseur van de gemeente Leek, heeft op 22 april 2010 een nader advies aan het college van burgemeester en wethouders van Leek uitgebracht. Het doel hiervan is tweeledig. Ten eerste heeft de Welstandscommissie het advies van Hûs en Hiem beoordeeld en ten tweede heeft de commissie de motivatie van de eerdere adviezen van 14 februari 2008, 4 augustus 2008 en 11 mei 2009 uitgewerkt weergegeven.

Samengevat heeft de Welstandscommissie het volgende oordeel over het advies van Hûs en Hiem. In tegenstelling tot Hûs en Hiem heeft de commissie het plan in z'n totaliteit beoordeeld en heeft in eerste instantie rekening gehouden met een bomeninventarisatie (die wegens het vervallen van het kapverbod overbodig is geworden). De commissie heeft, in tegenstelling tot Hûs en Hiem, het ontwerp als een bijzonder programma beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de huidige grote bouwmassa. De commissie kan zich in tegenstelling tot Hûs en Hiem vinden in het ontwerp en opzet van het bouwplan, dat een eigentijds accent aan de wijk De Linde geeft.

Welstandscommissie Libau beoordeeld het bouwplan geheel anders dan Hûs en Hiem. De Welstandscommissie verwierpt, goed gemotiveerd, het advies van Hûs en Hiem.

Tenslotte heeft Welstandscommissie Libau de motivatie van de eerdere adviezen van 14 februari 2008, 4 augustus 2008 en 11 mei 2009 uitgewerkt weergegeven. De commissie heeft dit gedaan op basis van de algemene criteria uit de Welstandsnota van de gemeente Leek. Dat zijn:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Inhoudelijk wordt verder verwezen naar het advies van 22 april 2010, dat bij de stukken is gevoegd.

Conclusie

In voorgaande beschouwingen is de bestaande en toekomstige planologische situatie beschreven. Hierin zijn tevens de welstandstechnische aspecten betrokken. Deze zijn uitgebreid gemotiveerd door Welstandscommissie Libau. Het second opinion welstandsadvies van de Friese welstandsorganisatie Hûs en Hiem is door Welstandscommissie Libau weerlegd. De conclusie is dan ook dat het onderhavige project, vervangende nieuwbouw van een zorgcomplex van Stichting De Zijlen aan de Bousemalaan in Tolbert, stedenbouwkundig en welstandstechnisch goed inpasbaar in de omgeving is. Ook wanneer breder naar het toekomstig bestemmingen wordt gekeken met de eventuele bouwkavels voor enkele vrijstaande woningen zijn de gemaakte keuzes zeer verantwoord.

4. Ruimtelijk beleid

4.1 Rijksbeleid

Het nationale ruimtelijke beleid is vervat in de Nota Ruimte, waarmee de Tweede Kamer en de Eerste Kamer op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben ingestemd. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte gepubliceerd in de Staatscourant, waardoor deze formeel in werking getreden is.

Voor de gewenste nieuwbouwplannen van De Zijlen is het rijks beleid inzake ruimtelijke ordening niet relevant. Dit is gelegen in het feit dat het hier gaat om een ontwikkeling van geringe omvang, waarop het rijks beleid niet is toegespitst. Voor het overige doet zich geen situatie voor op grond waarvan strijd met het rijksbeleid verondersteld kan worden.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vervat in het Provinciaal Omgevingsplan "Koersen op karakter" (POP) en is nader uitgewerkt in de "handreiking voor het opstellen en beoordelen van gemeentelijke ruimtelijke plannen". Op de functiekaart van het POP kan worden afgelezen dat het betreffende perceel is gelegen in het gebied dat is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebruik'. In het POP III (vastgesteld 17 juni 2009) is deze situatie niet gewijzigd. Het gewenste bouwplan doet geen afbreuk aan deze aanduiding. Dit komt voort uit het feit dat geen sprake is van een functiewijziging.

Een beperkte overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen is niet strijdig met het provinciaal beleid. Dit komt mede voort uit het beleid van de provincie van voor 1 juli 2008. De provincie hanteerde in dit soort gevallen een vrijstellingenlijst, waarin was aangegeven welke projecten tot de verantwoordelijkheid van de gemeente kon worden gerekend. Dit project behoorde tot de categorie Stedelijk Gebied onder punt 'K'. Vrijstelling van het bestemmingsplan was mogelijk zonder verklaring van geen bezwaar. Het provinciaal beleid is niet gewijzigd en bovendien is in de nieuwe Wro het stedelijk gebied nadrukkelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente.

4.3 Gemeentelijk beleid

Voor deze procedure is het gemeentelijk beleid als aangegeven in het bestemmingsplan "De Linde" van toepassing, zoals dit is omschreven in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

5. Ruimtelijke effecten

5.1 Landbouw, natuur en landschap

De noordelijk van de woonwijk De Linde gelegen Hoofdstraat geeft een sfeer van oorspronkelijkheid en heeft nog een duidelijk landelijk karakter. Met de ruime opzet van de woongebieden is aansluiting gezocht bij de karakteristieke openheid van het landelijk gebied, mede door het creëren van groene en open ruimten en de ruime kavels. Het bestemmingsplan De Linde geeft aan dat waar beplante perceelsgrenzen aanwezig zijn in het plangebied deze zoveel mogelijk in standgehouden, dan wel hersteld zullen worden. Een belangrijk kenmerk in het plangebied van het bestemmingsplan De Linde wordt gevormd door de authentieke structuur en bebouwing van de Hoofdstraat. De weg benadrukt, door het licht gebogen tracé en de fraaie laanbeplanting, aan weerszijden het karakter van een historische landweg en ondersteunt daarmee het oorspronkelijke aanzien van de oude bewoningsas, waarvan Tolbert en Midwolde deel uitmaken.

In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de overwegingen m.b.t. de bestaande en toekomstige planologische situatie beschouwd, waarin tevens de welstandstechnische aspecten zijn betrokken.

De conclusie is dat onderhavige project, vervangende nieuwbouw van een zorgcomplex van Stichting De Zijlen aan de Bousemalaan in Tolbert, stedenbouwkundig en welstandstechnisch goed inpasbaar in de omgeving is. Ook wanneer breder naar het toekomstig bestemmingen wordt gekeken met de eventuele bouwkvavels voor enkele vrijstaande woningen zijn de gemaakte keuzes zeer verantwoord.

5.2 Watertoets

Van de zijde van het Waterschap is meegedeeld dat een watertoets slechts nodig is indien er in de nieuwe situatie sprake is van toename van bebouwd oppervlak van meer dan 750 m². De bestaande bebouwing op het perceel is ca. 1200 m². In de nieuwe situatie zal de bestaande bebouwing gesloopt worden en vervangen door ca. 1100 m² vervangende nieuwbouw ten behoeve van de cliënten van De Zijlen. Een watertoets is dan ook niet nodig. Bij de uitvoering zal rekening worden gehouden met het advies van het Waterschap.

5.3 Milieu

Wet milieubeheer

Het plan heeft geen invloed op eventuele milieuvergunningen van derden. Voor het overige is de Wet Milieubeheer niet van toepassing.

Wet geluidhinder

Het plan betreft vervangende nieuwbouw van geluidgevoelige gebouwen. Er is dus sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Hiervoor geldt dat moet worden voldaan aan de normen van de nieuwe Wgh. Artikel 82 Wgh geeft de voorkeursgrenswaarde aan voor wegverkeerslawaaï. Die voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Derhalve dient geluidsbelasting in verband met wegverkeer van Hoofdstraat en Bousemalaan beoordeeld te worden.

Uit het akoestisch onderzoek van Stroop raadgevende ingenieurs met nummer 083236 blijkt, dat één gebouw van De Zijlen kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, maar dat het andere gebouw aan de Hoofdstraat niet aan de voorkeursgrenswaarde kan voldaan. Uit het onderzoek blijkt dat hiervoor een hogere grenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï kan worden vastgesteld.

Alvorens een hogere waarde voor geluid wordt vastgesteld dient de gemeente te onderzoeken of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Feit is, dat de verkeersintensiteit van de Hoofdstraat in de loop der jaren is toegenomen. Als gevolg daarvan hebben vrijwel alle gevels langs de Hoofdstraat te maken met een hogere waarde van geluid. Bezien moet worden of er landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of financiële mogelijkheden zijn om de geluidsbelasting op de gevels terug te brengen.

Aangezien de Hoofdstraat gekarakteriseerd kan worden als een historische landweg is het plaatsen van een geluidsscherm landschappelijk niet aanvaardbaar. Ook het verleggen van de weg is daarom geen optie. Als hiervoor aangegeven in hoofdstuk 2 en 3 is het stedenbouwkundig niet gewenst om blok 2 verder terug te plaatsen. Een verkeerskundige ingreep zou kunnen zijn het terugbrengen van de verkeerssnelheid van 60 km/uur naar 30 km/uur. Dit stuit op bezwaren omdat de afwikkeling van het verkeer wordt verstoord en dit naar verwachting grote gevolgen kan hebben op de aansluitende wegen. Deze maatregel is dan ook ongewenst. Tenslotte is er nog de mogelijkheid van geluidsarm asfalt. De kosten hiervoor zijn dermate hoog dat deze maatregel op dit moment als niet-doelmatig moet worden gezien. Bij het in de toekomst opnieuw asfalteren van de weg zal de gemeente geluidsarm asfalt toepassen.

Gezien het voorgaande moet de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, worden beantwoord vanuit het perspectief van de gevelbelasting voor geluid. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat Blok 1 kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor verkeerslawaaï van 48 dB, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De wetgever heeft deze waarde niet voor niets de voorkeursgrenswaarde genoemd omdat de wetgever heeft bepaald dat tot deze waarde sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De op 19 mei 2009 vastgesteld hogere waarde voor geluid voor Blok 2 bedraagt maximaal 53 dB. Een standaardgevel heeft een geluidsreducerende werking van minimaal 20 dB en volgens de laatste stand der techniek is de isolatiewaarde vaak wel 25 dB. Dat betekent dat het binnenniveau ten allen tijde minder dan 33 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

Aanvullend wordt opgemerkt dat voor de gevel van de gebouwen, aan de zijde van de Hoofdstraat (zowel blok 1 als blok 2) geen activiteiten zullen plaatsvinden. De Zijlen zal hier een siertuin aanleggen, niet bedoeld voor verblijf. De cliënten en het personeel van De Zijlen zullen achter de gebouwen verblijven, die het geluid van de Hoofdstraat afschermen. Het binnenniveau zal ten allen tijde minder dan 33 dB bedragen, waarmee wordt voldaan aan het Bouwbesluit. De conclusie moet dan ook zijn dat, ondanks de hogere waarde voor blok 2, voor het gehele bouwplan m.b.t. geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wet bodembescherming

Een bodemonderzoek is vereist als sprake is van bouwen, waarbij de nieuwe bouwwerken in aanraking met de grond komen. Aangezien de in het concept-ontwerp geprojecteerde bebouwing niet op dezelfde locatie als de bestaande bebouwing zal worden gerealiseerd, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Door Van der Wiel Infra en Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek verricht. De conclusie van dit onderzoek is dat op basis van de verkregen analyseresultaten geen beperkingen bestaan voor de voorgenomen herinrichtingsactiviteiten van De Zijlen.

Externe veiligheid

Het plan valt niet onder de werkingssfeer van het BEVI (besluit externe veiligheid inrichtingen), tevens is het niet gelegen binnen de zone van een BEVI-inrichting. Het aspect van externe veiligheid is derhalve niet verder van toepassing op deze situatie.

Besluit luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteitstoets dient te worden vermeld dat zich op de betreffende locatie al een vestiging van de stichting De Zijlen bevindt. Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw. Op grond van het bestemmingsplan is ter plaatse een instelling als de onderhavige toegestaan. Geconcludeerd moet worden dat het voorliggende bouwplan niet leidt tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie. Op grond van artikel 5.16 lid 1 sub b van de Wet milieubeheer, mogen B&W de haar toekomstige bevoegdheid tot voor het verlenen van een projectbesluit toepassen als aannemelijk is dat de luchtkwaliteit verbetert of ten minste gelijk blijft. Van deze situatie is gelet op het bovenstaande sprake. Geconcludeerd moet worden dat in het kader van de luchtkwaliteitstoets geen sprake is van een onacceptabele situatie. Een nader onderzoek kan achterwege blijven.

Milieuzonering

Aan de noordzijde van het perceel Bousemalaan 3 ligt, tussen de Rijksweg en de Hoofdstraat het Bedrijvenpark Leeksterhout. Rekening houdend met de bebouwing aan de noordzijde van de Hoofdstraat is door middel van zonering aangegeven welke categorie bedrijven zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen. In het kader van milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de nieuwbouwplannen van De Zijlen op betreffende locatie.

5.4 Archeologie

In het kader van de vrijstellingsprocedure is bij het Libau een archeologisch bureauonderzoek opgevraagd. Door het Libau is op 9 juli 2008 het volgende advies gegeven.

In het plangebied is geen bekend (geregistreerd)archeologisch terrein in het geding. Door de ontginningswerkzaamheden is de top van de pleistocene ondergrond binnen het plangebied waarschijnlijk grotendeels verstoord. Bovendien is een groot deel van het plangebied in de loop van de 20^e eeuw in gebruik genomen instellingslocatie. Bij de bouw van de huidige Lindehoeve zal het terrein waarop de nieuwbouw komt te staan, ook al behoorlijk geroerd zijn. Bewoningssporen uit de steentijd zullen door historische en/of recentere verstoringen niet meer intact of zelfs geheel verdwenen zijn. Van de late bronstijd tot in de late Middeleeuwen was het gebied overgroeid met veen en moet bewoning nagenoeg onmogelijk geweest zijn. Op de kadastrale minuut uit circa 1830 en op historische kaarten tot 1900 is het plangebied onbebouwd en in gebruik als bouwland.

Op basis van bovengenoemde aspecten acht de provinciaal archeoloog het niet zinvol een prospectief archeologisch onderzoek in te stellen in het plangebied. Ook een archeologische inspectie van de bouwputten is niet aan de orde.

5.5 Infrastructuur en parkeren

In het kader van de aanleg van aansluitingen op de openbare weg leidt de herstructurering van De Lindehoeve niet tot een onaanvaardbare situatie. Voor het overgrote deel wordt het betreffende perceel ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de Bousemalaan, die zal worden opgewaardeerd. Een beperkt deel wordt ontsloten via de Hoofdstraat. Aan de Hoofdstraat bevinden zich meerdere inritten van particulieren die langs deze weg wonen. Op het eigen terrein wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien. De senioren groep voor dagbesteding cq soosactiviteiten worden gebracht met taxi's (busjes). Alleen voor het personeel en bezoekers zijn parkeerplaatsen nodig. Daarvoor is het aantal parkeerplaatsen altijd ruim voldoende geweest. Er wordt dus geen beslag gelegd op openbare parkeer ruimte.

5.6 Flora en fauna

Door bureau Altenburg & Wymenga is een ecologische beoordeling gedaan naar de effecten van de voorgenomen herinrichting van De Lindehoeve. De resultaten van de beoordeling zijn gevat in een rapport met projectnummer 1235tlb. De eindconclusie van het rapport is dat ten aanzien van vogels een verstoring kan plaatsvinden als activiteiten worden verricht in het broedseizoen. Voor vleermuizen moet een aanvullend onderzoek verricht worden. Voor de overige soorten is geconcludeerd dat planten geen bedreiging vormen. Het aanvullend onderzoek heeft uitgewezen, dat bij beperking van lichtverstoring er, voorwat betreft vleermuizen, geen conflicten met de Flora- en faunawetgeving zijn.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De activiteiten die voortvloeien uit het plan komen geheel voor rekening van de stichting De Zijlen. Er hoeven geen aanpassingen plaats te vinden met betrekking tot openbare voorzieningen. Een berekening in het kader van de exploitatie van gronden kan derhalve achterwege blijven.

Bij de stukken is een kopie van de Beschikking van het College bouw zorginstellingen (CBZ) te Utrecht gevoegd. Hierin zijn de investeringskosten voor het project vastgesteld. De benodigde financiële middelen worden door het Rijk aan Stichting De Zijlen beschikbaar gesteld. Het verlenen van deze vergunning betekent dat het initiatief op voorhand door het CBZ is getoetst aan diverse criteria, waaronder de financieel aanvaardbare kosten.

Als de bouw gerealiseerd is wordt hiervan melding gemaakt aan de Nederlandse Zorgautoriteit (Nza). De Nza vergoed op basis van nacalculatie de werkelijke kosten. Daarbij geldt dat de in de vergunning opgenomen kosten vanaf de vergunningverlening tot aan de oplevering mogen worden geïndexeerd. Bij de overgang van de Wet Ziekenhuisvoorzieningen (WZV) naar de Wet Toelating Zorg Instellingen (WTZI) is bepaald dat onder de WZV geldende regelingen blijven gelden voor projecten waar reeds vergunning voor is verleend (dus ook onderhavig project). Een verleende vergunning is niet aan een termijn gebonden. Deze blijft geldig totdat de bouw is gerealiseerd. De uitvoerbaarheid van het project is hiermee zeker gesteld.

Voor eventuele planschade heeft de gemeente een planschadeovereenkomst met De Zijlen afgesloten, waarin is bepaald dat deze voor rekening van De Zijlen komt. Voor het overige doen zich geen aspecten voor die betrekking hebben op de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, geconcludeerd moet worden dat deze dan ook niet in het gedrang komt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is het project al eerder als vrijstelling ex art. 19 van de oude WRO in procedure geweest. Ook toen zijn de zienswijzen overwogen. De gemeenteraad heeft het plan met college en omwonenden besproken en kan zich erin vinden.

In het kader van onderhavige procedure voor het projectbesluit heeft het bouwplan en ontwerpbesluit vanaf 10 juni 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze kenbaar maken. Van de vorenstaande mogelijkheid is gebruik gemaakt. Naar aanleiding hiervan is de "nota van reactie op de zienswijzen m.b.t. het projectbesluit en de bouw aanvraag Bousemalaan 3 te Tolbert" opgesteld. In de nota zijn overwegingen m.b.t. de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen, hier wordt dan ook naar verwezen. De conclusie is, dat de zienswijzen aanleiding geven om de ruimtelijke onderbouwing middels een aanvulling te verduidelijken, maar de plannen niet te wijzigen.

Tevens is het ontwerpbesluit digitaal aan de overlegpartners provincie, inspectie VROM en Waterschap bekend gemaakt. De provincie en de inspectie hebben, ondanks een gestelde termijn als bedoeld in artikel 3:6 Awb, lid 1, niet gereageerd. Volgens artikel 3:6, lid 2 staat het ontbreken van een advies het nemen van een besluit niet in de weg. In dit verband wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Waterschap Noorderzijlvest kan zich vinden in het plan. Zij hebben enkele adviezen over de uitvoering naar voren gebracht, die met aanvrager zijn besproken en waarmee aanvrager rekening zal houden.

7. Afweging

De onderhavige herontwikkeling van De Lindehoeve van de stichting De Zijlen leidt niet tot een onevenredige aantasting van belangen van derden. Dit wordt met name ingegeven vanuit het feit dat het geldende bestemmingsplan op deze locatie al een dergelijke instelling mogelijk maakt. De voorliggende herontwikkeling voorziet in nieuwbouw op de huidige locatie, omdat het huidige pand niet voldoet aan de eisen van deze tijd.

De strijd met het bestemmingsplan wordt ingezet vanuit de overschrijding van de bouwgrenzen die het bestemmingsplan aan het perceel toekent. Voor het overige voldoet het plan qua functie aan de bestemming. In de nabije omgeving bevinden zich een aantal woningen. De bewoners van deze woningen worden door de realisatie van de herstructurering niet onevenredig in hun belangen aangetast. Dit wordt met name ingegeven vanuit het feit dat het geldende bestemmingsplan een instelling van De Zijlen mogelijk maakt. Bovendien is De Zijlen de bewoners aan de Bousemalaan tegemoet gekomen door het hoofdgebouw ca. 4 meter achter de rooilijn te plaatsen. Tevens zijn in deze ruimtelijke onderbouwing overwegingen gemaakt, waaruit blijkt dat het project, eventueel inclusief de eerder genoemde bouwkvelds voor woningbouw, kan worden opgenomen in een toekomstig bestemmingsplan.

8. Conclusie

De algehele conclusie voor het plan met betrekking tot de nieuwbouw van de Lindehoeve van De Zijlen luidt dat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. De instelling is al geruime tijd op het betreffende perceel gevestigd en tot op heden in het geldende bestemmingsplan altijd positief bestemd geweest. Derhalve kan niet anders geconcludeerd worden dan dat het voornemen aansluit bij de ruimtelijke visie zoals die bij het realiseren van het bestemmingsplan bestond. Het feit dat de bebouwingsgrens, zoals deze op de plankaart bij het bestemmingsplan is aangegeven, in geringe mate wordt overschreden geeft geen aanleiding om van deze conclusie af te wijken.

Nota van reactie op de zienswijzen m.b.t. het projectbesluit en de bouwaanvraag Bousemalaan 3 te Tolbert (B20080022).

Ten behoeve vervangende nieuwbouw van de Lindehoeve van Stichting De Zijlen op de hoek van de Bousemalaan en de Hoofdstraat te Tolbert, plaatselijk bekend als Bousemalaan 3, is een procedure voor het projectbesluit (artikel 3.10, lid 1 Wro) gestart.

Het geïntegreerde ontwerpbesluit m.b.t. de bouwaanvraag en het projectbesluit, de ruimtelijke onderbouwing met verbeelding (plankaart) en regels en overige relevante stukken hebben vanaf 10 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen gegeven. Door Boersma Juridisch Advies te Leek is een schriftelijke zienswijze ingediend, namens 8 adressen van omwonenden. De zienswijze met het gemeentelijk nummer 2010005947 is onderstaand samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente.

Boersma Juridisch Advies te Leek namens diverse omwonenden

Mr. J.W. Boersma heeft een zienswijze ingediend m.b.t. het projectbesluit en de bouwvergunning namens de bewoners van Bousemalaan 2 en 13, Barckemalaan 1, 4 en 10 en Hoofdstraat 76a, 87 en 89. Kort samengevat gaat het om het volgende:

1. Het college is niet bevoegd om voor dit project een besluit te nemen, maar de raad.
2. Het bouwplan is in z'n geheel in strijd met het bestemmingsplan.
3. De drie woningbouwkaavals passen niet in de stedenbouwkundige visie.
4. Het bouwplan past welstandstechnisch niet in zijn omgeving.
5. De invloed van de beoogde bebouwing in zijn omgeving is niet aangegeven.
6. De aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat van blok 1 is t.a.v. geluid niet duidelijk.
7. De economische uitvoerbaarheid is onvoldoende aangetoond.
8. De maatschappelijk uitvoerbaarheid is niet aangetoond.
9. Het bouwplan kan niet voldoen aan het Bouwbesluit.

Reactie gemeente

Ad 1

Op 17 maart 2010 heeft de gemeenteraad onder voorwaarden het projectbesluit gedelegeerd aan het college. Volgens appellant is het college niet bevoegd, wegens strijd met het kader als aangegeven onder de punten 2b en 2c van het raadsbesluit. Volgens punt 2b moet een projectbesluit passen in het ruimtelijk beleid van de gemeente, tenzij sprake is van een maatschappelijk, sociaal, medisch of strategisch belang. Volgens punt 2c moet een projectbesluit integraal met een bouwvergunning worden vastgesteld.

Onderhavige project past in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Dit is aangegeven in het bestemmingsplan De Linde, waar ter plaatse ruimte wordt geboden voor complexe bebouwing. Bovendien is naar het oordeel van de gemeente het project van maatschappelijk, sociaal en medisch belang. Verder staat vast dat het projectbesluit voor het bouwplan integraal met de bouwvergunning wordt vastgesteld. Geconcludeerd wordt dat onderhavige project past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor delegatie en dientengevolge het college dus bevoegd gezag voor de vaststelling is. Overigens heeft de raad dit impliciet bevestigd tijdens de vergadering van 2 juni 2010, door de uitvoering van het project in handen van het college te stellen.

Ad 2

Het bestemmingsplan maakt naast andere woningtypen ook complexe bebouwing mogelijk. Een groot deel van het huidige perceel van De Zijlen is hier voor bestemd. Bij recht mag in 3 bouwlagen met kap (een bouwhoogte van ca. 13 meter) worden gebouwd langs de Bousemalaan. Verder regelt het bestemmingsplan m.b.t. complexen de onderlinge afstand van gebouwen die deel uitmaken van het complex. Een maximale breedte of oppervlakte van de gebouwen is niet voorgeschreven, alleen de maximale bebouwingsgraad van een bouwperceel.

Overigens is een discussie over deze stelling van appellant niet relevant. Het projectbesluit is er namelijk juist voor bedoeld om projecten zoals het onderhavige project, welke (deels) in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogelijk te maken. Met de vaststelling van het projectbesluit wordt het bestemmingsplan voor het betreffende project buiten toepassing verklaard. In dit geval is op de verbeelding (kaart) het gehele gebied voor het project, inclusief bouwvlakken, aangegeven. Het bouwplan moet hierbinnen worden gerealiseerd.

Ad 3

In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is, onder het kopje "stedebouwkundig" een uitgebreide beschrijving van de bestaande en toekomstige planologische situatie weergegeven. Primair vindt appellant dat de drie woningbouw kavels niet passen in de stedebouwkundige visie voor het gebied. Voor een beter begrip van de stedebouwkundige beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing kan deze gevisualiseerd worden met behulp van de luchtfoto, welke zich eveneens in de ruimtelijke onderbouwing bevindt. Daarop staat nu nog de huidige Lindehoeve die, vanaf de Hoofdstraat gezien, een breedte heeft van ca. 45 meter. Doorzicht naar de achtergelegen omgeving is nauwelijks mogelijk. In de nieuwe situatie komen er, vanaf de Hoofdweg gezien, twee gebouwen van ca. 15 meter breed en een toekomstige vrijstaande woning met daartussen ruimtes van 15 tot 20 meter. De andere toekomstige vrijstaande woningen komen recht achter de gebouwen aan de Hoofdstraat. De doorzichten naar het achtergelegen gebied worden, vanaf de Hoofdstraat gezien, juist verbeterd. Daarnaast laat de luchtfoto de noord-zuid en oost-west structuur van de bebouwing in de omgeving goed zien. Zoals in de stedebouwkundige beschrijving is weergegeven passen alle toekomstige bouwwerken in de noord-zuid structuur. De woningbouw kavels passen eveneens in de oost-west structuur die wordt gevormd door de woningen in de omgeving. Er zijn geen redenen om het lint, zoals door appellant gesteld, verder vol te bouwen.

Secundair wordt gesteld, dat het verzoek van De Zijlen, i.v.m. de woningbouw kavels moet worden aangemerkt als een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan. Hierover het volgende. De Zijlen heeft op dit moment belang bij de realisering van de vervangende nieuwbouw van De Lindehoeve en heeft alleen hiervoor een bouwvergunning aangevraagd. Bij de gemeente zijn geen aanvragen binnengekomen voor woningbouw. Wel heeft De Zijlen om toekomstige medewerking gevraagd voor de woningbouw. De procedure voor wijziging van de bestemming voor deze percelen ten behoeve van woningbouw kan meegenomen worden in de herziening van bestemmingsplan De Linde, die over één tot twee jaar ter hand zal worden genomen.

Ad 4

In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is, onder het kopje "welstandstechnisch", een uitgebreide beschrijving van de toetsing aan de Welstandsnota weergegeven. Bovendien is de second opinion welstandsbeoordeling van Hûs en Hiem besproken. Daarnaast maken de Welstandsadviezen van 14 februari 2008; 4 augustus 2008; 11 mei 2009 en 22 april 2010 van Libau onderdeel uit van de achterliggende stukken en van de procedure. Appellant beperkt zijn zienswijze m.b.t. welstand tot hetgeen is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Dat is niet juist, de eerste drie welstandsadviezen gaan in op de nieuwe situatie. Bovendien wordt in het advies van 22 april 2010 nader ingegaan op de gebiedsgerichte welstandscriteria. De kwaliteit van het bouwplan wordt welstandstechnisch dus niet bepaald aan de hand van hetgeen er nu staat, maar richt zich geheel op de nieuwbouw (en zijn omgeving). Daarnaast heeft Libau in het "tegenadvies" van 22 april 2010 het advies van Hûs en Hiem uitgebreid en goed gemotiveerd weerlegt.

Ad 5

De invloed van de beoogde bebouwing in zijn omgeving is, zowel stedenbouwkundig als welstands-technisch aangegeven in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing, waarin de bestaande en de toekomstige planologische situatie is aangegeven. In hoofdstuk 5.1 kan worden volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3. De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld.

Ad 6

In hoofdstuk 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat blok 1 van het bouwplan kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor verkeerslawaaai van 48 dB, als bedoeld in de Wet geluidhinder. Blok 2 heeft een hogere waarde van 53 dB. Alvoorens deze hogere waarde toe te kennen is onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de overwegingen is gebleken dat de vraag, of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, moet worden beantwoord vanuit het perspectief van een hogere waarde voor geluid. De conclusie vanuit de motivering als aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing is, dat dit het geval is. Blok 1 kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor verkeerslawaaai van 48 dB, als bedoeld in de Wet geluidhinder. De wetgever heeft deze waarde niet voor niets de voorkeursgrenswaarde genoemd omdat de wetgever heeft bepaald dat tot deze waarde sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aanvullend wordt opgemerkt voor de gevel van het gebouw (blok 1 aan de zijde van de Hoofdstraat) geen activiteiten zullen plaatsvinden. De Zijlen zal hier een siertuin aanleggen, niet bedoeld voor verblijf. Het binnenniveau zal ten allen tijde minder dan 33 dB bedragen, waarmee wordt voldaan aan het Bouwbesluit. De conclusie moet dan ook zijn, dat ook voor blok 1 m.b.t. geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de volledigheid is dit ook opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Ad 7

Door het College Bouw Zorginstellingen (CBZ) is op 18 juni 2008 een vergunning verleend voor het tot uitvoering brengen van de bouw. Het betreft een vergunning voor vervangende huisvesting door nieuwbouw van 24 plaatsen verblijf, 44 plaatsen ondersteunende begeleiding en 44 plaatsen ondersteunende diensten op de bestaande locatie van De Lindehoeve te Tolbert. Het verlenen van deze vergunning betekent dat het initiatief op voorhand door het CBZ is getoetst aan diverse criteria, waaronder de financieel aanvaardbare kosten.

Als de bouw gerealiseerd is wordt hiervan melding gemaakt aan de Nederlandse Zorgautoriteit (Nza). De Nza vergoed op basis van nacalculatie de werkelijke kosten. Daarbij geldt dat de in de vergunning opgenomen kosten vanaf de vergunningverlening tot aan de oplevering mogen worden geïndexeerd. Bij de overgang van de Wet Ziekenhuis Voorzieningen (WZV) naar de Wet Toelating Zorg Instellingen (WTZI) is bepaald dat onder de WZV geldende regelingen blijven gelden voor projecten waar reeds vergunning voor is verleend (dus ook onderhavig project). Een verleende vergunning is niet aan een termijn gebonden. Deze blijft geldig totdat de bouw is gerealiseerd.

Samenvattend kan worden gesteld dat vergunning is verleend voor dit project, dat de middelen beschikbaar zijn gesteld en worden geïndexeerd tot het moment dat de bouw wordt opgeleverd. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste dat het plan economisch uitvoerbaar is. De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met bovenstaande.

Ad 8

Gesteld wordt dat er alternatieven zijn die tot aanmerkelijk minder bezwaren leiden. De ruimte zou niet geboden zijn om alternatieven van de omwonenden te bespreken. Dat is niet correct. Tijdens het overleg is een alternatief ingebracht, zijnde een verplaatsing van de nieuwbouw naar een perceel dat aan de andere zijde van het plangebied De Linde is gelegen, aan de Oldebertweg. Dit alternatief is echter niet aan de orde. In de eerste plaats, omdat de aanvraag van De Zijlen vervangende nieuwbouw van een bestaande voorziening aan de Bousemalaan en niet aan de Oldebertweg in houdt. In de tweede plaats omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor invulling van dat gebied niet past bij de integratiedachte van de Zijlen voor deze specifieke groep cliënten.

Ook tijdens de planvorming zijn met De Zijlen gesprekken gevoerd over alternatieve invullingen. In hoofdstuk 1 van de Ruimtelijke onderbouwing is onder het kopje 'het plan' aangegeven dat De Zijlen indertijd twee opties heeft bekeken. Dat was renovatie of nieuwbouw. De Zijlen heeft de keus laten vallen op vervangende nieuwbouw. Vervolgens heeft De Zijlen gekeken naar de mogelijkheid om nieuw te bouwen op een zodanige wijze, dat de cliënten van de huidige Lindehoeve maar één keer behoeven te verhuizen. Eind 2008 is dit met de omwonenden besproken en daaruit is voortgekomen dat het bouwplan nog opgeschoven is, vier meter achter de rooilijn van de Bousemalaan. Uiteindelijk is dit de basis van het huidige plan waarvoor De Zijlen een aanvraag heeft ingediend. In een recent gehouden nader gesprek met De Zijlen is nogmaals geconcludeerd dat op het perceel geen sprake is van haalbare varianten. Hierbij is ook de stedenbouwkundige situatie- en het feit dat De Zijlen al behoorlijk heeft geïnvesteerd in de huidige plannen betrokken.

Ad 9

Architectenbureau Inbo heeft het bouwplan uiteraard volgens het Bouwbesluit ontwikkeld. De gemeente heeft hierin een eigen verantwoordelijkheid en toetst aanvragen om bouwvergunning aan het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit 2003 wordt regelmatig gewijzigd en de laatste wijziging van 20 januari 2010 ligt mede ten grondslag aan de bouwvergunning voor het bouwplan. Tijdens de bouw zal de gemeente toezicht houden.