

**Ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een parkeerterrein met 28 parkeerplekken aan de Gedempte Haven 4 te Grou, kadastraal bekend gemeente Grou, sectie A, nummer 3972.**

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een parkeerterrein met 28 parkeerplekken op de Gedempte Haven 4 te Grou. Het betreft hier de locatie van de huidige Poiesz supermarkt. Bij het verplaatsen van de Poiesz supermarkt naar de Parkstraat 3 te Grou ontstaat hier de mogelijkheid voor de gemeente Leeuwarden om extra parkeerplaatsen te realiseren voor het dorp Grou.

De aanvraag is in strijd met de gebruiksbepalingen van het “Bestemmingplan Grou - Kom”. De gronden hebben thans de bestemming “gemengd” met de aanduiding “supermarkt”. Binnen deze bestemming is het alleen mogelijk parkeervoorzieningen te realiseren ten behoeve van functies die passen binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming is het gebruik van de grond ten behoeve van parkeren met een breder karakter dan alleen de bestemming “gemengd” en de daarbij behorende functies niet toegestaan. De aanvraag is hiermee dan ook in strijd met het “Bestemmingsplan Grou Kom”. Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid kent waarmee dit plan gerealiseerd kan worden, kan alleen medewerking worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. ‘buitenplanse grote afwijking’.

**Ruimtelijke onderbouwing**

In geval van een planologische procedure moet op een deugdelijke wijze worden gemotiveerd op welke gronden medewerking wordt verleend aan een initiatief; de ruimtelijke onderbouwing.

**Beschrijving aanvraag**

De aanvraag voorziet in het realiseren van een parkeerterrein met 28 parkeerplekken aan de Gedempte Haven 4 te Grou, kadastraal bekend gemeente Grou, sectie A, nummer 3972.

**Beoordeling verzoek**

**Functioneel**

Het planvoornemen betreft de realisatie van 28 parkeerplaatsen op de Gedempte Haven 4 te Grou. Het betreft hier de locatie van de huidige Poiesz supermarkt. Bij het verplaatsen van de supermarkt naar de Parkstraat 3 te Grou ontstaat hier de mogelijkheid voor de gemeente Leeuwarden om extra parkeerplaatsen te realiseren voor het dorp Grou. Door de verplaatsing van de supermarkt en het kunnen realiseren van parkeerplaatsen wordt de parkeersituatie in de directe omgeving aanmerkelijk verbeterd. Dit heeft als bijkomend voordeel dat hierdoor voorkomen wordt dat op deze plek een andere winkelformule intrek neemt in het pand. Dit is niet wenselijk vanuit detailhandelsbeleid en geeft extra druk op de lokale parkeersituatie. Tegen de afwijking van het bestemmingsplan bestaat in functioneel opzicht dan ook geen bezwaar.

**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. Het rijksbeleid biedt gemeenten de mogelijkheid om als bevoegd gezag taken op zich te nemen. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeente zelf beleid ontwikkelt. Met het nieuwe archeologische bestel heeft de provincie een toetsende en kaderstellende rol.

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

De gronden zijn hebben geen dubbelbestemming voor archeologie. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat er geen archeologische verwachtingen zijn voor deze gronden.

#### Monumentenzorg

De locatie Gedempte Haven 4 te Grou ligt binnen het beschermde dorpsgezicht 'Plan Oosterveld'. Plan Oosterveld is in begin 20<sup>ste</sup> eeuw gebouwd t.b.v. arbeidershuisvesting. Het was geen stedenbouwkundig ontwerp, maar de straten staan haaks op elkaar met een smal profiel, maar de wijk is in algemene zin ruim opgezet. Het westelijke deel van de wijk waarin genoemd perceel ligt, is het oudste deel. De woningen hebben 1 bouwlaag met zadeldak en zijn opgetrokken uit bruine baksteen en zwarte pannen. Op de hoek van de Gedempte Haven en de 2<sup>de</sup> Oosterveldstraat was vroeger een hofje gesitueerd. Dit is de locatie waar nu de Poiesz is gesitueerd. Qua maatvoering en schaal van bebouwing vormt deze supermarktvoorziening een contrast met de omgeving. Het gebouw detoneert met de omgeving en past niet binnen de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Sloop van de supermarkt en het realiseren van parkeerplaatsen op deze plek leidt dan ook niet tot aantasting van de waarden van het beschermd dorpsgezicht; het huidige gebouw tast de waarden van het beschermd dorpsgezicht eerder aan.

#### Watertoets

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen 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. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Op 15 juli 2014 is de watertoets doorlopen. Hieruit is gebleken dat voor dit plan de korte procedure van toepassing is. Het wateradvies is als bijlage toegevoegd en maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

### 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. Er is een ecologische beoordeling uitgevoerd en leidt tot de volgende conclusies:

#### *Gebiedsbescherming*

De beoogde herinrichting van het plangebied veroorzaakt geen conflict met de wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige gebiedsbescherming).

#### *Soortbescherming*

De beoogde herinrichting van het plangebied veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet, mits verstoring van broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten wordt voorkomen.

De ecologische beoordeling is als bijlage bij deze aanvraag gevoegd en maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

### Bodem

Voor onderhavige locatie zijn geen bodemonderzoeksgegevens bekend. De locatie ligt in het oudere gedeelte van Grou. In algemene zin geldt dat de bodemkwaliteit beïnvloed is door jarenlange bewoning van het gebied. Door deze diffuse verontreiniging bestaat er vooral kans op verontreiniging met zware metalen en PAK.

Op basis van bovenstaande zijn er qua bodemkwaliteit geen beperkingen voor het in gebruik nemen van dit perceel als parkeerplaats.

Bij de aanleg van de parkeerplaats dient rekening te worden gehouden met het toepassen van grond en zand van elders. Bij het toepassen van zand/grond op de locatie geldt dat de kwaliteit bekend moet zijn en deze moet voldoen aan de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit/ de bodemkwaliteitskaart. Een soortgelijke aanpak geldt voor de afvoer van grond van de locatie en hergebruik elders. Ook in geval van hergebruik elders zal op basis van het Besluit Bodemkwaliteit de kwaliteit bekend moeten zijn.

### Milieuaspecten

#### *Bedrijven*

Poiesz supermarkt is een categorie 1 bedrijf. Toelaatbaar nabij de functie wonen. Een parkeerterrein is een categorie 2 inrichting en inpasbaar nabij de functie wonen. Gezien de kleinschaligheid van 28 parkeerplekken is dit geen beperkende factor.

#### *Geluid*

Voorheen werd er geladen en gelost bij de Poiesz. Bovendien was er parkeerhinder in de Gedempte Haven van bezoekers aan de Poiesz. De ontwikkeling tot parkeerterrein zorgt ervoor dat er geen laad- en losactiviteiten meer plaatsvinden en dat er geen parkeerhinder meer is omdat de auto's nu op het parkeerterrein geplaatst kunnen worden. Geen beperkende factor.

*Luchtkwaliteit*

De ontwikkeling is zo kleinschalig dat dit te beschouwen is als NIBM. Geen beperkende factor.

*Externe veiligheid*

Een parkeerterrein is geen kwetsbaar object. Bovendien ligt de locatie binnen geen enkele veiligheidszone. Geen beperkende factor.

Verklaring van geen bedenkingen

Indien een bouwplan niet past binnen de regels van het bestemmingsplan en het niet mogelijk is om hier met een reguliere procedure binnen- of buitenplans van af te wijken, kan medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning die is voorzien van een zogenaamde “verklaring van geen bedenkingen” (vvgb) conform art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De afgifte van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Voorafgaand aan dat besluit moet er een vvgb zijn afgegeven door de raad. Een vvgb mag alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5, lid 2 Bor). Het verstrekken van een vvgb kan de raad niet aan het college delegeren. Wél kan de raad verklaren dat voor bepaalde projecten een vvgb niet noodzakelijk is (artikel 6.5 lid 3 Bor).

De gemeenteraad van Leeuwarden heeft op grond van voornoemd artikel een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. De realisatie van het parkeerterrein past binnen deze projectenlijst (artikel 1.l). De beleidsregel is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

**Eindconclusie**

Het plan past ruimtelijk en functioneel goed binnen de bestaande omgeving en ook binnen het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Leeuwarden. De afwijking van het bestemmingsplan is dan ook aanvaardbaar. Gelet hierop kan medewerking worden verleend aan dit initiatief door middel van een ‘buitenplanse grote afwijking’



3. De projecten m.b.t. infrastructuur dienen kleinschalig en beperkt van omvang te zijn (d.w.z. de lengte van de weg en/of van het water mag maximaal 2 kilometer bedragen) en het mogen geen infrastructuurprojecten betreffen die samenhangen met nieuwe planmatige stads- of dorpsuitbreidingen.									x
4. De projecten t.b.v. de sport en de sportieve recreatie, en de recreatieve voorzieningen en de maatschappelijke voorzieningen dienen vooral een lokaal karakter te hebben en mogen niet op bedrijventerreinen worden gevestigd.						x	x	x	
5. De projecten dienen betrekking te hebben op bestaand stedelijk gebied / op locaties binnen de bebouwde kom.	x	x	x	x	x	x	x	x	x
6. Voor projecten t.b.v. detailhandel zijn de volgende voorwaarden specifiek van toepassing: a. de (ver-)bouwprojecten t.b.v. detailhandel dienen plaats te vinden binnen de bebouwde kom in of grenzend aan het kernwinkelgebied of in overige bestaande winkelcentra; b. er mag geen ernstige verstoring optreden in de lokale en regionale detailhandelsstructuur; c. het dient geen perifere detailhandelsvestiging (PDV) in volumineuze goederen te betreffen; d. het project t.b.v. detailhandel mag een maximale oppervlakte van 1.000 m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) niet te boven gaan; e. het afwijkingsplan dient in overeenstemming te zijn met het geldende detailhandelsbeleid van de gemeente Leeuwarden.			x						
7. Voor projecten t.b.v. een horecafunctie dient het voorstel in overeenstemming te zijn met het geldende horecabeleid van de gemeente Leeuwarden.					x				
8. Voor projecten t.b.v. een kantoorfunctie zijn de volgende voorwaarden specifiek van toepassing: a. de locatie van het project mag zich niet bevinden op een bedrijventerrein; b. voor de andere kernen dan de stad Leeuwarden mag aan de vestiging van kantoren slechts worden meegewerkt, indien er sprake is van maximaal 600 m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo), waarbij de kantoorfunctie onderdeel dient uit te maken van lokale bedrijvigheid, of dient er sprake te zijn van een notaris, accountant, makelaar of een daarmee vergelijkbare kantoorfunctie.				x					

9. Het bruto-vloeroppervlak (bvo) van de gebouwen van het project mag niet meer bedragen dan 1.500 m <sup>2</sup> , waarbij voor de functie van detailhandel het gestelde onder voorwaarde 6, letter d, onverminderd van kracht blijft, en waarbij voor de functie van kantoren in andere kernen van de stad Leeuwarden het gestelde onder voorwaarde 8, letter b onverminderd van kracht blijft.	x	x	x	x	x	x	x	x	
10. De maximale maten, afmetingen en percentages volgens de bouwregels van de bestemming dienen in acht te worden genomen. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan, maar daardoor mag de bouwmassa binnen het bestemmingsvlak niet toenemen.	x	x	x	x	x	x	x	x	
11. Dit besluit is niet van toepassing indien er volgens de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure dient te worden gevoerd.	x	x	x	x	x	x	x	x	x
12. Dit besluit kan niet worden toegepast ten behoeve van risicovolle inrichtingen en ook niet voor vuurwerkbedrijven.		x	x			x	x	x	
13. Dit besluit kan niet worden toegepast voor seksinrichtingen.	x	x	x	x	x	x	x	x	x
14. Indien het gebied of het gebouw, waarvoor om medewerking wordt verzocht en waarbij een bouwvergunning is vereist, is gelegen in een gebied dat is aangewezen als Beschermd stads- of dorpsgezicht, dient voor het toepassen van de algemene verklaring van geen bedenkingen advies te worden gevraagd van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.	x	x	x	x	x	x	x	x	x
15. Naast de bovengenoemde specifieke voorwaarden, dient voldaan te worden aan de algemene voorwaarden, zoals genoemd onder de leden 2 en 3 van dit artikel.	x	x	x	x	x	x	x	x	x
16. Dit besluit kan niet worden toegepast indien het een aanpassing betreft van een pand dat volgens het bestemmingsplan is aangeduid als 'karakteristiek'.	x	x	x	x	x	x	x	x	x

2. Conform artikel 2.12 lid 1 a sub 3 van de Wabo dient het plan te zijn voorzien van een "goede ruimtelijke onderbouwing", waarbij in elk geval aandacht moet worden besteed aan de van toepassing zijnde voorwaarden zoals genoemd in de leden 1, en 3 van deze bijlage.
3. Het in lid 1 genoemde kan uitsluitend worden toegepast onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeerssituatie;
  - d. de parkeer capaciteit;
  - e. het waterbeheer;
  - f. de groenstructuur;
  - g. de sociale veiligheid;

- h. de externe veiligheid en de brandveiligheid;
- i. de milieusituatie;
- j. archeologie;
- k. cultuurhistorie;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- m. de hoogtebeperkingen die voortvloeien uit de geldende luchtvaartwet- en regelgeving i.v.m. de vliegbasis Leeuwarden, of andere in het gebied aanwezige hoogtebeperkingen.