

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van vier woningen (type twee-onder-een-kap) Oosterhoutstraat Grou

INLEIDING

Op 25 januari 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van vier woningen (type twee-onder-een-kap) aan de Oosterhoutstraat te Grou. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan Grou aangezien op dit perceel maximaal drie woningen zijn toegestaan. Bovendien zijn de woningen deels buiten het bouwvlak gesitueerd.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het plan betreft de bouw van vier 2-onder-1-kapwoningen op een braakliggend terrein met een woonbestemming aan de Oosterhoutstraat te Grou. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

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 afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° 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.

In het kader van deze procedure worden de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

- *Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014*
Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het leeuwendeel van de nieuwbouw van woningen dient plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de woningen is daarom in overeenstemming met de provinciale verordening.
- *Gemeentelijk beleid*
De gemeente Leeuwarden heeft nog een omvangrijke opgave ten aanzien van woningbouw. Door het rijk en provincie wordt geprognostiseerd dat bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Leeuwarden nog minstens drie decennia aanhoudt. Dit betekent dat de gemeente moet voorzien in voldoende en passende woningbouwlocaties. Een en ander is onder andere door de provincie in haar “Notitie Regionale Woningbouwafspraken” en door de gemeente Leeuwarden in haar woonplan “Eltsenien syn hus” (2008) en de “Nota Wonen 2012” vastgelegd. Het verzoek past binnen de gestelde kaders.

Welstand

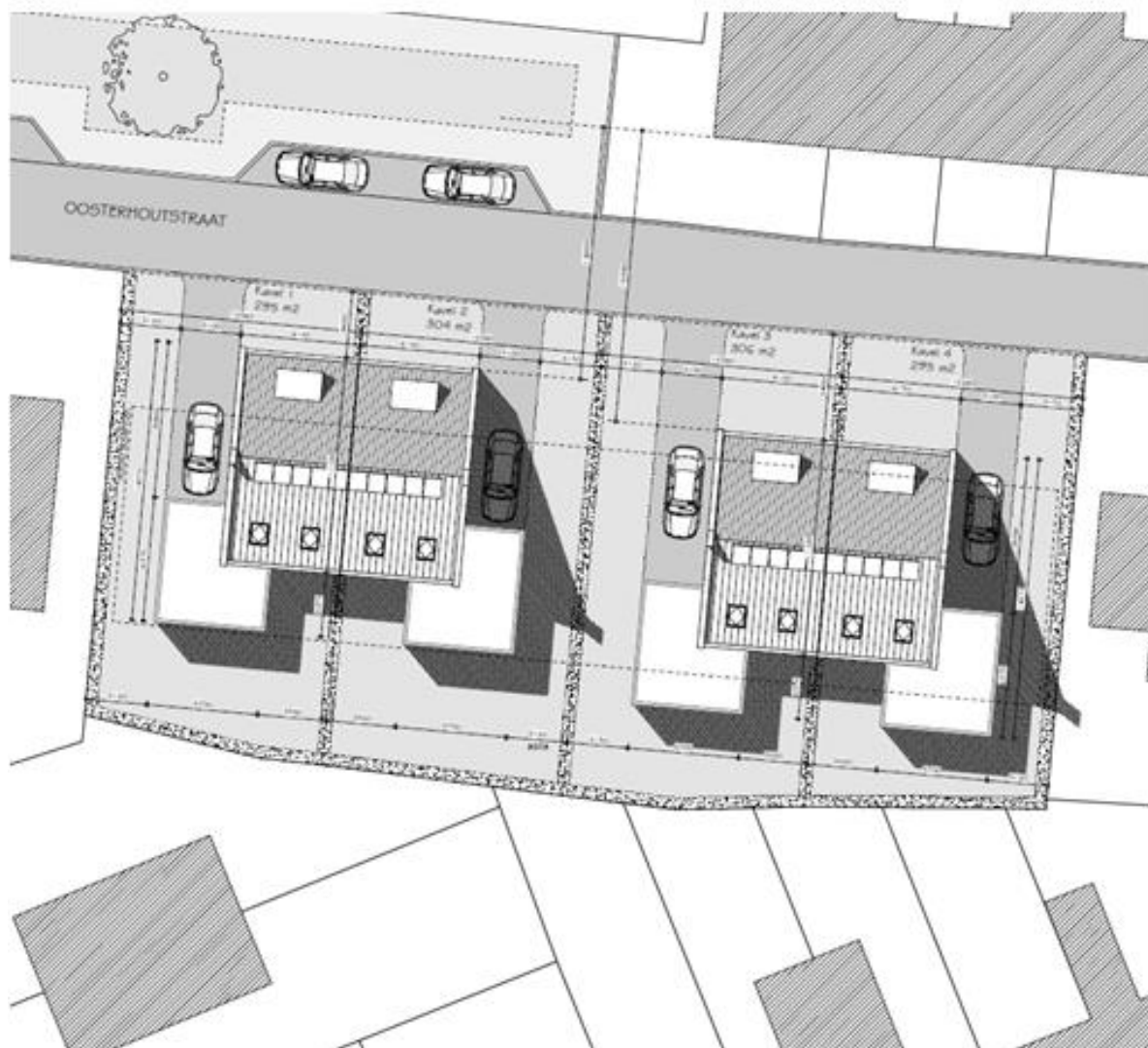
De welstandscommissie heeft zich op 9 februari 2016 positief uitgesproken over het ontwerp van de woningen, maar heeft wel kanttekeningen bij de situering van de woningen. De commissie is van opvatting, dat de aanvraag niet geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand vanwege de gestaffelde plaatsing van de bebouwing. De welstandscommissie adviseert alle woningen in dezelfde rooilijn te plaatsen, waarbij het wel voorstelbaar is dat de huidige rooilijn aan de voorkant wordt overschreden.

Wij zijn echter van mening dat de gestaffelde plaatsing van bebouwing buiten het bouwblok bijdraagt aan de woonkwaliteit en het straatbeeld van de Oosterhoutstraat. De nieuwe woningen zijn dieper dan de bebouwing die er voorheen stond en hebben meer woonkwaliteit. De kavel is echter ondiep. Hierdoor blijft er weinig achtertuin over als in de bestaande rooilijn wordt gebouwd, terwijl deze wel op het zuiden ligt.

Aan de overkant van de straat is een rij woningen 6 meter naar achteren geplaatst. Er is hier sprake van een sprong in de rooilijn. Dit is een goede aanleiding om twee van de woningen 3 meter naar voren te plaatsen. Omdat beide nieuwbouwwoningen als het ware aan weerszijden van de verspringing aan de noordzijde staan geeft het op één lijn plaatsen een onrustig straatbeeld. De andere twee woningen liggen tegenover de andere rij woningen die dicht op de weg staat. Deze nieuwbouw plaatsen we hier slechts 1,5 meter naar voren. Op deze wijze ontstaat een goed en harmonieus straatbeeld.

Gelet op het vorenstaande, zijn wij van mening dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Wij kijken dan ook gemotiveerd af van het advies van Hûs en hiem ten aanzien van de situering van de nieuwbouw.





Stedenbouw

De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap, met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Gelet op de aard en omvang van de woningen passen deze goed binnen het straat- en bebouwingsbeeld. Ook de aangrenzende bebouwing bestaat overwegend uit woningen met één bouwlaag met kap. De gestaffelde plaatsing van de bebouwing buiten het bouwblok beantwoordt de verspringing in het bouwblok aan de overzijde van de straat.

Parkeren/verkeer

Gelet op het smalle straatprofiel is het van belang dat het parkeren op eigen erf wordt opgelost. Iedere woning heeft ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Een garage wordt optioneel aangeboden. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke 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 milieuideling op van 1 t/m 6.

Rondom de te ontwikkelen locatie is alleen wonen toegestaan. In de nabijheid zijn ook geen bedrijven aanwezig die hinderen opleveren voor de functies in het project, en zijn daarmee geen beperkende factor.

Geluid

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)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De te ontwikkelen locatie ligt in een 30 km-gebied. De verkeersintensiteit voor deze weg is zeer laag. Hierdoor levert verkeerslawaaï geen beperkingen op.

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 uitbreiding draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan verhoogde concentraties. Derhalve hoeft deze uitbreiding niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De luchtkwaliteit levert daarom geen beperkingen op.

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 binnen geen enkele veiligheidscontour. Dit betekent dat 'externe veiligheid' geen beperkende factor vormt voor dit bouwinitiatief.

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

FAMKE

Het plangebied valt binnen de FAMKE-advieszone 'karterend onderzoek 1'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Bij ingrepen van meer dan 500m² dient een karterend archeologisch onderzoek uit gevoerd te worden.

In het bestemmingsplan Grou is voor de locatie een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1' opgenomen, waarbij in de bouwregels vermeld staat dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 500 m² eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en een rapport moet worden overlegd ten bate van verlening van een omgevingsvergunning.

Gezien de nieuwbouw een oppervlak van minder dan 500 m² verstoord, is geen inventariserend archeologisch onderzoek vereist.

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.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

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.

De locatie was in 2009 onderdeel van een grotere onderzoeklocatie, waar door Wiertsema & Partners een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd (projectnr. VN-47552). Tijdens dat onderzoek zijn aan de Oosterhoutstraat hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen. De locatie is gelegen in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'wonen' (op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart).

Ten behoeve van de nieuwbouw heeft Wiertsema & Partners uit Tolbert een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd en het 'Historisch onderzoek: verricht voor perceel sectie A nummer 3083 aan de Oosterhoutstraat in Grou' d.d. 25 februari 2016 aangeleverd.

Onder voorwaarde dat de sloopactiviteiten op correcte wijze zijn verricht en vooraf op de juiste wijze het asbest uit de te slopen objecten is verwijderd wordt het terrein beschouwd als onverdacht en is er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen bouwactiviteiten. Verder onderzoek is niet nodig.

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.

In het kader van de 'watertoets' hebben wij het plan voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Op 8 maart 2016 hebben wij een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. De werkzaamheden zullen conform dit advies worden uitgevoerd.

Omdat momenteel door de gemeente Leeuwarden onderzoek wordt gedaan naar de grondwaterstand in Grou in verband met verzakkingen in het verleden, is onderzocht of deze bouwwerkzaamheden hierop van invloed kunnen zijn. Dit is niet het geval.

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. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

J.M. ecologie uit Jubbega heeft het terrein ecologisch onderzocht. Uit het onderzoeksrapport d.d. 3 april 2016 kan worden geconcludeerd dat ecologie geen beletsel is voor het bouwplan.

- ***Gebiedsbescherming***

Voor de geplande ingreep is een voortoetsing aan de Natuurbeschermingswet niet aan de orde, omdat het project geen significant effect heeft op gebieden buiten het plangebied.

Omdat er geen areaal van de Ecologische hoofdstructuur (NNN) verloren gaat is tevens een toetsing aan de Ecologische hoofdstructuur (NNN) niet aan de orde.

- ***Soortenbescherming***

Er zijn mitigerende maatregelen van toepassing voor broedvogels en vleermuizen. Er is voor de geplande activiteiten geen ontheffing van de verbodsartikelen in de Flora- en faunawet benodigd, indien die mitigerende maatregelen correct gehanteerd worden. De zorgplicht geldt altijd;

zorgvuldig handelen met betrekking tot flora en fauna geldt voor alle soorten, ook niet of licht beschermde soorten die in het rapport niet specifiek behandeld zijn.

Groen

- **Groencompensatie bij planontwikkeling**

De groene openbare ruimte is een volwaardige functie, die een gelijkwaardig belang heeft naast andere stedelijke belangen. Daarom geeft de Groenkaart ook de handelswijze aan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen welke groencompensatie waarborgt. Bij functieverandering en planontwikkelingen wordt inzichtelijk gemaakt welke rol het groen speelt en op welke wijze het groen in de plannen een plaats heeft gekregen.

De nieuwbouw is gesitueerd op een braakliggend terrein. Ten behoeve van de nieuwbouw worden er geen bomen gekapt. Er is derhalve ook geen sprake van bomencompensatie.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgastransportleidingen, hoofdwaterleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden. In de nabijheid van het perceel is hiervan geen sprake.

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” (SER-ladder).

De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

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.

Vanwege het beperkte aantal woningen, wordt dit initiatief niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Als gevolg hiervan is een toetsing aan de volgende treden van de ladder niet aan de orde zijn. Het plan voldoet derhalve aan de vereisten van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De direct omwonenden zijn voorafgaand aan de procedure per brief geïnformeerd over de plannen.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten worden gedekt uit de leges. Door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten is voorzien in het kostenverhaal. 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.