

Ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van een appartementengebouw aan de Volmawei in Grou

INLEIDING

Op 2 oktober 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Haenes Vastgoedontwikkelaars uit Grou voor de bouw van een appartementengebouw aan de Volmawei in Grou. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Grou' aangezien de appartementen deels buiten het bouwblok worden gebouwd en vanwege het feit dat het gebouw deels in de bestemming 'verkeer' is gesitueerd.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

Het plan voorziet in de realisatie van een woongebouw met zes ruime appartementen. De appartementen beschikken over inpandige parkeervoorzieningen. De maximale nokhoogte van de nieuwbouw bedraagt 11.25 meter. Als gevolg van de nieuwbouw wordt de bestaande Volmawei verlegd. Het huidige tracé, grenzend aan de Minne Finne en het Pikmeer wordt veranderd in een fiets-/voetpad, terwijl het nieuwe tracé van de Volmawei westelijk van het nieuw te bouwen appartementengebouw wordt gesitueerd.

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 uitmaakt.

Voor dit plan is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De raad heeft een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past binnen deze vastgestelde projectenlijst, aangezien het project past binnen een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelkader, stedenbouwkundig plan of realisatiebesluit. In november 2016 heeft de gemeenteraad namelijk de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen voor deze bouwlocatie vastgesteld.

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

Toets op functie

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 initiatief, woningbouw in de dorpskern, is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

De bouw van een appartementengebouw in een woonomgeving past binnen het gemeentelijke woonbeleid. Grou is een dorp met een centrumfunctie. Het dorp heeft goede voorzieningen en verbindingen (trein, bus en water) met omliggende dorpen en steden. Het plan maakt deel uit van een groter woningbouwprogramma op deze locatie wat zich kenmerkt door een gemêleerd koopsegment. De prognoses laten zien dat er voor de komende jaren nog behoefte is om in beperkte mate woningen in een aantal dorpen waaronder Grou, toe te voegen. De appartementen zijn een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad in het dorp. In het gemeentelijke 'Afwegingskader woningbouw gemeente Leeuwarden' wordt het project Volmawei specifiek benoemd.

Stedenbouw

Drie projectontwikkelaars werken aan woningbouwplannen op drie aangrenzende locaties in het centrum van Grou, nl. de Volmawei, Hellingshaven en de Minne Finne. In verband met de samenhang tussen deze locaties heeft de gemeenteraad in november 2016 stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen voor deze bouwlocaties vastgesteld.

Voor het appartementengebouw aan de Volmawei is o.a. gesteld dat dit gebouw wordt losgemaakt van de Wijde Steeg en dat het als zelfstandig object aan de Minne Finne wordt gepositioneerd. De Volmawei loopt hier dan mee met de dorpsstructuur in het verlengde van de Noorderdwarsstraat. De appartementen zijn georiënteerd op het zuiden en op de Minne Finne. De zijde aan de omgelegde Volmawei is maximaal open. Het gebouw is in hoofdzaak afgedekt met schuine daken, die het geheel "verjongen". De platte afdekking is zeer beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg. De nok van het gebouw is maximaal 11,5 meter. De diverse nokhoogtes variëren. Het ontwerp voor de appartementen is in overeenstemming met deze randvoorwaarden. Stedenbouwkundig is de nieuwbouw passend.

Monumentenzorg

De appartementen zijn gesitueerd binnen het beschermd dorpsgezicht. Bij het opstellen van de randvoorwaarden is hier nadrukkelijk rekening gehouden. Hierin is o.a. gesteld dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden nauwkeurig aansluiten bij de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Ook sluiten de richtingen van de verschillende plannen aan bij de hoofdrichting van de ontstaansgeschiedenis van het gebied ten noordwesten van de kerk. Waar de plannen direct aansluiten bij de bestaande bebouwing zal zeer zorgvuldig worden omgegaan met een mogelijke schaa sprong tussen bestaand en nieuw.

De concept-randvoorwaarden zijn voorafgaand aan de tervisielegging besproken met de provincie Fryslân en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De randvoorwaarden zijn hier positief ontvangen.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 31 oktober 2017. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren

Voor de 6 appartementen zijn in pandig 10 parkeerplaatsen beschikbaar. Voorts is op eigen terrein ruimte om één of twee parkeerplaatsen aan te leggen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Aanvullend hierop zal door middel van een overeenkomst worden vastgelegd dat de bewoners van deze appartementen geen recht hebben op een parkeervergunning in het openbaar gebied. Hiermee is geborgd dat de parkeerdruk in het centrum van Grou niet in het gedrang komt door dit initiatief.

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 milieuzonering op van 1 t/m 6.

Het appartementengebouw wordt deels gerealiseerd op een verkeersbestemming dat gesitueerd is nabij de jachthaven. Op grond van het bestemmingsplan Grou is de functie 'Recreatie-Jachthaven' bestemd voor 'jachthaven, watergangen, watergebonden bedrijven t/m categorie 2'. Door het toevoegen van de woonbestemming nabij de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' is het gebied te beschouwen als "gemengd gebied". In een gemengd gebied zijn activiteiten toegestaan die voor gevaar vallen onder categorie 1, voor geur en stof categorie 2, voor geluid in categorie 3.1 met een index voor verkeer van maximaal 1. De enige activiteit die door de nieuw te plannen woonbebouwing wordt beperkt is een mogelijke locatie voor opslag/levering van brandstoffen aan boten. Dit valt voor het aspect gevaar onder categorie 2. Deze activiteit is momenteel niet aanwezig in het gebied. Aangezien niet alleen aan de Volmawei, maar ook rond de haven op de Minne Finne woningen worden gebouwd, is ter plekke feitelijk geen ruimte meer voor de opslag en levering van brandstoffen. Hierdoor komt dit milieubezwaar te vervallen. Bovendien ligt het eventuele financiële risico bij de initiatiefnemer aangezien de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst heeft gesloten. Ook het aspect verkeer is geen beletsel. De locatie ligt echter aan een doodlopende weg. De verkeersaantrekkende werking is gering en niet bezwaarlijk. Op basis van deze argumentatie is woningbouw aan de Volmawei dan ook goed mogelijk.

Geluid

Rail- en wegverkeerslawaaï

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 bouwlocatie bevindt zich in een 30 km-gebied. De voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder met betrekking tot verkeerslawaaï wordt niet overschreden. Geluid is dan ook geen beperkende factor.

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.

Gelet op het beperkt aantal te bouwen woningen, wordt het project aangemerkt als 'Niet In Betekende Mate'. Dit betekent dat 'luchtkwaliteit' geen bezwaar vormt voor deze ontwikkeling.

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 bouwlocatie aan de Volmawei ligt binnen geen enkele veiligheidscontour. Externe veiligheid is dan ook geen beperkende factor voor de realisatie van de appartementen.

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.

Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau de Steekproef heeft de bouwlocatie archeologische onderzocht. Blijkens het steekproefrapport 2009-07/08 zijn ter plekke geen archeologische waarden aangetroffen. Uit archeologisch oogpunt bestaan derhalve geen bezwaren tegen de nieuwbouwplannen.

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.

Blijkens de aangeleverde bodemrapporten is de bodemkwaliteit ter plekke nog niet geschikt voor de woonbestemming. Gelet op de aard en de omvang van de verontreiniging is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de verontreiniging een beletsel vormt voor de nieuwbouw. Bij de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat een saneringsplan (of BUS-melding) aangeleverd moet worden. De kosten die gemoeid zijn met deze sanering zijn bekend en hebben geen invloed op de uitvoerbaarheid van het plan.

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.

Het plan is voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân voor de watertoets. Op 5 december 2017 hebben wij een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit blijkt dat het initiatief geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Er hoeven echter geen 'watercompenserende' maatregelen getroffen worden. Het Wetterskip adviseert wel om bij het vaststellen van de aanleghoogte rekening te houden dat de appartementen vrij voor de boezem worden gebouwd. In de lijn met dit advies wordt het openbaar gebied in het kader van de rioolvervanging verhoogd aangelegd. Aansluitend bij de 'opgetilde' openbare ruimte, worden ook de appartementen verhoogd aangelegd. Tevens worden de woningen overeenkomstig het advies van het Wetterskip 'kruipruimteloos' gebouwd.

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.

BugelHajema heeft een Ecologische Inventarisatie opgesteld, nr. 129.65.50.00.00 d.d. 9 februari 2017. Blijkens deze inventarisatie kan worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat. Wij onderschrijven deze conclusie. Ecologisch zijn er derhalve geen beperkingen voor de nieuwbouw.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels in de directe omgeving worden verstoord of vernietigd, dit is bij wet verboden.

Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

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.

Voor deze werkwijze is een handelwijze opgesteld die bestaat uit maximaal 5 stappen:

1. Wanneer bij planvorming openbaar groen - dat in beheer is bij de gemeente - moet worden 'ingeleverd', wordt dit uitgedrukt in een bedrag. Een bedrag dat bestaat uit de aanlegkosten, vermeerderd met de beheerskosten over een periode van 15 jaar.
2. Bij voorkeur wordt binnen het plangebied eenzelfde oppervlakte en kwaliteit aan groen gecompenseerd.
3. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt de vastgestelde waarde besteed aan nieuwe groeninrichting binnen het plangebied zelf met minder oppervlak en meer kwaliteit.
4. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt het geld bestemd voor een investering in het groen in de naaste omgeving.
5. Tot slot kan de gemeente gemotiveerd het bedrag inzetten voor groen elders in de stad, wanneer daarmee meer effect is te behalen dan lokale compensatie.

In verband met de bouw van de appartementen, maar ook vanwege de geplande woningbouw op de Minne Finne, is een aantal bomen gekapt aan de Volmawei. De kap van deze bomen zal worden gecompenseerd door de aanplant van bomen in het toekomstig openbare groen op de Minne Finne. Indien op de Minne Finne onvoldoende ruimte is voor volledige compensatie, dan zal conform bovenstaande werkwijze elders in Grou aanvullende bomencompensatie plaatsvinden.

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 ruimtevrage 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.

Bugel/Hajema heeft de 'uitwerking ladder duurzame verstedelijking' nr. 129.65.50.00.00 d.d. 9 februari 2017 opgesteld. Blijkens deze notitie valt niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als een stedelijke ontwikkeling te kwalificeren. Kleinschalige woningbouw (tot ongeveer negen woningen) is geen stedelijke ontwikkeling maar een kleinschalige ontwikkeling. Een kleinschalige ontwikkeling hoeft niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst. Hierop wordt een beroep gedaan met betrekking tot het plan aan de Volmawei voor de zes appartementen in een woongebouw.

Aanvullend hierop blijkt verder uit de regionale en lokale behoefte aan de bouw van goede woningen/appartementen. Gelet hierop wordt de conclusie getrokken dat er geen belemmeringen uit oogpunt van rijksbeleid met betrekking tot de SVIR bestaan. Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid betreffende een zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is verder in lijn met de huidige provinciale regels als vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân 2014.

Tevens is dit project met name genoemd in het gemeentelijke beleid 'Afwegingskader woningbouw gemeente Leeuwarden'.

De conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooruitlopend op de planologische procedure zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. Deze randvoorwaarden en richtlijnen hebben zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn de dorpsbewoners door middel van een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de randvoorwaarden en richtlijnen. Binnen de tervisietermijn zijn twee inspraakreacties ingediend die deels betrekking hadden op het appartementengebouw. Allesoverwegende heeft de gemeenteraad de randvoorwaarden op dit onderdeel ongewijzigd vastgesteld.

Voorts doorloopt de aanvraag omgevingsvergunning de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten worden gedekt uit 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. De kosten van de bodemsanering zijn beperkt en zijn niet van invloed op de financiële haalbaarheid van het project.

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.