

Formulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3554035
Aanvraagnaam	Bouw vier vrijstaande woningen Volmawei
Uw referentiecode	60601
Ingediend op	27-03-2018
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Bouwen van 4 woningen aan de Volmawei te Grou binnen de bouwvlakken zoals aangegeven op bijgevoegde situatietekening.
Opmerking	-
Gefaseerd	Ja, fase 1
Gerelateerde aanvraag/melding:	3569567
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Ja
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Leeuwarden
Bezoekadres:	Oldehoofsterkerkhof 2 8911 DH Leeuwarden
Postadres:	Postbus 21000 8900 JA Leeuwarden
Telefoonnummer:	14 058
E-mailadres:	gemeente@leeuwarden.nl
Website:	www.leeuwarden.nl
Bereikbaar op:	Maandag-vrijdag: 8.30 - 17.00 uur. Don.: tot 19.30

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	01064846
Vestigingsnummer	000016724305
Statutaire naam	Haenes Planontwikkeling B.V.
Handelsnaam	Haenes Vastgoedontwikkelaars

2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	J
Voorvoegsels	van der
Achternaam	Sluis
Functie	Directeur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	9001 ZJ
Huisnummer	18
Huisletter	a
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Oedsmawei
Woonplaats	Grou

4 Correspondentieadres

Postbus	22
Postcode	9000 AA
Plaats	Grou

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	<input checked="" type="checkbox"/> Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.
-------------------	---

Formuliersversie
2018.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Leeuwarden
Kadastrale gemeente	Grouw
Kadastrale sectie	A
Kadastraal perceelnummer	7317
Bouwplannaam	4 vrijstaande woningen Volmawei
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Wijziging naar wonen

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Opslagterrein

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen, parkeren, verkeer en groen
Te realiseren woningen volgens door gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden document

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

wijziging bestemming

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
vastgestelde_rvw_kaart_pdf	vastgestelde_rvw_kaart.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-27	In behandeling
vastgestelde_randvoorwaarden_Grou_pdf	vastgestelde_randvoorwaarden_Grou.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-27	In behandeling
Archeologisch_onderzoek_pdf	Archeologisch onderzoek.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-27	In behandeling
sche_inventarisatie_Volmawei_te_Grou_pdf	Memo Ecologische inventarisatie Volmawei te Grou.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-27	In behandeling
Duurzaamheidsladder_Volmawei_pdf	Duurzaamheidsladder Volmawei.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-03-27	In behandeling

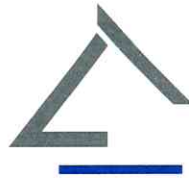
Formuliersversie
2018.01

Kosten

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

700000



haenes
vastgoedontwikkelaars

College van B&W gemeente Leeuwarden
T.a.v. de heer P. Jager
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Adres Oedsmawei 18A
9001 ZJ Grou
Postbus 22
9000 AA Grou

Telefoon 0566 820 204

Fax 0566 621 059

Website www.haenes.nl

E-mail info@haenes.nl

Grou, 17 april 2018

Betreft: aanvulling aanvraag vergunning 4 woningen Volmawei

Geachte heer Jager,

Naar aanleiding van uw mail d.d. 12 april 2018 sturen wij u hierbij een aanvulling op de aanvraag omgevingsvergunning voor de 4 woningen aan de Volmawei te Grou.

Voor de woningen zijn ook de overige voorwaarden uit het Randvoorwaarden Document van toepassing het betreft het volgende.

Hoofdvorm:

De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm, met een symmetrisch zadeldak. De goothoogte is maximaal 3,5 meter hoog. In het dakvlak zijn grote dakkapellen toegestaan die prominent worden vormgegeven. De kaphelling bedraagt minimaal 60° maximaal 80°. De maximale nokhoogte bedraagt 10,5 meter.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Haenes Planontwikkeling BV
J. van der Sluis

4.5

Cultuurhistorie en archeologie

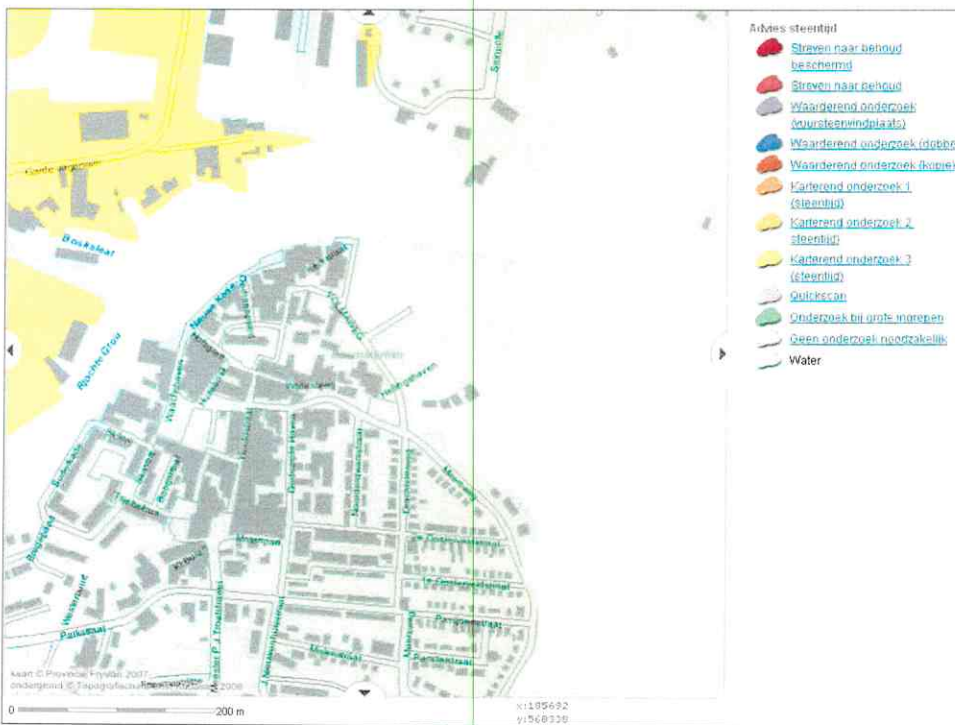
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

Mede in verband met de Wamz heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra.

Het onderhavige plangebied is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Fryslân (FAMKE) in gebieden gelegen die op navolgende kaartfragmenten worden aangegeven.

Advies periode steentijd-bronstijd

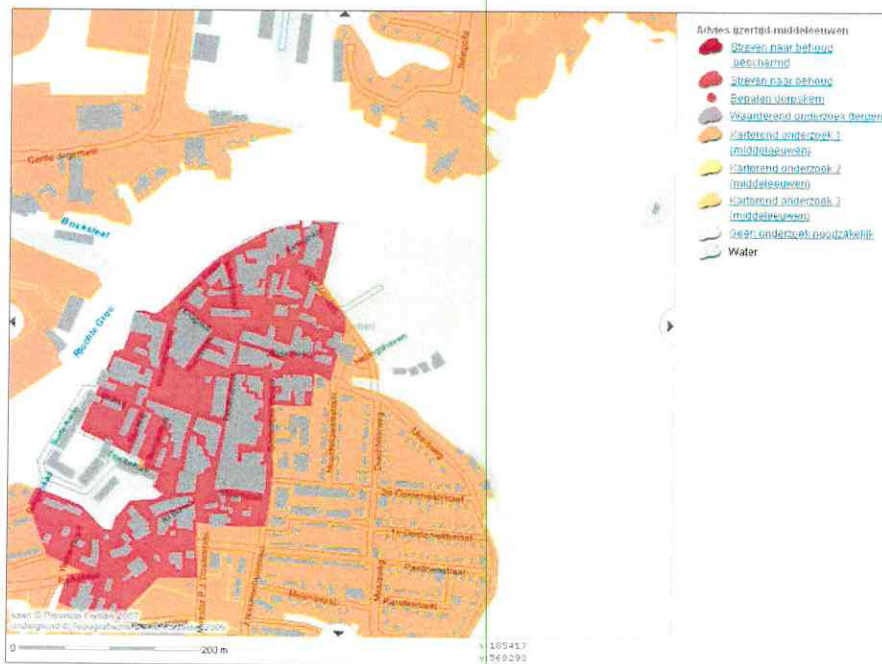
Het gebied is aangegeven als 'geen onderzoek noodzakelijk', wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, voor de periode steentijd-bronstijd geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht.



Figuur 11. Fragment FAMKE-kaart periode steentijd-bronstijd (Bron: Provincie Fryslân, 2009)

Advies periode ijzertijd-middeleeuwen

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt door de provincie gedeeltelijk een 'streven naar behoud' en voor een deel 'karterend onderzoek 1' geadviseerd.



Figuur 12. Fragment FAMKE-kaart periode ijzertijd-middeleeuwen (Bron: Provincie Fryslân, 2009)

STREVEN NAAR BEHOUD

Voor wat betreft het gebied dat is aangegeven als 'streven naar behoud' is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. In veel gevallen betreft het AMK-terreinen⁵, maar het kunnen ook terreinen zijn die bij de gemeente of provincie als archeologisch waardevol bekend staan. Afgeraden wordt om in deze gebieden ingrepen te verrichten die het bodemarchief kunnen schaden. De terreinen hebben soms een bestemming waarbij het oprichten van bebouwing is toegestaan. In die gevallen wordt door de provincie geadviseerd bij ingrepen van minder dan 50 m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding 'streven naar behoud'.

KARTEREND ONDERZOEK 1

Voor het gebied dat is aangegeven als 'karterend onderzoek 1' geldt dat archeologische resten uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen zich in deze gebieden kunnen bevinden. Door de provincie wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 500 m² in het plangebied een karterend archeologisch onderzoek te verrichten. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.

Onderhavig bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk waarbij ingrepen in de grond worden voorzien. Het bestemmingsplangebied waar de grondwerkzaamheden worden voorzien betreft een gebied dat groter is dan 500 m². Derhalve wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Archeologisch inventariserend onderzoek

Door De Steekproef b.v. te Zuidhorn heeft in het plangebied een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden⁶. Doel van het onderzoek is geweest om vast te stellen of archeologische waarden aanwezig zijn die door de noodzakelijke graafwerkzaamheden in het plangebied bedreigd worden. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureau- en een veldonderzoek.

Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysieke geografie, archeologie en historische geografie. Bij het veldonderzoek zijn zes boringen geplaatst om archeologische indicatoren op te sporen en om de gaafheid van de bodem te bepalen.

RESULTATEN

Bij Grou bestaat de bovengrond oorspronkelijk uit klei en de ondergrond uit veen. Echter, in het veld is vastgesteld dat de bovenste kleilaag in het grootste deel van het gebied is verdwenen. Belangrijkste oorzaak lijkt een voormalige sloot/vaart die hoogstwaarschijnlijk door het gebied heeft gelopen. Bij eerder onderzoek zijn in het onderzoeksgebied scherven kogelpotaardewerk uit de vroege middeleeuwen gevonden. Mogelijk was er toen bewoning in het gebied. Echter, eventuele archeologische grondsporen hiervan zullen sterk zijn aange-

⁵ Archeologische Monumenten Kaart

⁶ Grou, Volmaweg (Gemeente Boarnsterhim, Fr.): Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Steekproefrapport 2009-07/08, augustus 2009.

tast door aanleg van de sloot/vaart. Er zijn geen middeleeuwse cultuurlaag of eenduidig middeleeuwse vondsten gedaan.

Op basis van de resultaten acht De Steekproef nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Indien bij graafwerkzaamheden toch archeologische grondsporen worden ontdekt of vondsten gedaan, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog en het bevoegd gezag, te weten de gemeente Boarnsterhim.

AANBEVELINGEN

Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen te verwachten bij uitvoering van onderhavig plan.

CONCLUSIE

RANDVOORWAARDENKAART

schaal 1:250 | 23-09-2016

Legenda

- privé-erf
- natuurlijke oever
- gras/groenperk
- haag
- water

- bestaande boom
- nieuwe boom

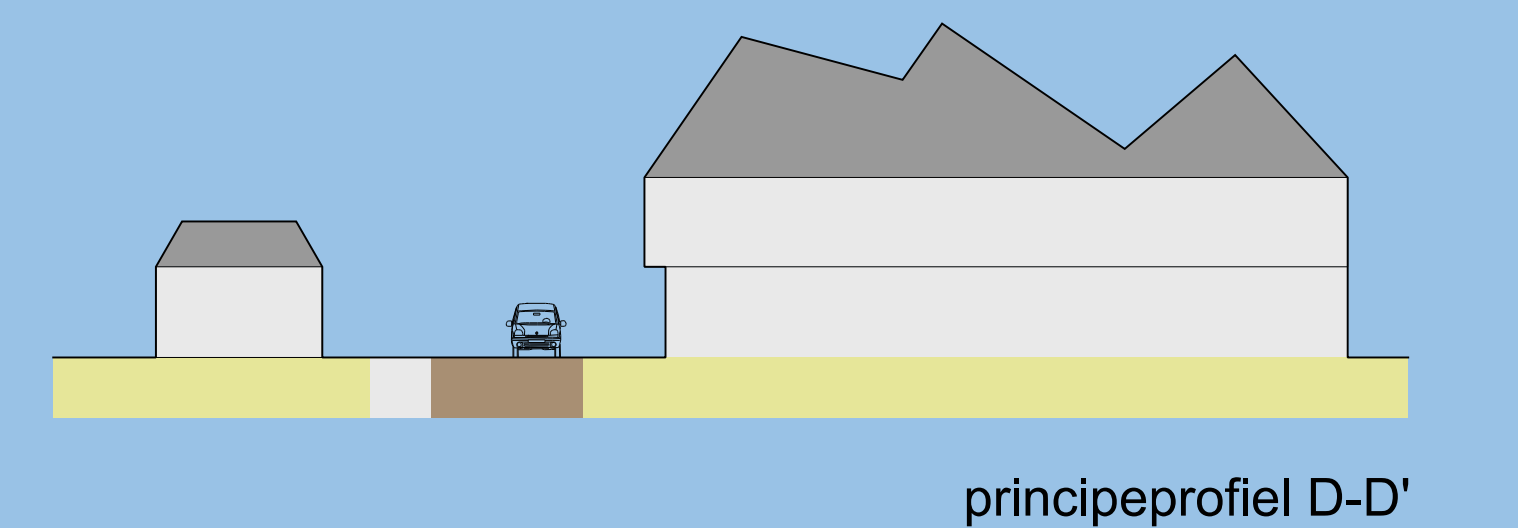
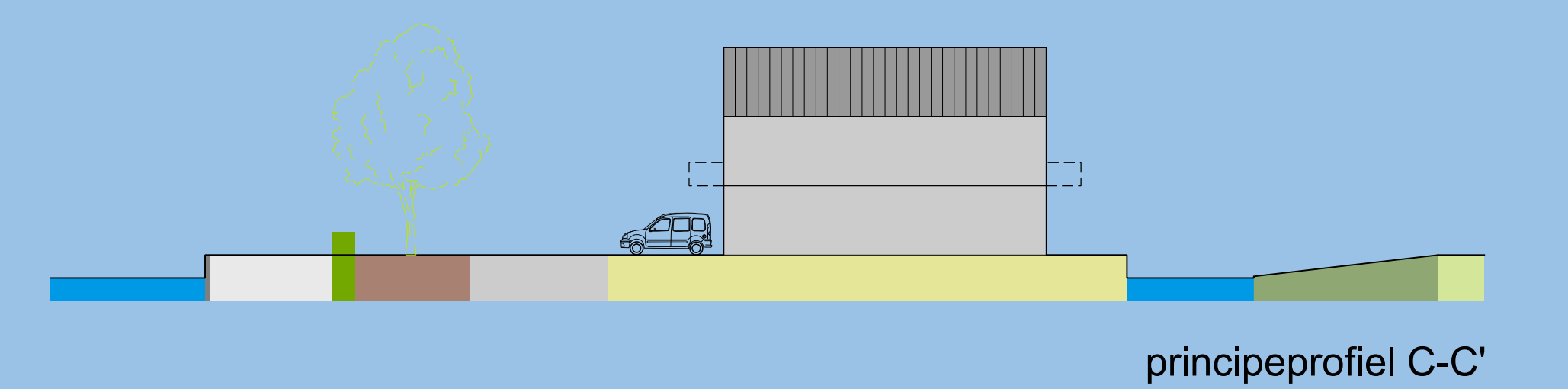
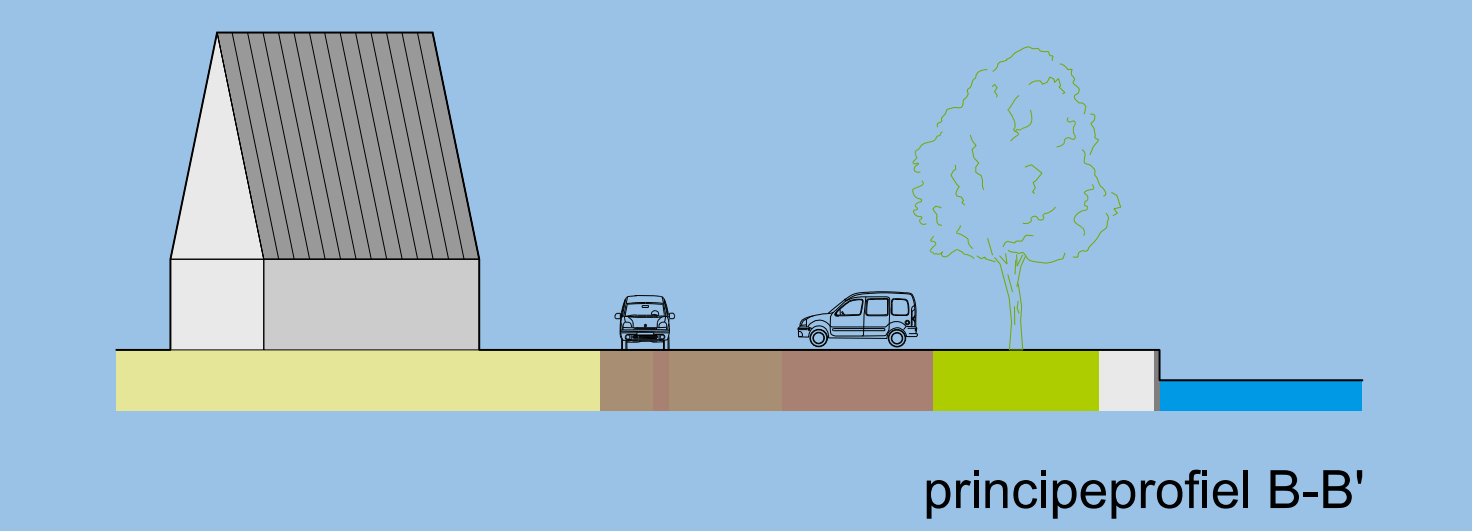
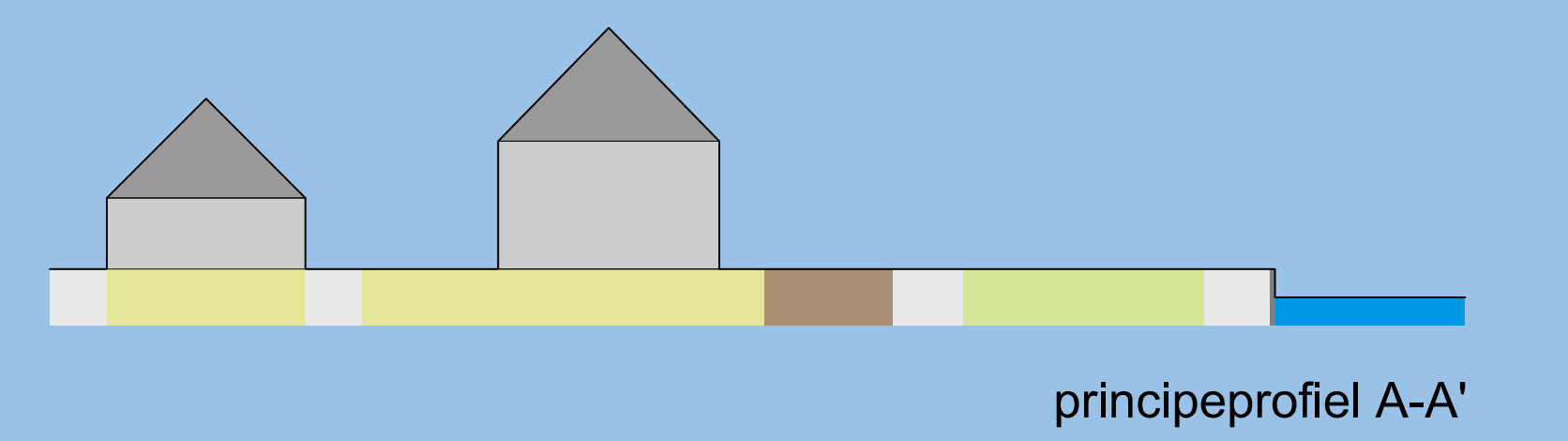
- openbare weg
- semi-openbare weg
- voetpad
- parkeerplaats-/terrein
- parkeerplaats op eigen erf
- recreatief pad
- molgoot

- hoofdgebouw
- in de voorgevelrooilijn bouwen
- op de verdieping balkons mogelijk
- verkaveling indicatief
- mee te ontwerpen erfscheiding

- maximale goot- en nokhoogte

max. 160 m² maximaal bebouwde oppervlakte van 160 m²

- in plaats van 2 ook 1 woning mogelijk



Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen voor Minne Finne, Hellingshaven en Volmawei in Grou.

26 september 2016



1. VOORGESCHIEDENIS

Voor de gebieden Volmawei, Hellingshaven en Minne Finne zijn in het (recente) verleden diverse plannen gemaakt. Veelal door de eigenaren en projectontwikkelaars, maar ook in samenwerking met de bewoners en ondernemers van Grou. Zo is bijvoorbeeld in de zgn. Commissie Keur een gedetailleerd voorstel gedaan voor deze drie bouwlocaties.

Aan de hand van het door de gemeenteraad van Boarnsterhim vastgestelde ‘plan Keur’ zijn diverse bouwplannen gemaakt en (deels) in procedure gebracht. Met het samenvoegen van Boarnsterhim bij de gemeente Leeuwarden hebben wij nog eens nadrukkelijk naar deze bouwinitiatieven gekeken. Voor ons is het van belang, dat nieuwe ingrepen in de stad en dorpen worden gedaan met kennis van en respect voor de ontstaansgeschiedenis van de plek en dat de nieuwe ingrepen op die geschiedenis voortbouwen en daar weer een nieuwe laag aan toevoegen.

Wij zijn van opvatting, dat het ‘plan Keur’ en de daaruit voorkomende bouwplannen voor de Minne Finne, Volmawei en Hellingshaven te weinig rekening houden met de ontstane stedenbouwkundige structuur van het dorp Grou en met de bouwsubstantie die daar in de afgelopen eeuwen op is gegroeid.

In de beschrijving behorend bij de ‘Aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Grou’ wordt een nauwkeurige analyse gegeven van de ontstaansgeschiedenis van het dorp Grou. Kern daarvan is de ligging aan het water en de wijze waarop het dorp vanaf dat water ontsloten en gevormd is. Voor het plangebied is van belang dat in het verleden op de Minne Finne vanuit de Gedempte Haven de Volmawei is aangelegd. Dit in verband met de ontsluiting van een bedrijfscomplex op de Minne Finne. Daarmee werd definitief het eiland-karakter van de Minne Finne opgeheven en kreeg de Volmawei een richting die wezensvreemd is in de loop van de eeuwen gegroeide historische plattegrond van Grou. En ook werd daarmee de positie van de Minne Finne, welke oorspronkelijk bestond uit bij de pastorie behorende weilanden, gewijzigd. Het terrein was en is nog steeds onbebouwd en groen van karakter. In haar reactie op de nieuwbouwplannen voor de Minne Finne schrijft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hierover: “In de toelichting van het beschermde dorpsgezicht Grou staat met nadruk dat de Minne Finne bij het beschermde gebied betrokken is, vanwege de historisch-structurele samenhang met het waardevolle dorpsgezicht”.

Naast de stedenbouwkundige uiterst waardevolle ontwikkeling van het gebied rondom de kerk gaat het aanwijzingsbesluit ook uitvoerig in op de architectuur van de bebouwing in het gebied. Bijvoorbeeld: “De nokrichting van deze 18^e en 19^e eeuwse woonbebouwing (aan de Wijde Steeg) is loodrecht op de straat gericht waarbij de dakbeëindiging, naast enkele topgevels, voor het merendeel wordt gevormd door een dakschild voorzien van een dakkapel”. De noord- en westzijde van het kerkhof wordt volgens het aanwijzingsbesluit omgeven door dicht opeenvolgende eenvoudige woningen in één bouwlaag met kap. Deze bebouwing die min of meer straalsgewijs vanuit de centraal gelegen kerk is gegroepeerd, wordt ontsloten door een aantal eveneens radiaal gerichte stegen en gedempte opvaarten. Met name aan de westzijde liggen woningen vaak met zij- en achtergevel aan het pad rondom het kerkhof”.

Op onderstaande maquette is de bijzondere kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur van het gebied maar ook van haar bebouwing goed zichtbaar.



Grou met onbebouwde Minne Finne, Hellinghaven en Volmawei

2. SITUATIE BESTAAND

Hellingshaven



Volmawei



Minne Finne



Zicht van passantenhaven naar theehuis



Zicht steiger GWS naar Minne Finne



Passantenhaven

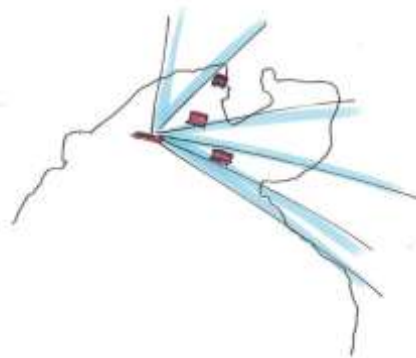


Toegang tot de Minne Finne vanaf de Volmawei

3. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDUITGANGSPUNTEN/RANDVOORWAARDEN

Mede in verband met de samenhang tussen de diverse locaties, worden aanvullend op de locatie specifieke randvoorwaarden voor de drie bouwlocaties, de volgende hoofduitgangspunten gehanteerd:

1. In haar stedenbouwkundige opzet sluiten de drie gebieden nauwkeurig aan bij de **ontstaansgeschiedenis** van het gebied.
2. De **richtingen** van de verschillende plannen sluiten aan bij de hoofdrichting van de ontstaansgeschiedenis van het gebied ten noordwesten van de kerk. Dat betekent dat de richting van de Volmawei als structuurbepalende lijn wordt verlaten.
3. De **positionering** van de afzonderlijke woningen c.q. woningblokken sluit ook aan op datzelfde gebied, dat wil zeggen dat bijvoorbeeld de voor- en achterzijde kunnen wisselen en dat woningen niet persé in de rooilijn geplaatst dienen te worden.
4. De plannen worden zo gemaakt dat **fasering** goed mogelijk is. Niet alleen is dat gunstig in de huidige markt, maar het sluit ook aan bij de wijze waarop het dorp, pandsgewijs, is ontstaan.
5. De woningen **sluiten** in hun architectuur **aan**, aan die in het aanpalende gebied. Dat wil zeggen, dat bij voorkeur de goothoogte van de nieuwe grondgebonden woningen varieert en dat deze niet hoger is dan 5 meter en dat langs- en dwarskappen elkaar afwisselen.
6. In het materiaalgebruik **sluiten** de woningen **aan** bij die in de omgeving, dat wil zeggen in hoofdzaak baksteen met houten kozijnen, maar ook volledig houten woningen zijn mogelijk.
7. De **positionering** van de woningen en hun hoogtes, zijn zodanig dat het mogelijk is om op verschillende plekken zicht te hebben op de toren van de kerk.



Zicht op de kerk

8. Waar de plannen direct aansluiten bij de bestaande bebouwing zal zeer zorgvuldig worden omgegaan met een mogelijke **schaalsprong** tussen bestaand en nieuw.

4. PARKEREN



Bijzondere aandacht is nodig voor het parkeren in het gebied. Het spreekt dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwbouw op eigen terrein. Het is bekend dat de parkeerdruk in het centrum van Grou op bepaalde momenten hoog is. Daar komt bij dat op dit moment ook geparkeerd wordt op de particuliere bouwlocaties Volmawei en de Hellingshaven. Voor de Hellingshaven heeft de gemeente een aantal parkeervergunningen verstrekt. De grondeigenaren hebben geen bezwaar gemaakt tegen dit tijdelijke parkeren, maar hier kunnen geen permanente rechten aan worden ontleend. Als gevolg van de nieuwbouwplannen komen deze parkeerplaatsen te vervallen. Er zal dan ook gezocht worden naar vervangende parkeerplaatsen. Op dit moment wordt door de gemeente in overleg met bewoners en ondernemers van het dorp onderzoek gedaan naar de parkeerbalans in Grou. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om de bezoekers en toeristen net buiten het centrum (omgeving Parkstraat) te laten parkeren, zodat er in het centrum (bijvoorbeeld de openbare parkeerplaatsen aan de Volmawei en de Minne Finne) parkeerplaatsen beschikbaar kunnen komen voor de bewoners van het centrum.

De parkeerdruk in het centrum van Grou wordt niet opgelost als gevolg van deze woningbouwinitiatieven; van deze projecten kan alleen gevraagd/geëist worden om bij de nieuwbouw volledig te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

5. OPENBARE RUIMTE

Bij voorkeur wordt in combinatie met de nieuwbouw ook de openbare ruimte deels heringericht. De nieuwbouw van de Hellingshaven bevindt zich nagenoeg volledig op particulier terrein. Wel worden de woningen iets oostelijker gesitueerd, dan oorspronkelijk gedacht. Hierdoor ontstaat er meer licht en lucht naar de achterligende woningen toe. Als gevolg hiervan worden de particuliere kavels wat vergroot en zal de straat enigszins worden versmald.

Het woningbouwplan aan de Volmawei brengt wel de nodige aanpassingen van de openbare ruimte met zich mee. De Volmawei zal deels worden verlegd en het oude tracé krijgt een andere (langzaam verkeer) invulling. Ook wordt het straatprofiel van de Volmawei versmald, beter passend in het beschermd dorpsgezicht.

Op de Minne Finne wordt nieuwe openbare ruimte aangelegd in de vorm van een rijbaan, parkeerplaatsen en het zuidelijke deel van de Minne Finne, dat groen en toegankelijk wordt gemaakt.



Mogelijke inrichting Minne Finne

6. TOETSINGSCRITEIA WELSTAND EN STEDENBOUW

6A. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de locaties Hellingshaven, Minne Finne en Volmawei worden mede aan de hand van de eerdergenoemde hoofduitgangspunten nieuwe stedenbouwkundige en welstandscriteria vastgesteld. De plannen moeten voldoen aan deze criteria. Onderstaande randvoorwaarden zijn vertaald/verduidelijkt in bijbehorende ‘randvoorwaardentekening’.

1. Locatie Hellingshaven

Wij stellen voor de hoogte van dit bouwblok te beperken en aan te sluiten bij de typologie in de omgeving. De invloed van de nieuwe bebouwing op de achterliggende bebouwing moet beperkt zijn. Dat is gebeurd door het straatprofiel van de Hellingshaven te versmallen, waardoor er een ruimere afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woonbebouwing. Met het oog hierop is er ook voor gekozen om brede en ondiepe woningen te maken en door in het dakvlak dakkapellen aan te brengen. Nauwkeurig moet worden gestudeerd op de twee eindwoningen, die aan het water en die grenzende aan de Kerkstraat.

De hoofdgebouwen moeten gesitueerd worden binnen het bouwblok van de ‘randvoorwaardenkaart d.d. 9-6-2016’. Aan- en uitbouwen in maximaal één bouwlaag mogen aan de achterzijde maximaal 5 meter buiten het bouwblok worden gesitueerd.

De locatie aan de overzijde, op de hoek Volmawei/Kerkstraat behoort ook tot deze ontwikkeling. Op deze plek wordt voorzien in het parkeren voor de woningbouw. Alle woningen krijgen de beschikking over twee parkeerplaatsen (voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm). De overige parkeerplaatsen zullen (tegen betaling) beschikbaar komen voor de bewoners van het centrum. Het terrein wordt deels bebouwd met een ‘parkeerschuur’, die wordt uitgevoerd met een schuin pannendak.

2. Locatie Volmawei

De ‘zaagtand-achterzijde’ van het gebied ten westen van de pastorie, wordt uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. De hoofdrichting van de woningen neemt de richtingen aan van die van Grou zelf, die van bijvoorbeeld de Gedempte Haven en de Wijde Steeg. De bebouwing aan de Wijde Steeg, grenzend aan de locatie, evenals het prachtige complex achter de pastorie, krijgen een nieuwe voorzijde. De woningen langs de Volmawei hebben afwisselend hun voorzijden aan diezelfde Volmawei en aan het binnenterrein. Dat geldt ook voor het parkeren ten behoeve van deze woningen.

De typologie van de woningen is een vrijstaande woning met steile kap. De woningen variëren in materiaal- en kleurgebruik en in aan- en uitbouwen. De nokrichtingen zijn zowel noord-oost gericht als oost-west. Eventueel kunnen aan de Volmawei ook twee woningen worden gebouwd in plaats van vier woningen, mits deze in voldoende mate aansluiten bij de beoogde ‘zaagtandstructuur’ in de randvoorwaarden.

Het appartementengebouw op de hoek van de Volmawei en de Wijde Steeg wordt losgemaakt van de Wijde Steeg en als zelfstandig object aan de Minne Finne gepositioneerd. De Volmawei loopt hier dan mee met de dorpsstructuur in het verlengde van de Noorderdwarstraat.

De hoofdgebouwen moeten gesitueerd worden binnen het bouwblok van de 'randvoorwaardenkaart d.d. 9-6-2016'. Aan- en uitbouwen in maximaal één bouwlaag mogen beperkt buiten het bouwblok worden gesitueerd.

3. Locatie Minne Finne

Een groot deel van de Minne Finne is nooit bebouwd geweest en bestaat "uit van oorsprong bij de pastorie behorende weilanden. Het terrein was en is nog steeds onbebouwd en groen van karakter"(uit aanwijzing RCE) . In de vorm van de haven, op het terrein van de Minne Finne is nog het grondplan zichtbaar van de industriële bebouwing die op de Minne Finne heeft gestaan en is gesloopt. Wij stellen voor om de Hellingshaven in haar vorm en gebruik te handhaven. Hetzelfde geldt voor het gedeelte van de Volmawei langs de haven. Het zuidelijke gedeelte van deze weg wordt verlegd.

Uitgangspunt is dat de Minne Finne een echte verbinding krijgt met het oude dorp Grou en met het Pikmeer, waarbij dit gebied een overwegend publieke functie krijgt. We hebben een referentie voor een dergelijk mogelijke verbinding met het Pikmeer opgenomen. Dit is alleen mogelijk, door bebouwing van de Minne Finne toe te staan.

Er wordt ruimte geboden voor woningbouw, direct ten zuiden en ten oosten van de haven. Deze bebouwing zal de herbergzaamheid van het gebied rond de haven vergroten. Voorwaarde is dat de bebouwing zodanig wordt ontworpen, dat het de grens van het openbare gebied duidelijk afbakt. Dat gebeurt door de bebouwing langs de haven aan de zuidzijde af te zomen met een opvaart, die de woningen scheidt van het publieke deel van de Minne Finne. De bewoners kunnen in de opvaart bij de eigen woning een boot afmeren. Op het noordelijk deel van de Minne Finne, ten oosten van de haven, wordt de ruimte geboden voor de bouw van een aantal vrijstaande woningen aan het water. Het spreekt voor zich dat aan beide locaties, de bebouwing langs de haven en de vrijstaande woningen aan het Pikmeer, hoge stedenbouwkundige en architectonische eisen worden gesteld. In de welstandrichtlijnen komen wij hierop terug. De inrichting van de Minne Finne zal recht moeten doen aan zowel het publieke karakter ervan, alsook aan de zichtbaarheid van de kerk en het dorp vanaf het Pikmeer. Aan de zuidzijde van de Minne Finne wordt langs het Pikmeer een openbare route/verblijfplaats aangelegd. De woonboten die nu nog aan deze oever liggen, zullen verplaatst worden. De boothuizen blijven in stand. Het bestaande groen rondom deze boothuizen (knotwilgen) blijft in principe gehandhaafd. Over de opvaart, achter de bebouwing langs de haven, wordt een voetgangersbrug gerealiseerd.



Mogelijk eindbeeld

6B. WELSTANDSRICHTLIJNEN

Allereerst een aantal beelden uit het dorp Grou. Niet alleen de bestaande, gegroeide stedenbouwkundige structuur, maar ook de architectuur van het bestaande dorp is inspiratiebron geweest voor het opstellen van de welstandsrichtlijnen.



Cathechisatielokaal. Metselwerk met horizontale speklagen. Hoge ramen en hoge entreedeur met bovenlicht. Rijk, met stuc- en tegelwerk, versierde gebogen rollagen boven ramen en deur. Groot uitgebouwde eerste verdieping en groot dakkapel in de goot.



Langs- en dwarskappen die elkaar afwisselen. Twee- en drielaagse woningen.



Stoere, tot woonhuis verbouwde boerderij met lage goot, grote pannenkop en wolfseind



Zorgvuldig getimmerde houten bijgebouwen



Woon-werkhuis met baksteen en getimmerde verdiepingen. Rijke gootlijsten



Rijk versierde daklijsten. Speklagen en ramen “om de hoek” voor overhoekse zichtlijnen



Mooie verdiepte entree met bovenlicht. Groot dakkapel in de goot



Grote hoogteverschillen tussen de verschillende woningen. Afwisseling van langs- en dwarskappen

1. Welstandsrichtlijnen Hellingshaven

1.1. Eengezinswoningen

Plaatsing en oriëntatie:

De woningen staan in de rooilijn en zijn georiënteerd op de weg. De kopwoningen hebben ook een oriëntatie op respectievelijk het water en op de Volmawei.

Hoofdvorm:

De woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm. De woningen zijn afgedekt met een schuine, symmetrische kap, die of evenwijdig aan de voorgevel staat, of daar loodrecht op. De dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 80°. De kappen verspringen in hoogte. Maximaal twee woningen naast elkaar hebben dezelfde goot- en nokhoogte.

Opmaak:

De woningen kunnen worden uitgevoerd in baksteen of hout. De dakkapellen staan in de goot. De wangen van de dakkapellen worden afgedekt met zink. Balkons zijn aan de oostzijde van de woningen toegestaan. Daken worden afgedekt met gebakken dakpannen. Eventuele zonnepanelen worden in het dakvlak “mee-ontworpen”. Boeiboorden en gootlijsten en gootklossen zijn rijk gedetailleerd (zie referenties).

Kleur:

De dakpannen zijn donker van kleur en sluiten aan bij de kleuren van het dorp. Maximaal twee woningen krijgen dezelfde kleur dakpannen; voor de vijf woningen worden dus drie verschillende kleuren dakpannen toegepast.

Aansluiting op de openbare ruimte:

Door middel van een Delftse stoep.

Erfafscheiding:

Erfafscheidingen die direct grenzen aan het openbaar gebied worden in het ontwerp meegenomen.



Referentie ‘Delftse Stoep’

1.2. Welstandsrichtlijnen parkeerterrein Hellinghaven: ‘Parkeerschuur’

Hoofdvorm:

Eenvoudig ‘stoer’ bouwwerk op slanke poten met een zadeldak, waarop donkere pannen liggen. Het houtwerk is staand uitgevoerd. Zie onderstaande referentie. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale nokhoogte 5 meter. Eventuele zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak en worden in het ontwerp meegenomen.



2. Welstandsrichtlijnen Volmawei

2.1. Eengezinswoningen

Plaatsing en oriëntatie:

De woningen nemen de richting aan van het dorp. De oriëntatie van de woningen is verschillend. Bij de plaatsing wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van de op het “binnenterrein” gelegen woningen. Het parkeren is opgelost in de voortuinen. Tenslotte wordt bij de plaatsing van de woningen de zichtbaarheid van de toren van de Sint Piter vanaf het Pikmeer gewaarborgd.

Hoofdvorm:

De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm, met een symmetrisch zadeldak. De goothoogte is maximaal 3,5 meter hoog. In het dakvlak zijn grote dakkapellen toegestaan die prominent worden vormgegeven. De kaphelling bedraagt minimaal 60° maximaal 80°. De maximale nokhoogte bedraagt 10,5 meter.

Opmaak:

De woningen worden gebouwd met natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en zink. De entrees zijn verdiepingshoog met bovenlicht en omrand met bijzondere detaillering. Bijzondere aandacht voor het lichtpunt en huisnummerborden.



Kleur:

Baksteen in de kleuren van het dorp. De zachtere kleuren van (de) aarde. Kleuren van zand, löss, klei, gesteente, herfstbladeren. De woningen hebben verschillende kleuren metselwerk. De kleur van de dakpannen is overwegend donker. Er is sprake van matte gebakken pannen. Individueel zijn afwijkingen toegestaan.

Erfafscheiding:

Erfafscheidingen die direct grenzen aan het openbaar gebied worden in het ontwerp meegenomen.

2.2. Appartementengebouw**Plaatsing en oriëntatie:**

Het appartementengebouw begeleidt het grondvlak van de omgelegde Volmawei, de 'oude Volmawei' en de Wijde Steeg. Zij is georiënteerd op het zuiden en op de Minne Finne. De zijde aan de omgelegde Volmawei is maximaal open.

Hoofdvorm:

Het gebouw neemt zoveel mogelijk alle richtingen aan zoals bovengenoemd. 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 nokhoogtes verschillen onderling minimaal 0,5 meter.

Opmaak:

Het gebouw wordt strak en ingetogen vormgegeven. Het gevelmateriaal is baksteen en hout. De daken zijn afgewerkt met donkere of rode pannen. De garagedeuren worden ook in hout uitgevoerd.

Kleur:

De kleur van de gevel is gedekt of vergrijsd hout, met mogelijk deels baksteen op de begane grond. De kleuren van de baksteen passen binnen het kleurenpalet van het dorp.

Erfafscheiding:

Erfafscheidingen die direct grenzen aan het openbaar gebied worden in het ontwerp meegenomen.

3. Welstandsrichtlijnen Minne Finne

3.1. Rijenwoningen langs de haven

Plaatsing en oriëntatie:

De woningen volgen nauwkeurig de vorm van de haven en zijn georiënteerd op de haven. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een flauwe kap. De woningen worden aan de straatzijde in de bouwgrens gebouwd. Balkons zijn aan de voor- en achterzijde van de woningen toegestaan.

Hoofdvorm:

De woningen hebben een eenvoudige, enkelvoudige hoofdvorm. Er zijn vrijstaande, geschakelde en rijenwoningen toegestaan. De woningen bestaan maximaal uit twee bouwlagen met een flauwe kap. De maximale goothoogte bedraagt 6,5 meter en de maximale nokhoogte is 9,5 meter. Aan de zijde van de haven worden de woningen in één en dezelfde de bouwgrens gebouwd. Aan de ‘achterzijde’ mag de woningdiepte variëren. Kappen: de woningen hebben een symmetrische zadelpak en hebben allen dezelfde richting, nl. dwarskappen. De dakhelling is tussen de 20° en 40°. Dakkapellen zijn toegestaan.



Opmaak:

De woningen zijn strak en ingetogen. Gevelmateriaal: hout, baksteen en/of glas. Maximaal 20% van de gevel mag gekeimd worden. Dakmateriaal: overwegend dakpannen. Bij voorkeur wordt op de begane grond inpandig bergruimte gecreëerd. De eventuele bijgebouwen staan achter in de tuin en zijn van hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw. Ze grenzen aan de nieuwe openbare ruimte van de Minne Finne en moeten niet een achterzijde uitstralen. Bij voorkeur combineren met de steigers. De kopgevels van de woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

Kleur:

De kleurenkeuze beperkt zich tot de gedekte kleuren. De individuele expressie van de woningen wordt onderstreept door een afwisseling van kleur per woning. Op deze wijze ontstaat er een schilderachtige sfeer. De kappen worden voorzien van donkere pannen.

Standgroen	Rijtuigengroen	Monumentgroen	Grachtengroen
			
L0.20.15	L2.10.12	N0.15.10	Q0.05.10
Mergelwit	Bentheimergeel	Zandsteengeel	Okergeel
			
G0.05.85	G0.08.84	F2.15.75	E8.35.65
Zweeds rood	Engels rood	Gelders blauw	Drents bruin
			
C4.40.20	B6.45.15	U4.15.10	A6.05.10

Kleuren gevels (hout en metselwerk), beperkte afwijking toegestaan

Erfafscheiding:

Erfafscheidingen die direct grenzen aan het openbaar gebied worden in het ontwerp meegenomen.

‘Parkeerschuur’:

Eenvoudig ‘stoer’ bouwwerk op slanke poten met een zadeldak, met donkere pannen in gedekte kleurstelling. Het houtwerk is staand uitgevoerd. Zie onderstaande referentie. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale nokhoogte 6 meter. Eventuele zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak en worden in het ontwerp meegenomen. Ook een sedumdak is toegestaan.



3.2 Vrijstaande villa's aan het meer

Algemeen:

In alles stralen de vier nieuwe villa's een waterwoning uit.

Plaatsing/oriëntatie:

De vier vrijstaande woningen zijn georiënteerd op het water en worden op maximaal 8 meter afstand tot de oever gebouwd. De woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak met een maximaal bebouwd oppervlak van 160 m² (zie 'randvoorwaardentekening'). Het bebouwd oppervlak mag worden vergroot tot maximaal 180 m² mits het ontwerp landschappelijk goed is ingepast, waarbij de openheid vanaf het water in voldoende mate is geborgd. Tussen de woningen en het water worden bij voorkeur terrassen/vlonders aangelegd, eventueel op verschillende niveaus. Mogelijk wordt tussen de vlonders riet aangeplant. Op de particuliere kavels wordt tussen de woningen bomen aangeplant. Vanaf de haven is er één toegangsweg tot een collectief 'toegangsplein' met toegang tot de kavels.

Hoofdvorm:

De woningen hebben een eenvoudige en enkelvoudige hoofdvorm en hebben een symmetrisch, flauw en doorlopend zadeldak tussen 25° en 35°. De nokrichting staat loodrecht op de oever. Zonnepanelen zijn toegestaan, mits deze geïntegreerd zijn in het dak en meegenomen zijn in het ontwerp.

Opmaak:

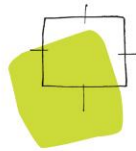
De woningen zijn allen verschillend, hoewel ze wel familie van elkaar moeten zijn. Gevels zijn van hout, baksteen en/of glas. Maximaal 20% van de gevel mag gekeimd worden. De daken worden afgedekt met riet of pannen.

Kleur:

De kleur van de gevels is afgestemd op de kleuren van de daken. Bij een pannendak worden donkere, geglazuurde (bij voorkeur platte) pannen toegepast. De gevels zijn licht van kleur. De gevel aan de waterzijde bestaat overwegend uit glas.

Bijgebouwen:

De bijgebouwen staan los van het hoofgebouw; deze zijn gesitueerd nabij de toegangsweg. De bijgebouwen hebben een eenvoudige en enkelvoudige hoofdvorm en zijn voorzien van een kap. De gevels zijn van metselwerk of hout en zijn licht van kleur. Zonnepanelen zijn toegestaan, mits deze geïntegreerd zijn in het dak en meegenomen zijn in het ontwerp.



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: HaeneS Vastgoedontwikkelaars

projectnummer: 129.65.50.00.00

Van: dhr. J.A. van der Ploeg MSc
dhr. mr. S. Wiersema
Onderwerp: Uitwerking van de ladder voor duurzame verstedelijking
Datum: 06-02-2017

Inleiding

Er bestaan plannen voor woningnieuwbouw ter plaatse van de locatie Volmawei te Grou in de gemeente Leeuwarden (voormalig Boarnsterhim). Er worden ten hoogste vier nieuwe vrijstaande woningen en zes appartementen in een woongebouw beoogd. Het plangebied betreft een herontwikkelingslocatie. Voormalige winkelbebouwing ter plaatse is inmiddels gesloopt.

In het plangebied is het “Bestemmingsplan Grou” van kracht dat door de voormalige gemeente Boarnsterhim is vastgesteld op 11 juni 2013. Het grootste deel van de gronden in het plangebied is hierin voorzien van de bestemming ‘Verkeer’. De gesloopte winkelbebouwing was van een bestemming ‘Gemengd’ met bouwvlak voorzien. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de juiste planologisch-juridische mogelijkheden om het planvoornemen mogelijk te maken.

In een uitgebreide procedure om omgevingsvergunning zal de planologisch-juridische toestemming worden verkregen om nieuwbouw te kunnen plegen. In de aanloop hiernaar is divers vooronderzoek van milieukundige en planologische aard nodig. Naast het voldoen aan actuele wet- en regelgeving is ook toetsing aan het geldend beleid van hogere overheden nodig. In dat kader is dit memo opgesteld.

Aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking en voortschrijdende jurisprudentie hierover moet worden betoogd dat het plan wenselijk is. Ook een toetsing aan provinciale regels is op dit punt gewenst. Navolgende notitie voorziet in de benodigde onderbouwing van de nut en noodzaak van het planvoornemen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale ruimtelijke verordening. Ingegaan wordt op het beleidskader van het Rijk en de provincie (alsook zijdelings de gemeente), de toetsing hieraan waarna wordt afgesloten met een korte samenvatting en conclusie.

Beschrijving van het beleidskader

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13-03-2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland rich-

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort





ting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het Kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen/plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het geldende ruimtelijk beleid van Provinsje Fryslân is opgenomen in het op 13-12-2006 vastgestelde "Streekplan Fryslân 2007". Het streekplan bevat de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Centraal staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee is bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Hiermee wordt op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte gewaarborgd. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling waarmee wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving. De provincie kiest voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden. Grou ligt niet in een dergelijk bundelingsgebied maar geldt wel als regionaal centrum. Regionale centra hebben een opvangtaak voor diverse categorieën (zeer) kleine tot middelgrote bedrijven met een bijbehorende mogelijkheid voor bedrijventerrein op voorraad. Verder zijn er ook mogelijkheden voor kleinschalige (boven)lokale kantoorvestigingen die passend zijn bij de functie van het regionale centrum. De provincie stelt voor Grou voor dat opwaardering van het waterfront en overige kwalitatieve verbeteringen bijdragen aan het recreatieve imago en de verdere ontwikkeling als belangrijke watersportkern met bijbehorende voorzieningen.



De provincie streeft verder naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenvangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging te stimuleren. Voor de invulling van wonen en overige functies wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied waarbij ruimtelijke kwaliteit toegevoegd wordt. Nieuwe functies kunnen worden gecombineerd zodat efficiënt ruimtegebruik wordt bevorderd.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25-06-2014 is de “Verordening Romte Fryslân 2014” vastgesteld. De verordening stelt concrete regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan, maar ook daarna opgestelde structuurvisies) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “*het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van de verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied*”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “*het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied*”.

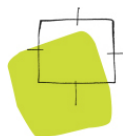
Toetsing

Aan rijksbeleid: Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten “Ladder voor duurzame verstedelijking” worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro stelt vast dat de onderbouwing van een bestemmingsplan (of wijzigingsplan of uitwerkingsplan) waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan een drietal voorwaarden moet voldoen. In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met betrekking tot de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing is het bepaald in onder meer artikel 3.1.6 van het Bro van overeenkomstige toepassing verklaard op procedures om een buitenplanse afwijking (art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo).

De voorwaarden zijn vastgelegd in de drie stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking en luiden als volgt:



- Stap 1:** Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- Stap 2:** Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- Stap 3:** Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Voordat deze voorwaarden echter een rol van betekenis spelen, moet eerst de aanvraag worden beantwoord of inderdaad sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is dusdanig geformuleerd dat de genoemde voorwaarden pas van belang zijn wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de beantwoording van deze aanvraag kan gekeken worden naar de jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo wordt een ontwikkeling van negen woningen bijvoorbeeld niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.¹ Gelet op het planvoornemen voor de ontwikkeling van maximaal 10 wooneenheden in het plangebied wordt hierbij aangesloten, temeer reeds in het geldende bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken ook al enige bebouwing ten behoeve van de gemengde bestemming mogelijk was. Het planvoornemen leidt daarmee tot een minder groot planologisch beslag.

Uit jurisprudentie volgt verder dat, zelfs wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, een motivering van de behoefte noodzakelijk blijft.² In navolgende is daarop nader ingegaan.

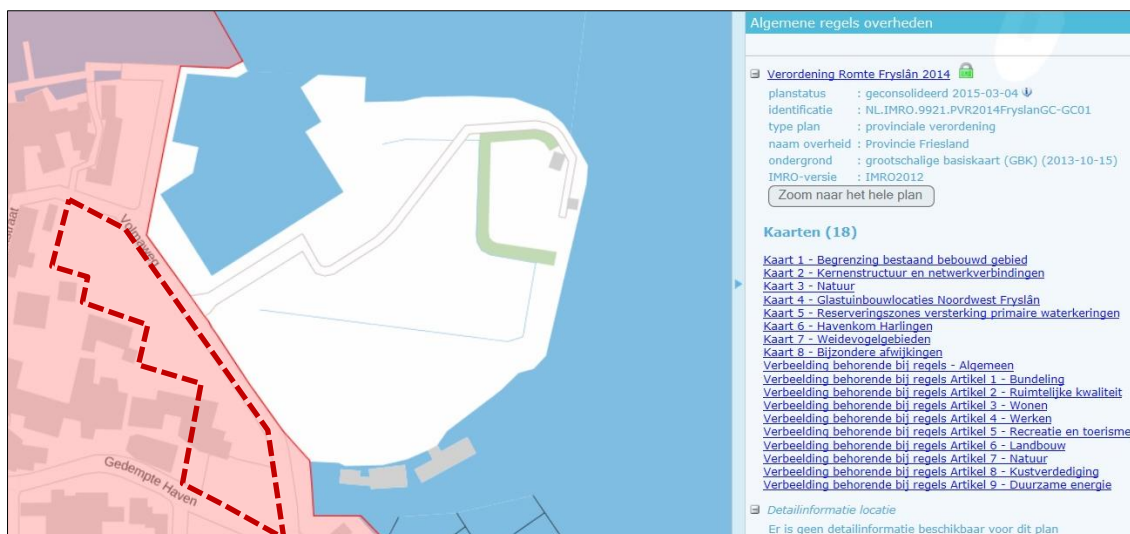
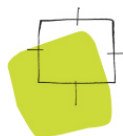
Aan provinciaal beleid: Verordening Romte Fryslân 2014

Het gehele plangebied van het planvoornemen ligt in het door Provincie Fryslân vastgestelde bestaand bebouwd gebied (zie navolgende figuur in lichtrood). Uit provinciaal oogpunt geldt een grote mate van beleidsvrijheid voor het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw.

Ook voor Grou geldt op grond van de “*Notitie regionale woningbouwafspraken*” voor de periode tot 2020 de afspraak tussen gemeente en provincie dat binnen bestaand bebouwd gebied plafondloos (contingentvrij) mag worden gebouwd en dat geen maximum aantallen te bouwen woningen zijn vastgelegd.

¹ [ABRvS 8 april 2015 \(Tubbergen\) ECLI:NL:RVS:2015:1066, rechtsoverweging 8.3](#)

² [ABRvS 8 april 2015 \(Tubbergen\) ECLI:NL:RVS:2015:1066, rechtsoverweging 8.4](#)



Figuur. Bestand bebouwd gebied met globale weergave van plangebied (in rood)

Het gaat bij het binnenstedelijk bouwen om locaties die in aanmerking komen voor herstructurering en/of transformatie en waar de ruimte aanwezig is om extra woningen te kunnen bouwen. In de voorheen voor het plangebied geldende “Structuurvisie Wonen” uit 2010 van de voormalige gemeente Boarnsterhim werd de prioriteit eveneens al gelegd bij herstructurering. Dit is voor het planvoornemen aan de Volmawei ook het geval. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van een zorgvuldig (zuinig) ruimtegebruik conform provinciaal beleid (en het reeds ingezette gemeentelijk beleid van Boarnsterhim).

Het planvoornemen is in overeenstemming met de kaders van de provinciale ruimtelijke verordening.

Motivering van behoefte

Met het voorgenomen plan worden ten hoogste 10 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit betekent dat in dit geval de denklijn wordt gevolgd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de ladder voor duurzame verstedelijking als zodanig geen toepassing behoeft. Wel blijft een adequate motivering van de behoefte benodigd en gewenst. Deze behoefte is aanwezig en de motivering hiervan komt voort uit het lokale en regionale woonbeleid.

In de woonvisie van de voormalige gemeente Boarnsterhim bleek reeds een vraag naar appartementen, zowel huur als koop, en dat de vraag het aanbod overtreft. Dit speelt vooral in de grote dorpen, zoals Grou, in verband met de aanwezigheid van voorzieningen. Mede gelet hierop mag er van worden uitgegaan dat met het plan een bijdrage wordt geleverd aan de verdere invulling van de lokale en regionale woningbouwopgave en dito woningbouwbehoefte.



Verder geldt dat de komende decennia nog bevolkingsgroei voor de gemeente Leeuwarden wordt verwacht. Deze groei is niet gelijk over de gemeente verdeeld en geldt ook niet voor alle woningtypen en woonmilieus. De verwachting is dat groei zich vooral in het stedelijke gebied van Leeuwarden zal manifesteren, maar dit laat onverlet dat ook een zekere woningvraag in de grotere goed ontsloten dorpen met voorzieningen blijven bestaan.

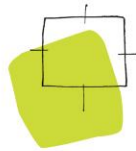
De woningvraag in de gemeente Leeuwarden voor de periode 2015-2025 bedraagt circa 4.500 woningen. Uit het “*Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden*” uit 2016 blijkt dat in de gemeente Leeuwarden circa 1.780 woningen zijn vastgelegd in harde plannen (peildatum 01-12-2015). Dit betekent een actuele behoefte van 2.720 woningen. Voorliggend planvoornemen aan de Volmawei vult hiervan slechts een klein deel in. Het plan aan de Volmawei is als hard plan in het gemeentelijke afwegingskader voor woningbouw opgenomen. Hierin zijn 15 woningen (6 appartementen en 9 grondgebonden woningen) gereserveerd. Het voorliggende planvoornemen vult van dit gereserveerde aantal een gedeelte in. Geconstateerd mag worden dat er een voldoende vraag naar woningen in het gebied bestaat en dat met het plan in een bestaande behoefte wordt voorzien.

Samenvatting en conclusie

Het relevante nationaal belang voor het planvoornemen houdt verband met een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw valt 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 maximaal vier nieuw te realiseren vrijstaande woningen en zes appartementen in een woongebouw.

De nut en noodzaak van het plan blijkt verder uit de regionale en lokale behoefte aan woning-nieuwbouw. 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.

Leeuwarden, 06-02-2017



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: HaeneS Vastgoedontwikkelaars

projectnummer: 129.65.50.00.00

Van: Caroline Hiskemuller
Onderwerp: Ecologische inventarisatie Volmawei te Grou
Opmerking: Paragraaf Ecologie
Datum: 09-02-2017

Ecologie

Kader

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek¹ in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 7 februari 2017 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit (semi)verhard parkeerterrein en kale grond. Voorheen stond ook bebouwing in het plangebied, deze is inmiddels gesloopt. Langs de Volmawei staan soorten als Canadese populier, es en Spaanse aak met daaronder braamstruweel.



Plangebied vanuit het zuidoosten

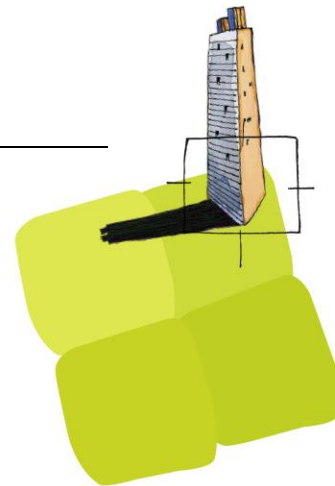
¹ De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort





Plangebied vanuit het noordwesten

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Inventarisatie

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Er is nauwelijks beplanting aanwezig. Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen of te verwachten.

In het plangebied ontbreekt bebouwing en bomen beschikken niet over voor vleermuis geschikte ruimten. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan dan ook worden uitgesloten in het plangebied. Het plangebied vormt naar verwachting wel een klein onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. In het opgaand groen kunnen enkele algemene vogelsoorten zoals merel en roodborst tot broeden komen. In het plangebied zijn geen nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats aanwezig.



In het plangebied en de directe omgeving zijn verder enkele beschermde diersoorten zoals bosmuis, huisspitsmuis, egel en gewone pad te verwachten. Voor deze soorten geldt in de provincie Friesland echter een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Geschikt leefgebied voor beschermde niet-vrijgestelde soorten uit de soortgroepen grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen en ongewervelden is niet aanwezig in het plangebied.

Toetsing

Door de ontwikkelingen zal het leefgebied van vleermuizen veranderen maar niet als zodanig verloren gaan. Het plangebied maakt daarnaast slechts een zeer klein deel uit van het foerageergebied van vleermuizen. Effecten op in de omgeving verblijvende vleermuizen worden niet verwacht.

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.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele vrijgestelde beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

Wet natuurbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig Ecologische Hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en be-



scherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

Natuur buiten het NNN

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

Inventarisatie

Beschermde gebieden in het kader van de Wnb liggen op geruime afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Alde Feanen, dat gelegen is op een afstand van bijna drie kilometer ten oosten van het plangebied. Het meest nabijgelegen gebied in het kader van het NNN ligt op 400 meter ten oosten van het plangebied. Het gaat hierbij om het oostelijke deel van het Pikmeer (ten oosten van de vaarroute Prinses Margrietkanaal). Het plangebied en omgeving betreft geen weidevogel- of ganzenfoerageergebied.

Gezien de terreinomstandigheden en de ligging, heeft het plangebied geen belangrijke ecologische relaties met beschermde natuurgebieden.

Toetsing

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling kunnen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Wnb op voorhand worden uitgesloten.

De beoogde plannen vinden plaats op ruime afstand van het NNN en 'Weidevogelkansgebieden', waardoor hierop eveneens geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden op voorhand niet nodig voor de beoogde activiteiten. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

Verleende omgevingsvergunning voor het planologisch mogelijk maken van vier woningen aan de Volmawei in Grou

Van donderdag 12 juli 2018 tot en met donderdag 23 augustus 2018 ligt de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wabo voor het planologisch mogelijk maken van vier woningen aan de Volmawei in Grou met bijbehorende stukken ter inzage.

Ontwikkeling

De aanvraag voorziet in de bouw van vier vrijstaande woningen. In verband met woningbouwplannen aan de Volmawei, de Hellingshaven en de Minne Finne heeft de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. Deze aanvraag omgevingsvergunning is in overeenstemming met de vastgestelde randvoorwaarden. De woningen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwblokken en hebben een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 10,5 meter. De aanvraag heeft alleen betrekking op het 'afwijken van het bestemmingsplan' en niet op het aspect 'bouwen'. Bij de nog in te dienen aanvragen omgevingsvergunning 'bouwen' zullen onder andere de gevelontwerpen worden beoordeeld.

Inzage

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Gemeentehuis, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure
- via <https://www.leeuwarden.nl/nl/ruimtelijke-plannen>.

Beroep

Bent u het niet eens met deze verleende omgevingsvergunning? Dan kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U kunt alleen beroep instellen:

- van 13 juli 2018 tot en met donderdag 23 augustus 2018;
- als u belanghebbende bent en een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning hebt ingediend;
- als u belanghebbende bent en aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest tijdig zienswijzen bij het college in te dienen.

Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Dit kan alleen in spoedeisende zaken.

Het besluit treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.