

Ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van een gezondheidscentrum op een perceel aan Oan 't Alldjip te Wergea.

INLEIDING

Op 4 juni 2018 hebben wij een plan ontvangen voor de realisatie van een gezondheidscentrum op een perceel aan Oan 't Alldjip te Wergea. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan Wergea-Grut Palma aangezien de gronden een woonbestemming hebben en er gebouwd wordt buiten de aangegeven bouwvlakken.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De huisartsenpraktijk met apotheek is nu gevestigd in/bij het woonhuis van de huisarts aan de Leeuwarderweg 61 te Wergea. Een deel van de praktijk wordt uitgeoefend in tijdelijke units die op het erf zijn geplaatst. Dit is geen wenselijke situatie. Om die reden is onderzocht waar in Wergea een gezondheidscentrum gerealiseerd zou kunnen worden. Onderhavige locatie is hier als meest wenselijke locatie uitgekomen.

In het gezondheidscentrum worden zeven behandelkamers gerealiseerd. De huisartsenpraktijk verhuist van de Leeuwarderweg naar het gezondheidscentrum. Daarnaast wordt hier de apotheek gevestigd. De overige behandelkamers kunnen worden gebruikt door bijvoorbeeld een fysiotherapiepraktijk, een verloskundige of de thuiszorg. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en meet globaal 24 bij 18 meter.

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

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Wergea-Grut Palma. De gronden hebben de bestemming Woongebied. De beoogde locatie betreft de hoekkavels in de weergegeven bouwvlakken en de tussenliggende gronden.



Fragment geldend bestemmingsplan Wergea - Grut Palma en situering gezondheidscentrum

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 uit maakt.

Voor dit plan is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst. In de voorwaarden onder 1k staat dat de maximale maten, afmetingen en percentages in acht genomen moeten worden, de bouwmassa mag niet toenemen. Het gezondheidscentrum is groter in afmeting en bouwmassa dan de ter plaatse toegestane woningen.

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp-vergunning, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

- ***Rijksbeleid***
Het initiatief betreft een wijziging van de toegestane woonfunctie naar een maatschappelijke functie binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is niet in strijd met het Rijksbeleid.
- ***Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014***
Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslan vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.
Het vestigen van een gezondheidscentrum in een woonwijk raakt geen provinciale belangen en voldoet aan de in de Verordening gestelde regels.
- ***Gemeentelijk beleid***
Van de diverse gemeentelijke beleidsthema’s is het welstandsbeleid relevant zoals vastgelegd in de Welstandsrichtlijnen Wergea - Grut Palma. Deze richtlijnen zijn opgesteld voor de bouw van woningen. Daarom is in het voortraject overleg geweest tussen de architect en de gemeentelijk stedenbouwkundige. Het resultaat hiervan is dat het plan voor het gezondheidscentrum in maat, schaal en beeldkwaliteit aansluit bij de woningbouw.

Stedenbouw

Binnen de stedenbouwkundige verkaveling van Grut Palma is de nieuwbouw van het gezondheidscentrum ingepast aan de noordkant van het bouwblok. De locatie wordt begrensd door de straten Oan ’t Aldjip en de Spûkefeartstrjitte. Het gezondheidscentrum ligt op deze locatie aan de primaire verkeerstructuur binnen het plangebied Grut Palma en vormt op deze locatie een stedenbouwkundige hoeksteen in het plan. De locatie kent een goede bereikbaarheid en zorgt qua functie voor versterking van de verbinding tussen het oorspronkelijke dorp en de uitbreiding. Het plan voor het gezondheidscentrum sluit in maat, schaal en beeldkwaliteit aan bij de woningbouw en is als zodanig onderdeel van de totale ontwikkeling. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat geen bezwaar tegen realisatie van een gezondheidscentrum op deze locatie.

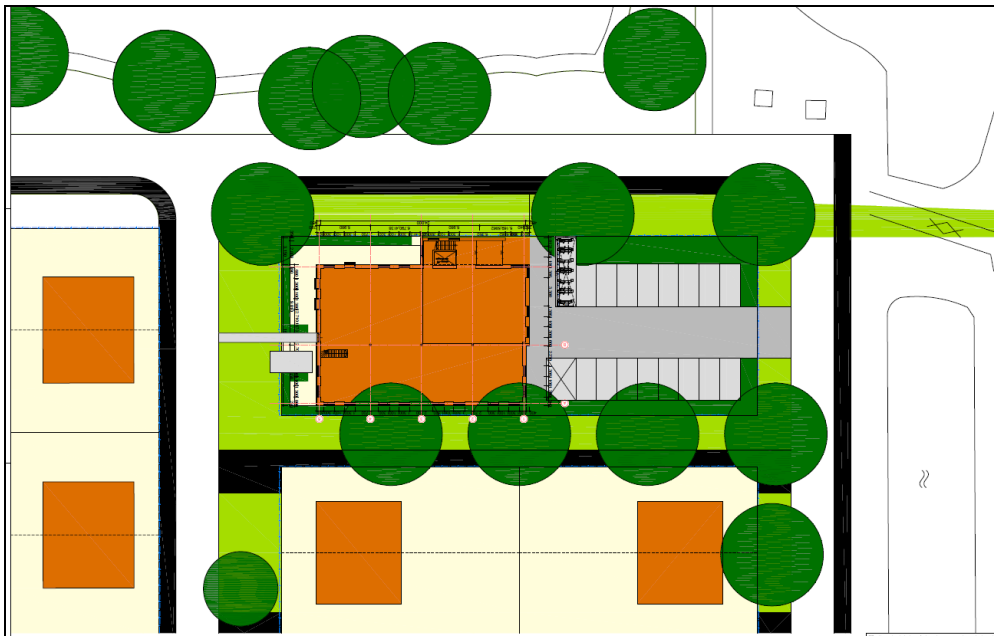
Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 28 juni 2018 en een “voldoet mits” advies gegeven. Het voorbehoud betreft de gevelindeling van één gevel. Daarnaast dienen materiaalmonsters of kleurstalen aangeleverd te worden. Het bouwplan is opnieuw in welstand geweest op 13 november 2018. In het aangepaste plan is tegemoetgekomen aan de eerder gemaakte opmerkingen. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Bouw- en verbouw initiatieven worden getoetst aan vastgestelde parkeernormen. In het gezondheidscentrum zullen een huisarts, een apotheek, een praktijkondersteuner en een fysiotherapiepraktijk worden gevestigd. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor vestiging van thuiszorg of diëtisten. Ten dienste van deze functies is op grond van de geldende parkeernormen een aantal van 17 parkeerplaatsen nodig. Aangezien het gezondheidscentrum een voorziening voor

het dorp is, is de verwachting dat er relatief veel mensen op de fiets of lopend komen. Hierdoor is enerzijds het fietsparkeren van belang is. Anderzijds wordt om die reden 16 parkeerplaatsen voldoende geacht. Op de navolgende inrichtingsschets zijn 16 parkeerplaatsen ingetekend en is er een ruime voorziening voor het fietsparkeren. Het personeel parkeert elders in Wergea. De hiervoor beschreven parkeeroplossing zal worden vastgelegd in een overeenkomst.



Situering gebouw en parkeren (Bron Kijlstra Brouwer)

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 met de bijbehorende richtafstanden.

Voor een gezondheidscentrum geldt een richtafstand van 10 meter. Ten zuiden van het gezondheidscentrum zullen woningen worden gebouwd. Er zijn nog geen concrete bouwplannen voor deze woningen. In de planvorming van deze woningen zal rekening gehouden worden met de richtafstand.

Geluid

Een gezondheidscentrum is niet geluidgevoelig. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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.

Met betrekking tot de realisatie van het gezondheidscentrum geldt dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontour of het invloedsgebied in het plangebied ligt. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Archeologie

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde 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 (verwachtings)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Wergea-Grut Palma heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De uitkomst hiervan is dat er geen archeologische resten zijn aangetroffen en dat daarom naar verwachting geen versterking van archeologische waarden zal optreden als gevolg van de geplande werkzaamheden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Cultuurhistorie

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.

Er heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in het plangebied. De conclusie hiervan is dat de grond schoon is. Er zijn voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor het realiseren van het gezondheidscentrum.

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.

Op 7 januari 2019 is voor het plan een digitale watertoets doorlopen en op 13 februari 2019 heeft overleg met Wetterskip Fryslân plaatsgevonden.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Wergea - Grut Palma is een watertoets doorlopen en voor de geplande bebouwing heeft watercompensatie plaatsgevonden. In het huidige plan wordt enerzijds buiten het bouwvlak gebouwd, anderzijds wordt het bouwvlak aan de oostzijde van het perceel niet bebouwd. Per saldo komt er niet meer bebouwing dan dat op grond van het bestemmingsplan toegestaan is. Extra compensatie voor dit bouwplan is dan ook niet nodig.

In het kader van het wettelijk overleg zal het plan worden voorgelegd aan Wetterskip Fryslân.

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.

Er worden geen conflicten met de Wet natuurbescherming verwacht vanwege het huidige gebruik (beheer) en de bestaande lage begroeiing.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgastransportleidingen, hoofdwatervleidingen, rioolperleidingen en optisch vrije paden. Deze komen in of nabij het plangebied niet voor.

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".

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In dit geval gaat het om 'andere stedelijke voorzieningen'. De behoefte aan de ontwikkeling dient aangetoond te worden. In dit geval is er behoefte aan een gezondheidscentrum omdat op de huidige locatie onvoldoende ruimte beschikbaar is voor de gevraagde functies. De huidige huisartsenpraktijk opereert deels vanuit (tijdelijke) units wegens ruimtegebrek. De nieuwe locatie kan voorzien in de ruimtebehoefte van de praktijk met bijbehorende functies zoals apotheek en fysiotherapeut. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

De conclusie is dan ook dat dit initiatief voorziet in een behoefte waardoor het voldoet aan de vereisten van de ladder.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft tijdens een bijeenkomst van Plaatselijk Belang de inwoners van Wergea geïnformeerd over de plannen. Volgens initiatiefnemer is er positief gereageerd op de plannen door de aanwezigen.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt 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 realisatie van het project wordt 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 voor de planologische procedure worden gedekt uit de leges. Daarnaast worden de kosten van het voortraject, waaronder de stedenbouwkundige begeleiding, gedekt door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer.

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.