

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woon-zorgcomplex aan De Terp (oostelijk deel plan Kúkshiem) te Dronryp

1. Inleiding

In 2009 is het bestemmingsplan “Kúkshiem, Dronryp” vastgesteld dat een planologische basis bood voor een nieuwe invulling van een locatie in het midden van Dronryp. Het westelijk gebouw (winkels en appartementen) is gebouwd, het gebouw aan de oostkant (zorg en kinderopvang) is nog niet gerealiseerd. Er is nu een alternatief programma bedacht voor de invulling van het oostelijk gebouw. In plaats van zorg en kinderopvang is nu voorzien in de huisvesting van ouderen (18 appartementen), waarbij zorginstelling Palet als huurder en verhuurder zal optreden.

De bestemming ter plaatse is “gemengd”, waarbij maximaal 14 woningen aanwezig mogen zijn; 4 in de ene en 10 in de andere vleugel van het gebouw. In het nieuwe plan zijn 18 woningen geprojecteerd. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden met een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen en derhalve is een zogenaamd Projectafwijkingsbesluit (zie 6.) de aangewezen procedure. Omdat voor het overige volledig aan het bestemmingsplan wordt voldaan kan met een beknopte onderbouwing worden volstaan.

2. Planologische afweging

Zoals gezegd is de bestemming “gemengd”. Dit betekent dat dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, bepaalde vormen van bedrijvigheid en wonen mogelijk is. In verband met de ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan van kracht zijnde afspraken over woningbouwcontingentering is het aantal toegestane woningen gemaximeerd op het beoogde aantal van 14. In het nu voorliggende plan vervalt de kinderopvang en is de indeling van het gebouw herschikt. Het biedt nu ruimte aan 18 appartementen voor zogenaamd “verzorgd wonen” (ouderen-huisvesting met variabele zorg) en 2x6 en 2x7 eenheden voor “beschermd wonen”, id est onzelfstandige woonruimte voor psychogeriatrische patiënten met begeleiding. Deze vorm van groeps-wonen telt overigens niet mee in de genoemde contingentering.

Functioneel is gelet op het geldende bestemmingsplan en de omgeving de invulling van het gebouw op de genoemde wijze uitstekend planologisch inpasbaar. De enige afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan is immers het aantal woningen; een voornamelijk administratieve kwestie dus.

3. Stedebouwkundige afweging

Het beoogde gebouw past vrijwel volledig binnen de contouren van het bestemmingsplan en is op een aantal onderdelen bescheidener van maatvoering dan het bestemmingsplan toelaat. De enige afwijking is dat volgens het bestemmingsplan het gebouw uit twee afzonderlijke delen zou moeten bestaan. In het nu voorliggende plan zijn deze door een kleine “schakel” verbonden. Een dergelijk tussenlid is ingevolge het bestemmingsplan met een binnenplanse afwijking (artikel 3.3 lid a. van de regels) inpasbaar.

4. Beleidskader

Voor het toevoegen van woningen binnen de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied is tussen gemeenten in de Stadsregio Leeuwarden en de provincie Fryslân afgesproken dat dit “plafondloos” mag gebeuren. Dit betekent dat binnen dit gebied woningen toegevoegd mogen worden zonder dat hierover afspraken gemaakt hoeven te worden in het kader van de woningbouwcontingentering. Aangezien de onderhavige locatie in het midden van Dronryp ligt is deze regeling hier van toepassing en kan binnen het bestaande beleid het aantal woningen van 14 naar 18 worden verhoogd.

5. Randvoorwaarden

Hinder, luchtkwaliteit, ecologie

Zie bestemmingsplan

Cultuurhistorie en archeologie

Het voorliggende bouwplan is geheel gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven gebied waarop van toepassing is de “waarde-archeologie”, zulks vanwege de ligging aan de rand van een

oude terp. Ingevolge artikel 8 van de regels betekent dit feitelijk dat er een bouwverbod geldt voor bebouwing van meer dan 50 m², tenzij burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. Deze ontheffing kan slechts worden verleend nadat onder in de regels genoemde voorwaarden archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Ten tijde van het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning zal een dergelijk archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten zijn.

Water

Zie bestemmingsplan

Externe veiligheid

Zie bestemmingsplan

Parkeren

De CROW-normen gaan voor aanleunwoningen en verpleegplaatsen uit van 0,3 - 0,7 plaatsen per wooneenheid (incl. bezoekersparkeren)+ ruimte voor het personeel. Gelet op dubbelgebruik van de nabijgelegen parkeerplaatsen bij de winkels (het parkeren van bezoekers van zorgwoningen vindt over het algemeen op andere tijdstippen plaats dan het parkeren door winkelend publiek) is de norm in deze te stellen op 10 plaatsen + 3 plaatsen voor het personeel. Deze 3 plaatsen voor het personeel zouden op het eigen terrein aangelegd moeten worden. Direct tegen het geprojecteerde gebouw liggen 33 parkeerplaatsen. Deze hebben thans in beperkte mate een functie als overloop voor het parkeren bij de winkels en derhalve is het niet bezwaarlijk 10 plaatsen toe te rekenen aan het nieuwe gebouw.

6. Juridische toelichting

Om het planvoornemen mogelijk te maken is artikel 2.12 onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toegepast. In deze procedure wordt de procedure behorende bij het zogenaamde Projectafwijakingsbesluit benoemd. Deze procedure leidt tot een omgevingsvergunning en een ruimtelijke onderbouwing met verbeelding. Een omgevingsvergunning herzielt het onderliggende bestemmingsplan niet, maar is te beschouwen als een uitzondering die wordt gemaakt ten aanzien van de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

7. Uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling vindt volledig op particulier terrein plaats. Er is dan ook geen kostenverhaal aan de orde en daarmee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

8. Bijlagen

Concept voorlopig plan