

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van 5 woningen (twee 2-onder-1 kap woningen en één vrijstaande woning) en 5 garages aan de Parkleane te Grou, kadastraal bekend Grou, sectie A nummers 7369, 7590, 7362, 7592

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Op 1 december 2016 hebben wij een plan ontvangen voor het realiseren van 5 woningen (twee 2-onder-1 kap woningen en één vrijstaande woning) en 5 garages aan de Parkleane te Grou, kadastraal bekend Grou, sectie A nummers 7369, 7590, 7362, 7592.

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

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan Grou Kom - Beschermd Dorpsgezicht aangezien op de betreffende plek een woongebouw is voorzien (artikel 6) en grondgebonden woningen passen niet binnen de bestemmingsomschrijving. Daarnaast wordt het op de plankaart aangegeven bouwvlak overschreden. Ook passen de geprojecteerde garageboxen niet binnen de bestemming 'verblijfsgebied' (artikel 11). Tot slot wordt door overschrijding van de bestemmingsgrens gebouwd in de bestemming "Groen - Park" zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Grou'. Binnen deze bestemming is woningbouw niet toegestaan.

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkings- en 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. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst.

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

De gemeente Leeuwarden heeft nog een omvangrijke opgave ten aanzien van woningbouw. Door het rijk en provincie wordt geprognostiseerd dat bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Leeuwarden nog minstens drie decennia aanhoudt. Dit betekent dat de gemeente moet voorzien in voldoende en passende woningbouwlocaties. Een en ander is onder andere door de provincie in haar "Notitie Regionale Woningbouwafspraken" en door de gemeente Leeuwarden in haar woonplan.

De vijf grondgebonden seniorenwoningen hebben op de begane grond een slaapkamer en natte ruimte. Op de verdieping zijn nog eens twee slaapkamers met technische ruimte gesitueerd.

Grou is een dorp met een centrumfunctie. Het dorp heeft goede voorzieningen en verbindingen (trein en bus en water) met omliggende dorpen/steden. Grou heeft veel sociale woningbouw en er bestaat behoefte, kijkend naar een gezonde woningvoorraad, om woningen in de koop toe te voegen voor senioren. Dit maakt het mogelijk om binnen de sociale omgeving een goede wooncarrière te maken wat de leefbaarheid van een dorp positief beïnvloed. Het plan sluit aan bij woonfuncties in de directe omgeving. Het verzoek past binnen de gestelde kaders.

Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnenet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.

Buiten de 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, de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Voorliggend plan raakt geen nationaal belang en is daarmee niet van toepassing.

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. In de verordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan. Het initiatief voldoet aan het vastgestelde woonplan van de gemeente Leeuwarden.

Gemeentelijk beleid

Met betrekking tot wonen verwijzen wij naar hetgeen is gesteld onder Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014 en de Toets op functie. Voor het overige verwijzen wij naar de toets aan de omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders.

Stedenbouw

De zone tussen de begraafplaats en de bebouwing van Zevenhuizen, waar het beschermde dorpsgezicht fysiek begint, kent een geschiedenis van twee gezichten. Enerzijds door de historische bebouwing van een boerenschuur met daaromheen een sloot en anderzijds de aanwezigheid van een supermarkt in een oude boerderij met de daarbij horende parkeervoorziening. De sloop van de schuur, het dempen van de sloot en de verplaatsing van de supermarkt leidde tot een bouwclaim op de nu beschikbare kavel. Daarnaast kent het centrum van Grou, door haar historische gegroeide dorpse bebouwing van stegen en smalle straten, een ernstig gebrek aan parkeer capaciteit. Dit leidde tot de inrichting van een centrale parkeervoorziening op de plek achter het Halbertsmamonument en naast de begraafplaats.

Langs de entree van de begraafplaats bevindt zich een halfverhard pad, die de noordelijke entree van het Wilhelminapark vormt. Aan de zuidzijde worden de bouwkevel en het parkeerterrein afgezoomd door de Nijfeart, een onbevaarbare oude vaart die nog wel op boezempeil functioneert.

Langs de Nijfeart is het woningbouwprogramma van twee dubbele en een enkele woning geplaatst. De woningen begeleiden op deze wijze de oude vaart en maken ruimte vrij voor een meer monumentale entree van het Wilhelminapark. De formele voorzijde is naar de begraafplaats en naar de entree van het park gericht. De voortuinen, het parkeerterreinen en de parkeerstrook zorgen ervoor dat er voldoende open ruimte is tussen de gebouwen en de parkentree. De gebouwen ondersteunen op deze wijze de trechtervormige entree van het Wilhelminapark. De entrees van de woningen bevinden zich aan de noordzijde van de woning, waardoor de achterzijde van de woning

zich aan de waterkant bevindt. De relatief kleine achtertuin en het uitzicht vanuit de woonkamer op het water voorkomen de bouw van schuren, uitbouwen e.d.. Bovendien bevindt de locatie zich in het beschermde dorpszicht, waardoor ieder bouwwerk vergunningplichtig is. Op deze wijze ontstaan er feitelijk twee voorkanten, iets wat onontbeerlijk is voor deze gevoelige plek.

Monumentenzorg

Zie cultuurhistorie.

Welstand

Het plan is uitvoerig met welstand besproken zowel in de lokale als grote commissie. De welstandscmissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 20-12-2016. Het bouwplan voldoet volgens de commissie (kenmerk W16LWD459-3) aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

De uitgangspunten voor parkeren bij nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leeuwarden. Parkeren moet op eigen terrein gerealiseerd worden. Gelet op de locatie en de kaveloppervlaktes zullen de te realiseren woningen een gebruiksoppervlakte krijgen van circa 140 m². De locatie is op basis van de Nota Parkeernormen Leeuwarden gesitueerd in de Rest bebouwde kom van Grou en voor deze locatie geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Garageboxen mogen voor 0,5 parkeerplaats worden meegerekend. Het plan voorziet in 10 parkeerplaatsen en 5 garageboxen. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernorm.

TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6. De locatie is gelegen binnen geen enkele milieuocontour bedrijvigheid is daarmee geen beperkende factor.

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.

Het gebruik wonen is volgens het bestemmingsplan toegestaan. De locatie is gelegen aan een 30 km weg waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Daarnaast worden de woningen gebouwd langs een weg met lage intensiteiten (maximaal 200 mvt/etmaal). Er wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. Geluid is 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.

De ontwikkeling van 5 woningen is veel minder dan de NIBM - norm van 1500 woningen. Luchtkwaliteit is geen beperkende factor.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);

- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. De locatie ligt binnen geen enkele veiligheidscontour waardoor het aspect externe veiligheid geen beperkende factor is.

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.



Het plangebied, binnen de groene cirkel, op de FAMKE. Legenda: Rood = streven naar behoud; oranjebruin = karterend onderzoek 1; groen = vrijgegeven.

Inventarisatie bekende archeologische waarden

In gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde mogen diepere bodemverstorende werkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra):

Het plangebied ligt op de FAMKE binnen de 'karterend onderzoek 1'. In gebieden met deze duidingen kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd -middeleeuwen. Bij ingrepen van meer dan 500 m² dient de verstoorder eerst een karterend archeologisch (boor)onderzoek uit te laten voeren door gekwalificeerde archeologen. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan het gebied eventueel bestempeld worden als 'archeologisch waardevol', waarbij geldt dat men moet streven naar behoud ervan. Als dat niet kan is nader archeologisch onderzoek vereist. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Dit betekent dat er in principe geen onderzoek vereist kan worden.

N.B. Onlangs zijn ten bate van de vergunningverlening voor de herinrichting van het naastgelegen Wilhelminapark archeologische boringen gezet. Daarbij zijn per ongeluk ook enkele boringen op het aangrenzend perceel Parkleane gezet waarbij vermoedelijk een terplaag aangeboord is.

Conclusie:

Het gaat hier om een verstoring van de bodem van minder dan 500 m², dus is er sowieso geen bezwaar. We nemen - mede in het licht van mogelijk aan te treffen terpvondsten - in de omgevingsvergunning op dat indien tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden hiervan melding moet worden gedaan cf. artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient ook direct aan de gemeente gedaan te worden. Op verzoek van de gemeente laat initiatiefnemer amateurarcheologen tijdens de graafwerkzaamheden waarnemingen doen.

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.

De locatie ligt binnen het beschermd dorpsgezicht Grou. Het is nu een open groene plek, deels met bomen omgeven. Van oudsher was dit gebied rondom Zevenhuizen de grens van het dorp Grou. De bebouwingsdichtheid was laag en bestond vooral uit agrarische lintbebouwing. Onderhavig perceel maakte deel uit van een agrarisch perceel waar stallen/schuren op gesitueerd waren. Daartussen was veel groen aanwezig.

Na de 2^{de} wereldoorlog is Grou ook buiten het oude centrum uitgebreid. De buurt net ten oosten van het plangebied werd in de jaren '50 gebouwd en bestaat uit rijwoningen uitgevoerd in twee lagen met kap in rood/oranje baksteen met rood pannendak. De open groene ruimtes rondom Zevenhuizen vormen een overgang tussen de oude dorpskern en de 20^{ste} eeuwse dorpsuitbreidingen. Dit is volgens het aanwijzingsbesluit "Beschermd dorpsgezicht Grou" een belangrijke waarde.

Ongeveer 10 jaar geleden is een bouwvergunning verleend voor de realisatie van een appartementengebouw. Op deze locatie waar van oorsprong agrarische lintbebouwing in lage dichtheid voorkwam, is een appartementengebouw niet passend.

Het voorliggende plan met grondgebonden woningen allen met één bouwlaag en forse mansarde kap heeft qua geleding en volume meer aansluiting bij de boerderijen in het gebied dan het vergunde appartementengebouw. Daarnaast blijft de historische waterloop intact wat een meerwaarde heeft. Het park is ook een belangrijk groenelement in het beschermd dorpsgezicht en het is essentieel dat deze goed zichtbaar en ontsloten blijft. Dat is in onderhavig plan gewaarborgd.

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.

Op ons verzoek is door de aanvrager een actualisatie bodemonderzoek uitgevoerd. De gemiddelde kwaliteit voldoet aan de beoogde functie 'wonen' maar op de locatie met nieuw te bouwen woningen is plaatselijk een sterke bodemverontreiniging aanwezig. Om te voldoen aan de beoogde functie, wonen met tuin dient de verontreinigde bodem te worden gesaneerd. Vanwege de sanering moet een BUS-melding worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet Bodembescherming. Er dient rekening te worden gehouden met een proceduretijd van 5 weken. Na deze 5 weken kan worden gestart met de sanering. In de vergunning worden voorwaarden hieromtrent opgenomen.

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 16 december 2016 is voor het plan een watertoets aangevraagd. Omdat de locatie is gelegen binnen de zone van een hoofdwater is de normale procedure van toepassing. In de huidige planologische situatie kan op deze locatie een appartementengebouw met een oppervlakte van 572 m² worden opgericht. In de nu voorliggende situatie worden in plaats van het appartementengebouw vijf grondgebonden woningen en vijf garages gerealiseerd met een totale oppervlakte van 567 m². Er is derhalve geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Op 30 januari 2017 is een wateradvies met kenmerk 20161216-14276 van het Wetterskip ontvangen. Uit het wateradvies volgen een drietal adviezen/opmerkingen:

1. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert en ligt naar schatting tussen de -0,20 m NAP en de +0,40m NAP. Naast de drooglegging is ook de meerlaagse veiligheid van belang. Het maatgevend boezempeil ter plaatse van het plangebied is op dit moment bepaald op -0,05 m NAP. De regionale waterkering is ontworpen op basis van deze waterstand. Er bestaat een kans dat de regionale waterkering doorbreekt. Het is in geval van een doorbraak van de regionale waterkering belangrijk de negatieve gevolgen zo klein mogelijk en de gevolgschade zo laag mogelijk te houden. Wij adviseren u de bebouwing dusdanig hoog aan te leggen dat er ook bij deze maatgevende waterstand geen wateroverlast optreedt.

De bebouwing wordt, rekening houdende met het advies van het wetterskip, aangelegd.

2. In paragraaf 4.3.6 van de leidraad watertoets staat achtergrondinformatie over de reden waarom toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. Het wetterskip hanteert een compensatienorm van 10 %. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing, in het buitengebied geldt een ondergrens van 1.500 m². Door de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met circa 450 m² in bebouwd gebied. Ter compensatie dient 45 m² aan waterberging gerealiseerd te worden.

Binnen het plangebied is geen ruimte om de watercompensatie te realiseren. In eerste instantie is gedacht om de bestaande waterloop te verbreden maar omdat deze waterloop cultuurhistorisch waardevol is, was dit geen mogelijkheid. In overleg met het Wetterskip is afgesproken dat gekeken kan worden naar water compenserende maatregelen in de nabijheid van het plangebied. Direct naast het plangebied ligt het Wilhelminapark. Momenteel wordt het Wilhelminapark op heringericht. Binnen deze herinrichting wordt circa 100 m² aan nieuw oppervlaktewater gemaakt. Dit nieuw aan te leggen oppervlaktewater wordt ingezet als watercompensatie voor onderhavig plan.

3. Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een hoofdwaterring (paragraaf 4.3.1). Om het goed waterbeheer in bebouwd gebied te waarborgen dient de beschermingszone van 5 meter vrij te blijven van bebouwing en obstakels zoals bomen en dergelijke. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de beschermingszone van de hoofdwaterring is een watervergunning nodig.

De beschermingszone aan de zijde van het plangebied is particulier eigendom. De beschermingszone aan de andere zijde is in eigendom van de gemeente. In de huidige situatie vindt onderhoud aan de hoofdwaterring plaats met een boot. De verwachting is dat dit in de toekomst niet wijzigt. Om te voorkomen dat er bebouwing wordt opgericht binnen de beschermingszone, bijvoorbeeld vergunningsvrij, neemt initiatiefnemer overeenkomstig de leidraad Watertoet in de koopakte een bepaling op dat de beschermingszone vrij moet blijven van bebouwing.

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.

Voor het aangrenzende Wilhelminapark is in 2015 een ecologische voortoets en werkprotocol (John Melis Ecologie, rapport 15-034 en 15-048) ingediend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de werkzaamheden die daar onlangs hebben plaats gevonden (of nog plaats vinden). Hieronder viel ook het vervangen van walbeschoeiing en het uitgraven van wateren.

Nabij het plangebied is de kleine modderkruiper aangetroffen, deze is beschermd op grond van de Flora- en faunawet, tabel 2. In het rapport is aangegeven dat er 1 optie is waarbij er geen ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd, voor de werkzaamheden aan de watergangen aan de buitenzijde van het park, namelijk door:

Bij alle werkzaamheden (o.a. baggeren, vervangen kade, grondwerk) aan de waterpartijen een goedgekeurde en relevante gedragscode te volgen met een verplichte ecologische begeleiding en een ecologisch werkplan.

Het plan voorziet niet in werkzaamheden aan de watergang waardoor het aspect ecologie niet van toepassing is. Mochten er wel werkzaamheden plaatsvinden dan zal de gedragscode worden gevolgd.

Groen

Groenkaart

In 2009 is de Groenkaart vastgesteld. De Groenkaart geeft op hoofdlijnen inzicht in de situatie van de groene openbare ruimte. In het beleidsdocument worden voorzetten gedaan voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de (openbare) groenstructuur.

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 handelwijze 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.

De voorgenomen planontwikkeling vindt plaats op particuliere gronden en heeft geen betrekking op of gevolgen voor het openbaar groen. Zoals ook onder 'Stedenbouw' is aangegeven maakt de stedenbouwkundige opzet van het plan ruimte vrij voor een meer monumentale entree van het Wilhelminapark.

Monumentale- en waardevolle bomen

In juni 2008 is de "Beleidsregel monumentale en waardevolle bomen" vastgesteld. De ongeveer 1400 monumentale en waardevolle bomen zijn beschermd en er geldt een aparte "kapvergunningprocedure" voor. In het kader van deze procedure vindt grondruil plaats tussen gemeente en initiatiefnemer. Door deze grondruil krijgt initiatiefnemer een perceel waarop de plannen stedenbouwkundig en ruimtelijk beter tot hun recht komen en krijgt de gemeente gronden waardoor een monumentale boom (staat nu al op gronden van de gemeente) meer ruimte krijgt en beter kan aansluiten bij het Wilhelminapark.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgasttransportleidingen, hoofdwatervleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden. In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig en is daarmee geen beperkende factor.

Plan-Mer / Mer-beoordelingsplicht

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van art. 5 van het Besluit

milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken. Het realiseren van 5 woningen voldoet

Het realiseren van 5 woningen blijft ruim onder de drempelwaarden zoals genoemd in de C- en D-lijst. Eén en ander leidt dan ook niet tot een m.e.r. op grond van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

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”.

In eerste instantie moet de vraag beantwoord worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Immers, als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet de ladder van duurzame verstedelijking worden doorlopen.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie opgenomen. Deze luidt: ‘*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*’. Het begrip woningbouwlocatie, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd.

Uit jurisprudentie blijkt dat het moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van één woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ladder is ook niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen - drie rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid - mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Daarentegen is de ontwikkeling van veertien woningen wél aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouw moet ergens worden getrokken tussen de zes en veertien woningen.

Gelet hierop kan voorliggend bouwplan van vijf woningen niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is het zo dat een appartementengebouw met 15 appartementen niet gebouwd wordt. Per saldo neemt het aantal te realiseren woningen op deze locatie af.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de plannen. Er zijn geen reacties ontvangen.

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. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten worden gedekt uit de leges. Door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten is voorzien in het kostenverhaal. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

Conclusie

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
