

Ruimtelijke Onderbouwing

Woning Minne Finne

Gemeente Leeuwarden

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woning Minne Finne

Gemeente Leeuwarden

Status: voorontwerp

Datum: 23 augustus 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan / omgevingsvergunning	7
1.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
1.5 Welstandsrichtlijnen Minne Finne, vrijstaande woningen	9
1.6 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Bestaande, vergunde situatie	13
2.1 Beschermd dorpsgezicht Grou	13
2.2 Verkeer en parkeren	16
2.3 Beschermd dorpsgezicht Grou	18
Hoofdstuk 3 Beleidskader	21
3.1 Nationaal beleid	21
3.2 Provinciaal beleid	25
3.3 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	31
Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten	35
5.1 Milieu	35
5.2 Waterhuishouding	39
5.3 Flora & Fauna	43
5.4 Cultureel erfgoed	44
5.5 Leidingen	46
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Minne Finne in Grou bestaat het voornemen om een geplande villakavel aan het waterfront iets anders te gaan inrichten (zie ook Bijlage 1 Planvoornemen). Hierop komt een grote woning naast de reeds geplande woning. Initiatiefnemer heeft daar een ontwerp voor gemaakt en dit ambtelijk en bestuurlijk voorbesproken. Er moet daarvoor wel worden afgeweken van het bestemmingsplan (stedelijke randvoorwaarden, zie paragraaf 1.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden). Omdat het plan bijdraagt aan de gewenste omgevingskwaliteit (minder bebouwde oppervlakte), is het plan in beginsel akkoord bevonden. Ten opzichte van de vergunde situatie met 4 woningen aan het water worden er nu 3 voorzien, waarbij de middelste twee bouwvlakken 'vervallen' en één woning wordt gebouwd die grotendeels nog overlap heeft met het rechter deel van de twee middelste bouwvlakken. Het gebied wordt opener en groener dan het oorspronkelijke plan. Met deze opzet draagt het nieuwe plan eraan bij om vanuit stedenbouwkundig oogpunt het waterfront aan de noordoostzijde van het centrum van Grou een nieuw aanzicht te geven. Dit deel van het centrum ligt namelijk al jarenlang braak, en dat komt de uitstraling van het dorp niet ten goede.

De nieuwe ingrepen in het dorp worden gedaan met kennis van en respect voor de ontstaansgeschiedenis van de plek en bouwen voort op die geschiedenis en voegen daar weer een nieuwe laag aan toe. De gemeenteraad heeft daarom "Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen voor Minne Finne, Hellingshaven en Volmawei in Grou" (19 december 2016) vastgesteld, waarin de ontwikkelmogelijkheden voor de locatie De Minne Finne zijn vastgelegd (zie verderop in dit hoofdstuk). Resultante daarvan is een stedenbouwkundig plan (Bijlage 2 Vastgestelde stedelijke randvoorwaardenkaart) dat op basis van een uitgebreide Wabo-procedure voor afwijking bestemmingsplan is mogelijk gemaakt. Dat plan, zoals hierna weergegeven, is als aangegeven vergund, maar zal nu op een onderdeel (vervanging van 2 vrijstaande woningen door 1 nieuwe woning) worden aangepast.



Vergund stedenbouwkundig plan (zie ook bijlage 2)

Hoofddoelstellingen voor het gebied zijn de verbinding van het waterfront met het centrum, passend binnen de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht.

In het gebied zijn 11 rijwoningen en 4 vrijstaande woningen vergund, waarvan er nu dus 2 worden geschrapt in ruil voor 1 woning aan het waterfront. Onderdeel van deze herstructureringsopgave is de verplaatsing van een drietal woonboten aan de oever van De Minne Finne naar "De Burd", waarvoor ook reeds de planologische procedure is doorlopen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied 'De Minne Finne' is gelegen aan de uiterste noordoostzijde van de bebouwde kom van Grou en wordt begrensd door de Hellingshaven aan de noordwestzijde, het Pikmeer aan de noordoost-, oost- en zuidzijde en de Volmaweg aan de zuidwestzijde.

Het plangebied valt binnen het 'beschermd dorpsgezicht Grou'. Op navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied voor de woning binnen Minne Finne als groen vlak weergegeven:



Plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan / omgevingsvergunning

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan Grou, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2013. Middels een omgevingsvergunning (11027603, 25 oktober 2018) hebben Burgemeester en wethouders besloten, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag voor de volgende activiteiten:
 1. Strijd gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo).
- II. de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

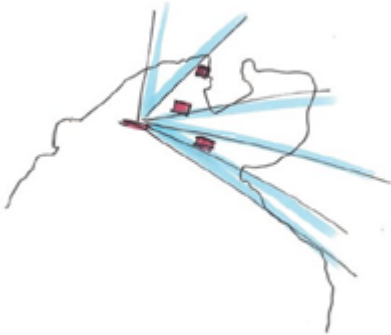
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit strijd gebruik gronden/ bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele

regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag hieraan voldoet en daarom is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Op basis van het huidige bouwplan is daarom nu een afwijking nodig van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De voor o.a. deze planlocatie door de gemeente vastgestelde “Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen voor Minne Finne, Hellingshaven en Volmawei in Grou.” (19 december 2016), richten zich op 3 ontwikkellocaties. Voor onderhavige locatie zijn onderstaande voorwaarden voor herontwikkeling van belang.



Hoofduitgangspunten

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

Locatie specifieke voorwaarden:

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. De gemeente heeft besloten 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. De gemeente heeft 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 afbakent. 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 (er zijn er 4 vergund) 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 (zie welstandsrichtlijnen hierna).

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.

1.5 Welstandsrichtlijnen Minne Finne, vrijstaande woningen

Hieronder zijn de welstandsrichtlijnen opgenomen, zoals die zijn opgesteld voor het vergunde plan met de 4 vrijstaande woningen. Het plan is eerder door de welstandscommissie beoordeeld. De commissie was daarbij op enkele aspecten kritisch. Daarna is het plan op tal van zaken aangepast om daar waar mogelijkheden waren aan de wensen van de welstandscie tegemoet te komen. Daarna is door welsatnd akkoord gegeven voor het plan.

Algemeen

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

Dit criterium wordt ingevuld met het ontwerp voor de nieuwe woning, dat aansluit bij de architectonische uitgangspunten voor de reeds ontworpen andere woningen.



Visualisatie woning (bron: Driessen Architectuur)

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 Bijlage 2 Vastgestelde stedelijke randvoorwaardenkaart). 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.

De openheid en het groene karakter worden verdergaand versterkt door één woning te bouwen in plaats van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. Deze ene woning leidt tot een groter woongebouw dan eerder beoogd voor de twee woningen, maar leidt per saldo tot meer open ruimte van betekenis tussen de woning en belendingen, waardoor de relatie tussen meer, dorp en zichtlijn wordt versterkt.

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 worden tussen de woningen bomen aangeplant. Vanaf de haven is er één toegangsweg tot een collectief 'toegangsplein' met toegang tot de kavels.

Deze ontwerpprincipes zijn bij de uitwerking van het plan toegepast (zie Bijlage 1 Planvoornemen).

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.

De woning is met de kappen loodrecht op de oever gepositioneerd. Met een dubbele zadeldak boven geschakelde deelvolumes wordt een helder leesbaar en in maat en schaal passende massa gerealiseerd.

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.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

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.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

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.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1.6 Leeswijzer

Deze Ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de vergunde situatie beschreven, waarvan wordt afgeweken;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op dit plan;
- in hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving aan bod;
- in hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken;
- in hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Bestaande, vergunde situatie

Zoals aangegeven is in het inleidende hoofdstuk, zijn voor de gebiedsontwikkeling De Minne Finne zowel planconceptuele als gedetailleerde uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd en is een Randvoorwaardenkaart uitgewerkt, waarin het stedenbouwkundige plan voor de locatie is verrat. Hierbij wordt verwezen naar het eerste hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing voor het overzicht van relevante randvoorwaarden en uitgangspunten. De concrete invulling is hierna toegelicht; weliswaar is deze nog te realiseren, maar in het kader van voorliggende afwijking van de verleende vergunning is de afwijking van de vergunde situatie van belang, niet zo zeer de afwijking van de bestaande (fysiek-ruimtelijke) situatie. Hierna is dan ook de vergunde situatie toegelicht.



Stedenbouwkundig plan (zie ook Bijlage 2 Vastgestelde stedelijke randvoorwaardenkaart)

2.1 Beschermd dorpsgezicht Grou

De gebiedsontwikkeling in De Minne Finne is in 3 zones opgedeeld:

- De haven, met omsluitende woonbebouwing, bestaande uit 11 geschakelde woningen in 2 stroken.
- De herstelde weide, ooit de kerkelijke weide, omgeven door groene en meer natuurlijke oevers.
- De kop van het schiereiland, met een ruime groene inrichting waarin 4 vrijstaande woningen werden voorzien, en nu 2 woningen vervangen worden door 1 woning.

De stedenbouwkundige setting van de nieuw te bouw 11 geschakelde eengezinswoningen en 4 vrijstaande villa's speelt in op de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten rondom Grou, zoals die door de gemeente zijn vastgelegd.

De kop van De Minne Finne

Achter de haven, op de kop van De Minne Finne met zicht op het water, zijn vier vrijstaande villa's aan het meer vergund. De kop blijft een overwegend groene uitstraling houden door te transformeren naar ruime kavels met een groene erfafscheiding. Hier waren 4 vrijstaande woningen voorzien die zijn georiënteerd op het water. Aan de kant van de haven, midden in het gebied komt de ontsluiting van de woningen. De bijgebouwen en de parkeerplaatsen op eigen erf zijn op deze zijde georiënteerd.

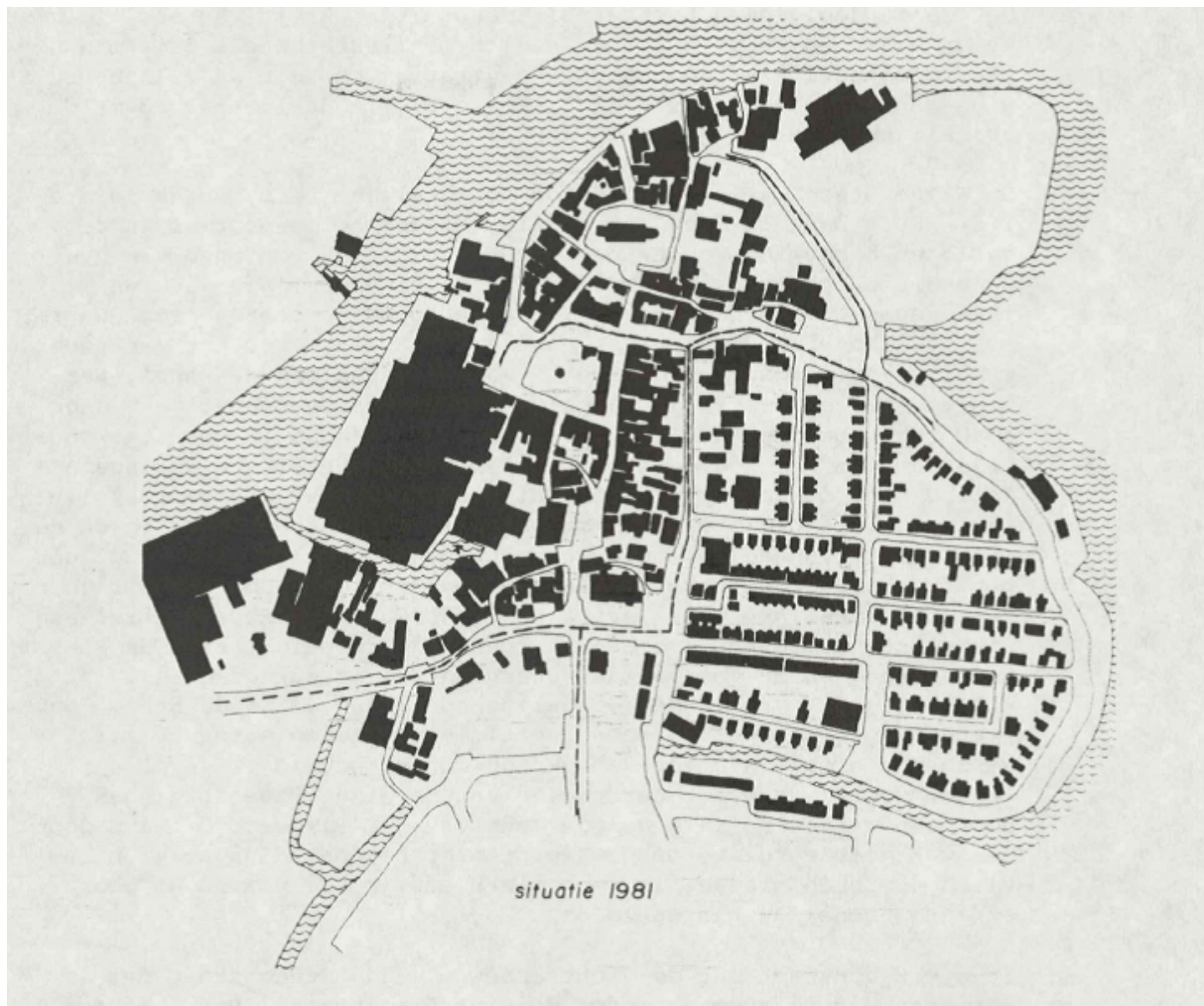
Ten aanzien van de aan het water gelegen villa's zal de openheid van de oever versterkt worden en dient voorkomen te worden dat hier zware massa's ontstaan. Verder dient voorkomen te worden dat het groene karakter van de oever wordt aangetast door schreeuwerige accenten in de vorm van harde kleuren en onnatuurlijke materialen als kunststoffen, trespas en dakpanplaten. In dat kader heeft de gemeenteraad voor de woningbouw specifieke welstandsrichtlijnen vastgesteld.

De tuinen rond de villa's worden voorzien van opgaande beplanting waarbij vanuit de woningen zichtlijnen van en naar het Pikmeer worden opgehouden. Door deze oplossing wordt de privacy rond de woningen voldoende geborgd, maar is vanaf het Pikmeer wel leesbaar dat De Minne Finne de dorpsrand is van Grou.

Schakel tussen Grou en Pikmeer

Met de open bebouwingsstructuur wordt de haven ruimtelijk beter vormgegeven en worden tegelijkertijd belangrijke open zichtrelaties tussen Grou en het Pikmeer gerealiseerd. Door de lage bebouwingsdichtheid en goed gekozen situering van de bebouwing blijft De Minne Finne open met een landschappelijk karakter. Het oude dorpsgezicht blijft hier gewaarborgd. Uitgangspunt is dat De Minne Finne een verbinding vormt met het dorp Grou en het Pikmeer, waarbij het gebied een overwegend publieke functie krijgt die de verbinding ook functioneel maakt. Door het graven van een opvaart die de scheiding vormt tussen de nieuwbouw langs de haven en op de kop ontstaat er een duidelijke grens tussen uitbreiding van bebouwing en open groen.

Navolgende afbeelding uit de toelichting bij het aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Grou, toont duidelijk dat De Minne Finne (letterlijk) een witte vlek en ontbrekende schakel is tussen het historische terpdorp en het Pikmeer.



Realisatie van stedenbouwkundige samenhang tussen centrum en Pikmeer, met respect voor en vertaling van de centrumdorps historische waarden, kan door toepassing van de volgende stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten:

- Behoud van zicht vanaf het Pikmeer op de toren van de Sint Piterkerk. De bebouwing in De Minne Finne wordt daarom in hoogte gemaximeerd en loopt vanaf de zijde Pikmeer geleidelijk op tot het niveau van het aansluitende bestaande stedelijke gebied.
- Opbouw in omvang van bouwmassa's met solitaire woningen, omgeven door veel ruimte aan het Pikmeer en aan de zijde van de binnenhaven en een meer verdicht milieu aan de centrumzijde.
- De dorpsrand aan het Pikmeer zal een transparant-groen karakter houden. Vanaf het Pikmeer blijft het aanzicht van Grou daardoor gemêleerd; een transparant groen aanzien waar bebouwing fragmentarisch in zichtbaar is. Daartoe worden de meest karakteristieke elementen van de rand van De Minne Finne behouden, versterkt en geaccentueerd:
 1. meest vooruitgeschoven deel van De Minne Finne uitvoeren in ruime tuinen met hoofdgebouwen aan de zijde van de toekomstige binnenhaven (leidt tot een ruime en robuuste groene rand zonder openbare toegankelijkheid) en meer richting het centrum (ter hoogte van de boothuizen) overgaand in een weide met een meer gecultiveerd en openbaar, parkachtig karakter.
 2. het dijkje; door deze te verzwaren en een meer natuurlijke uitstraling te geven en te voorzien van een wandelroute;
 3. beheerde gazons aan de binnenzijde van het dijkje, waardoor de profilering meer zichtbaar wordt;
- Karakteristieke geveldifferentiatie door variatie in individuele panden binnen de bouwstroken, verspringende gevels en verticaal gelede gevels (geen platte of plompe bouwmassa's maar

aaneenschakeling van ranke deelmassa's met kappen.

- Dakenplan, in maat en schaal passend bij het historische centrum.

Naast deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is tevens de materialisering, kleurstelling, vorm en gebaar van de individuele gebouwen van belang voor een juiste inpassing in het beschermde gezicht. Daarbij is voor alle gebouwen als uitgangspunt gekozen dat niet historiserend gebouwd wordt maar dat traditionele gebouwenmerken voor het centrumgebied van Grou vertaald mogen worden naar een hedendaagse beeldtaal die ook dan in harmonie moet zijn met het centrumgebied.

2.2 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Volmaweg, met een haakse ontsluiting die parallel aan de kade van de haven loopt. Omdat slechts een beperkt aantal woningen ontsloten behoeft te worden en de ontsluiting doodlopend is, kan worden volstaan met een regulier woonstraatprofiel met een keermogelijkheid aan het einde. Dit gold reeds in het vergunde plan voor 4 vrijstaande woningen en zal daarom (temeer) gelden bij de realisatie van 3 in plaats van 4 vrijstaande woningen.

Omdat met de gebiedsontwikkeling ook nadrukkelijk het openbare en recreatieve karakter voor het dorp Grou wordt versterkt, wordt rond de Hellinghaven een wandelpad aangelegd dat vrij ligt van de autoroute. Ook worden op en rond de weide paden aangelegd. Hierdoor is binnen De Minne Finne een hoge toegankelijkheidsgraad voorzien met meerdere plekken die tot aan het water openbaar zijn. De openbare ruimte zal een parkachtige inrichting krijgen. De openbaarheid zal niet wijzigen als gevolg van dit plan en zal conform het reeds in 2018 vergunde plan worden gerealiseerd.

Parkeren

Het uitgangspunt is dat parkeren in hoofdzaak op eigen erf plaatsvindt en dat binnen het plangebied voldoende parkeervoorzieningen zijn voor het te realiseren woonprogramma. Hiermee blijft de publieke ruimte toegankelijk en aantrekkelijk. Overeenkomstig de door de gemeente bepaalde parkeernormen wordt bij alle woningen op eigen terrein parkeerruimte voorzien. Bij de vrijstaande woningen is op individueel kavelniveau een vrije situering nader uit te werken. Er kan op eigen buitenterrein worden geparkeerd, voor zowel bewoners als voor bezoekersparkeren.

Voor bezoekersparkeren is in het vergunde plan (voor alle woningen in Minne Finne) langs de ontsluitingsweg in de haven ruimte om dit mooi in te passen zonder dat het afbreuk doet aan het landschap. Voorliggend plan zal evenwel op eigen perceel voldoende ruimte bieden, ook aan bezoekersparkeren.

Parkeerbeleidsplan gemeente Leeuwarden 2015

De parkeerdruk in Grou wisselt sterk en is afhankelijk van het seizoen. Buiten het vakantieseizoen is de parkeerdruk beperkt en is geen sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. In het vakantieseizoen is het regelmatig erg druk. Om net als in Leeuwarden grip te krijgen op de parkeerbalans start de gemeente ook in Grou met het monitoren van de parkeerbalans.

In het centrum van Grou is sprake van een menging van een drietal parkeerregimes:

- blauwe zone regeling op locaties die bestemd zijn voor bezoekers (maandag t/m zaterdag tussen 8.30 en 18.00 uur);
- parkeren voor vergunninghouders (met verschillende tijdregimes);

- vrij parkeren. Aan de rand van het centrum zijn enkele parkeerlocaties gelegen waar bezoekers gratis kunnen parkeren:
- Parkstraat/Zevenhuizen (56 parkeerplaatsen);
- Friesmastrjitte (25 parkeerplaatsen);
- Terreinen: Minne Finne (13 parkeerplaatsen), Volmaweg (terrein zonder vakindeling, 15-20 parkeerplaatsen) en Hellingshaven (10 parkeerplaatsen).

Met name bij evenementen kan de vraag naar parkeerplaatsen het aanbod sterk overstijgen en treedt vaker ongewenste parkeerdruk op.

De stakeholders in Grou benadrukken het belang van gratis parkeren. Voorts wordt veel waarde gehecht aan voldoende parkeergelegenheid in het dorp voor bezoekers (onderscheiden naar kort en lang parkeren) en bescherming van de woonomgeving in gevallen dat door hoge parkeerdruk bewoners de eigen auto niet meer nabij de woning kunnen parkeren. Goede handhaving is belangrijk. De bestaande wijze van vergunninguitgifte aan alleen bewoners van de gemeente (dus ingeschreven in de GBA) moet worden gehandhaafd.

Uitgangspunten parkeerbeleid Grou

Het parkeerbeleid van Grou is historisch gegroeid en is de afgelopen jaren niet systematisch geactualiseerd. Mede daardoor komt de parkeerregulering deels over als een 'lappendeken'.

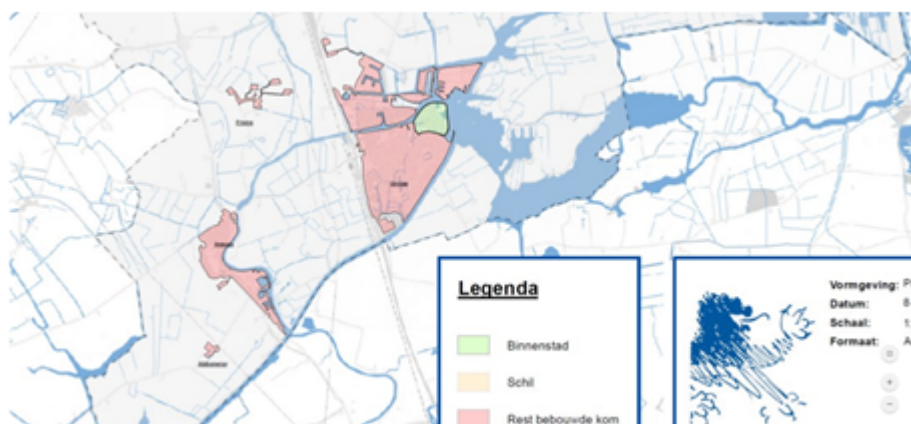
In het licht van de actualisatie van het parkeerbeleid staat voorop het zorgen voor een heldere structuur waarin het met name voor bezoekers zo gemakkelijk mogelijk is om een geschikte parkeerplaats te vinden en tegelijkertijd parkeerlocaties voor bewoners voldoende beschermd zijn.

De gemeente blijft uitgaan van de huidige regulering op basis van de parkeerverbodzone en zal de bebording verbeteren.

Voor het parkeerbeleid voor Grou geldt dat het geactualiseerde beleid zal zijn gericht op een zo inzichtelijk mogelijke opzet in samenhang met de ruimtelijke en de verkeersstructuur in het dorpse karakter.

Parkeernormen

Voor Leeuwarden geldt de klasse 'sterk stedelijk' (Berekeningsmethode CROW 2012). Binnen het gemeentelijk grondgebied is een aantal gebiedstypen te onderscheiden. Het centrum van Grou krijgt, net als het centrum van Leeuwarden, de categorie 'Centrum'. De rest van Grou valt binnen de categorie 'Rest bebouwde kom'.



Op basis van deze karakteristieken is aan de hand van de rekentool bij de CROW (publicatie 381, die de publicatie 317 inmiddels heeft vervangen) bepaald dat de volgende parkeernormen gelden (zie ook Bijlage 3 Parkeerberekening bij deze onderbouwing):

- 1 vrijstaande woningen: 2 parkeerplaatsen;

In het plan wordt voorzien van meerdere parkeerplaatsen op het erf rond de woning. Aan de normen wordt daarmee ruimschoots voldaan.

2.3 Beschermd dorpsgezicht Grou

Het plangebied 'De Minne Finne', de oorspronkelijk bij de pastorie behorende weilanden, maakt onderdeel uit van het 'beschermd dorpsgezicht Grou', dat op 22 mei 1990 als zodanig is aangewezen. Het historische gedeelte van Grou kent een groot aantal karakteristieke panden en rijksmonumenten en een waardevolle ruimtelijke structuur.

In het 'beschermd Dorpsgezicht Grou' en het aangrenzende 'beschermd Dorpsgezicht Oosterveld' is de samenhang van deze panden met de ruimtelijke structuur als waardevol beschreven. Kenmerkend voor Grou is dat de verschillende fasen van ontwikkeling van het dorp nog steeds herkenbaar zijn als verschillende gebieden. Ieder gebied heeft een kenmerkende samenhang van onder meer verkaveling, bebouwing, (voormalige) ligging aan water en hoogteverschillen. Het oudste deel is herkenbaar als het oorspronkelijke agrarische terpdorp rond de Sint Piterkerk met De Minne Finne (ooit de kerkelijke weide). De uitbreiding als regionale handels- en scheepvaartkern aan het water is te herkennen rond de Hoofdstraat en 't Grien en tot slot hebben de 19^e en 20^e eeuwse uitbreidingen van de nijverheids- en watersportkern aan het meer een geheel eigen karakter.

In de loop der jaren is in het beschermde dorpsgezicht op verschillende plaatsen verstoring in de bebouwingsstructuur en ruimtelijke samenhang ontstaan. Ook is de relatie van (de omgeving van) De Minne Finne met het oude dorp verbroken door de aanleg van de rechte Volmaweg en de Hellingshaven en de inrichting van een achter de pastorietaan gelegen opslagplaats. Daarnaast is de tot enkele jaren geleden aanwezige hoge bomenrand rond De Minne Finne als een verstoring aan te merken. Deze ontnam het zicht vanaf het Pikmeer naar de torenspits van de Sint Piter. Deze bomen zijn mede daarom gekapt en waren dusdanig ver uitgeroeid dat de kap ervan ook nodig was.

Het gemeentelijk beleid heeft als doel om de cultuurhistorische, ruimtelijke en eventueel aanwezige archeologische waarden in het Beschermd Dorpsgezicht te beschermen en zo mogelijk te versterken. Het bewaken van de zichtlijnen vanuit het Pikmeer op de Sint Piterkerk wordt daarbij van groot belang geacht.

Waardering

Het oudste gebied rondom de Sint Piterkerk (de Wijde Steeg en de Nieuwe Kade en Kerkstraat), wordt gekenmerkt door een geleidelijk gegroeide, organische, kleinschalige ruimtelijke structuur. Binnen deze structuur neemt de met bebouwing omsloten en met zware bomen beplante kerkhofruimte een belangrijke plaats in.

Rondom het Romaanse kerkgebouw en kerkhof staat een verscheidenheid aan bebouwing: een gesloten bebouwingswand met top- en lijstgevels, enkele dicht opeen gebouwde, eenvoudige woningen in 1 bouwlaag

met kap, en 2 vrijstaande grotere panden (pastorie en kerkelijk lokaal). De omringende straatjes en steegjes hebben een steenachtig karakter vanwege de lage woningblokjes in een min of meer gesloten straatwand.

Aan de Nieuwe Kade wordt het ruimtelijk karakter bepaald door overwegend lage woon- en bedrijfsbebouwing, een verspringende rafelige bebouwingswand, deels met de voor-, deels met de achterzijde gericht op de Nieuwe Kade.

In het algemeen gelden voor de bebouwing in het Beschermd Dorpsgezicht Grou de volgende te beschermen kenmerken:

- de gevelopeningen van de meeste panden in het beschermde dorpsgezicht zijn verticaal gericht; dit zal ook gelden voor de bebouwing in het plangebied De Minne Finne (zie paragraaf 1.5 welstandsrichtlijnen);
- in de gesloten straatwanden wordt de individualiteit van elk pand benadrukt door onderlinge verschillen in goot- en lijsthoogte van aan elkaar grenzende panden met eenzelfde aantal bouwlagen; individualiteit zal ook in de bebouwing van De Minne Finne tot uitdrukking komen, bijvoorbeeld door verspringing in rooilijnen en een divers dakenlandschap;
- de gevels zijn opgetrokken uit rode of roodbruine baksteen. Incidenteel komt een aantal gepleisterde of geschilderde gevels voor; traditionele materialen zijn ook het hoofdthema binnen de nieuwbouw in De Minne Finne;
- de daken hebben de vorm van een zadel- of schilddak. De nokrichting van de woningblokjes heeft een langsgesichte oriëntatie, individuele panden hebben de nokrichting dwars op de weg;
- de dakbedekking bestaat uit rode of zwarte gebakken pannen, waarbij de kapverdieping veelal is voorzien van een centraal geplaatste dakkapel. Deze dakkapellen kenmerken zich door een fraaie en veelvormige detaillering; met name de materialisering zal in De Minne Finne worden herhaald;
- op de plaatsen waar tuinen aan de openbare ruimte grenzen, zijn deze van elkaar gescheiden door middel van een laag en eenvoudig hek (ijzer of hout); in De Minne Finne zal een fors deel van de buitenruimte openbaar zijn; niet tuinen maar openbare ruimte, groen en water bepalen het ruimtelijk beeld;
- de kleine open groene gebieden vormen een markering van het bebouwde beschermde gezicht; in De Minne Finne zal een karakteristieke groen kern behouden blijven en vanaf het water wordt het groene aanzicht geborgd met het concrete bouwplan;
- het nieuwe openbaar groen van De Minne Finne markeert de historische relatie van de oude kerkterp van Grou in het lage waterrijke gebied; De ruime groene dorpsrand blijft behouden die zo karakteristiek is voor de wijze waarop Grou zich manifesteert aan het water; geen hard stenig stadsfront maar een beeldbepalende groene rand langs het dorps hart en het weidse Pikmeer, terwijl aan de zijde van de haven een herbergzame, door bebouwing omsloten toegang tot aan het water wordt gerealiseerd.

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 is nog steeds groen van karakter.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In deze paragraaf worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven voor alle deelgebieden.

3.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 januari 2023 in werking treedt, is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Vooralsnog is totdat de NOVI van kracht wordt, het rijksbeleid vastgelegd in respectievelijk de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met voorliggend plan wordt voldaan aan de intenties van de NOVI, namelijk de versterking van de kenmerken en kwaliteiten van het gebied en voorkomen van afwenteling.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest 3 doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en

gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In het plangebied is het volgende nationaal belang van toepassing:

Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is onder andere verantwoordelijk voor beschermde stads- en dorpsgezichten. Het plangebied valt binnen het beschermd dorpsgezicht van Grou.

In onderhavig plan is rekening gehouden met dit beschermd dorpsgezicht. Zie paragraaf voor een nadere beschouwing van het aspect cultuurhistorie in relatie tot het voorgenomen initiatief.

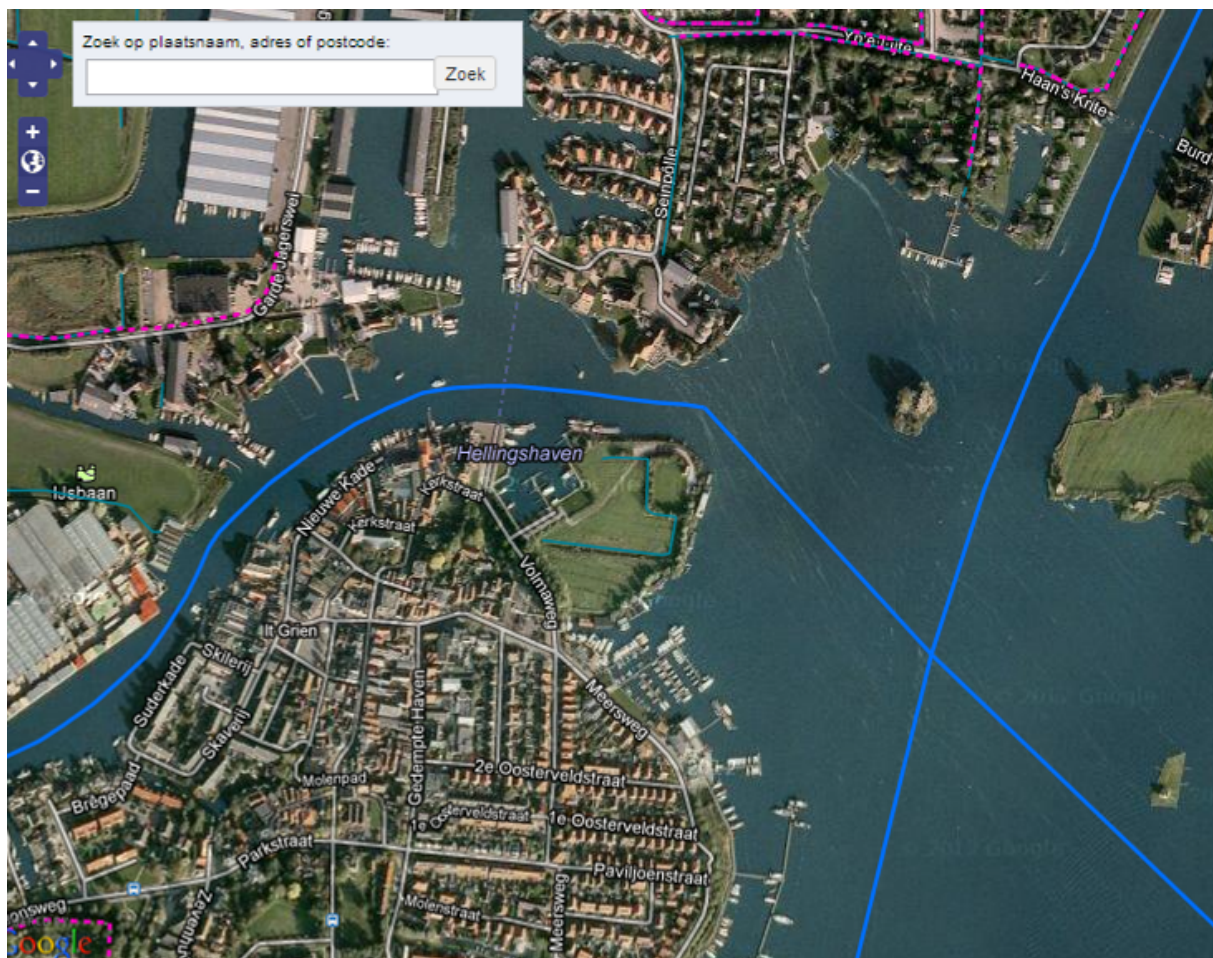
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Alleen titel 2.1 'Rijksvaarwegen' is mogelijk relevant voor het plangebied.

Het plangebied ligt op niet al te grote afstand van het Prinses Margietkanaal, een rijksvaarweg van CEMT-klasse Va.

In artikel 2.1.2 is opgenomen dat een vrijwaringszone van 25,0 m moet worden aangehouden aan weerszijden van de begrenzingslijn van een rijksvaarweg (uit CEMT-klasse Va) zoals opgenomen in de legger bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet (zie onderstaande afbeelding).



Het eerder vergunde plan voor 4 vrijstaande woningen voldeed reeds aan deze bepalingen. Nu er vervangend per saldo 1 woning minder wordt voorzien, op nog iets grotere afstand van de vaarweg, wordt wederom voldaan. Zie daarvoor navolgend beeld met nieuwbouw

v



Bebouwing t.o.v. waterkant en vaarweg (bron: Driessen Architectuur)

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding waarvan de juridische borging is voorgeschreven in het Barro.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Onderhavig initiatief betreft een stedelijke ontwikkeling die binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, evenwel een minder omvangrijke verstedelijking dan eerder vergund (1 in plaats van 2 woningen).

De concentratie van woningen direct grenzend aan het centrum van de regionale kern Grou (Bestaand Stedelijk Gebied, zie provinciale verordening) staat in het teken van het behoud van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in het dorp. Daarbij wordt gebouwd overeenkomstig de vraag naar woningen en de doelgroepen (zie verderop de paragraaf gemeentelijk beleid). Omdat de locatie binnenstedelijk is gelegen en de woningaantallen binnen geheel Minne Finne beperkt zijn, en door dit initiatief verder afnemen, is de (mate van) verstedelijking zeer beperkt.

Met het planvoornemen wordt daarnaast invulling gegeven aan de opwaardering van het waterfront (enkele villa's in een ruime groene rand aan het Pikmeer) en ontstaat een functionele en versterkte ruimtelijke relatie tussen het dorpshart en het Pikmeer. Bovendien wordt een forse bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van het imago van Grou als belangrijke toeristisch recreatieve watersportkern. De ontwikkeling leidt er letterlijk toe dat het centrum van Grou en het Pikmeer bij elkaar komen.

Qua woningbouw passen de voorgenomen aantallen en de kwaliteit ervan binnen de regionaal afgestemde gemeentelijke woningbouwtaakstelling.

Er is geen andere locatie van enige omvang beschikbaar binnen het in de Verordening Romte Fryslân vastgestelde bestaand stedelijk gebied van Grou in de directe nabijheid van het centrum en het Pikmeer.

De ontwikkeling op De Minne Finne als geheel, en deze woning daarbij inbegrepen, past hiermee binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. De provincie streeft naar een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Voorliggend initiatief (woningbouw binnen de kern) past daarbinnen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Hier verhoudt het initiatief zich neutraal toe, deels positief doordat de cultuurhistorische en groene karakteristieken ter plaatse beter invulling gaan krijgen dan bij de realisatie van 2 woningen.

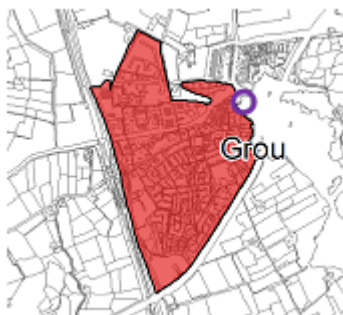
Veel beslissingen over de leefomgeving worden in de samenleving en door de gemeenten genomen. De provincie heeft een eigen rol als het gaat om het beleid voor Fryslân als geheel. Bijvoorbeeld de klimaatverandering en de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie, de bevolkingsontwikkeling, de toename van het toerisme, de vershraling van het landschap en de kansen van technologische ontwikkelingen. Voorliggend plan is met name van lokale betekenis en raakt niet de door de provincie gestelde provinciale belangen. Wel draagt het bij aan meer generieke doelen zoals een vitale en veerkrachtige omgevingen, behoud van gebiedskarakteristieken en een gezonde en klimaatadaptieve leefruimte.

Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018, 2020 en 2021 partieel herzien. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van een woning wordt gezien als stedelijke ontwikkeling binnen een regionaal centrum, maar buiten bestaand stedelijk gebied (zie hierna). In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied, die gericht zijn op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en bieden van voldoende ontwikkelruimte voor wonen, bedrijvigheid en functies binnen Grou. De provincie stelt voor Grou onder andere dat opwaardering van het waterfront en overige kwalitatieve verbeteringen bijdragen aan het recreatieve imago en de verdere ontwikkeling van Grou als belangrijke watersportkern met bijbehorende voorzieningen. Het voorliggende initiatief past naar aard en omvang in deze bepalingen.

Uit de kaart 'Begrenzing bestaand stedelijk gebied' (zie paarse cirkel op onderstaande afbeelding) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe bebouwing in het plangebied is hiermee niet zondermeer mogelijk. Op grond van artikel 1.1.1. lid 2 kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied (zoals hier het geval is) worden toegestaan.



Artikel 2.1.1 ruimtelijke kwaliteit

1. De plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie of voor het landelijk gebied omvat een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:
 - a. het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzetting patronen;
 - b. het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.
2. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op landelijk gebied stelt zo nodig regels die ertoe strekken dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid, sub b, herkenbaar blijven.
3. Een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied dient te voorzien in een zorgvuldige inpassing van een uitbreidingslocatie binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zoals bedoeld in het eerste lid, sub b.

Om invulling hieraan te geven, heeft de gemeente voor deze locatie 'stedenbouwkundige randvoorwaarden' opgesteld, die als basis dienden voor de verleende omgevingsvergunning voor het stedenbouwkundige plan Minne Finne en die ook van toepassing zijn op voorliggende ontwikkeling. Hierin zijn de van belang zijnde waarden uit de verordening en uit de structuurvisie Grutsk op 'e Romte vertaald naar het schaalniveau van de planontwikkeling.

Artikel 2.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording waaruit blijkt dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waaruit in ieder geval blijkt waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Deze motivatie is opgenomen in het 'Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden Juni 2016' dat in de volgende paragraaf is uitgewerkt.

Artikel 3 Wonen

3.1 Woonplan, sub 3.1.1 geeft aan dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Het Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden (juni 2016) bevat een dergelijk goedgekeurd kader voor onderhavige locatie.

Op basis van de gemeentelijke programmering (zie volgende paragraaf over gemeentelijk beleid) zijn er op de planlocatie mogelijkheden om de reeds vergunde aantallen mogelijk te maken, ook om de nu beoogde realisatie van 1 in plaats van 2 vrijstaande woningen te realiseren.

Artikel 7.1.1 EHS

De locatie ligt niet in de ecologische hoofdstructuur maar wel nabij gronden die zijn aangewezen als EHS. Op grond van artikel 7.1.1 lid 3 van de verordening kan een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden nabij EHS nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wanneer die niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de paragraaf ecologie en de natuurtoets is hier aandacht voor.

Thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte

In het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de Romte' worden de 'kernkwaliteiten' van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen. Het Streekplan kondigt een nadere uitwerking en waardering aan van deze kernkwaliteiten. In Grutsk op 'e Romte worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren.

Het totaal aan watersystemen. Van zeer grootschalige tot de zeer fijnmazige watersystemen en van voormalig naar huidige of heropende waterverbindingen

Zo mogelijk weer een functie geven aan waterwegen als onderdeel van een groter geheel. Dit draagt bij aan versterking, behoud en verdere ontwikkeling van de watersystemen als geheel.

Beleefbaar houden van watersystemen door het open houden van oevers (geen hoog opgaande beplanting) en door oevers openbaar toegankelijk te maken (waar mogelijk).

De zichtrelatie tussen Grou en het Pikmeer wordt in de visie specifiek als waarde benoemd (hoofdstuk 11).

Nederzettingen, dorpen en steden in hun omgeving

Versterken van de verschijningsvorm van de karakteristieke stedenbouwkundige structuur en bebouwing in en rond de dorpen en steden in de context van het omliggende landschap. De onderlinge verhouding (maat) en samenhang tussen de (cultuurhistorische) onderdelen die een dorps- of stadssilhouet bepalen (zoals kerken, watertorens, fabrieken en dergelijke) handhaven en versterken. Deze maken gezamenlijk de verankering en herkenbaarheid van de structuur van de nederzetting in het landschap mogelijk. Behouden van de fijnmazige nederzittingsstructuur en de open ruimtes (weilandjes, pleintjes, grasvelden). De zichtlijnen die de relatie aangeven tussen de open plekken in de nederzetting en het omliggende landschap respecteren en zo nodig versterken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen de kenmerken van de landschapstypen, die in de overgangsgebieden heel kwetsbaar zijn, als uitgangspunt en basis benutten. Deze zorgen voor een stevige verankering van een dorp/stad in het landschap.

Structuur van de nederzettingen, dorpen en steden

Versterken van de afleesbaarheid van het ontstaan en de ontwikkeling van de nederzetting, in relatie, oriëntatie, contact of contrast tot het landschap.

Versterking tot stand brengen door de intrinsieke onderdelen van de nederzittingsstructuur zoals interne infrastructuur (water, wegen), open ruimten, zichtvelden (van binnen naar buiten en andersom) en de bebouwing zelf te respecteren en als onderlegger te gebruiken in toekomstige ontwikkelingen. De verkavelingsrichting is bepalend en onderlegger bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Laagveengebied

Grou en de planlocatie maken deel uit van de in de visie opgenomen deelgebied 'Laagveengebied' (hoofdstuk 11). Van belang daarbinnen zijn o.a. de dorpen met een sterke relatie met vaarten en meeroevers.

3.3 Gemeentelijk beleid

De ruimtelijke en planologische voorwaarden voor de locatieontwikkeling zijn door de gemeente vastgelegd in de notitie “Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen voor Minne Finne, Hellingshaven en Volmawei in Grou.” (gedateerd 19 december 2016). Onderhavig plan geeft invulling aan de daarin vastgelegde stedenbouwkundige criteria en opgenomen woningtypen. De afwijking betreft het aantal woningen, waarbij 1 vrijstaande woning minder gerealiseerd wordt. Omdat dit de kwalitatieve doelen voor het plangebied Minne Finne ten goede komt en versterkt, is deze afwijking ook aanvaardbaar.

Volkshuisvestingsvisie 2021, Leeuwarden: ongedeeld en vitaal!

De volkshuisvestingsvisie kent als thema: ongedeelde stad en vitale dorpen. We willen dat de stad en de dorpen toegankelijk blijven voor alle doelgroepen. Realisatie van gemengde buurten is noodzakelijk, omdat die door een gevarieerde woningvoorraad aantrekkelijk zijn voor een brede mix van inkomensgroepen. Hiermee vergroten we niet alleen keuzevrijheid voor lagere inkomens, maar dragen we actief bij aan een ongedeelde samenleving. Gereguleerde huurwoningen van corporaties en particuliere verhuurders vallen onder de werkingssfeer van deze visie. De visie is daarom niet van toepassing op onderhavig particulier bouwinitiatief.

Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden Juni 2016

Leeuwarden staat de komende decennia voor een grote bouwopgave. Het aantal inwoners blijft nog lange tijd stijgen en het aantal huishoudens stijgt zelfs sneller. De gemeente moet de woningvoorraad flink uitbreiden. Het karakter van de groei is meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen. Dit vraagt om een geactualiseerde kijk op waar woningbouw nodig en gewenst is.

Het Leeuwarder woonbeleid omvat verschillende thema's en is vastgelegd in een aantal afzonderlijke beleidsproducten. De gemeente kiest voor aparte producten omdat elk thema zijn eigen dynamiek en tijdshorizon heeft en verschillende stakeholders kent. Het beleid voor de sociale huursector is verwoord in de gezamenlijke volkshuisvestingsvisie 'Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020'. De gemeentelijke ambities ten aanzien van verduurzaming en omgevingskwaliteit zijn vastgelegd in de wijken-aanpak en in Groen Werkt 2.0.

De gemeenteraad heeft in 2015 gekozen voor een actualisatie van het woningbouwbeleid om hiermee kaders op te stellen voor nieuwe ontwikkelingen.

De grootste demografische ontwikkelingen zijn:

- Doorgaande groei bevolking
- Sterkere groei aantal huishoudens (per 10 nieuwe inwoners gemiddeld 7 woningen nodig)
- Groei concentreert zich in de stad, dorpen stabiliseren of krimpen
- Groei door toename aantal eenpersoonshuishoudens
- Toename van de vergrijzing
- Aantal studenten lijkt te stabiliseren
- Aandeel hoogopgeleiden in bevolking groeit
- Op termijn groei vraag wonen met zorg

De basis van ons woonbeleid is de vraag naar woonruimte. De gemeente voorziet voor de komende decennia

nog bevolkingsgroei voor de gemeente Leeuwarden. Deze groei is niet gelijk verdeeld over de hele gemeente en geldt niet voor alle type woningen. De groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijke gebied en de uitleglocaties bij Leeuwarden. Voor de meeste dorpen verwacht de gemeente afnemende vraag of stabilisatie van de vraag. De groei geldt vrijwel alleen voor eenpersoonshuishoudens. De gemeente verwacht geen grote veranderingen (zowel in groei of krimp) van andere huishoudentypen.

Overigens constateert de gemeente dat het merendeel van de huishoudens met een lichte zorgvraag in een reguliere woning woont en dat voor deze huishoudens er in die zin geen aanleiding en noodzaak is om te verhuizen naar een specifieke woonzorglocatie. De gemeente kiest voor een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Daarom is gekozen voor een kader waarbinnen marktpartijen de ruimte hebben om nieuwe initiatieven te ontwikkelen.

Met dit beleidskader legt de gemeente voor de komende vijf en 10 jaar de volgende keuzes vast:

1. Bouwruimte creëren voor het bouwen van bruto ca. 4.500 woningen, waarmee we de groei van ongeveer 3.500 huishoudens faciliteren en de verwachte sloop van circa 1.000 woningen compenseren.
2. In het stedelijk gebied wil de gemeente ca 2.750 woningen toevoegen. Woningbouw concentreren we voor circa 70% in het gebied dat op kaart 1 van de bijlage weergegeven is. In het stedelijk gebied buiten de kaart, werkt de gemeente alleen mee aan woningbouw wanneer dit de leefbaarheid in het gebied vergroot, er sprake is van herstructureringsopgave of gewenste herbestemming overige bebouwing.
3. Voor de nieuwbouwlocaties De Zuidlanden en Blitsaerd ziet de gemeente een vraag van ongeveer 1.400 woningen voor de periode tot en met 2020.
4. Voor de dorpen ziet de gemeente een behoefte van 250 woningen in tien jaar.
5. De gemeente verleent in beginsel geen medewerking aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond in en buiten bestaand stedelijk gebied.
6. Er is een overaanbod aan kleine, reguliere woningen. De gemeente werkt alleen mee aan woningbouwplannen voor woningen boven 65 m².
7. Voor studentenhuisvesting (woonruimte kleiner dan 30 m²) ziet de gemeente een maximale vraag van circa 1.400 woningen. De gemeente werkt alleen mee aan studentenhuisvesting in de binnenstad, bij de Kenniscampus en in de zone bij de Watercampus/ Van Hall Instituut, conform kaart 3 van de bijlage.
8. De gemeente werkt zeer beperkt mee aan het uitbreiden van het aantal nieuwe zorgwoningen. Toevoegingen moeten vooral nabij bestaande voorzieningen plaatsvinden.
9. De gemeente werkt mee aan bijzondere woonvormen en bijzondere manieren van ontwikkeling.

Het verleden leert dat de woningmarkt veel verschillende fasen kent, waarbij de overgang van de ene naar de andere fase lastig te voorspellen is. De gemeente blijft ontwikkelingen op de markt monitoren en in nauw overleg met marktpartijen. Indien daar aanleiding toe is, actualiseert de gemeente dit beleidskader.

Dorps wonen

De huidige dorpen maken (anno 2018) in Leeuwarden 15% van de bevolking en 14% van de woningvoorraad uit. De groei van de bevolking en woningvoorraad heeft zich de afgelopen jaren vooral in de stad Leeuwarden geconcentreerd. De gemeente heeft geen aanwijzingen dat dit in de komende jaren wezenlijk gaat veranderen. Desalniettemin wil de gemeente wel ruimte bieden om een bij de schaal en aard passende uitbreiding van de woningvoorraad van de dorpen te bieden.

In de dorpen wil de gemeente vooral consolideren en de kwaliteit behouden. De gemeente tornt niet aan de bestaande uitbreidingslocaties in de dorpen. Wanneer zich kansen in de dorpen voordoen, wil de gemeente deze benutten. Grou heeft met zijn voorzieningenaanbod en goede sociale woningvoorraad een

centrumfunctie. Dit ziet de gemeente als tweede kerngebied. De bouwopgave voor Grou is in onderstaand schema weergegeven.

Overzicht planaanbod 2015-2019 peildatum 1 december 2015																			
wijk	projectnaam	nieuwbouw	segment																
		verbouw	appartementen					grondgebonden						2015	2016	2017	2018	2019	totaal
			huur		koop			huur		koop									
			goedkoper dan € 700	duurder dan € 700	goedkoop: goedkoper dan € 160.000	middensegment€ 160.000-€230.000	duur: € 230.000-€ 340.000	exclusief: duurder dan € 340.000	goedkoper dan € 700	duurder dan € 700	goedkoop: goedkoper dan € 160.000	middensegment€ 160.000-€230.000	duur: € 230.000-€ 340.000	exclusief: duurder dan € 340.000	totaal tot 2020 per wijk				
																		subtotaal (groen=harde plannen, geel=nog niet in procedure, paars=groene plannen)	
Grou	Volmaweg	nieuwbouw	6								9						15	15	
Grou	Minne Finne	nieuwbouw									15		4				4	19	
Grou	Hellingshaven	nieuwbouw	5												5			5	
Grou	Oosterhoutstraat	nieuwbouw									6				2	4		6	
Grou	It Skutsje 3	nieuwbouw									2				2			2	

Aldus is de woningbouwopgave voor het te ontwikkelen gebied rond Volmaweg, Minne Finne en Hellingshaven meegenomen in de invulling van de behoefte binnen de gemeente.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Reeds enige tijd zijn er bouwactiviteiten op de Minne Finne te Grou. Er zijn al enkele woningen gereed, en er zijn er zelfs al bewoond. De bouw van deze woningen is ruimtelijk mogelijk gemaakt aan de hand van de voor dit gebied door de gemeenteraad vastgestelde stedelijke randvoorwaarden en door de door het college van b&w verleende omgevingsvergunning. Deze randvoorwaarden voorzien uiteindelijk in het oprichten van 11 woningen aan de Hellingshaven, en 4 woningen direct gelegen aan het Pikmeer. Voorliggend plan voorziet erin om de 2 middelste van de 4 geplande vrijstaande woningen aan het meer te vervangen door 1 vrijstaande woning op een ruim kavel.



Planvoornemen nieuwe woning (bron: Driessen Architectuur)

Bij het tot stand komen van de stedelijke randvoorwaarden is er veel aandacht geweest voor behoud en versterking van het stads- en dorpsgezicht van het karakteristieke Grou. Met name de zichtlijnen vanaf het water op de dorpskern en de daarin markant aanwezige St.Piterkerk zijn daarin, zeer terecht, een zwaarwegend thema geweest, en hebben dan ook de juiste aandacht gekregen.

Echter, lopende het project en als gevolg van voortschrijdend inzicht, is geconstateerd dat er door realisatie van de 4 villa's met de daarbij behorende bergingen/boothuizen, toch een vrij forse verdichting ontstaat aan de waterzijde, hetgeen in mindere mate recht doet aan de gestelde uitgangspunten ten aanzien van zicht(lijnen). Omdat er op dit moment nog kavels aan het water onbebouwd zijn, is besloten het stedenbouwkundig plan op dit punt aan te passen en te verzoeken om een omgevingsvergunning voor afwijking van de eerder vergunde situatie, ter realisatie van 1 villa tussen 2 andere vrijstaande villa's, daar waar er 2 vergund zijn.

Initiatiefnemer heeft het plan opgepakt om 3 kavels samen te voegen tot twee kavels, waarvan het oostelijke

kavel geschikt is voor het oprichten van één ruime vrijstaande villa. De realisatie hiervan zal de bebouwingsdichtheid aanzienlijk verminderen. Dit is inzichtelijk gemaakt in de massastudie (zie Bijlage 1 Planvoornemen).



Nieuwe woning (bron: Driessen Architectuur)



Nieuwe woning (bron: Driessen Architectuur)

Naast deze villa zullen op de twee belendende kavels met vrijstaande woning ongewijzigd worden bebouwd, zoals dat is opgenomen in de reeds verleende vergunning voor afwijking bestemmingsplan. De nieuwe woning alsmede de erfinrichting, voegen zich naar de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Minne Finne. De toepassing van de uitgangspunten is hierna toegelicht.

Landschap

- De voorgestane groene oeverrand van Minne Finne aan het Pikmeer zal door de afname van woningen verdergaand groen ingericht kunnen worden.
- Door de afname van de bebouwingsdichtheid, zal het zicht over het Pikmeer naar Grou en meer specifiek naar de kerk, toenemen.
- De afname in de bebouwingsdichtheid leidt tot een ruimere en groenere tuin, passend bij het beeld van de weide zuidelijk van de woning, die openbaar toegankelijk is.

Stedenbouw

- De woning zal passend zijn in het dorpsilhouet, zoals dat vanaf het Pikmeer zichtbaar zal zijn.
- De massa en hoofdvormen van de woning, bestaande uit één bouwlaag met kloeke kappen en topgevels gericht naar het water, sluiten aan bij de dorps sfeer.
- De inrichting aan de binnenzijde van het terrein, daar waar deze woning en naastgelegen woning ontsloten worden, kan eenvoudig zijn en heeft een zeer beperkte verkeersfunctie voor de ontsluiting van 3 woningen.
- De woning staat op grotere afstand van de oever, zodat ook de tussenliggende tuin mede beeldbepalend wordt in de dorpsrand.

Terreininrichting

- De reeds vergunde kavelstructuren, met een functionele ontsluitingszijde aan de binnenzijde van het plan (de landzijde) blijft gehandhaafd. De woning richt zich met de leefruimten naar het water.
- Rond de woning is meer ruimte voor een open en groene terreininrichting, met terrassen, hagen etc. De inrichting sluit aan bij de eerder vergunde ruimtelijke opzet, zij het dat het perceel van onderhavige woning ongeveer anderhalf keer zo groot is als het eerder beoogde perceel, waardoor er rond de gebouwen veel meer ruimte is voor een open en groene inrichting.
- Dit laatste maakt de toepassing van relatief lagere bomen op het terrein mogelijk. Door toepassing van lagere bomen blijven de cultuurhistorisch hoog gewaardeerde zichten vanaf het Pikmeer naar Grou behouden.

Welstand en beeldkwaliteit

- De schaal en maat van de woning sluit aan bij de uitgangspunten zoals de gemeente die heeft vastgesteld.
- De daken van de woning worden in kloeke, eenvoudige en voldoende gesloten kappen uitgevoerd, waardoor deze als zadeldaken herkenbaar zijn, ook bij het zicht vanaf het meer.
- Ruime overstekken en een aantal grovere details in de gevelbeelden versterken het robuuste en stoere, eigentijdse karakter van de woning.
- De materialisering is traditioneel, maar de toepassing van de materialen en kleurstellingen zijn modern en ingetogen, waardoor een passend bescheiden, maar toch eigentijds architectuurbeeld ontstaat.
- Details zoals de lichte windveren, zwarte kozijntoepassingen in de grotere gevelopeningen en gevel- en dakvlakken in bruine en grijze terughoudende tinten geven invulling aan de beeldkwaliteitseisen en zorgen voor voldoende samenhang tussen de woning op dit erf en de naastgelegen vrijstaande woningen.



Topgevel en zijgevel nieuwe woning (bron: Driessen Architectuur)

Al met al ontstaat binnen het erf, maar ook binnen Minne Finne, waar het erf onderdeel van uit zal maken, een evenwichtig en afgerond ruimtelijk beeld, dat feitelijk nog een betere invulling geeft aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, dan de reeds vergunde 2 woningen.

Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten

5.1 Milieu

Bodem

Door Envita Nijmegen B.V. is een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 202680-10/ R01 d.d. 8 november 2012, zie Bijlage 4 Bodemonderzoek) uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de bovengrond van het gehele perceel diffuus licht verontreinigd is met kwik en lood;
- de matig puinhoudende bovengrond (dijkje zuidoostelijke terreindeel) daarnaast licht verontreinigd is met koper, zink, minerale olie, PCB en PAK. De zwak puinhoudende bovengrond blijkt daarnaast licht verontreinigd met koper;
- een lokaal sterk puinhoudende laag in de ondergrond blijkt licht verontreinigd met kwik en lood. Voor de ongeroerde klei uit de ondergrond zijn geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond. In de venige ondergrond is een licht verhoogd gehalte molybdeen aangetoond.
- het grondwater licht verhoogde concentraties bevat aan barium. Daarnaast zijn in het grondwater lokaal licht verhoogde concentraties kwik en zink aangetoond.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De bodemkwaliteit, zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, levert geen belemmeringen op voor de geplande bouwactiviteiten.

Met de gemeente is evenwel besloten om enkele plekken nader te onderzoeken op de voorkomende waarden. Daarnaast is het plangebied in noordelijke richting uitgebreid ter plaatse van het terreindeel dat in het verleden behoorde tot het terrein van Stork Bepak en dat is gesaneerd door het aanbrengen van een leeflaag.

De dunne puinlaag, die onder het voormalige tegelpad aanwezig was, is inclusief de onderliggende puinlaag (gebroken puingranulaat) door de aannemer opgenomen en afgevoerd. Het betrof hier een in 2005 aangebrachte laag ter versterking van het ook toen aangelegde tegelpad. Daar 2005 ruim na het in 1993 ingevoerde asbestbesluit is, is het niet aannemelijk dat er asbest in het puin aanwezig geweest zou zijn.

Door Envita Nijmegen B.V. is een aanvullend bodemonderzoek (rapportnummer 202680-12/ R02 d.d. 27 juni 2016, zie Bijlage 5 Bodemonderzoek (aanvulling)) uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het volgende geconstateerd:

Aangezien de verontreinigingen zijn aangetoond ter plaatse van of op de grens met de gesaneerde terreindelen en derhalve de na sanering in de ondergrond achtergebleven bekende verontreinigingen betreffen, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Omdat de inrichting van het plangebied deels plaatsvindt ter plaatse van de door middel van een aangebrachte leeflaag gesaneerde terreindelen, dienen de werkzaamheden in de leeflaag en onderliggende achtergebleven verontreinigde bodem in het kader van de Wet bodembescherming aan het bevoegd gezag te worden gemeld.

Dit kan een middels een BUS-melding (proceduredtijd 5 weken) of melding met saneringsplan (standaard

proceduretijd 15 weken).

Er vinden nog ontgrondingen plaats in het gebied. Daarbij zal bekeken worden of een ontgrondingenvergunning nodig is of dat sprake is van een vergunningsvrije ontgroning.

Luchtkwaliteit

Er is een onderzoek naar de omgevingskwaliteit (JK Consultancy, nr. OK11.134, d.d. juli 2017, zie Bijlage 6) uitgevoerd met betrekking tot luchtkwaliteit.

Onderhavig project is NIBM aangezien het betrekking heeft op de bouw van minder dan 500 woningen. Het plan voldoet hiermee aan de in de Wet milieubeheer gestelde luchtkwaliteitsnormen en heeft geen nadelig effect op de huidige luchtkwaliteit in de dorpskern van Grou.

Geluid

Er is een onderzoek naar de omgevingskwaliteit (JK Consultancy, nr. OK11.134, d.d. juli 2017, zie Bijlage 6) uitgevoerd met betrekking tot wegverkeerslawaaï en scheepvaartverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied geldt een 30 km/uur zone. Het plangebied is gelegen buiten de zones van verkeerswegen. De meest bepalende weg betreft de rijksweg A32 gelegen op meer dan 1500 meter afstand tot het plangebied. Nader onderzoek omtrent de geluidbelasting vanwege wegen is derhalve op basis van de Wet geluidhinder niet van toepassing. Daarnaast is binnen het plangebied slechts sprake van bestemmingsverkeer, hetgeen gezien de omvang van het plan minimaal is. Dit verkeer past binnen het huidige verkeersbeeld van de kom Grou en zal dan ook het aanwezige woon- en leefklimaat niet doen veranderen.

Scheepvaartverkeerslawaaï

Minne Finne is geprojecteerd aan het Pikmeer en op geringe afstand van het Prinses Margrietkanaal. Voor varende en afgemeerde schepen is geen regelgeving opgesteld. Echter op grond van jurisprudentie van de Raad van State moet het bevoegd gezag bij het nemen van een besluit voor het verlenen van goedkeuring aan of het vaststellen van een plan, zich uitspreken over de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting op de gevoelige bestemmingen vanwege o.a. de scheepvaart.

Bij een onderzoek in het kader voor een hogere waarde voor de Wgh nabij een drukke waterweg dient in het akoestisch onderzoeksrapport aandacht te worden besteed aan het geluid van varende en eventueel afgemeerde schepen. Op basis van deze gegevens kan B&W een deugdelijke motivering bij haar besluit opstellen.

Voor het vaststellen van de geluidbelasting vanwege de beroeps- en pleziervaart binnen het plangebied, is een akoestisch rekenmodel opgesteld. Voor dit rekenmodel, opgenomen in bijlage A, is uitgegaan van de telgegevens van RWS "Scheepsvaartinformatie Hoofdvaarwegen" ter hoogte van het telpunt Prinses Margrietsluis. Uit tellingen blijkt dat jaarlijks ca. 26.000 pleziervaartuigen en ca. 19.000 binnenvaartschepen over het Pikmeer varen. De binnenvaart is vervolgens verder te verdelen in ca. 14.000 vrachtschepen, 4000

tankschepen en 1000 niet vrachtvervoerende schepen. Dit betekent dat dagelijks 52 binnenvaart-schepen in de vaargeul langs het plangebied varen. Van de pleziervaar-tuigen is ca 80% seizoensgebonden. Dat wil zeggen dat in de periode vanaf mei t/m augustus dagelijks 220 pleziervaartuigen rondom het plangebied varen.

Uit de berekeningen volgt dat het geluidniveau op het plangebied als gevolg van de beroeps en pleziervaart (binnen het seizoen), gedurende de dag- en avondperiode (07.00 - 23.00 uur) varieert tussen 45 en 55 dB(A) en gedurende de nachtperiode (23.00 – 07.00 uur) varieert tussen 35 en 45 dB(A). Hierbij is, op basis van de tellingen RWS, uitgegaan van de verdeling 70%, 20% en 10% voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Aanvullend is een 'Onderzoek geluidbelasting vanwege waterwegen op plangebied Minne Finne, Grou' uitgevoerd (Rapport OK11.134/3, augustus 2018, zieBijlage 7). Hieruit volgt dat ten aanzien van geluid vanwege vaarwegen in onderhavig projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat (GES score = 2) gedurende de nachtperiode ($L_{nacht} < 45$ dB). Slaapverstoring zal niet optreden. De geluidbelasting L_{dag} en L_{avond} blijft beperkt tot 50 dB en resulteert samen met L_{nacht} in een $L_{den} < 49$ dB, hetgeen resulteert in een GES score van minder dan 2. Dergelijke geluidniveaus passen binnen het huidige woon- leefklimaat van Grou.

Externe veiligheid

Er is een onderzoek naar de omgevingskwaliteit (JK Consultancy, nr. OK11.134, d.d. juli 2017, zie Bijlage 6) uitgevoerd met betrekking tot externe veiligheid.

De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

(Bevi) inrichtingen

Aan de hand van de risicokaart kan gesteld worden dat binnen een afstand van 200 meter tot het project geen BEVI inrichtingen aanwezig zijn. Er wordt dus ruim voldaan aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico. Toetsing aan een groepsrisico kent in onderhavige situatie geen toepassing.

De meest nabijgelegen risicovolle inrichting betreft het pompstation met lpg-opslag, gelegen op ca. 640 meter afstand van het plangebied.

Transportroutes

Ten westen van het projectplan op ruim 1500 meter afstand is de rijksweg A32 en de spoorlijn Wolvega-Leeuwarden gelegen. Hierop vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is echter gezien de afstand (> 400 meter) als “niet kwetsbaar” aan te merken.

Ten oosten van het plangebied is op ca. 110 meter afstand de vaargeul van het prinses Margrietkanaal gelegen. Hierop vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

In bijlage 6 van het RNVGS is een lijst met vaarwegen opgenomen waarvoor risicoafstanden gelden. Voor vaarwegen die niet op deze lijst staan en die voor de binnenvaart worden gebruikt gelden geen risicoafstanden. Het prinses Margrietkanaal is niet in bijlage 6 van het RNVGS opgenomen en is daarmee niet

relevant voor het plaatsgebonden risico.

Naast het plaatsgebonden risico dient voor wat betreft transportroutes waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt evenwel ook rekening te worden gehouden met de effecten van plasbrand scenario's.

Het Plasbrand Aandachtsgebied PAG betreft de zone waarbinnen de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen een dodelijk effect hebben. Voor de wegen en het spoor ligt deze grens op 30 meter voor vaarwegen op 25 meter. De afstand tot het plangebied is ruim groter en derhalve niet van toepassing als PAG.

Aanvullend is voor de scheepvaart op het Prinses Margrietkanaal een onderzoek gedaan naar externe veiligheidsaspecten (JK Consultancy, nr. OK11.134/2, d.d. april 2018, zie bijlage 8). Daarin is geconcludeerd dat de afstand tot woningen minimaal 200 meter is en dat op basis van berekeningen en gegevens uit het Basisnet het risico nihil is.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart en door middel van een oriëntatiemelding (KLIC-melding) kan gesteld worden dat in de directe omgeving van het project geen ondergrondse buisleiding is gelegen. De meest nabijgelegen maatgevende buisleiding, te weten een hoge druk gasleiding (40 bar) van de Nederlandse Gasunie is gelegen op 560 meter afstand. De minimale risicoafstand voor dergelijke buisleidingen bedraagt 200 meter.

Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Er is een onderzoek naar de omgevingskwaliteit (JK Consultancy, nr. OK11.134, d.d. juli 2017, zie Bijlage 6) uitgevoerd met betrekking tot milieuzonering.

De geprojecteerde woningen (gevoelige bestemmingen) in het plangebied vormen geen belemmering voor de bedrijfsmatige activiteiten bij agrarische- en niet agrarische vergunningplichtige inrichtingen in de directe omgeving. De locatie heeft een agrarische bestemming die gesitueerd is tussen twee nabije de jachthavens. Dit is in principe een 3.1 bedrijf waar minimaal 50 m tot aan woningen van derden moet worden aangehouden.

In hoofdstuk 4 van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering is opgenomen dat in gemengd gebied categorie B bedrijven zijn toegestaan die voldoen aan de volgende criteria: cat. 1 voor gevaar, cat 2 voor geur en stof, cat 3.1 voor geluid en een index van voor verkeer van max. 1G en 2 P. Een 'jachthaven' scoort voor gevaar cat. 2. Achterliggend idee is dat hier sprake is van gasopslag en levering van brandbare vloeistoffen. Dit is op deze locatie niet het geval. Hier worden alleen bootjes aan- en afgemeerd. Door de bouw van de

woningen is er ook fysiek geen ruimte meer voor gasopslag e.d. Hierdoor kan deze categorie op 0 gesteld worden. Voor verkeer scoort een jachthaven 3P.

De locatie is gelegen aan een doodlopende weg. Het aspect verkeersaantrekkende werking is hier niet van toepassing. Op basis van deze argumentatie is woningbouw op deze locatie zeer goed mogelijk.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2 Waterhuishouding

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer het Nationaal Waterplan, de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast.

Het voorgaande moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater.

Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd;
- zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Uitgangspunten in dit verband zijn:

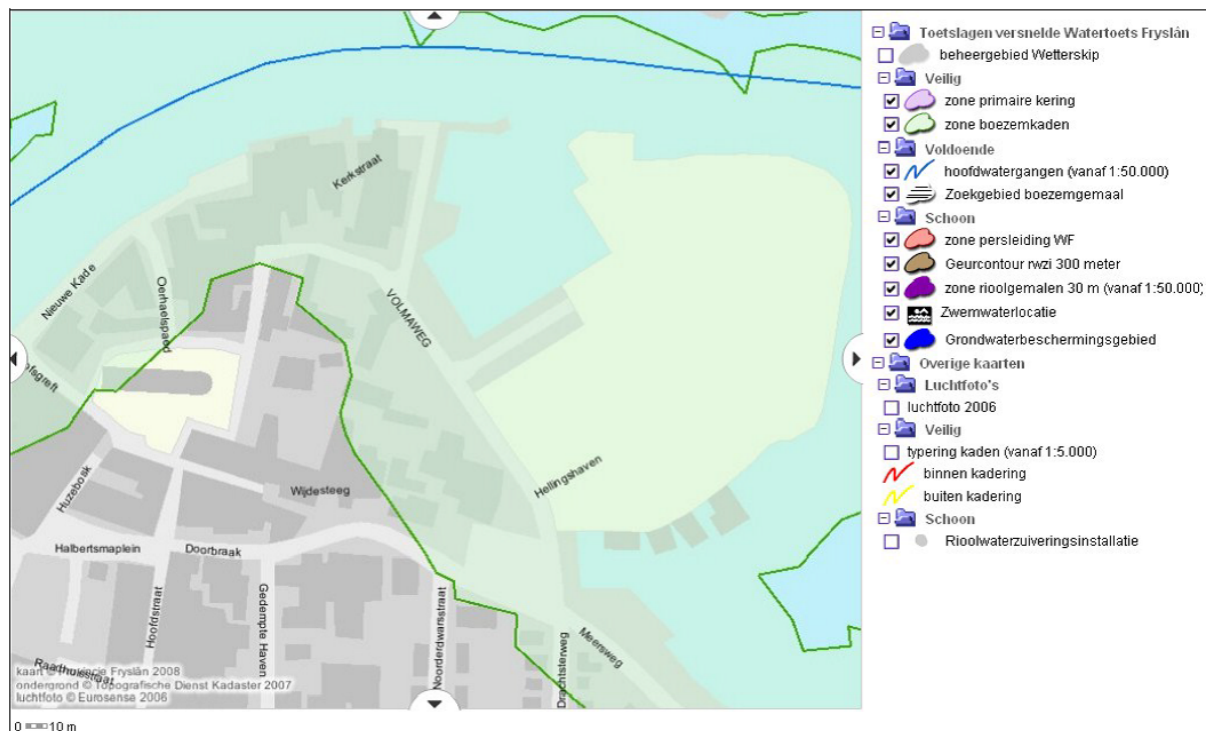
- vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;

- benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden. Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

In onderstaande afbeelding is de waterhuishoudingkaart van het Wetterskip Fryslân weergegeven:



Op de waterhuishoudingkaart is zichtbaar dat het plangebied in zijn geheel in de zone boezemkaden is gelegen. Hierom en vanwege de toename van het verharde oppervlak in het plangebied kan de versnelde watertoets niet worden toegepast.

De uitgangspunten voor de waterparagraaf van het recentelijk vergunde bouwplan voor geheel Minne Finne zijn daarom door initiatiefnemers besproken met het waterschap in een overleg op 1 november 2012 en in 2016 en 2017 heeft nader overleg plaatsgevonden. De resultaten uit dit overleg zijn verwerkt in onderstaande watertoets. Omdat het nu voorliggende plan leidt tot reductie van 2 vrijstaande naar 1 vrijstaande woning en de overige kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten ongewijzigd zijn, danwel verbeteren (bijvoorbeeld meer groen en minder bebouwing), zijn de conclusies voor het gehele ontwikkelplan voor Minne Finne ongewijzigd overgenomen voor deze aanpassing naar één woning.

Watertoets

Het planvoornemen vindt plaats binnen de zone boezemkaden. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte - in dit geval 0,8 m boven het waterpeil van het Pikmeer (- 0,52 m NAP) - een kerende werking die te allen tijde gehandhaafd moet blijven. De zone is vastgesteld om bij ingrepen binnen deze zone te kunnen constateren of er een gevaar dreigt voor achterliggende gebieden. Omdat het betreffende gebied buiten de regionale waterkering ligt, kan het waterschap geen eisen stellen ten aanzien van de waterkerende hoogte in verband met boezemkering.

Overeengekomen is dat de kade rond De Minne Finne in hoogte ongewijzigd zal blijven en alzijdig versterkt zal worden. Daarnaast wordt in het plangebied, dat nu nog bemalen wordt, een zandophoging aangebracht (pakket van zo'n +/- 2,0 m dat voor ¾ zal zakken door klink in de ondergrond), waardoor bemaling niet langer nodig is. Tevens wordt daardoor voldoende drooglegging gegarandeerd en biedt het zandpakket voldoende mogelijkheid voor berging, infiltratie en afvoer hemelwater.

Door het waterschap wordt het uitgangspunt gehanteerd dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. Het hele, nieuw aangelegde, verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10 % van het gehele oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen en dient in beginsel in hetzelfde peilgebied plaats te vinden.

In het plangebied Minne Finne wordt op gebiedsniveau het oppervlaktewater vergroot door aanleg van de binnenhaven. Aan de 10 % norm wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast zal, zoals aangegeven, het zandpakket in het plangebied waterbergende capaciteit hebben en zal het hemelwater infiltreren en via vrije grondwaterafstroom geleidelijk het plangebied verlaten. Bemaling is daarbij niet langer nodig.

Vandaar dat het waterschap ermee kan instemmen dat geen oppervlaktewater in het peilgebied (binnendijs) wordt gerealiseerd, maar direct aangrenzend als vergroting van het Pikmeer.

Regenwater zal direct naar het zandpakket worden afgevoerd middels een hemelwaterafvoer van gebouwen en waterdoorlatende verharding in straten en parkeervakken.

Om het aantal overstorten van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Vandaar dat alleen de DWA zal worden aangesloten op een rioolstelsel. De nu voorgestane afname van 2 naar 1 woning leidt ertoe dat er ook minder DWA dient te worden aangesloten.

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Bij de bouw moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding of natte kruipruimtes te voorkomen. De dikte van het op te brengen zandpakket wordt hierop afgestemd, alsmede de bouwwijze. Ten aanzien van de normering regionale wateroverlast geldt voor bebouwd gebied als norm dat inundatie vanuit het oppervlaktewater niet vaker mag voorkomen dan eenmaal per 100 jaar.

Het maatgevend boezempeil (het peil dat eenmaal per 100 jaar kan voorkomen) is hier -0,05 m NAP. Het waterschap gaat er vanuit dat dit waterpeil tot 1,0 m voor de gevel mag voorkomen om nog te voldoen aan deze norm. De drooglegging is in dit geval de zwaarste norm. Het waterschap adviseert dan ook een aanleghoogte vast te stellen waarmee voldaan wordt aan deze norm, waarmee ook wordt voldaan aan de normering voor regionaal wateroverlast.

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding dient tijdig een ontheffing van de keur te worden aangevraagd. Evenwel wordt er vooralsnog van uitgegaan dat bij de beoogde aanpak met ophoging van het plangebied en stopzetten van de bemaling geen ontheffing vereist is.

In het kader van de watertoets zijn de volgende uitgangspunten voor het plangebied vastgesteld. Na afstemming tussen gemeente, waterschap en initiatiefnemers is het terrein daarop bouwrijp gemaakt waarbij onderstaande aspecten zijn uitgevoerd.

- Vloerpeil bij kruipruimteloos bouwen: +0,70 m boven streefpeil boezem (= -0,52 NAP); dichtbij open water van de boezem +0,80 à +0,9 m boven streefpeil boezem.
- Vloerpeil bij bouwen met kruipruimte: +1,10 m boven streefpeil boezem (= -0,52 NAP).
- Weghoogte: +0,70 boven streefpeil boezem (= -0,52 NAP); dichtbij open water +0,80 à +0,9 m boven streefpeil boezem.

De gemeente heeft de ontwikkelaars geadviseerd om de woning kruipruimteloos te bouwen. Daarmee komt het plan op de onderstaande hoogten uit.

Minne Finne NO (de vrijstaande woningen en de overige woningen aan de haven):

- Drooglegging 0,9 m
- In de Minne Finne NO is nu nog geen weg. De nieuwe weghoogte wordt +0,40 m NAP ($-0,52 + 0,9 = +0,38$; afgerond +0,40 m NAP)
- +zettingscompensatie (0,05 m), dus: ca +0,45 m NAP. Geotechnische aspecten (voorbelasting, zetting) moeten nader onderzocht worden.
- Het vloerpeil van de woningen wordt 0,15 m boven wegniveau (na zetting):
- Vloerpeil nieuwe woningen: +0,55 m NAP.

Vaarwegenverordening Fryslân 2014

Fryslân kent van oudsher een vaarwegenverordening waarin vaarwegbeheer en nautisch beheer zijn geïntegreerd. Vaarwegbeheer gaat over het beheer van het profiel van de vaarweg (zowel onder als boven water). Nautisch beheer gaat over alle maatregelen t.b.v. vlotte en veilige afwikkeling van scheepvaartverkeer, zoals het markeren van vaargeulen en toezicht op vaargedrag. Daarnaast wordt deze verordening gebruikt om de voor Fryslân belangrijke verboden van varen bij ijsgang af te kondigen. Met de Waterwet is de figuur van de waterverordening geïntroduceerd, waarmee de mogelijkheid ontstaat om het vaarwegbeheer in de waterverordening op te nemen. Nautisch beheer en wat daarmee samenhangt (vaarverboden bij ijs) zouden dan in een uitgekilde separate verordening terecht komen. De provincie Fryslân kiest ervoor om nautisch beheer en vaarwegbeheer te blijven integreren in één verordening, waarmee de regelgeving over vaarwegen in één document kan worden gevonden.

In de Vaarwegenverordening Fryslân 2014 zijn de vaarwegen rondom de planlocatie aangegeven als vaarwegbeheer categorie A (provincie). De wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is

gebaseerd is de Waterwet, art. 1.1 en 3.2 en de Scheepvaartverkeerswet, art. 2.

VW nr VVF 2014	Deeltr nr 2014	Vaarweg	Vaarwegbeheerder	Vaarwegdiepte	Ingrijpdiepte	Onderhoudsdiepte
A 001a	1	Rjochte Grou, Grou vanaf Wide Galle tot aan J.W. de Visserwei	provincie Fryslân	-1,70	-1,80	-2,10
A 001a	2	Rjochte Grou, Grou vanaf J.W. de Visserwei tot aan Biensmabrêge	provincie Fryslân	-1,70		-2,00

De vaarwegen op lijst A worden beheerd door de provincie. De vaarwegbeheerder draagt zorg voor het onderhoud van de vaarweg met inachtneming van de vastgestelde normen. In lijst A (lijst van vaarwegen in beheer bij Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân, met aanduiding van naam, te onderhouden profiel, en aanduiding op kaart) is het volgende opgenomen:

De aangegeven vaarwegdiepte, ingrijpdiepte en onderhoudsdiepte worden door onderhavig plan niet gewijzigd.

Het is verboden zonder ontheffing van de vaarwegbeheerder het profiel van een vaarweg op lijst A, te wijzigen of het onderhoud te belemmeren, door:

- in, op of boven de vaarweg werken op te richten, in stand te houden, te wijzigen of te verwijderen;
- in, op, of boven de vaarweg (vaste) stoffen of voorwerpen te deponeren, of te laten staan of liggen;
- in, op of boven de vaarweg op andere wijze dan het bepaalde onderdeel a of onderdeel b, handelingen te verrichten die het profiel van de vaarweg wijzigingen of het onderhouden belemmeren.

Het is tevens verboden zonder ontheffing van de vaarwegbeheerder in situaties binnen de beheergrens van de vaarwegen, werken, voorwerpen of stoffen te maken of te behouden, waarbij de in artikel 1.2 genoemde belangen in het geding zijn. Geen ontheffing is vereist voor nader in algemene regels door de vaarwegbeheerder te bepalen werken en activiteiten, waarbij volstaan kan worden met een melding aan de vaarwegbeheerder. De vaarwegbeheerder kan hierbij nadere regels stellen voor de meldingsplichtige activiteiten.

In overleg met de vaarwegbeheerder wordt afgestemd of voor de te verrichten werkzaamheden nog een ontheffing vereist is in het kader van de mastroute (zone tot 15 meter landinwaarts). Vooralsnog zijn er geen gronden die de uitvoerbaarheid van dit plan zouden belemmeren.

5.3 Flora & Fauna

Er is een Verkennend Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het plangebied (JK Consultancy, Verkennend flora- en faunaonderzoek, project Minne Finne kvl 12-13-14, Rapport FF 11.134, april 2012, zie Bijlage 9) . Op basis van de resultaten uit dit onderzoek kan het volgende geadviseerd worden:

Natura 2000 gebied De Alde Feanen is het meest nabijgelegen beschermde natuurgebied. De voorgenomen kleinschalige ontwikkelingen in relatie tot de afstand tussen het projectplan en dit gebied, (minimaal 2,5 kilometer) heeft in de toekomstige situatie geen nadelige invloed op het natuurgebied. Ook kunnen er geen negatieve effecten optreden door stikstofdepositie in het Nature-2000 gebied als gevolg van het projectplan.

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna zou sprake kunnen zijn van beschermde flora en fauna in het plangebied. Door het uitgevoerde veldonderzoek is duidelijk geworden dat het plangebied zich niet leent voor beschermde diersoorten. Geadviseerd wordt om even wel buiten het

broedseizoen de werkzaamheden uit te voeren.

De in de wet genoemde “algemene zorgplicht” is van toepassing op alle beschermende en onbeschermde dieren en plantensoorten. Op grond hiervan dient eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te handelen op een wijze zodat nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Aanbevolen wordt dan ook om in ieder geval de zorgplicht in acht te nemen en daarbij de door het ministerie goedgekeurde Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector.

Geconcludeerd kan worden dat in het huidige gebruik van het plangebied de aanwezigheid van beschermende planten en diersoorten onwaarschijnlijk is en derhalve geen sprake is van verstoring. Gesteld kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermende soorten en beschermende natuurgebieden.

5.4 Cultureel erfgoed

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 gemeente Leeuwarden een archeologische waardenkaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op Archeologische Waardenkaart Gemeente Leeuwarden.

Het onderhavige plangebied is op de archeologische waardenkaart gelegen in een gebied dat is aangegeven als 'vrijgegeven', wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht. Dit kan worden verklaard door de zeer lage ligging van het gebied, wat historische bewoning onwaarschijnlijk maakt. Daarnaast is het gebied meermalen mechanisch gespit en vergraven, laatstelijk in 2011. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Cultuurhistorie

Vanwege de ligging in beschermd dorpsgezicht Grou heeft voorafgaand aan de planprocedure reeds overleg en afstemming met de RCE plaatsgevonden. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie (zie inleidend hoofdstuk in deze onderbouwing) zijn de randvoorwaarden vanuit het aspect cultuurhistorie en beschermd dorpsgezicht reeds meegenomen.

In de toelichting op het beschermd dorpsgezicht wordt gesteld dat:

- 'het open groen van De Minne Finne de historische relatie markeert van de oude kerkterp van Grou in het lage waterrijke gebied.'
- Daarnaast is de hoge bomenrand rond De Minne Finne als een verstoring aan te merken.

De gemeente kiest er daarom voor om door de beoogde transformatie het sinds jaar en dag afgesloten gebied De Minne Finne in de toekomst een actievere belevingsrol te laten spelen binnen het dorp Grou. Het centrumgebied, dat nu ter hoogte van de Volmaweg als het ware is afgekap, wordt met de planontwikkeling De Minne Finne afgerond en hersteld. Daarbij wordt een fysieke relatie gelegd tussen Grou en het Pikmeer.

Daardoor wordt zowel de ruimtelijke samenhang als fysieke verbinding (toegankelijkheid vanuit de kern naar de haven en de oevers van het Pikmeer) versterkt. Grou zal daardoor niet alleen fysiek aan het Pikmeer komen te liggen, maar ook de centrumdorps activiteiten zullen meer in de context van de ligging aan het water plaatsvinden. Grou verbindt zich zo met de Friese meren in plaats van dat het met de rug er naartoe is gekeerd en kan zich op deze wijze optimaal ontwikkelen tot toeristisch recreatief watersportdorp.

Het daarnaast genoemde aspect van de verstoring van de hoge bomenrand rond De Minne Finne wordt tevens aangepakt met dit plan. Aan de zijde van het Pikmeer zal het hoge en dichte bomenscherm worden gedund, zodat een transparant groenscherm ontstaat.

Vanaf het Pikmeer ontstaat er zo zicht op een herkenbare dorpsrand waarin bebouwing zichtbaar is achter het transparante groenscherm.

Door de inmiddels uitgevoerde verwijdering van de hoge populieren aan de Volmaweg is daarnaast het zicht hersteld naar de kerktoren. Zo ontstaat al met al een zeer karakteristiek dorpsilhouet met veelal lage, door transparant groen omgeven fijnkorrelige bebouwing en centraal in dit beeld de markante kerktorensnips die weer beter zichtbaar wordt vanaf het Pikmeer.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in het overleg van 27 juni 2012 het volgende advies gegeven: "Motiveer de keuzes in het plan, waarbij de positieve implicaties van het plan voor de buiten het plangebied gelegen delen van Grou moeten worden benadrukt.". Deze positieve effecten zijn hiervoor reeds beschreven.

De borging van deze effecten zijn toegelicht in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen (paragraaf 1.5). Ook na 2012 is overleg geweest met de RCE. Het plan is diverse malen besproken met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. In 2017 heeft de RCE zich nog positief uitgelaten over de invulling van het gebied.

Belangrijk uit het oogpunt van cultuurhistorie zijn de zichtlijnen vanaf het Pikmeer op de Sint Piterkerk. Deze zichtlijnen blijven bestaan door qua bouwhoogte in het plangebied aan te sluiten bij de bouwhoogte van de woningen aan de westzijde van de Volmaweg en richting het Pikmeer ook lagere bebouwing te realiseren. Door aanpassingen van het Bouwbesluit in combinatie met milieu- en arbowetgeving zijn de bouwhoogtes van woningen noodgedwongen wel hoger dan in het verleden gebruikelijk was.

Door de bebouwing juist aan de westzijde van het plangebied te concentreren rond de binnenhaven en de ruime groene oever met daarin (de vergunde) 4 solitaire villa's juist aan de oostzijde blijft er een groener en meer extensief beeld vanaf het Pikmeer behouden, zo is bij de vergunningverlening geconstateerd.

De nu aangevraagde bouw van één woning in plaats van 2 vrijstaande woningen draagt temeer bij aan de door de gemeente gewenste samenhang tussen het Pikmeer, een groene dorpsrand en een achterliggend centrumgebied met zichtrelaties naar het meer.

De Minne Finne wordt aldus alleen aan de centrumzijde meer verdicht bebouwd, passend bij het centrumgebied, terwijl de andere zijde aan het Pikmeer een uitdrukkelijk groene en blauwe inrichting kent, met daarin enkele solitaire bebouwingsaccenten.

5.5 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de bepalingen in de Wro over grondexploitatie (artikel 6.12 lid 1 Wro) moet een exploitatieplan worden opgesteld wanneer sprake is van een bouwplan. Wat als bouwplan moet worden aangemerkt is uitgewerkt in artikel 6.2.1. Bro. Op grond daarvan moet het voorliggende plan worden aangemerkt als plan dat een bouwplan mogelijk maakt. In beginsel moet dus een exploitatieplan worden opgesteld.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is echter een exploitatie-overeenkomst gesloten, zodat een exploitatieplan niet aan de orde is. Verder komt het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten worden gedekt uit de leges.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De eerder vergunde plannen op o.a. de Minne Finne zijn vroegtijdig met het dorp gecommuniceerd. Hierover zijn in het dorp twee informatiebijeenkomsten gehouden. Voorliggende aanpassing is naar aard en omvang dusdanig gering en ver weg gelegen van welke bestaande belanghebbende dan ook, dat ervoor gekozen is dit niet weer opnieuw voor te leggen aan de ruime omgeving. De burens en direct omwonenden zijn bekend met het plan en hebben hiertegen geen bezwaren.

Ten behoeve van de nieuwbouw zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. Deze randvoorwaarden en richtlijnen hebben voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend gericht tegen de nieuwbouw op de Minne Finne.

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.

