

Uitvoering: archief via BAG beheerder  
afschrift : aanvrager  
kopie : team Toezicht en Handhaving  
gemachtigde: Dijkstra's Bouw- en Aannemersbedrijf B.V.  
t.a.v. mevr. A.M. Dijkstra  
Jister 1  
9001 XX GROU  
Michiel Kaspers, team M & R

11015348

## OMGEVINGSVERGUNNING

### BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 1 december 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Dijkstra Grou Projecten B.V.  
Jister 1  
9001 XX GROU

voor het bouwen van vijf woningen en 5 garages en het aanleggen van een parkeerterrein en inrit. De aanvraag gaat over de locatie Parklean 2 t/m 10 te Grou en is geregistreerd onder nummer 11015348.

### OVERWEGINGEN BOUWEN;

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Grou Kom - Beschermd Dorpsgezicht e.o.". Onder de overwegingen handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening gaan wij hier op in.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 20 december 2016, kenmerk W16LWD459-3 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

### OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;

Ingevolge het bestemmingsplan "Grou Kom - Beschermd Dorpsgezicht e.o." hebben de betreffende gronden de bestemming "Woongebouw" en "Verblijfsgebied". Op de locatie was een woongebouw voorzien. Grondgebonden woningen passen niet binnen de bestemmingsomschrijving. Ook passen de geprojecteerde garageboxen niet binnen de bestemming "Verblijfsgebied" Tot

slot wordt door de overschrijding van de bestemmingsgrenzen gebouwd in de bestemming "Groen - Park".

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene wet bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mede aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Naar ons oordeel is de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de "Ruimtelijke Onderbouwing voor het realiseren van 5 woningen (twee 2-onder-1 kap woningen en één vrijstaande woning) en 5 garages aan de Parkleane te Grou, kadastraal bekend Grouw, sectie A nummers 7369, 7590, 7362, 7592" is de nieuwbouw op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

#### OVERWEGINGEN UITWEG

de omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van een uitweg kan worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- het behoud van openbare parkeerplaatsen;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- indien op eigen erf niet minimaal over een ruimte voor het parkeren van een auto van 2,30 X 5 meter diep kan worden beschikt;
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Naar ons oordeel is geen van deze weigeringsgronden van toepassing.

#### UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE AWB

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben vanaf 16 maart 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Op 29 mei 2017 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden conform het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2017 besloten een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de realisatie van vijf woningen (twee 2-onder-1 kapwoningen en een vrijstaande woning) en vijf garages aan de Parkleane te Grou.



**BESLUITEN:**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c Wabo) ;
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Zie hiervoor de opgave bijgevoegde stukken.

**VOORSCHRIFTEN:**

**Bouw:**

1. Ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel in *tweevoud* aan het team Bouwen, Milieu en Monumenten (Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden), worden toegezonden:
  - een voorstel voor de hoogte van het bouwkundige peil
  - sondeerrapporten
  - tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout constructies
  - attesten, waaruit de inbraakwerendheidsklasse van de toegepaste buitenkozijnen blijkt

***er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.***
2. Er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de reeds ingediende constructietekeningen en -berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn;
3. De garage moet worden voorzien van ventilatieopeningen met een capaciteit van 3 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak; deze openingen dienen zodanig te zijn aangebracht dat de gehele ruimte wordt geventileerd;
4. Bodem: Op de locatie met nieuw te bouwen woningen is plaatselijk een sterke bodemverontreiniging aanwezig. Om te voldoen aan de beoogde functie, wonen met tuin dient de verontreinigde bodem te worden gesaneerd. Vanwege de sanering moet een BUS-melding worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet Bodembescherming. Er dient rekening te worden gehouden met een proceduretijd van 5 weken. Na deze 5 weken kan worden gestart met de sanering.

**Voorwaarden in toekenning melding uitweg:**

De gewenste uitweg(en) wordt/worden door of namens de gemeente aangelegd en onderhouden, met dien verstande, dat de daarbij



gebruikte en vrijkomende materialen eigendom blijven van de gemeente.

- De kosten van de aanleg van de uitweg(en) worden in rekening gebracht bij degene, die meldt een uitweg te wensen.
- De uitvoering van de werkzaamheden van de uitweg zal niet eerder ter hand worden genomen, dan nadat de aanlegkosten zijn voldaan door degene die de melding doet / heeft gedaan.
- Wanneer 3 maanden na verzending van de nota voor de aanlegkosten het bedrag nog niet is voldaan, wordt niet tot uitvoering van de uitweg overgegaan.
- Degene, die melding heeft gedaan van een gewenste uitweg, moet zich wat het gebruik van de uitweg betreft, stipt houden aan de aanwijzingen, welke door of namens de directeur Stadstontwikkeling en -beheer of de Commissaris van Politie worden gegeven.
- Degene, die melding heeft gedaan van een gewenste uitweg, mag geen werkzaamheden van welke aard dan ook aan de uitweg(en) verrichten of doen verrichten.
- Indien het gebruik van de uitweg(en) zodanig is of wordt dat naar het oordeel van de directeur (voornoemd) een wijziging van de uitweg(en) noodzakelijk is, wordt deze wijziging voor rekening van degene, die melding heeft gedaan van de uitweg, door of namens de gemeente uitgevoerd.

**Aanvullende voorschriften t.b.v. uitwegen ter plaatse van een dam in een sloot:**

- Degene, die melding doet van een uitweg over een dam, moet in het bezit zijn van een vergunning van het waterschap.
- Het onderhoud van een uitweg over een dam naar de openbare weg komt voor rekening van degene die melding heeft gedaan.
- Voor het verrichten van ontgravingen moet degene, die melding van een uitweg doet, informatie inwinnen bij het KLIC Friesland, tel.: 0512 - 515858.
- De uitweg moet bestaan uit een klinkerverharding, dikte 80 mm en voorzien van een zandbed, dikte tenminste 400 mm. In overleg met de wegbeheerder mag hiervan worden afgeweken.
- Tijdens de uitvoering mogen bomen en/of boomwortels niet worden beschadigd.



**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.2 en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor de activiteit 'bouwen' aan artikel 2.1 lid 1a en artikel 2.10 van de Wabo, voor de activiteit 'strijdig gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan' aan art. 2.1 lid 1c en artikel 2.12 Wabo en voor de activiteit 'uitweg' aan artikel 2.2 Wabo jo art 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bouwsom: € 550.000,-

Leeuwarden, 15 juni 2017, verzonden:

**16 JUN 2017**

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen,

  
M.M. Stam,  
teamleider Vergunningen en Leefomgeving



**Opgave bijgevoegde stukken**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 15 juni 2017 aan Dijkstra Groû Projecten B.V. voor het project aanleggen van een parkeerterrein en inrit en het bouwen van vijf woningen op de locatie Parkleane 2 t/m 20 te Grou.

**Niet gewaarmerkt:**

- Beroepsschriftbijsluiter nummer 1
- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving van de aanvang van de werkzaamheden
- kennisgeving van de voltooiing van de werkzaamheden
- folder nummering gebouwen

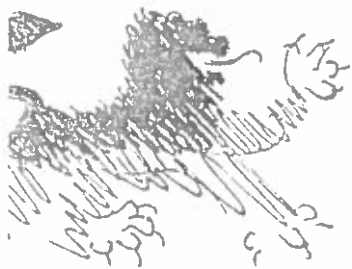
**Gewaarmerkt:**

- aanvraagformulier
- ruimtelijke onderbouwing
- verklaring van geen bedenkingen
- email Michiel Kaspers datum 28-11-2016
- tekening nr. DO3.RIO.01 datum 19-01-2017
- aanvraag ontheffing geluidshinder datum 02-02-2017
- set tekening nr. DO3.A.01 t/m 06 datum 13-02-2017
- set tekening nr. DO3.B.01 t/m 05 datum 13-02-2017
- bouwbesluit berekeningen type A
- bouwbesluit berekeningen type B
- set tekeningen DO.SIT.01 t/m 05 datum 25-11-2016 set tekeningen DO.SIT.01 t/m 05 datum 25-11-2016

**huisnummering:**

- huisnummering met bijbehorende tekeningen

**Einde opgave bijgevoegde stukken.**



**Verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van vijf woningen (twee 2-onder-1 kap woningen en één vrijstaande woning) en vijf garages aan de Parkleane te Grou**

-----

**Kenmerk 411361**

Aan de gemeenteraad.

**Inleiding**

Het plan voorziet in de realisatie van vijf woningen (twee 2-onder-1 kap woningen en één vrijstaande woning) en vijf bijbehorende garages op de locatie waar voorheen een appartementencomplex was vergund. In de bij de stukken behorende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

**Planologische situatie**

Dit verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan Grou Kom - Beschermd dorpsgezicht aangezien op de betreffende locatie een woongebouw is voorzien en grondgebonden woningen niet zijn toegestaan. Daarnaast wordt het bouwvlak overschreden en passen de garageboxen niet binnen de bestemming. Tot slot wordt door overschrijding van de bestemmingsgrens gebouwd in de bestemming 'Groen-Park' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Grou.

**Afwijkingsmogelijkheid**

Wij kunnen medewerking verlenen aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van uw gemeenteraad vereist.

**Projectenlijst**

Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning, maar er is ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst omdat afgeweken wordt van de maximale maten en afmetingen volgens de bouwregels van het bestemmingsplan. Wij leggen dan ook hierbij de aanvraag aan u voor, voor het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen.

**Overwegingen**

In plaats van een appartementengebouw worden er nu vijf woningen gerealiseerd die stedenbouwkundig op een goede wijze zijn ingepast. De basis voor de inrichting van de kavels is gebaseerd op de reeds aanwezig ruimtelijke kwaliteiten. In de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) is uitgebreid gemotiveerd dat het verantwoord is om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

**Ter inzage**

De aanvraag met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning heeft in het kader van de planologische procedure voor

een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen de ter visie termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wij hebben advies ontvangen van brandweer Fryslân waar contact over is geweest met de brandweer. Het betreft hier een advies en geen zienswijze. Voor het overige heeft brandweer Fryslân geen opmerkingen of aandachtspunten ten aanzien van deze aanvraag.

Wij stellen u voor om een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht af te geven voor het realiseren van 5 woningen (twee 2-onder-1 kap woningen en één vrijstaande woning) en 5 garages aan de Parkleane te Grou.

Leeuwarden, 16 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. F.J.M. Crone, burgemeester,

mr. drs. R.J. Hoek, secretaris.





Nummer 2017/854  
MK

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2017  
(kenmerk 411361);

BESLUIT:

1. een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, afgeven voor het realiseren van vijf woningen (twee 2-onder-1 kap woningen en één vrijstaande woning) en vijf garages aan de Parkleane te Grou.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 mei 2017.

voorzitter,



griffier.

