

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

11014833

## OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 4 november 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

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

voor het bouwen van 5 recreatiewoningen en het graven van een opvaart. De aanvraag gaat over de locatie Trije Hûs 5 t/m 13 te Grou en is geregistreerd onder nummer 11014833.

### OVERWEGINGEN BOUWEN;

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

Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan buitengebied Boarnsterhim. Onder de overwegingen strijdig gebruik gaan wij hier op in.

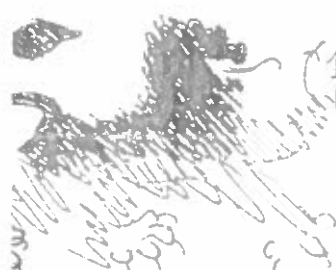
De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van Hûs en Hiem.

Blijkens haar advies d.d. 29 november 2016 met nummer M16LWD476-2 is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Er is dan ook, gelet op paragraaf 2.3 Wabo, geen grond om afwijzend op dit deel van de aanvraag te beslissen.

### OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Boarnsterhim". De gronden hebben hierin de bestemming "recreatie- en horecabedrijven" met de nadere



aanduiding "kt" "kampeerterrein". Op deze gronden is de bouw van recreatiewoningen bij recht niet toegelaten.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 2, van de 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.

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de "Ruimtelijke Onderbouwing recreatiewoningen Trije Hûs te Grou" is de bouw van 5 recreatiewoningen op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben vanaf 23 maart 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn binnen de ter inzage termijn geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend.

Op 10 juli 2017 is door de raad van de gemeente Leeuwarden een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht afgegeven voor het realiseren van genoemde vijf recreatiewoningen Trije Hûs 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 Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c).

#### CONCEPT VOORSCHRIFTEN:

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***er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.***

Er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de reeds ingediende constructietekeningen en -berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn;



3. Voor de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten is op verzoek van de aanvrager uitgegaan van het rechtens aanwezige niveau. Geadviseerd wordt om de logiesverblijven te voorzien van voldoende draagbare blustoestellen, opdat in een bouwwerk aanwezige personen een beginnende brand zo snel mogelijk kunnen bestrijden.

**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1a en artikel 2.10 Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO aan artikel 2.1 lid 1c van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bouwsom: € 675.000,-

Leeuwarden, 25 juli 2017, verzonden: **27 JUL 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 25 juli 2017 aan Dijkstra Grou Projecten B.V. voor het project bouwen van 5 recreatiewoningen en het graven van een opvaart op de locatie Trije Hûs 5 t/m 13 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
- verklaring van geen bedenkingen datum 20-06-2017
- planschadeverhaalsovereenkomst
- kadastrale kaart 2x
- tekening nr. SO1.SIT.01 datum 08-02-2016
- set tekening nr. DO1.SIT.06 datum 29-11-2016
- set tekening nr DO1.01 t/m DO1.17
- luchtfoto
- brief aanvullende gegevens datum 22-12-2016
- historisch bodemonderzoek datum 20-12-2016
- besluit lozing afvalwater Wetterskip Fryslân + formulier + tekening datum 15-12-2016
- rapport Inventarisatie archeologisch veldonderzoek datum 2016-06/10
- bouwbesluit berekening datum 03-11-2016
- ruimtelijke onderbouwing

**huisnummering:**

- huisnummerbesluit met bijbehorende tekening(en)

Einde opgave bijgevoegde stukken.



**Verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van vijf recreatiewoningen Trije Hûs te Grou, kadastraal bekend Grou, sectie C, nummer 2031 (ged).**

---

**Kenmerk 411720**

Aan de gemeenteraad.

#### **Inleiding**

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van vijf recreatiewoningen op de 'Kop' van het voormalig provinciale baggerdepot Trijehûs ten noordoosten van Grou. De recreatiewoningen worden gerealiseerd naast het, bestaande restaurant op de 'Kop' van het eiland.

Zoals ongetwijfeld bij u bekend is restaurant Trije Hûs op vrijdag 7 april 2017 afgebrand. De initiatiefnemer is druk doende met de afhandeling/nasleep hiervan en met planvorming voor herontwikkeling inclusief de vijf recreatiewoningen.

#### **Planologische situatie**

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2008" van de voormalige gemeente Boarnsterhim. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie- en horecabedrijven' met de aanduiding 'kampeerterrein'. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is het mogelijk om 11 stacaravans en een onbeperkt aantal kampeermiddelen (tenten en caravans) te situeren. Het realiseren van recreatiewoningen is niet toegestaan.

#### **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' 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 de locatie in het buitengebied is gelegen en er afgeweken wordt van de maximale maten, afmetingen en percentages van het bestemmingsplan. Wij leggen dan ook hierbij de aanvraag aan u voor, voor het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen.

#### **Overwegingen**

Het voormalige baggerdepot is door de provincie Fryslân heringericht voor natuur en kleinschalige recreatie. In de visie behorende bij deze herinrichting is het volgende geschreven over onderhavige locatie: *Op de Kop wordt ruimte geboden voor een impuls van de verblijfsrecreatie. Dit is een initiatief voor*

*de exploitant van het aanwezige horeca- en recreatiebedrijf (aanvrager). Er kan gedacht worden aan kleinschalige en luxe verblijven.*

In plaats van 11 stacaravans en een onbeperkt aantal kampeermiddelen worden er nu vijf recreatiewoningen gerealiseerd die stedenbouwkundig op een goede wijze zijn ingepast. Het project betreft ruimtelijk een afwijking van beperkte betekenis ten opzichte van de vergunde situatie.

De basis voor de inrichting van de kavel is gebaseerd op de reeds aanwezige ruimtelijke kwaliteit; watergangen als begrenzing van de kavel met - waar mogelijk - natuurlijke oevers. De kavel is ingericht als erf, passend bij de naastgelegen ervenstructuur. Het hoofdvolume (twee geschakelde eenheden) is georiënteerd op de Driehuistervaart. De kleinere volumes zijn daarachter gepositioneerd, als referentie naar het boerenerf met bijgebouwen in de vorm van schuren. De beeldtaal van de gebouwen op het naastgelegen erf is gebruikt als inspiratie voor de nieuw te bouwen eenheden; er is een 'harde' overgang tussen gevel en kap (geen brede overstekken of goten). Het materiaal van kap en gevel is eenvoudig en sober, geïnspireerd op de bebouwing in de omgeving; gemetselde basis, met houten (antracietkleurig) opbouw en een rood pannendak. De eenheden kennen één verspringing in de gevel, in de vorm van een aanbouw, als zijnde entree/klompenhok.

In de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) wordt 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.

#### **Brandweer Fryslân**

Wij hebben binnen deze termijn een advies (geen zienswijze) ontvangen van brandweer Fryslân. Brandweer Fryslân heeft 8 augustus 2016 aangegeven dat er vanuit hulpverleningsperspectief sprake is van een ongewenste ontwikkeling omdat er in de nieuwe situatie ook mensen zullen overnachten op de locatie. Het toestaan van deze ontwikkeling is een overweging van het bevoegd gezag waarbij meerdere belangen moeten worden gewogen. Indien besloten wordt medewerking te verlenen, adviseert brandweer Fryslân om enkele maatregelen te nemen die de zelfredzaamheid van de aanwezigen vergroten alvorens de hulpdiensten arriveren.

Omdat er op 7 april 2017 in de praktijk is aangetoond hoe moeilijk de locatie bereikbaar is voor hulpdiensten, herhaalt brandweer Fryslân haar eerdere advies van 2016 en verzoekt brandweer Fryslân op 21 april 2017 nogmaals te overwegen of ontwikkelingen op dergelijke, moeizaam te bereiken, locaties wenselijk zijn in het kader van incidentbestrijding.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van vijf recreatiewoningen. In de huidige planologische situatie (bestaande rechten) is het mogelijk om 11 stacaravans en een onbeperkt aantal kampeermiddelen (tenten en caravans) te situeren. Gelet hierop zijn wij van mening dat er vanuit veiligheid planologisch juist sprake is van een afname van knelpunten aangezien het aantal te realiseren eenheden en het maximum aantal aanwezige personen afneemt. Daarnaast



Blad 3

moeten de te realiseren recreatiewoningen voldoen aan het Bouwbesluit en worden in overleg met de aanvrager de geadviseerde maatregelen waar mogelijk opgenomen in de omgevingsvergunning.

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 vijf recreatiewoningen Trije Hûs te Grou, kadastraal bekend Grouw, sectie C, nummer 2031 (ged).

Leeuwarden, 20 juni 2017

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

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

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

b.a.



Nummer 1024  
MK

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juni 2017  
(kenmerk 411720);

BESLUIT:

1. een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, afgeven voor het realiseren van vijf recreatiewoningen Trije Hûs te Grou, kadastraal bekend Grouw, sectie C, nummer 2031 (ged).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juli 2017.

voorzitter,

griffier.

