

Uitvoering: archief via BAG beheerder  
afschrift : aanvrager  
kopie : team Toezicht en Handhaving  
gemachtigde: Woonsubliem B.V.  
t.a.v. G.J. Albertsboer  
Netwerkweg 5  
7251 KV Vorden  
Bezwaarhebbende: via ROI

11037471

## OMGEVINGSVERGUNNING

### BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 13 december 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

J.A. Medemblik  
Bonnehosstraat 19  
8917 HA Leeuwarden

voor het bouwen van een nieuwe woning. De aanvraag gaat over de locatie Mr. P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11037471.

### OVERWEGINGEN BOUWEN;

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

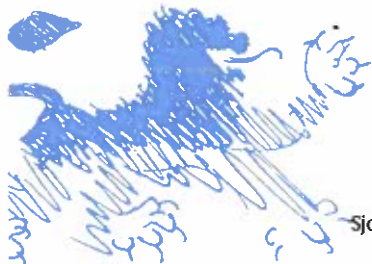
Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving". Onder de overwegingen handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening gaan wij hier op in.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 28 januari 2020, kenmerk W19LWD392-5 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

### OVERWEGINGEN MAKEN 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.

Uw aanvraag is getoetst aan de hiervoor genoemde weigeringsgronden. Geen van de weigeringsgronden is aanwezig, uw aanvraag wordt verleend op basis van de ingediende tekening.

Het betreft een nieuwe uitweg voor een nog te bouwen woning.

Ruimtelijk is de nieuwe uitweg goed in het straatbeeld in te passen. De uitweg gaat niet ten koste van openbaar groen of openbaar parkeren. Voor de aanleg van de uitweg zijn wijzigingen nodig in de openbare ruimte: de band wordt over een breedte van 3 meter verlaagd naar fietspadniveau. Aan weerskanten wordt één band gebruikt om naar dat niveau te dalen. De tegelbestrating wordt vanaf het erf schuin naar het fietspad gestraat.

#### OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;

Het plan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving". Het perceel heeft daarin de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Functioneel is de aanvraag hiermee in overeenstemming. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak wordt echter niet voorzien in de bouw van een woning. De aanvraag is dan ook in strijd met deze regels.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de aanvraag aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3\* van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 naar ons oordeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing van dit standpunt verwijzen wij naar de opgestelde "Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een woning op het perceel Mr. P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden". Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het plan is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De Raad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst.

Op 7 oktober 2020 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden besloten een "ontwerp" verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 5 november 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.



Er is één zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend.

In bijgaande 'reactienota zienswijze' wordt ingegaan op deze zienswijzen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen.

Op 7 april 2021 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van het realiseren van een woning op het perceel Mr. P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden.

**BESLUITEN:**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 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);
- Strijdig Gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c) ;
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo).

**VOORWAARDEN:**

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

**Voorwaarden uitweg**

- De uitweg krijgt een maximale breedte van 3 meter, gerekend vanuit de noordelijke erfgrens van het perceel;
- De uitweg wordt door een bekwame aannemer aangelegd;
- De uitweg komt in beheer & onderhoud van de gemeente Leeuwarden;
- Na voltooiing van de uitweg dient u dit te melden bij dhr. A. Korf, bereikbaar via de mail [arvind.korf@leeuwarden.nl](mailto:arvind.korf@leeuwarden.nl)

**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 en artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan aan artikel 2.1 en artikel 2.12 van de Wabo. Voor de activiteiten maken uitweg is getoetst aan artikel 2.2 en artikel 2.18 Wabo. 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.



### In beroep gaan

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u tegen dit besluit binnen zes weken, vanaf de dag na die waarop dit besluit is verzonden, een beroepschrift indienen bij Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet in ieder geval bevatten:

- a. uw naam, adres en ondertekening;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden (motivering) van het beroep.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient uw wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op genoemde site.

### Besluit tijdelijk opschorten


Bij spoedeisende zaken kunt u vragen het besluit tijdelijk uit te stellen. Dit doet u door een 'voorlopige voorziening' aan te vragen bij de Rechtbank Noord-Nederland. Hier zijn kosten voor u aan verbonden. Uiteraard is het aan de rechter om te beslissen of het besluit wel of niet kan worden uitgesteld.

Bouwsom: € 165.000,-

Leeuwarden, 22 april 2021, verzonden:

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop at the end and the initials 'P.N.' written above it.

P.N. Stein  
Manager Publieke Dienstverlening



**Opgave bijgevoegde stukken**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 22 april 2021 aan J.A. Medemblik voor het project bouwen van een nieuwe woning op de locatie Mr. P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden.

**Niet gewaarmerkt:**

- Bezwaarschriftbijsluiter 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 'Woning bouwen'
- aanvraagformulier 'Uitrit aanleggen of veranderen'
- WS999-400 B1 d.d. 10-12-2019;
- WS999-400 B2 d.d. 28-11-2019;
- WS999-400 B3 d.d. 8-4-2020;
- WS999-400 B4 d.d. 10-12-2019;
- WS999-400 B5 d.d. 10-12-2019;
- Toetsing Bouwbesluit d.d. 10-12-2019;
- MPG Berekening d.d. 13-1-2020;
- EPG Berekening d.d. 10-12-2019;
- Akoestisch onderzoek d.d. 6 april 2020;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 16-4-2020;
- Tekening 'Overzicht locatie en situering boringen' d.d. 14-4-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing

**Huisnummering**

- Nummerbesluit met bijbehorende tekeningen

**Einde opgave bijgevoegde stukken.**



**‘Verklaring van geen bedenkingen’ (vvgb) voor de bouw van een woning op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden.  
Zaaknummer: Z232369-2021**

-----

Aan de gemeenteraad.

**Inleiding**

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden. De woning wordt gesitueerd op een onbebouwd perceel in een bebouwingslint aan de Mr. P.J. Troelstraweg. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een nokhoogte van 8,60 meter.

Op 7 oktober 2020 heeft uw gemeenteraad besloten een ontwerp vvgb vast te stellen voor ter visielegging, waarna de ontwerp omgevingsvergunning met ontwerp vvgb en overige stukken ter visie hebben gelegen.

**Planologische situatie**

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan ‘Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving’, aangezien de bestemming ‘Wonen’, vanwege het ontbreken van een bouwvlak, niet voorziet in de bouw van een woning.

*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 vvgb van uw gemeenteraad vereist.

*Projectenlijst*

Op grond van de Wabo is ons college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook een vvgb van de gemeenteraad vereist. Uw gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een vvgb niet is vereist. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat het bouwplan niet in overeenstemming is met de bouwregels van de bestemming ‘Wonen’.

**Ter inzage / overwegingen**

Het plan voegt een vrijstaande woning toe aan de woningvoorraad van de stad Leeuwarden. Uitbreiding van de woningvoorraad in de stad Leeuwarden blijft de komende decennia noodzakelijk, omdat het aantal inwoners blijft stijgen. De woning wordt gebouwd op een onbebouwde kavel, die reeds voor ‘Wonen’ is bestemd, binnen de bebouwde kom van de stad Leeuwarden. In het kader van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik is het wenselijk om binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk woonbeleid en is in overeenstemming met de provinciale verordening.

De woning is op deze locatie planologisch (stedenbouwkundig, parkeren, geluid, milieu-zonering, ecologie, bodem, etc.) goed inpasbaar. Het plan sluit qua omvang en uitstraling goed aan bij de omgeving; een bebouwingslint

bestaande uit (half)vrijstaande woningen. Het hoofdvolume van de woning wordt vrij op de kavel gesitueerd en voegt zich in de rooilijn van het bebouwingslint. Architectonisch sluit de nieuwbouw goed aan bij de bestaande woningen in het bebouwingslint. Parkeren wordt op eigen erf opgelost. Met een gevelweringsonderzoek (akoestisch onderzoek) is aangetoond dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat in de woning.

De aanvraag met de ontwerp vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen de tervisietermijn is er 1 zienswijze ingediend.

De zienswijzen zijn in de Reactie- en antwoordnota zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van onze reactie. De zienswijzen en Reactie- en antwoordnota treft u als bijlage aan. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen.

#### **Risico's**

Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en het verlenen van de omgevingsvergunning. De ambtelijke kosten worden vergoed door de initiatiefnemer en het risico van planschade ligt bij de grondeigenaar. Alle kosten en risico's liggen bij de initiatiefnemer.

#### **Vervolgacties**

Wij stellen u voor om een vvgb conform artikel 6.5, lid 1 Bor af te geven voor de bouw van een woning op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 142 te Leeuwarden.

Na de afgifte van de vvgb zal de omgevingsvergunning worden verleend door ons college. De verlening van de omgevingsvergunning zal formeel worden bekendgemaakt.

Leeuwarden, 9 maart 2021,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

## Bijlage 1

### Reactie- en antwoordnota zienswijzen 'Leeuwarden - Bouw woning Mr. P.J. Troelstraweg 142'

De aanvraag omgevingsvergunning 'Leeuwarden - Bouw woning Mr. P.J. Troelstraweg 142' heeft in de periode vanaf 5 november 2020 t/m 16 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt de reactie hierop van het college.

#### Zienswijze 1

##### Bewoners van de Mr. PJ. Troelstraweg

- A. *De aanvrager heeft elders een woning gekocht en is geen eigenaar van de grond. Het plan is economisch niet uitvoerbaar.*

#### Reactie:

De aanvrager heeft in overeenstemming met de grondeigenaar een bouwaanvraag bij de Gemeente Leeuwarden ingediend. De aanvrager heeft inmiddels laten weten dat hij afziet van de uiteindelijke realisatie.

De grondeigenaar heeft zich bereid getoond het bouwplan over te nemen. Dat wil zeggen dat zij in de rechten treedt als een omgevingsvergunning wordt verleend. De door de aanvrager gekozen aannemer zal worden betrokken bij de realisatie. De makelaar van de grondeigenaar heeft inmiddels diverse partijen die geïnteresseerd zijn in koop en verwacht op korte termijn te kunnen verkopen aan een particulier.

Hiermee is het bouwplan ons inziens economisch uitvoerbaar. Uw zienswijze vormt geen aanleiding om de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

- B. *De aanvraag omgevingsvergunning maakt niet inzichtelijk dat er naast de woning een aan-uitbouw van 3 meter hoog op de erfgrans wordt gebouwd. Deze aan-uitbouw tast ons woongenot aan (privacy, uitzicht en verlies van lichtinval) en heeft nadelige invloed op de waarde van onze woning. Er is ons veel aangelegen dat de aan-uitbouw, niet op de manier zoals voorgestaan, zal worden gerealiseerd. Nu de toekomstige burens hebben aangegeven deze uitbouw te realiseren dient u deze in uw overwegingen mee te nemen. Over deze uitbouw wordt in de ruimtelijke onderbouwing niets opgemerkt terwijl nu juist deze uitbouw van invloed is op ons woongenot en de waarde van ons huis.*

#### Reactie:

Bij de gemeente Leeuwarden is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die voorziet in de bouw van een woning. Een aan- of uitbouw die vergunningsvrij kan worden gerealiseerd maakt geen onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de vergunningsplichtige onderdelen van het bouwplan. Als gemeente kunnen wij geen voorwaarden stellen aan bijbehorende bouwwerken die voldoen aan de (rijks)regels voor vergunningsvrij bouwen. Uw zienswijze vormt derhalve geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

- C. *In de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte gesteld dat het plan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat er geen bomen worden gekapt. Om de kavel bouwrijp te maken zijn in het verleden wel degelijk bomen gekapt. Daarnaast is ten onrechte geen ecologisch onderzoek uitgevoerd en had een omgevingsvergunning beperkte milieutoets [natuurtoestemming] moeten worden aangehaakt.*



### Reactie:

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet niet het kappen van bomen, omdat in het plangebied geen bomen staan. Uit luchtfoto's blijkt dat tussen maart 2017 en maart 2018 bomen op de kavel zijn geveld. In het plangebied stonden geen 'waardevolle' of 'monumentale' bomen. Voor het vellen van deze bomen is geen kapvergunning aangevraagd. Voor het vellen van 10 of meer bomen, met een stamdiameter van meer dan 20 cm op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld, is een kapvergunning vereist. Aan de hand van luchtfoto's kunnen wij niet vaststellen dat voor het vellen van de bomen destijds een kapvergunning had moeten worden aangevraagd. Bij de gemeente zijn destijds geen meldingen binnengekomen over illegale kapwerkzaamheden.

Het doen van ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Met zekerheid is te stellen dat het terrein geen verblijfplaatsen herbergt van vleermuizen, jaarrond beschermde vogels (uitgezonderd de huismus) en andere niet vrijgestelde soorten omdat de geschikte habitat niet aanwezig is voor deze soorten. In het gebied kunnen wel algemene grondgebonden zoogdieren voorkomen. Voor deze algemene soorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen Verklaring van geen bedenkingen bij de provincie aangevraagd te worden. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming. Huismussen en andere vogels kunnen nesten hebben in de heggen, zoals ook gesteld in de ruimtelijke onderbouwing.

De provincie is het bevoegde gezag voor de Wet natuurbescherming. Een natuurtoestemming van de provincie is voor dit plan niet vereist. De provincie heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg middels een brief aan het college (d.d. 10 juni 2020) geadviseerd over de ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Uit dit advies blijkt dat de provinciale belangen op juiste wijze zijn verwerkt en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

*D. De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan kan niet worden aangetoond als er geen planschadeovereenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer.*

Ons college heeft een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal voor het verlenen van een omgevingsvergunning worden overgezet naar de huidige grondeigenaar. Onze gemeente heeft er belang bij om er voor te zorgen dat eventuele planschade is te verhalen omdat de kosten anders ten laste van de gemeente komen.