

10832349

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;
hebben op 4 april 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Poiesz Vastgoed B.V.
Legedyk 30a
8629 RN SCHARNEGOUTUM

voor het bouwen van een nieuwe supermarkt. De aanvraag gaat over de locatie Parkstraat 3 te Grou en is geregistreerd onder nummer 10832349.

OVERWEGINGEN BOUWEN;
Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met artikel 2.5.30 lid 1 en 3 van de Bouwverordening omdat het parkeren en laden en lossen niet op eigen terrein van de aanvrager plaatsvindt. Wij hebben de aanvraag daarom opgevat als een aanvraag tot afwijking van de Bouwverordening. Wij zijn van oordeel dat op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening kan worden afgeweken en de omgevingsvergunning kan worden verleend. Artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening biedt de mogelijkheid om de omgevingsvergunning in afwijking te verlenen:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

De planontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden waardoor in onderhavig geval wordt afgeweken van de bouwverordening. In de tot dit besluit behorende bijlage 1 reactie- en antwoordnota zienswijzen is een nadere motivatie opgenomen van bovengenoemd standpunt.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 29 april 2014 kenmerk W14LWD17-3 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Grou kom beschermd dorpsgezicht". Onder de kop "overwegingen strijdig gebruik" gaan wij hier nader op in.

Er is gezien het vorenstaande en gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo, geen grond om afwijzend op dit onderdeel van de aanvraag te beslissen.

OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;



Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Grou kom-beschermd dorpsgezicht e.o.". De supermarkt komt deels buiten het op de plankaart bestemde bouwvlak voor "centrumgebied" in de bestemming "verblijfsgebied". Binnen laatstgenoemde bestemming is de bouw van een supermarkt bij recht niet toegelaten. Daarnaast is het gebruik van de gronden ten behoeve van een supermarkt niet toegestaan.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a dub 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 nieuwbouw Poiesz-supermarkt te Grou" is de bouw van de supermarkt aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning. Tot de ruimtelijke onderbouwing behoren ook de separate bijlagen 1: akoestisch onderzoek, 2: ecologische inventarisatie, 3: archeologisch onderzoek en 4: verkennend bodemonderzoek welke ook deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Er is gezien het vorenstaande en gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo, geen grond om afwijzend op dit onderdeel van de aanvraag te beslissen.

OVERWEGINGEN SLOPEN IN BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT;

Naar ons oordeel is het aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk, in de vorm van een supermarkt, wordt gebouwd, gelet op onderhavige omgevingsvergunning die betrekking heeft op de bouw van een nieuwe supermarkt binnen het beschermde dorpsgezicht Grou kom.

Er is gezien het vorenstaande en gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo, geen grond om afwijzend op dit onderdeel van de aanvraag te beslissen.

OVERWEGINGEN RECLAME:

De aanvraag is getoetst aan artikel 4:15 lid 5 van de Algemene plaatselijke verordening Leeuwarden (APV) en voldoet daaraan.

De reclame is in overeenstemming met de regels welke zijn vastgelegd in het gemeentelijke reclamebeleid.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 29 april 2014 kenmerk W14LWD17-3 voldoet de reclame naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

Er is gezien het vorenstaande en gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo, geen grond om afwijzend op dit onderdeel van de aanvraag te beslissen



OVERWEGINGEN UITWEG;

De aanvraag is getoetst aan artikel 2:12 van de APV en voldoet daaraan.

Geen van de weigeringsgronden genoemd in artikel 2:12 van de APV is aanwezig.

Er is gezien het vorenstaande en gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo, geen grond om afwijzend op dit onderdeel van de aanvraag te beslissen.

OVERWEGINGEN KAP, VELLEN HOUTOPSTAND;

Dit onderdeel van de aanvraag is ambtshalve ingetrokken omdat, gelet op het aantal bomen en de diameterdoorsnede van de bomen, er geen vergunningsplicht geldt op basis van de APV.

UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE AWB

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 19 juni 2014 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 2 overlegreacties en 9 zienswijzen ontvangen.

In de tot dit besluit behorende "bijlage 1, Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning voor de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt aan de Parkstraat 3 te Grou" zijn alle overlegreacties en zienswijzen samengevat en voorzien van reacties namens het college. De zienswijzen en overlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en het besluit tot verlening van omgevingsvergunning.

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van de supermarkt aan de Parkstraat 3 te Grou heeft vanaf 19 juni 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Op 6 oktober 2014 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden conform het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 september 2014 besloten een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de realisatie van een supermarkt aan de Parkstraat 3 te Grou.

BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijdig gebruik gronden/bouwwerken bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 2.1 lid 1h Wabo);
- Reclame (art. 2.2 lid 1h Wabo);



- **Uitweg (Art.2.2 lid 1e Wabo).**

De activiteit kappen, vellen houtopstand, ex artikel 2.1 lid 1g Wabo is ambtshalve ingetrokken.

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

VOORSCHRIFTEN BOUWEN:

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
- tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout constructies
- PVE van de brandmeld en ontruimings installatie

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

VOORSCHRIFTEN 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.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit strijdig gebruik aan artikel 2.1 en 2.12 Wabo, voor de activiteit slopen in beschermd stads- of



dorpsgezicht aan artikel 2.1 en 2.16 Wabo, voor de activiteit handelsreclame aanbrengen aan artikel 2.2 en 2.18 Wabo en artikel 4:15 APV en voor de activiteit uitweg aan artikel 2.2 en artikel 2.18 Wabo en artikel 2:12 APV. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bouwsom: € 1.000.000,-

Leeuwarden, 9 oktober 2014, verzonden:

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 9 oktober 2014 aan T4 Vastgoed B.V. voor het project bouwen van een nieuwe supermarkt op de locatie Parkstraat 3 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

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- verklaring van geen bedenkingen
- zienswijzen
- reactienota zienswijze
- documentenlijst datum 04-04-2014
- onderbouwing bouwkosten datum 21-05-2014
- tekening nr. Z100 datum 20-03-2014
- foto's bestaande situatie datum 20-03-2014
- tekening nr. Z101 datum 20-03-2014
- tekening nr. 1 datum 06-09-1983
- tekening nr. A100 datum 20-03-2014
- tekening nr. A200a datum 20-03-2014
- tekening nr. A210 datum 20-03-2014
- tekening boekje nr. A290 datum 20-03-2014
- tekening nr. A300 datum 20-03-2014
- tekening nr. A400 datum 20-03-2014
- tekening boekje nr. A500 datum 20-03-2014
- kleur- en materiaallijst datum 20-03-2014
- EPN berekening datum 20-03-2014
- ventilatieberekening datum 20-03-2014
- Rc-waarde berekening datum 20-03-2014
- veiligheids- en gezondheidsplan datum 20-03-2014
- brandoverslag datum 19-03-2014
- legenda en voorwaarden voorzieningen brandveiligheid
- tekening nr. A410 datum 20-03-2014
- tekening bevestiging gevelreclame datum 12-05-2011
- tekening vlaggenmast
- ruimtelijke onderbouwing
- separate bijlage 1 akoestisch onderzoek
- separate bijlage 2 ecologische inventarisatie
- separate bijlage 3 archeologisch onderzoek
- separate bijlage 4 verkennend bodemonderzoek
- email Paul Siemonsma datum 06-05-2014
- checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
- tekening nr. A110 datum 21-05-2014
- productgegevens APP

Einde opgave bijgevoegde stukken.



Stadsontwikkeling en -beheer
team Toezicht en Handhaving
Antwoordnummer 5105
8900 VC Leeuwarden

Deze kennisgeving moet ten minste 24 uur voor de aanvang van de werkzaamheden in ons bezit zijn.

Indien u deze per post verstuurt is dit gratis; geen postzegel nodig (antwoordnummer)

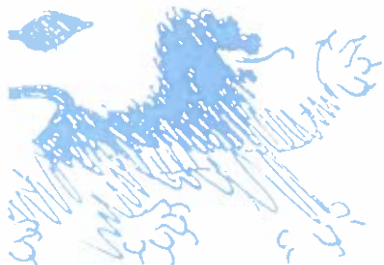
Betreeft: kennisgeving AANVANG der werkzaamheden
Dossier: 10832349

Bouwinspecteur: dhr. S. Bouwman,
telefoon: 058 - 14058

Ondergetekende, houder/gemachtigde van bovengenoemde omgevingsvergunning, deelt hierbij mede dat de bouwwerkzaamheden zullen starten op:

Handtekening :

Datum :
Plaats :



Stadsontwikkeling en -beheer
team Toezicht en Handhaving
Antwoordnummer 5105
8900 VC Leeuwarden

Deze kennisgeving moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden in ons bezit zijn.

Indien u deze per post verstuurt is dit gratis; geen postzegel nodig (antwoordnummer)

Betreft: kennisgeving **BEËINDIGING** der werkzaamheden
Dossier: 10832349

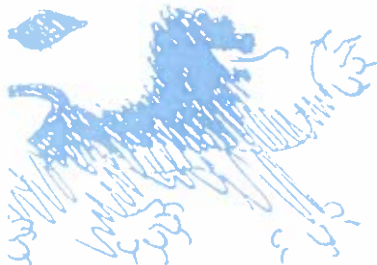
Bouwinspecteur: dhr. S. Bouwman,
telefoon: 058 - 14058

Ondergetekende, houder/gemachtigde van bovengenoemde omgevingsvergunning, deelt hierbij mede dat de bouwwerkzaamheden zullen worden beëindigd op:

Handtekening :

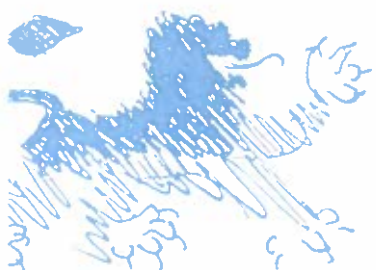
Datum :

Plaats :



REGELS OP DE BOUWPLAATS

1. **GEBRUIK GEMEENTEGROND** en de daaruit voortvloeiende beschermende maatregelen regelen met de afdeling Wijkzaken: H. Wiersma (058 233 8624) of P. Oele (058 233 8627)
2. **RIOOLAANSLUITINGEN** aanvragen bij: H. Wiersma (058 233 8624) of P. Oele (058 233 8627) Diameters en plaats van de aan te leggen terreinriolering worden van te voren in overleg bepaald.
Het aan het oog onttrekken van de terreinriolering mag pas 1 werkdag na melding daarvan plaats vinden.
3. **UITZETTEN** bouwwerk 7 dagen van tevoren aanvragen bij de bouwinspecteur.
Vermeld op de bijgesloten formulieren eind- en start werk
4. **START BOUW** minimaal 2 dagen van tevoren melden bij de bouwinspecteur.
Vermeld op de bijgesloten formulieren eind- en start werk
5. **CONSTRUCTIETEKENINGEN** en -berekeningen tenminste 3 weken voor uitvoering indienen
6. **BRANDWERENDE AFWERKINGEN** vooraf afstemmen met de bouwinspecteur van Team Toezicht en Handhaving. Kwaliteitscontrole wordt door de applicateur zelf gedaan en een oplevering volgens afspraak met de bouwinspecteur van de afdeling Toezicht- en Handhaving. Bij de eindoplevering een logboek aanleveren met alle certificaten, overzichts tekening met daarop de doorvoeringen, een overzichtslijst van deze doorvoeringen inclusief foto per locatie.
7. **ALLE PALEN** kalenderen bij heiwerk
8. **STORTEN BETON** tenminste 2 werkdagen van tevoren melden bij de bouwinspecteur
9. **AFVAL** wat langer dan 1 dag blijft staan opslaan in een AFSLUITBARE CONTAINER
10. **ASBEST**, indien u dit tijdens de bouw tegenkomt, dient u contact op te nemen met de bouwinspecteur
11. **VOLTOOIING BOUWWERK** melden bij de bouwinspecteur: *het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen dan nadat de bouwinspecteur hiervoor zijn toestemming heeft gegeven.*
12. **GELUID- en/of TRILLINGSHINDER TIJDENS DE BOUW**, indien nodig kunt u een ontheffing aanvragen bij Gemeente Leeuwarden, team Vergunningen & Leefomgeving, Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden.



Verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van supermarkt aan de Parkstraat 3 te Grou

Kenmerk 395968

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een supermarkt aan de Parkstraat 3 te Grou. Het plan betreft in de eerste plaats de verplaatsing, uitbreiding met bijbehorend (openbaar) parkeerterrein en modernisering van de huidige supermarkt. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht en de parkeersituatie in de directe omgeving aanmerkelijk verbeterd. Gekoppeld aan de verplaatsing zal op de plek van de huidige supermarkt een openbaar parkeerterrein worden gerealiseerd met 28 parkeerplaatsen. Het bouwplan is in samenwerking met de gemeente tot stand gekomen.

Met de aanvrager is bestudeerd welke locaties voor verplaatsing en vergroting beschikbaar zijn in de dorpskern van Grou. De locatie aan de Parkstraat is de enige geschikte en haalbare locatie die in aanmerking komt voor de verplaatsing. De vergroting van het aantal m² winkeloppervlak past binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie 2014.

Procedure

Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning. Indien een aanvraag niet past binnen het bestemmingsplan en er geen sprake is van een binnen- en buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 20 oktober 2010 heeft u een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Verder hebben wij voor u het proces beschreven, als bij concrete projecten geen gebruik kan worden gemaakt van deze lijst.

Het plan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Grou Kom - beschermd dorpsgezicht. De supermarkt komt deels buiten het bouwvlak in de bestemming verblijfsgebied te liggen en het gebruik als supermarkt is niet toegestaan. Er zijn geen binnen- en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. Daarnaast past de aanvraag niet binnen de door u vastgestelde projectenlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Wij leggen dan ook hierbij de aanvraag aan u voor, voor het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen.

Er wordt een separate procedure doorlopen om de locatie aan de Gedempte Haven om te zetten naar parkeerterrein. Deze wijziging past binnen de door u vastgestelde projectenlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze afwijking hoeft daarom niet aan u te worden voorgelegd.

Overwegingen

De bedrijfsverplaatsing zorgt voor een impuls van de dorpskern van Grou, levert een bijdrage aan een sterker centrum en heeft tot gevolg dat voor de langere termijn een kwalitatief hoogwaardige supermarkt in de dorpskern behouden blijft. De huidige supermarkt heeft geen toekomst door het beperkte winkeloppervlak en de staat van het pand.

Met de verplaatsing van de supermarkt wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied aanzienlijk verbeterd. Bij het maken van het stedenbouwkundig en architectonisch plan is er naar gestreefd een evenwicht te vinden tussen de eisen en wensen van de supermarkt en die welke vanuit de stedenbouwkundige situatie kunnen en moeten worden gesteld. Wij zijn van mening dat een grote functie, en dat is de voorliggende supermarkt, ontworpen moet worden als een "groot gebouw", en niet als een verzameling kleinere huisjes. Op de locatie Parkstraat staat nu een relatief klein gebouw in een grotere ruimte. In de vorige eeuw tot na de tweede wereldoorlog stond op deze locatie een groot schoolgebouw, dat een groot deel van de locatie in beslag nam. In de aanwijzing beschermd dorpsgezicht wordt gesteld dat er door de sloop van de school en de bouw van het huidige gebouw een ongedefinieerde ruimte is ontstaan. Met de toevoeging van de supermarkt wordt in feite stedenbouwkundig aangesloten op de oude situatie waar het gebouw goed in past. Wel moet het gebouw op een zorgvuldige wijze worden ingepast en daarin is de architect in onze ogen geslaagd.

Zowel voor de stedenbouwkundige inpassing als de architectonische uitwerking worden wij gesteund door een positief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Welstandscommissie.

De gemeente heeft met de indiener een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten aangaande de verkoop van grond ten behoeve van de nieuwe supermarkt en de aankoop van de locatie van de huidige supermarkt. In deze overeenkomst zijn de financiële afspraken en kostenverdeling vastgelegd. Op 17 juni 2014 hebben wij u middels een brief geïnformeerd over deze overeenkomst.

De aanvraag met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Tijdens de tervisielegging zijn omwonenden, belangstellenden en geïnteresseerde raadsleden middels drie inloop/informatieavonden geïnformeerd over het plan.

Binnen de ter visie termijn zijn negen zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan in op verschillende aspecten zoals verkeer en parkeren, laden en lossen, stedenbouw, beleid, geluid en cultuurhistorie. De zienswijzen hebben ons niet doen besluiten tot een planaanpassing.



Blad 3

Wij stellen u voor om een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5, lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht af te geven voor het realiseren van een supermarkt aan de Parkstraat 3 te Grou.

Leeuwarden, 2 september 2014

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,


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


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



Nummer 15153

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 september 2014
kenmerk 395968);

BESLUIT:

een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 3 van het Besluit
Omgevingsrecht, af te geven voor de realisatie van een supermarkt aan de
Parkstraat 3 te Grou.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 oktober 2014

voorzitter,



griffier.

