

Bwm
A. Geondema

Uitvoering: archief
afschrift : aanvrager
kopie : team Toezicht en Handhaving
team belastingen, bureau OZB
gemachtigde: Architectuurstudio SKA
t.a.v. dhr. J. Kuipers
Smidshornerweg 9
9822 AP NIEKERK

via BAG beheerder

11009799

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 25 januari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Haenes Planontwikkeling B.V.
Oedsmawei 18 A
9001 ZJ GROU

voor het bouwen van 4 twee-onder-een-kapwoningen. De aanvraag gaat over de locatie Oosterhoutstraat 4, 6, 8 en 10 te Grou en is geregistreerd onder nummer 11009799.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

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

Volgens de adviezen van de commissie Hûs en Hiem van 9 februari 2016 met nummer W16LWD067-1 en 16 februari 2016 met nummer W16LWD067-2 voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand, mits de woningen in één rooilijn worden geplaatst.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt achten wij een afwijking van het welstandsadvies verantwoordt ten behoeve van de aangevraagde gestaffelde situering van de woningen op basis van de volgende argumenten:

- **Woonkwaliteit:** De oorspronkelijke woningen die gesloopt zijn waren klein en ondiep (7m). De nieuwe woningen zijn dieper (10,50m) en hebben meer woonkwaliteit. De kavel is echter ondiep. Door de diepere woning blijft er weinig achtertuin over als in de bestaande rooilijn wordt gebouwd, terwijl deze wel op het zuiden ligt;
- **Straatbeeld:** Aan de overkant van de straat is een rij woningen 6 meter teruggelegd. Er is hier sprake van een sprong in de rooilijn. Dit is een



Sjoch dizze stêd wat der rûnom bart –It âlde spegelet him yn wat de takomst hat –Piter Terpstra

goede aanleiding om één van de twee-onder-een-kapwoningen 3 meter naar voren te plaatsen;

- Verspringen als duoblok of individueel: Omdat beide nieuwbouwwoningen als het ware aan weerszijden van de verspringing aan de noordzijde staan geeft het op één lijn plaatsen een onrustig straatbeeld. De andere twee-onder-een-kapwoning ligt tegenover de andere rijwoning die dichterbij de weg staat. Deze nieuwbouw wordt hier slechts 1,5m naar voren geplaatst. Op deze wijze ontstaat een goed en harmonieus straatbeeld.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Onder de overwegingen strijdig gebruik gaan wij hier op in.

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 voor vier woningen is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Grou" omdat op grond van het bestemmingsplan op dit perceel maximaal drie woningen zijn toegestaan en omdat de woningen deels buiten het bouwvlak worden gebouwd.

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 voor de bouw van vier woningen (type twee-onder-een-kap) Oosterhoutstraat te Grou is de bouw van 4 woningen op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing met bijlagen maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

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

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.

Omdat geen van de genoemde weigeringsgronden zich hier voordoet kan de omgevingsvergunning worden verleend.

UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 11 juli 2016 heeft de gemeenteraad deze verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 21 april 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend.

BESLUITEN:

De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c);
- 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:

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. Riolering in overleg dhr. H. Wiersma (058 233 8624) van de Gemeente Leeuwarden
3. De in de EPC genoemde infiltratiewaarde dient achteraf aangetoond te worden.



Voorwaarden in toekenning melding:

- 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 paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 en artikel 2.10 Wabo, voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken aan art. 2.1 en 2.12 Wabo en voor de activiteit uitweg aan artikel 2.2 lid 1e wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Bouwsom: € 412.000,-

Leeuwarden 21 juli 2016, verzonden: 21 JUL 2016



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 21 juli 2016 aan Haenes Planontwikkeling B.V. voor het project bouwen van 4^e 2 onder-een-kapwoningen woningen op de locatie Oosterhoutstraat 4, 6, 8 en 10 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
- beleidsregels geluidshinder

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- ruimtelijke onderbouwing
- verklaring van geen bedenkingen
- berekening Rc-waarde datum 29-03-2016
- tekening nr. 1516 BA DO5 datum 30-03-2016
- ventilatieberekening datum 12-10-2015
- aangepaste EPG berekening datum 21-01-2016
- schematische overzichten datum 15-01-2016
- set tekeningen nr. 1516-BA t/m 1516 BA DO7
- historisch bodemonderzoek datum 25-02-2016
- natuurtoets datum 03-04-2016

huisnummering:

- huisnummerbesluit met bijbehorende tekeningen

Einde opgave bijgevoegde stukken.

