

Plegt-Vos
t.a.v. dhr. C. Vugteveen
Postbus 25
9400 AA ASSEN

Onderwerp **Brief bij omgevingsvergunning**
Uw kenmerk -
Ons kenmerk **11019071**
Dienst **Fysiek Domein**
Sector **Bouwen, Wonen en Milieu**
Contact **14058, dhr. A.J. Grondsma**
Bijlagen **beschikking, bijbehorende stukken**
Datum **5 november 2018, verzonden:**

Geachte heer Vugteveen,

U heeft op 14 juni 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor slopen van het verzorgingscomplex nij friesmahiem en het bouwen van 18 projectmatige woningen. De aanvraag gaat over de locatie De Waring 6, 6a t/m 6h en De Kûpe 1 t/m 17 te Grou en is geregistreerd onder nummer 11019071. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is (na afloop van eventuele bezwaar- of beroepsprocedures).

Tijdens de bouw houdt een van onze bouwinspecteurs toezicht op de werkzaamheden. Bij het bouwwerk waarvoor hierbij vergunning is verleend is dat:

mw. G. v.d. Velde, team Toezicht en Handhaving, telefoon: 14-058.

In de bijgevoegde "Regels op de bouwplaats" vindt u in welke gevallen u in ieder geval contact op dient te nemen met de bouwinspecteur. Tevens vindt u hierin namen, adressen telefoonnummers etc. van andere afdelingen en personen waarmee u tijdens de bouw te maken kan krijgen.

Op grond van de Bouwverordening bent u verplicht twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden aan ons te melden dat u gaat starten. Dit kunt u doen met de bijgesloten "Kennissegeving van de aanvang der werkzaamheden". Deze dient u in te vullen en tijdig aan ons toe te zenden (antwoordnummer, dus gratis).

Ditzelfde geldt voor de beëindiging van de werkzaamheden, waarvoor wij een "Kennisgeving van de voltooiing der werkzaamheden" hebben bijgesloten. Dit bericht dient uiterlijk op de dag van beëindiging in ons bezit te zijn.

Betaling leges

Voor de behandeling van uw aanvraag bent u op grond van de Legesverordening Leeuwarden leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u apart een aanslag. Op deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Mocht u uiteindelijk geen gebruik maken van de vergunning, dan kunt u deze schriftelijk intrekken. Als u dit binnen 24 maanden doet kunt u daarbij tevens verzoeken om teruggave van leges (teruggaaf: 50% van de basis-behandeling van een aanvraag).

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Huis aan Huis en op het Gemeenteblad op www.overheid.nl.

Tegen het besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,



M.M. Stam,
teamleider Vergunningen en Leefomgeving.

11019071

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 14 juni 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Plegt-Vos Noord B.V.
Postbus 25
9400 AA ASSEN

voor het slopen van het verzorgingscomplex Nij Friesmahiem en het bouwen van 18 projectmatige woningen en mogelijk maken van 7 vrije sector woningen. De aanvraag gaat over de locatie De Waring 6, 6a t/m 6h en De Kûpe 1 t/m 17 te Grou (kadastraal bekend A 5242, A 5245) en is geregistreerd onder nummer 11019071.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

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

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Grou" maar middels een afwijking van het bestemmingsplan kan medewerking aan de aanvraag worden verleend. 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. 12 september 2017 met nummer W17LWD350-3 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), geen grond om afwijzend op dit deel van de aanvraag te beslissen.

OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Grou". De gronden hebben hierin de bestemming "Maatschappelijk". Op deze gronden is de bouw en het gebruik van woningen niet toegestaan. Daarnaast wordt het huidige bouwvlak overschreden.



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. In de "Ruimtelijke Onderbouwing De Waring te Grou (Locatie Nij Friesmahiem)" is gemotiveerd waarom de bouw van 18 projectmatigewoningen en 7 vrije sector woningen op deze locatie aanvaardbaar is. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

OVERWEGEN M.B.T. VELLEN VAN EEN HOUTOPSTAND;

Gelet op artikel 2.18 van de Wabo kan de vergunning worden geweigerd ingevolge de in artikel 4:11b van de Algemene Plaatselijke Verordening Leeuwarden (hierna: APV) genoemde weigeringsgronden, waaronder in ieder geval hierna genoemde;

- de natuurwaarde van de houtopstand;
- de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
- de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

Er zijn aanvullende gegevens aan de aanvraag toegevoegd, onder andere een overzichtskaartje van de beoogde te kappen en planten bomen, ontvangen 9 oktober 2017 en een QuickScan Wet natuurbescherming, ontvangen 25 juli 2017 en nader onderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen, ontvangen 9 oktober 2017.

Vanwege de sloop en nieuwbouw van woningen op het voormalige verzorgingscomplex Nij Friesmahiem kan de houtopstand uit onderhavige aanvraag niet duurzaam behouden worden. Ambtelijk zijn gesprekken over het plan/de ontwikkeling van dit terrein geweest. De kap, herplant en/of compensatie is hierin (richtinggevend) meegenomen.

Het huidige karakter (de esthetische waarde/stedenbouwkundige structuur) zal wijzigen. Diverse bomen, waaronder de waardevolle bomen langs het Prinses-Margriet-kanaal, worden behouden. Door her- en aanplant, zowel van gemeentelijk als particulier groen, zal de beeldwaarde en waarde voor de leefbaarheid op termijn herstellen.

Ingevolge art. 4:12a van de APV, zijn de beleidsnotitie "meer openbaar groen, minder regels" en de beleidsregel "compensatie groen 2015" van toepassing bij het stellen van voorschriften behorend bij deze beschikking.



Gelet op artikel 2.2 en 2.18 en de APV Leeuwarden, en onder het stellen van voorschriften zijn geen van de relevante weigeringsgronden aanleiding om de vergunning te weigeren.

OVERWEGINGEN HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE PLANT- EN DIERSOORTEN

Wij hebben op 2 augustus 2017 Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân, gelet op het betrokken belang van bescherming van natuur en landschap als geregeld in de Wet natuurbescherming (verder Wnb), verzocht een verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) Wet natuurbescherming (hierna Wnb) af te geven voor onderhavige aanvraag.

Op 20 december hebben wij van provincie Fryslân een (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen ontvangen. De provincie heeft geen bedenkingen tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, indien de in de vvgb opgenomen voorschriften in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Met het overnemen van deze voorschriften in deze omgevingsvergunning voldoen wij aan deze eis.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit project voorziet in de bouw van 25 woningen in een gebied van 0,1 hectare en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Gelet op het voorgaande is de regeling voor vormvrije m.e.r.-beoordeling hier van toepassing. Er is een aanmeldnotitie opgesteld waaruit blijkt dat het in dit geval niet nodig is om een m.e.r. op te stellen.

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

UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE AWB

Wij hebben op 8 februari 2018 besloten dat er geen Milieueffectrapportage (mer) nodig is. Het mer-beoordelingsbesluit en de aanmeldnotitie zijn bij de omgevingsvergunning gevoegd.

Op d.d. 28 maart 2018 is de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning voorgelegd aan de raad van de gemeente Leeuwarden. Vervolgens is de ontwerp vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning met ingang van 26 april 2018 gedurende zes weken ter visie gelegd om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend.

In de tot dit besluit behorende "bijlage 1, Reactie- en antwoordnota overleg en zienswijzen De Waring te Grou" zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien



van reacties namens het college. De zienswijzen en overlegreacties hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en het besluit tot verlening van omgevingsvergunning. Om de schaal van de vrijstaande woningen zich juist te laten verhouden tot de bestaande vrijstaande woningen in de wijk, wordt het bouwvlak verkleind en wordt er een maximale oppervlakte van de woningen in de ruimtelijke onderbouw opgenomen.

Op 10 oktober 2018 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden conform het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 juli 2018 besloten een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de bouw van 18 woningen aan De Waring 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) ;
- Vellen houtopstand (Art. 2.2 lid 1g Wabo);
- Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten (Nbw 19d).

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

VOORSCHRIFTEN BOUWEN

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
- tekeningen en berekeningen van de kap-/dakconstructie
- gegevens waaruit blijkt dat aan de geluids- en trillingsvoorschriften van het Bouwbesluit kan worden voldaan eventueel vergezeld van een aanvraag voor een geluidsontheffing (zie A t/m E van paragraaf 3 van de 'Beleidsregel geluidhinder bij bouw- en sloopwerkzaamheden en tijdelijke overige werkzaamheden')
- tekeningen van de binnen- en buitenriolering. Graag riolering verder uitwerken met huisaansluitingen. Een overleg voor start werkzaamheden is wenselijk. De kosten voor huisaansluiting op bestaande riolering aansluiten zijn voor aanvrager.



- attestaten, 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 dm³/s per m² van het vloeroppervlak; deze openingen dienen zodanig te zijn aangebracht dat de gehele ruimte wordt geventileerd.

VOORSCHRIFTEN VELLEN VAN EEN HOUTOPSTAND:

1. Vellen is pas toegestaan nadat de vergunning in werking is getreden. De vergunning treedt, gelet op het bepaalde in artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift. Als gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist;

2. Herplantverplichting

De herplant dient te geschieden conform het bij de aanvraag ingediende herplantplan

- Aantal volgens herplantplan: 20 stuks (boom 1^e of 2^e grootte),
- soort: door vergunninghouder te bepalen (nader te bepalen),
- maat: stamdoorsnede >6,5 cm (vakmaat minimaal 16-18),
- termijn: herplant dient binnen één jaar na datum beschikking te zijn gerealiseerd,
- gereedmelding: nadat de herplant is aangebracht dient de vergunninghouder dit te melden bij het bevoegd gezag,
- instandhoudingsverplichting: indien de herplant niet is aangeslagen moet deze binnen een termijn van 1 jaar nadat dit is geconstateerd worden vervangen door eenzelfde soort/type boom met een vergelijkbare maat. Voorgenoemde verplichting geldt voor de periode tot en met het 5^{de} jaar na datum beschikking.
- Wanneer de herplant- en instandhoudingsverplichting niet binnen de gestelde termijn is gerealiseerd dan kan alsnog een compensatie bedrag á € 500,- per niet geplante boom in rekening worden gebracht.

3. Financiële compensatie:

Op basis van het bij de aanvraag ingediende herplantplan geldt tevens de volgende financiële compensatie verplichting;



Onderhavige aanvraag heeft betrekking op het kappen van:
31 bomen > 20 cm stamdoorsnede op 1,3 meter
20 bomen herplant (vakmaat minimaal 16-18)
34 bomen ter compensatie (op basis van de 110% regel)

Compensatie bedrag	
Subtotaal waarde bomen € 500,- x 34 stuks	= € 17.000,-
Minus; herplant bomen 20 stuks	= € 10.000,-
Te verrekenen compensatie bedrag	= € 7.000,-

Het totale compensatiebedrag van € 7.000,- zal na het onherroepelijk worden van de beschikking bij de vergunninghouder in rekening worden gebracht.

VOORSCHRIFTEN BESCHERMDE PLANT- EN DIERSOORTEN:

1. De aangetroffen zeven nestplaatsen van de huismus dienen te worden gemitigeerd door minimaal 14 nestkasten (Vivara Pro nestkast huismus) in de nabije omgeving op te hangen. Deze kasten dienen drie maanden voor het broedseizoen te worden opgehangen binnen een straal van 30-130 meter van de huidige nestlocatie en nabij functioneel leefgebied. Een ter zake kundige dient dit te begeleiden.
2. Voor de aangetroffen paarlocatie van de ruige dwergvleermuis dienen vier vleermuiskasten (Vivara Pro VK WS 07) te worden opgehangen aan de woning aan De Kûpe 26. Deze worden op minimaal 3 meter hoogte geplaatst met een vrije in- en uitvlieg- opening en buiten bereik van predatoren en lichtverstoring. Een ter zake kundige dient dit te begeleiden.
3. In de nieuwbouw (18 woningen) dienen vogelvides te worden aangebracht en dienen in de spouw ruimtes te worden aangebracht die middels open stootvoegen toegankelijk worden gemaakt voor vleermuizen. Een ter zake kundige dient dit te begeleiden.
4. Voor de sloop van het zorgcentrum dienen de aangetroffen verblijfplaatsen van de huismus en ruige dwergvleermuis ongeschikt te worden gemaakt.
 - a. Voor de huismus dient dit voor het broedseizoen, te bepalen door een ter zake kundige, te worden uitgevoerd.
 - b. Voor de vleermuis dient dit voor het voortplantingsseizoen te gebeuren, maar buiten de overwinteringsperiode (mei 2018) door het gebruik van exclusion flaps. Een ter zake kundige dient dit te begeleiden.
5. De sloop en het verwijderen van omliggend groen vindt plaats in de zomer van 2018 en daarmee binnen het broedseizoen van vogels en voortplantingsseizoen van andere dieren. Tijdens de werkzaamheden dient voorkomen te worden dat broed- en voortplantingslocaties aanwezig zijn dan wel worden verstoord.

Attentie:

Deze vergunning blijft zes weken buiten werking nadat zij is verleend. Indien tijdens die termijn beroep is ingesteld, blijft de vergunning buiten werking totdat op dat beroep is beslist, tenzij met toepassing van artikel 8:81 van de



Algemene wet bestuursrecht op een desbetreffend verzoek wordt beslist, de schorsing op te heffen.

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, voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c) van de Wabo, voor de activiteit vellen houtopstanden aan artikel 2.2 en 2.18 Wabo en artikel 4.11b Apv en voor de activiteit handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten aan de Wet natuurbescherming. 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.

Inzage

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken kan worden ingezien:

- in het Gemeentehuis, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure
- via <https://www.leeuwarden.nl/nl/ruimtelijke-plannen>.

Beroep

Bent u het niet eens met deze verleende omgevingsvergunning? Dan kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U kunt alleen beroep instellen:

- van 15 november 2018 tot en met 27 december 2018 2018;
- als u belanghebbende bent en een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning hebt ingediend;
- als u belanghebbende bent en aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest tijdig zienswijzen bij het college in te dienen.



Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Dit kan alleen in spoedeisende zaken. Het besluit treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leeuwarden, 5 november, verzonden:

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 5 november 2018 aan Plegt-Vos Noord B.V. voor het project slopen van het verzorgingscomplex Nij Friesmahiemen het bouwen van 18 projectmatige en het mogelijk maken van 7 vrije sector woningen op de locatie De Waring 6, 6a t/m 6h en De Kijpe 1 t/m 17 te Grou.

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

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- kleur- en materiaalstaat
- Schetsontwerp variant 2
- Detaillering
- Nieuwe situatie
- Straatgevels A 3.00
- Straatgevels A 3.01
- Verzameltekeningen A4.00
- Verzameltekening A4.01
- Verzameltekening A 4.02
- Verzameltekening A 4.03
- Verzameltekening A 4.04
- Ruimtelijke onderbouwing
- Vvgb Wet natuurbescherming
- Bouwveiligheidsplan
- Rapportage milieuprestatieberekeningen
- Rapportage bouwbesluitberekeningen vrijstaand
- Rapportage bouwbesluitberekeningen tweekap
- Motivatie geluidhinder
- Aanvulling
- Situatie kap bomen
- Aansluiting scheidingsmuur
- Trapgat
- Projectwerkplan
- Statische berekening vrijstaande woning
- Statische berekening 2^1 kap + eindwoning
- Mer-beoordelingsbesluit
- Verkennend bodemonderzoek nen5740
- Quickscan Wet natuurbescherming
- Activiteitenplan ontheffingsaanvraag
- Nader onderzoek vlemmuizen, huismussen en gierzwaluw
- Kaartje kappen
- Aanmeldingsnotitie Mer-beoordeling
- Verklaring van geen bedenkingen raad 10 oktober 2018



- Antwoord op raadvragen
- Reactie- en antwoordnota overleg en zienswijzen De Waring Grou

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)

Betreft: kennisgeving AANVANG der werkzaamheden
Dossier: 11019071

Bouwinspecteur : dhr. G. v.d. Velde,
Telefoon : 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: 11019071

Bouwinspecteur: dhr. G. v.d. Velde,
telefoon: 14058

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

Handtekening :

Datum :

Plaats :



Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota overleg en zienswijzen De Waring te Grou, locatie Nij Friesmahiem

Overleg

De voorontwerp omgevingsvergunning is op 5 april 2018 voorgelegd aan de Provincie en aan Wetterskip Fryslân in het kader van het wettelijk vooroverleg. Wetterskip Fryslân heeft niet gereageerd.

Overlegreactie Provincie Fryslân

In het kader van de provinciale belangen heeft de provincie de volgende opmerking gemaakt. Een woningbouwproject dient op grond van artikel 3.1.1. van de Verordening Romte te zijn opgenomen in een woningbouwprogramma dat de instemming heeft van Gedeputeerde Staten. Gemeente Leeuwarden heeft geen recent woningbouwprogramma dat de instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Wel is er een voorlopig (ambtelijk) programma waarin dit project is opgenomen. De Provincie gaat er van uit dat de gemeente het project opneemt in het woonprogramma en dat de gemeente dat woonprogramma voorlegt aan de provincie.

Reactie:

De gemeente neemt het project voor de bouw van 25 woningen aan De Waring te Grou op in het woonprogramma en legt dit voor aan de provincie.

Zienswijzen

Het plan betreft in totaal 25 woningen, onderverdeeld in 18 woningen waarvoor de vergunning is aangevraagd en 7 woningen waarvoor de ruimtelijke kaders middels deze planologische procedure worden vastgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning hiervoor volgt in een later stadium.

De omgevingsvergunning heeft in de periode vanaf 26 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

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

Zienswijze 1

Indiener 1

- A. *Indiener geeft aan dat het plan de ambitie heeft tot 'herstructureren' en het dorp een kwaliteitsimpuls te geven en tot 'samenhang' met de bestaande bebouwing te komen. Het plan toont daarentegen een grote verdichting. Er wordt meer teruggebouwd dan het nu bestaande volume.*

Reactie:

Ten opzichte van de bestaande bebouwing neemt het aantal vierkante meters aan bebouwing inderdaad toe. De toekomstige woningen sluiten qua maatvoering en ritmiek aan bij de al aanwezige bebouwing en structuur van de directe omgeving. Ook in de omgeving is sprake van afwisselend vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, waarbij de woningen de rooilijn volgen. Het bouwplan is dan ook stedenbouwkundig inpasbaar in de wijk.

- B. *In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de wijk rondom uit de jaren 20-30 zou zijn (blz. 4), dit is niet juist. Ook staat er dat bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt (blz. 5), hetgeen niet juist zou zijn. Indiener geeft aan dat de tekst over de vrije kavels onvolledig en nalatig is.*

Reactie:

De wijk rondom de locatie stamt uit de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. De ruimtelijke onderbouwing zal hierop worden aangepast.

De bebouwing die gesloopt wordt betreft een woonzorg complex, en geen bedrijfsbebouwing. De ruimtelijke onderbouwing zal hierop worden aangepast. Onder punt C. wordt ingegaan op de vrije kavels.

- C. *Aan de kanaalzijde is een bouwblok opgenomen van 24 meter diep ten behoeve van vrijstaande woningen. Indiener schat in dat de bebouwingsbreedte van een hoofdgebouw circa 12 meter zal bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen. Indiener vreest dat er monstrueus grote kastelen worden samengepropt op de kavels. Er is geen waarborg dat dit niet gebeurt. Indiener geeft aan dat er geen enkele samenhang of relatie is met de bestaande vrijstaande bebouwing. De samenhang zal ontstaan als de bestaande randbebouwing in volume en gemiddelde afstand als maatstaf wordt genomen en wordt vastgelegd in criteria voor bebouwing.*

Reactie:

Het bouwvlak is diep om de mogelijkheid te bieden de woningen met de nokrichting zowel haaks op als langs het kanaal te situeren. Om tegemoet te komen aan de zienswijze, zal het bouwvlak aan de straatzijde 2 meter worden teruggelegd. De afstand tot de weg wordt hiermee vergroot van 5 naar 7 meter en de diepte van het bouwvlak wordt hiermee verkleind van 23,6 meter naar 21,6 meter. Door het terugleggen van het bouwvlak, komt de bouwvlaklijn aan de straatzijde beter overeen met de gevellijnen van de bestaande woningen aan weerszijden van het plangebied.

Daarnaast zal in de regels voor de te bouwen hoofdgebouwen (blz. 9 en 10 van de Ruimtelijke Onderbouwing) een maximale oppervlakte voor het hoofdgebouw worden opgenomen van 150 m². Deze maximale oppervlaktemaat van het hoofdgebouw komt relatief gezien overeen met de oppervlakte van de bestaande vrijstaande woningen in relatie tot de omvang van die percelen.

Door deze twee aanpassingen is de verwachting dat er langs het kanaal woningen gebouwd zullen worden in een volume passend bij de locatie en beschikbare ruimte.

Zienswijze 2 Indiener 2

- A. *De eerste alinea uit de zienswijze is gelijklopend aan het eerste onderdeel uit de zienswijze van indiener 1. Zie voor de samenvatting onder A van indiener 1.*

Reactie:

Zie onder A van indiener 1.

- B. *De huidige bebouwing van Nij Friesmahiem bedraagt 1.700 m², de nieuwbouw komt op circa 3.000 m². Deze toename van bebouwing gaat ten koste van het plantsoendeel van Nij Friesmahiem. Dit is een verarming voor de wijk en in strijd met het Leeuwarder beleid. Gemeente Leeuwarden houdt juist acties om het groen in de gemeente te stimuleren. De in het plan voorgestelde groenvoorziening is voor indiener onacceptabel. Aan het einde van de zienswijze benoemt indiener nogmaals dat er rekening gehouden moet worden met maatschappelijke elementen zoals het plantsoen. Indiener benoemt het aantal bomen dat verdwijnt en dat er nauwelijks ruimte is voor de nieuw te planten bomen.*

Reactie:

Het Groenbeleid van de gemeente Leeuwarden is neergelegd in de Groenkaart die in 2015 is vastgesteld. Hierin staat voor Grou dat de hoofdgroenstructuur wordt gevormd door de bermen van de Boeier, het Nijdjip en de oevers van het Prinses Margrietkanaal. Het voormalige Nij Friesmahiem is een particulier terrein wat grenst aan de groenstructuur van het Prinses Margrietkanaal, maar daar geen deel van uitmaakt. Binnen de gemeentelijke werkwijze wordt de aanleg van snippergroen in een woonwijk voorkomen omdat dit automatisch kan leiden tot het verkopen van deze gronden, omdat het geen onderdeel is van de hoofdstructuur. Het huidige beleid maakt dit mogelijk. Omdat Nij Friesmahiem particulier bezit is en geen onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur is het plan efficiënt verkaveld zonder snippergroen, maar wel met strategisch verkeersgroen wat fungeert als snelheidsremmer in de lengte-as van de nieuwe zuidelijke verbindingsweg. De waterpartij aan de kant van het Prinses Margrietkanaal wordt vergraven en blijft deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. De gemeente heeft het bomenplan getoetst en geoordeeld dat het plan voldoet aan de uitgangspunten.

- C. *In de ecologische quick scan is aandacht besteed aan de aangetroffen soorten aan en in het hoofdgebouw. Het plantsoen zou niet onderzocht zijn, waardoor het onderzoek onvolledig is. Het noordelijke plantsoendeel heeft volgens indiener ecologische waarde door de daar voorkomende soorten.*

Reactie:

In de ecologische quick-scan staat in hoofdstuk 2 een kaart van het onderzoeksgebied. Dit betreft het gehele perceel, dus de gebouwen én de omliggende tuin / plantsoen. In hoofdstuk 5 worden de bevindingen op de kaart weergegeven. Hieruit blijkt ook dat het gehele perceel onderzocht is. De bomen aan het Prinses Margrietkanaal staan buiten het plangebied op gemeentegrond. Ze zijn echter ook meegenomen in het ecologisch onderzoek omdat deze bomen direct grenzen aan het plangebied en er wellicht

vleermuizen fourageren. Het onderzoeksgebied is ruim genomen om de diverse plant- en diersoorten completer in kaart te brengen. Er kan dan ook gesteld worden dat het onderzoek wel volledig is.

D. In de inspraakreactie staat onder het kopje ‘Ruimtelijke onderbouwing’ tekst die gelijklopend is aan onderdeel B. en C. van indiener 1.

Reactie:

Zie onder B. en C. van indiener 1.

E. Onder het kopje “Procedureel” stelt indiener dat de aanvraag in twee delen wordt gesplitst, terwijl men in één keer sloopt. Indiener verwijst naar een brief van de gemeente over heien. Niet is aangegeven wie de woningen inspecteert. Indiener vraagt zich af wie zekerheden biedt in geval van zorgen hierover. Daarnaast vraagt indiener zich af wie zorgt voor de resterende bomen in het plangebied.

Reactie:

Omdat de projectmatige bouw en de vrije kavels één project vormen, wordt de procedure hiervoor in één keer doorlopen. De feitelijke vergunningsaanvragen kunnen per bouwfase worden ingediend. Het slopen gebeurt in één keer omdat dat efficiënt is.

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor communicatie met bewoners over het heien en is aansprakelijk voor eventuele schade. Ook is de vergunninghouder verantwoordelijk voor de bescherming van de bomen die in het plangebied blijven staan. Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Leeuwarden zal toezicht houden of er conform de vergunning wordt gebouwd.

F. Indiener geeft aan dat Plegt-Vos een impressie schetst van alleen de projectwoningen. De 7 vrije kavels maken geen deel uit van de impressie. Het schetst geen realistisch beeld van de wijk, noch van het gehele nieuwbouwplan.

Reactie:

Een impressie is bedoeld om te informeren hoe de woningen er uit komen te zien. “Impressie” geeft ook al aan dat het niet een exacte weergave van de werkelijkheid is. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. De 7 vrije kavels zijn op de impressie nog niet van woningen voorzien, omdat niet bekend is wat voor woningen hier gebouwd gaan worden.

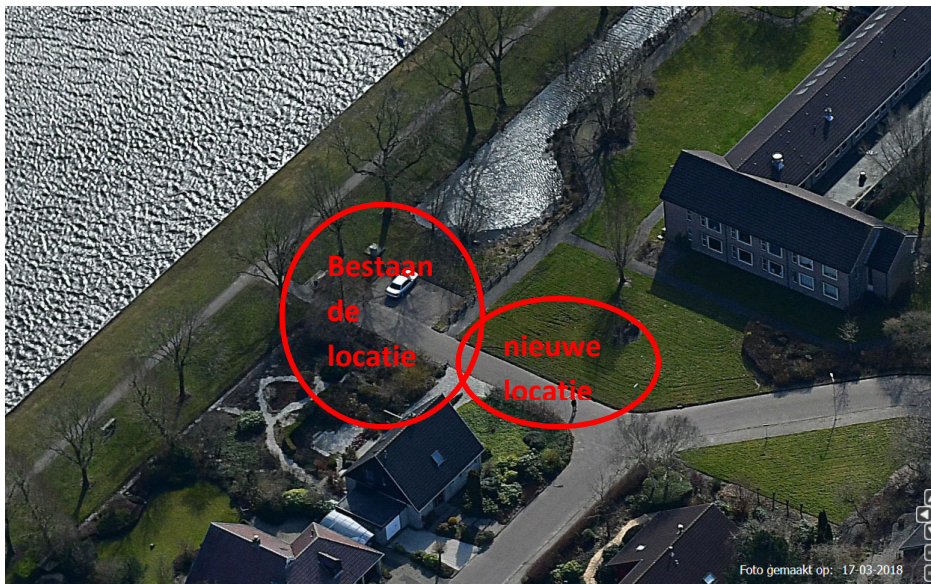
G. Indiener geeft aan dat het een optie zou zijn minder woningen te realiseren waardoor het plan beter aansluit op het ruimtelijk beeld aan de kanaalzijde en waardoor er meer ruimte is voor groen. Bovendien hoeft er dan geen gemeentegrond omgezet te worden in parkeervoorzieningen.

Reactie:

Stedenbouwkundig is het plan acceptabel, de woningen passen qua schaal en aard in de wijk, zoals benoemd in de reactie op punt A van indiener 1.

Met betrekking tot de parkeerplaatsen kan gesteld worden dat er nu 4 openbare parkeerplaatsen zijn. Deze strook wordt vergroot tot 8 parkeerplaatsen, zodat er conform

het gemeentelijk parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn. De parkeervakken worden opgeschoven zodat de gehele strook iets verder van het kanaal af komt te liggen.



Conclusie:

De ruimtelijke onderbouwing zal worden aangepast zoals beschreven onder indiener 1 reactie B en C.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en ons besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

adh

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 juli 2018
(kenmerk 416162);

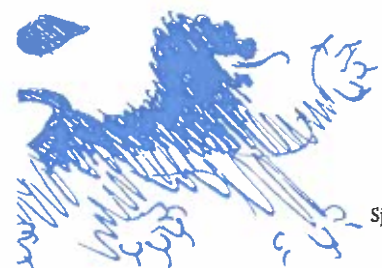
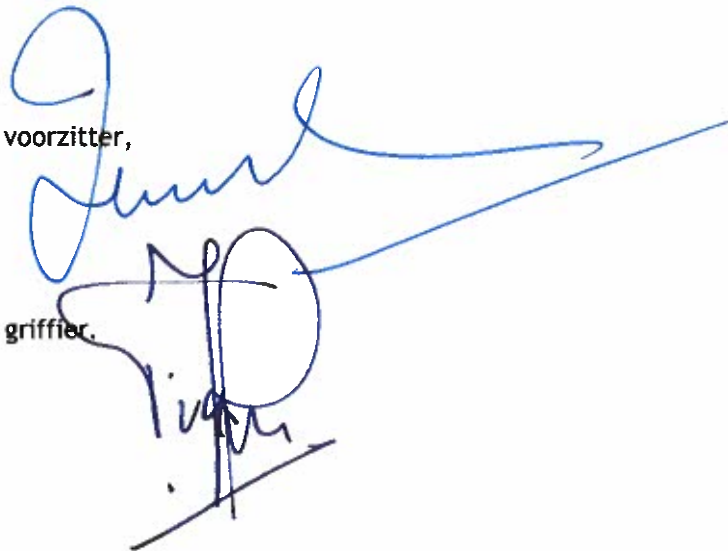
BESLUIT:

Een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit
omgevingsrecht af te geven voor het realiseren van 25 woningen aan de Waring
te Grou (locatie Nij Friesmahiem).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 oktober 2018,

voorzitter,

griffier.



Verklaring van geen bedenkingen realiseren van 25 woningen aan de Waring te Grou (locatie Nij Friesmahiem)

Kenmerk 416162

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Bij de gemeente Leeuwarden is het verzoek ingediend om op de gronden van het verzorgingscomplex Nij Friesmahiem de bebouwing te slopen en te vervangen door 25 grondgebonden (koop)woningen.

Planologische situatie

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Grou". Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming. Het gebruik van het perceel ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met de maatschappelijke bestemming.

Afwijkingsmogelijkheid

Medewerking kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3^e 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

Voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De raad heeft een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat het bruto-vloeroppervlak (bvo) van de gebouwen van het project meer bedraagt dan 1.500 m².

Overwegingen

De afwijking van het bestemmingsplan ten dienste van het realiseren van 25 woningen is niet in strijd met het Rijksbeleid. Aangetoond is dat er een behoefte bestaat aan dergelijke woningen in het beoogde segment.

Het realiseren van 25 woningen voldoet niet geheel aan de Provinciale verordening Romte. Het voornemen voldoet namelijk niet aan de voorwaarde dat het is opgenomen in een goedgekeurd gemeentelijk woonplan. Het project is echter wel opgenomen in een voorlopig woningbouwprogramma dat voorgelegd zal worden aan Provincie Fryslân. Provincie Fryslân stemt in met deze werkwijze.

Het voornemen past tevens binnen het gemeentelijk woonbeleid en de te realiseren woningen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Blad 2

Er is een verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming verleend in verband met een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis en nestplaatsen van de huismus.

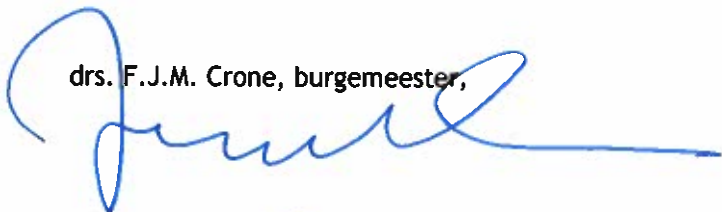
De overige omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor het plan.

Wij stellen u voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 25 grondgebonden woningen aan de Waring te Grou.

Leeuwarden, 17 juli 2018

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

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



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

