

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. P.J. 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.