

Uitvoering: archief via BAG beheerder  
afschrift : aanvrager  
kopie : team Toezicht en Handhaving  
team belastingen, bureau OZB  
RCE, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort  
gemachtigde: Adema Architecten  
Dhr. R. van der Ploeg  
Vleesmarkt 7  
9101 MH DOKKUM

## OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 20 augustus 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Peters Monumenten  
Tweebaksmarkt 25b  
8911 KW LEEUWARDEN

voor het verbouwen van een congrescentrum naar een hotel en brasserie. De aanvraag gaat over de locatie Tweebaksmarkt 25 b en 27 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11002259.

De aanvraag betreft de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het wijzigen van een beschermd monument;
- strijd gebruik gronden/bouwwerken met RO;
- slopen in beschermd stadsgezicht;

### OVERWEGINGEN:

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leeuwarden Binnenstad";

Voor de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan wordt korthedshalve verwezen naar bijgaande Ruimtelijke Onderbouwing;

Het is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

Er is een sloopvergunning aangevraagd voor sloop in het beschermd stadsgezicht. Dit is niet van toepassing omdat er geen gebouw wordt gesloopt, maar de sloopwerkzaamheden zich beperken tot sloop van gebouwonderdelen;

De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van Hûs en Hiem;

Blijkens haar advies d.d. 17 november 2014 met nummer M14LWD381-1 is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van oordeel dat het plan niet geheel

voldoet aan de normen, welke ten aanzien van monumentenzorg en welstand worden gesteld;

Op een aantal punten is het plan aangepast aan het advies;

Op een aantal andere punten is het plan niet aangepast aan het advies. Hûs en Hiem vindt de luchtbruggen aanvaardbaar, maar adviseert de steeg verder vrij te houden van obstakels. In de steeg waren vier ondergrondse containers gedacht met een bovengrondse opbouw. Een hotel kan niet zonder vuilopslag en een ondergrondse oplossing is op zich fraaier dan losse grote containers plaatsen (die vergunningvrij zijn). Het plan is zodanig gewijzigd, dat er slechts twee containers komen, waarvan de opbouw bovendien is verschoven naar een verbreed stuk in de steeg waardoor het smalle deel van de steeg geheel open blijft.

Voorts heeft Hûs en Hiem geadviseerd de luchtbrug aan de zijde Tweebaksmarkt haaks op de gevel van het voormalige postkantoor te plaatsen. In het plan is er juist voor gekozen de luchtbrug evenwijdig aan de Tweebaksmarkt te projecteren. Daarmee vormt het op een logische wijze een verbinding met de centrale gang van het Grand Hotel en komt het tevens 'los' van het voormalige postkantoor en van de lage aanbouw. Bovendien is er op deze wijze een goede aansluiting mogelijk op de bestaande openingen in het voormalig postkantoor. Hûs en Hiem heeft ook een voorbehoud gemaakt t.a.v. de plaats van de nieuwe dakramen t.o.v. de dakkapellen. Hiervoor is een betere oplossing gevonden in het aangepaste plan.

Hûs en Hiem geeft een aanbeveling om de nieuwe hotelkamers in de kap van het pand niet te voorzien van plafonds, maar om de kamers tot in de nok te laten lopen. De kamers moeten echter brandwerend en geluidwerend worden uitgevoerd. Wanneer dit tot in de nok moet worden gedaan, geeft dit een enorme investering die niet uit kan. De spanten zouden dan bovendien volledig moeten worden omkleed, waardoor er weinig meer van de monumentale uitstraling overblijft;

De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);

Blijkens haar advies d.d. 17 december 2014 onder nummer CIK-2014-983 is de RCE van mening dat het plan niet geheel voldoet aan de normen, welke ten aanzien van monumentenzorg worden gesteld;

Op een aantal punten is het plan aangepast aan het advies;

Op een aantal andere punten is het plan niet aangepast aan het advies. De RCE adviseert de verdwenen directeurswoning en het Indië telefoonkamertje als verhaal in het plan in te passen. Dit gaat niet lukken, daar de architect het prachtige trappenhuis vanuit de hal weer zichtbaar en bruikbaar maakt. Als oplossing geeft hij aan een vergrote oude foto aan de wand te hangen, waardoor de geschiedenis weer tot leven kan komen.

De RCE adviseert t.a.v. de luchtbruggen deze zo smal mogelijk te houden en de bestaande kozijnen in het voormalig postkantoor, waarop de luchtbruggen aansluiten, te handhaven. Zowel het één als het ander is niet of slechts deels mogelijk. De luchtbruggen zijn zo ontworpen, dat hotelgasten met koffers elkaar kunnen passeren. Ook doen de luchtbruggen dienst als verkeersroute voor personeel met wagentjes. Smallere luchtbruggen zijn daarom geen optie. Wel heeft de architect het plan aangepast door de bovenkanten van de kozijnen alsnog te handhaven. Dezen zullen zichtbaar blijven in de luchtbruggen. Tenslotte vraagt ook de RCE de plek van de ondergrondse containers te herzien.



Hier geldt wat ook al eerder is gezegd.

Het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet naar onze mening aan redelijke eisen van welstand;

Op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft het bouwplan met ingang van 12 maart 2015 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen;

Er zijn geen zienswijzen ingediend;

Gelet op bovenstaande is er dan ook geen grond om afwijzend op de aanvraag te beslissen.

#### BESLUIT:

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Wijzigen rijksmonument (Art. 2.1 lid 1f Wabo (uitgebreid)
- Bouwen (Art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd gebruik gronden/bouwwerken met RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

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

Wij zijn van oordeel dat de vergunning onverwijld in werking kan treden, direct na de bekendmaking.

#### Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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:
  - tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout constructies

*er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.*
2. In overleg met de heer P. Oele van de gemeente (tel. 06-4336549) een gescheiden rioleringsstelsel wordt gemaakt, waarbij de bestaande hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het regenwaterriool;
3. Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de heer B.vd Bosch van de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente, om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.

#### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten bouwen en wijzigen rijksmonument



aan artikel 2.1, 2.10 en 2.15 van de Wabo. Voorts is getoetst aan het Besluit  
omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Bouwsom: € 1.800.000,-

Leeuwarden, 28 april 2015, verzonden:

29 APR 2015

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen,



M. Stam,  
teamleider Vergunningen en Leefomgeving.



**Opgave bijgevoegde stukken**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 28 april 2015 aan Peters Monumenten voor het project het verbouwen van een congrescentrum naar een hotel en brasserie op de locatie Tweebaksmarkt 25 b en 27 te Leeuwarden.

**Niet gewaarmerkt:**

- Beroepschriftbijsluiter
- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving van de aanvang van de werkzaamheden
- kennisgeving van de voltooiing van de werkzaamheden

**Gewaarmerkt:**

- Aanvraagformulier
- Verkennend bodemonderzoek
- Ruimtelijke onderbouwing
- Reactie Adema Architecten op adviezen RCE en Hûs en Hiem
- Rapportage Brando2
- Ventilatieberekening
- Tekening D1-01 t/m 06
- Tekening D1-08A
- Tekening D1-08B
- Tekening D1-54-01
- Tekening C2-08C
- Tekening C0-00 t/m 06
- Tekening C0-09 t/m 13
- Tekening C2-10-01 en 02
- Tekening C2-17-01 en 02
- Tekening C2-32-01
- Tekening D0-00
- Tekening D0-07
- Tekening D0-07A
- Tekening D0-08A en B
- Tekening D1-00
- Tekening D1-06
- Tekening D1-07
- Tekening D1-07A
- Tekening D1-07C
- Tekening D1-08 Details
- Tekening D1-09 t/m 13
- Tekening D1-30-02 en 03
- Tekening D1-32-01
- Tekeningensetje bestaande brandcompartimentering
- Blad C1-61-01
- Tekening C1-61-01A en 01B

Einde opgave bijgevoegde stukken.

