

Uitvoering: archief via BAG beheerder
afschrift : aanvrager
kopie : team Toezicht en Handhaving, ROI P. Jager
gemachtigde: AchterboschZantman Architecten
t.a.v. dhr. E. de Lange
Oosterkade 72
8911 KJ LEEUWARDEN

11013128

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 26 juli 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Bruzan Projecten B.V.
Prins Hendrikstraat 12
8911 BK LEEUWARDEN

voor het nieuw bouwen van 34 woonstudio's. De aanvraag gaat over de locatie Stationsweg 15 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11013128.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

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

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stationskwartier". Onder de overwegingen handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening gaan wij hier op in.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem van 31 mei 2017 met kenmerk W15LWD402-3 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

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 is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stationskwartier". De gronden hebben hierin de bestemming "gemengd". Het bouwplan overschrijdt hier het bouwvlak en de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de aanvraag mede aangemerkt als een

aanvraag om een vergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met 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 realisatie van een woongebouw op het adres Stationsweg 15 in Leeuwarden" is de bouw van 34 woonstudio's op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

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

UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE AWB

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 22 september 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

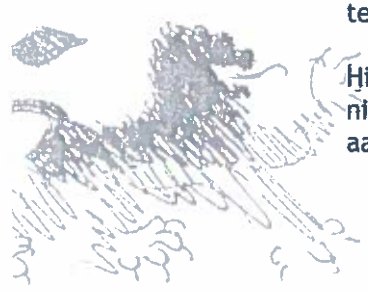
Er zijn geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend.

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van het woongebouw aan de Stationsweg 15 te Leeuwarden heeft vanaf 22 september 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Op 13 februari 2017 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden besloten geen verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de realisatie van een woongebouw op het adres Stationsweg 15 te Leeuwarden. Door het college is vervolgens op 22 februari 2017 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen dit besluit tot weigering is door de aanvrager een verzoek om voorlopige voorziening en beroep ingediend. Op 23 maart 2017 is dit beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit vernietigd en het verzoek om voorlopige voorziening afgewezen. Hiermee dient er opnieuw een beslissing op de aanvraag te worden genomen.

Hierna is door de aanvrager een aangepast plan ingediend waardoor de nieuwbouw, naar oordeel van het college, veel beter past in het straatbeeld en aanzienlijk minder volumineus oogt dan het oorspronkelijke ontwerp. Het



college is van opvatting dat met de doorgevoerde aanpassingen tegemoet wordt gekomen aan de kritiek van de raad op het oorspronkelijke ontwerp.

Op 17 juli 2017 is, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2017, door onze gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, afgegeven voor de realisatie van een woongebouw op het adres Stationsweg 15 te Leeuwarden. Er is daarmee grondslag om de omgevingsvergunning alsnog te verlenen.

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) ;
- 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 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
- sondeerrapporten
- tekeningen en berekeningen van de constructies
- 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')
- 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

- bodem:

Uit het verkennend en nader bodemonderzoek door bureau Lievense/CSO (documentnummers 15F328.R01 en 16F057.NO01) blijkt dat er in de bovengrond plaatselijk sterk verhoogde gehalte aan lood en zink is aangetoond. Alvorens te starten met de graafwerkzaamheden dient er een plan van Aanpak bij het bevoegd gezag Wet Bodembescherming te worden ingediend. De Plan van Aanpak moet aangegeven hoe deze sterk verontreinigde grond wordt verwijderd.



Verder mag de door ontgraving vrijkomende grond dat van het terrein moet worden afgevoerd niet zonder partijkeuring worden hergebruikt (binnen de gemeente Leeuwarden). De spelregels over het grondverzet binnen gemeente Leeuwarden zijn te raadplegen op de website:
<http://www.leeuwarden.nl/nl/grond-afgraven-en-verplaatsen>

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.
- 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 Stadsontwikkeling en -beheer of de Commissaris van Politie worden gegeven.

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, artikel 2.1 en artikel 2.10 en artikel 2.10 Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO aan artikel 2.1 lid 1c van de Wabo en de activiteit uitweg aan artikel 2.2 en artikel 2.10. 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.

Bouwsom: € 1.650.000,-

Leeuwarden, 13 september 2017, verzonden: 15 SEP 2017

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, geweigerd op 13 september 2017 aan Bruzan Projecten B.V. voor het project nieuw bouwen van 34 woonstudio's op de locatie Stationsweg 15 te Leeuwarden.

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
- kopie huisnummerbesluit

Gewaarmerkt:

- Aanvraagformulier
- Raadsbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing
- Set Impressie aanzicht, tekening nr. OV.000 t/m OV.904 datum 08-09-2017
- BLVC-plan datum 31-01-2017
- Ecologische beoordeling sloop
- Email wanden. Nagalm datum 13-09-2016
- Beoordeling interne geluidsisolatie rapport 21510271.R03
- Quickscan brandveiligheid rapport 21510271.R01a
- Onderzoek gevelgeluidswering rapport 21510271.R04a
- Set toetsing bouwbesluit nr. 15241n01B datum 20-07-2016
- Nader bodemonderzoek nr. 16F057.N001
- Verkennend bodemonderzoek nr. 15F328.R01
- Akoestisch onderzoek rapport 21510271.R02
- Trillingsonderzoek rapport 21510271.R05
- Resultaten aanvullende trillingsmetingen nr. 21510271.N01
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen
- Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking datum 18-07-2016
- Statische berekening voorblad, datum 12-07-2016
- Tekening nr. DO-01 t/m DO-05 datum 13-07-2016

Einde opgave bijgevoegde stukken.



Verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van een woongebouw op het adres Stationsweg 15 in Leeuwarden (2)

Kenmerk 411591

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Onlangs hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw op het adres Stationsweg 15 in Leeuwarden geweigerd. Dit was een direct gevolg van uw besluit om voor dit initiatief geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. Tegen deze weigering heeft de initiatiefnemer beroep aangetekend. De rechter heeft het besluit van de gemeente om de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren op procedurele gronden vernietigd. Dit betekent dus dat er opnieuw een beslissing op de aanvraag moet worden genomen.

Gelijktijdig met de beroepsprocedure heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemers over de bezwaren van uw raad bij het oorspronkelijke ontwerp en om de haalbaarheid van een plaanpassing te onderzoeken. Hierover is overeenstemming bereikt. Het ontwerp aangepast, waardoor de nieuwbouw, naar ons oordeel, veel beter past in het straatbeeld en aanzienlijk minder volumineus oogt dan het oorspronkelijke ontwerp. Wij zijn van opvatting dat met de doorgevoerde aanpassingen tegemoet wordt gekomen aan uw kritiek op het oorspronkelijke ontwerp.

De aanvraag is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Stationskwartier' en wij kunnen hier medewerking aan verlenen door middel van een zgn. 'buitenplanse grote afwijking'. Wij leggen dit aangepaste ontwerp aan u voor ten behoeve van de afgifte van een 'verklaring van geen bedenkingen'.

In bijgaande ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

Projectenlijst

Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Indien er geen sprake is van een binnen- en buitenplanse (kleine) afwijking van het bestemmingsplan, is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft u een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Strijd met 'projectenlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is'

Aangezien de aanvraag voor de Stationsweg niet voldoet aan de criteria van de hiervoor genoemde projectenlijst, is voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen vereist.

In verband met het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen leggen wij dan ook hierbij de aanvraag voor de realisatie van een woongebouw op het adres Stationsweg 15 in Leeuwarden aan u voor.

Wij stellen u voor om een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de realisatie van een woongebouw op het adres Stationsweg 15 in Leeuwarden.

Cultuurhistorie

Wij achten nieuwbouw op het adres Stationsweg 15 passend, maar wij hechten wel aan het behoud van de aangrenzende panden Stationsweg 17 en 19. Stationsweg 19 is reeds gemeentelijk monument en daarmee in voldoende mate beschermd, maar dat geldt niet voor Stationsweg 17. Binnenkort wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om ook dit pand tot gemeentelijk monument te verklaren.

Visie stationsgebied

Bij de behandeling van het oorspronkelijke plan heeft u een motie aangenomen om een stedenbouwkundige visie en een welstandskader op te stellen voor het gebied rondom het Zuiderplein/Stationsweg. Echter een dergelijke visie kan alleen dienen om ontwikkelingen mogelijk te maken en niet om bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan te beperken. Aan het Zuiderplein en Stationsweg-noordzijde zijn geen ontwikkelingen aanstaande en er is ook geen aanleiding om hier extra bebouwingsmogelijkheden te bieden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Voor de Stationsweg-zuidzijde is vanwege de monumentale status het behoud van Stationsweg 19 geborgd. Voorts wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om ook Stationsweg 17 de gemeentelijke monumentenstatus toe te kennen. Nu er ook een aangepast en passend ontwerp voor Stationsweg 15 is ingediend, zien wij geen aanleiding danwel noodzaak om een visie op te stellen voor het Zuiderplein/Stationsweg.

Leeuwarden, 6 juni 2017

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

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

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



Nummer 2017/956

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2017
(kenmerk 411591);

BESLUIT:

Een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit
omgevingsrecht, af te geven voor de realisatie van een woongebouw op het
adres Stationsweg 15 in Leeuwarden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 juli 2017.

voorzitter,



griffier.

