

11004289

**OMGEVINGSVERGUNNING**

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;**

hebben op 30 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

S&L Projecten BV  
De Finnen 10  
9001 XW GROU

voor de realisatie van twee nieuwe woningbouwblokken alsmede het herbestemmen en verbouwen van de bestaande kerk. De aanvraag gaat over de locatie de Jokse 17, 17a t/m 17k, 19a met vele toevoegingen te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11004289.

**OVERWEGINGEN BOUWEN;**

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Met uitzondering van de benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voldaan aan de Bouwverordening. Artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening bepaalt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, er ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. In totaal zijn er 22,5 parkeerplaatsen nodig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Het parkeerterrein met 22 parkeerplekken ten noorden van de voormalige kerk kan geheel ten gunste worden gebracht van het bouwproject. Door een nieuwe inrichting kunnen er 8 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Gelet op het bepaalde in artikel 2.5.30 lid 4 bestaan er geen bezwaren de omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in lid 1 te verlenen.

De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van Hûs en Hiem is blijkens haar advies van 5 juni 2015 van oordeel dat het plan niet geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand. De kritiek van de commissie is gericht op de ruimte en de plaatsing. De tussenruimte tussen met name het noordelijke blok en het kerkgebouw oogt te krap. Geadviseerd wordt het bouwperceel te vergroten ten koste van de openbare parkeervoorziening.

Dit advies strookt niet met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkelingsopgave en de stedenbouwkundige opzet van de kenmerkende stempelstructuur van Bilgaard. Een verruiming van dit hoekperceel resulteert in



een afwijkend stempel binnen de bestaande bijzondere structuur. Naar de mening van ons college is een dergelijke afwijking niet acceptabel. Het toegevoegde bouwvolume vormt tezamen met de kerk een alleszins acceptabel nieuw ensemble passend binnen de stempelstructuur. Ons college is derhalve van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving". De gronden hebben hierin de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Op deze gronden is woningbouw niet toegestaan.

#### OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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.

Naar ons oordeel is de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de "Ruimtelijke onderbouwing voor de transformatie van de Adelaarkerk aan de Jokse 17 te Leeuwarden en bijbehorende gronden in de vorm van realisatie van 58 woningen" is het bouwplan op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het plan is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Het plan past niet binnen de op 20 oktober 2010 door de raad vastgestelde lijst van projecten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben vanaf 20 augustus 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn dertien zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend. In de bijgaande "*Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning voor de realisatie van 58 woningen op de locatie de Jokse 17 (Adelaarkerk) te Leeuwarden*" wordt de inhoud van de zienswijzen per indiener samengevat en volgt per punt het gemeentelijk commentaar. De reactienota met bijbehorende verbeeldingen en schaduwval-studie maken deel uit van de omgevingsvergunning.

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2016 besloten onder vaststelling van de reactienota een verklaring van geen bedenkingen af te geven conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht

Er is geen aanleiding afwijzend op de aanvraag te beschikken.



**BESLUITEN:**

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag voor de volgende activiteiten:
  - Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
  - Gebruik gronden/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo).
- II. 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:
  - sondeerrapporten
  - tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout 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.*

**AANBEVELINGEN BRANDWEER:**

Brandweer Fryslân adviseert de volgende maatregelen:

- aanbrengen van een letter- of cijfercodering op de gebouwen en voor gebouw A, met de rechtstreekse doormelding naar de brandweeralarmcentrale, dit ook meenemen in de criteria voor de doormelding;
- voorkeur is om in zowel gebouw A als B (bij B de voorkeur voor het trappenhuis aan de oostzijde) een brandmeldpaneel (en flitslicht aan de buitenzijde) aan te brengen. Daarbij per paneel een meeneembare gedetailleerde plattegrondtekening van het betreffende gebouw (bij voorkeur voorzien van kleur-, letter- of cijfercodering, welke terug te vinden is in de gebouwen zelf);
- indien bij gebouw A automatische ontgrendeling van de ingang(en) geen mogelijkheid is, mogelijk de lopersleutel voor de ingang(en) in de brandweerkhuis aanbrengen;
- voor gebouw B en C toegangsmogelijkheid via alle drie de trappenhuizen;
- de opstelplaats bij gebouw A dicht bij de brandweeringang van het gebouw situeren zodat de maximale inzetdiepte 60 meter bedraagt. En voor gebouw B en C zorgen dat er te allen tijde een opstelplaats dichtbij de beide gebouwen, aan de zijde van De Jokse, aanwezig is. Deze moeten wel geschikt worden gemaakt als aanrijroute en opstelplaats voor een tankautospuit. Dit overeenkomstig de specifieke eisen als hieronder aangegeven;



- toegangen naar alle woningen in gebouw A en B voorzien van zelfsluitende deuren. Bij een brand in één van de woningen van gebouw A voorkomt dit een snelle branduitbreiding naar de gezamenlijke vluchtweg of een naastgelegen woning. Bij een brand in één van de woningen van gebouw B, voorkomt dit een snelle branduitbreiding naar de aanliggende woning met de gezamenlijke entree;
- parkeerplaatsen welke voor de brandweer een probleem kunnen vormen moeten worden verwijderd.

**Attentie:**

Adressant er op te wijzen dat deze vergunning zes weken buiten werking blijft 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.

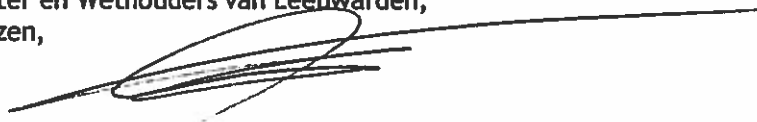
**Procedure**

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 en voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c) van de Wabo. 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: € 2.200.000,-

Leeuwarden, 10 maart 2016, verzonden:

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 10 maart 2016 aan S&L Projecten Bv voor het project herbestemmen en verbouwen van het pand op de locatie de Jokse 17, 17a t/m 17k, 19a met vele toevoegingen 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
- folder nummering gebouwen

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- verklaring van geen bedenkingen
- ruimtelijke onderbouwing
- bijlagen (behorend bij ruimtelijke onderbouwing)
- bijlage 1, reactie en antwoordnota
- verbeeldingen plan en schaduwvalstudie
- inrichtingstekening groeninvulling
- impressie 2x A3, 1x A4 Sipma Architecten
- tekening nr. B-01g datum 10-06-2015
- tekening nr. B-02g datum 10-06-2015
- tekening nr. B-03f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-04f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-05f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-06g datum 30-04-2015
- tekening nr. B-07f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-08f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-09f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-10f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-11f t/m B17f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-18g datum 10-06-2015
- tekening nr. B-19f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-20f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-21g datum 10-06-2015
- tekening nr. B-22f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-23f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-24f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-25f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-26f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-27f datum 30-04-2015
- tekening nr. B-28g datum 10-06-2015
- bestektekening nr. 1 datum 02-10-1970
- foto's 5x A4
- productinformatie Gyproc 4x A4
- checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
- bouwbesluitberekeningen kerk datum 29-04-2015
- brandvoorzieningen datum 30-04-2015



- bouwbesluitberekeningen woongebouw 1 datum 09-06-2015
- bouwbesluitberekeningen woongebouw 2 datum 09-06-2015
- productinformatie BUVA
- productinformatie Gyproc wanden
- vooronderzoek NEN5725 datum 23-04-2015

Huisnummering:

- huisnummerbesluit met bijbehorende tekening(en)

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: 11004289

Bouwinspecteur: dhr. J. Postma,  
telefoon: 058 - 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: 11004289

Bouwinspecteur: dhr. J. Postma,  
telefoon: 058 - 14058

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

Handtekening :

Datum :

Plaats :





Lijst bezwaarhebbenden:

- dhr. L. Aandagt,  
de Jokse 1  
8918 GL Leeuwarden
- Mw. A. Kuipers  
De Jokse 20  
8918 GV LEEUWARDEN
- A. Post  
De Jokse 4  
8918 GV LEEUWARDEN
- Dhr. en Mw. Post-de Haas  
De Jokse 26  
8918 GV LEEUWARDEN
- T.S.F. Braicks  
De Jokse 3  
8918 GL LEEUWARDEN
- Dhr. T. Lemke  
De Jokse 33  
8918 GM LEEUWARDEN
- T.C. de Groot  
De Jokse 334  
8918 HH LEEUWARDEN
- Mw. N. de Vries  
De Jokse 286  
8918 HE LEEUWARDEN
- Dhr. A.P. van der Lee  
Irenelaan 107  
6006 HC WEERT
- J. Rollema  
De Jokse 10  
8918 GV LEEUWARDEN
- M.R. Vos  
De Jokse 8  
8918 GV LEEUWARDEN



**Verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de transformatie van de Adelaarkerk aan de Jokse 17 te Leeuwarden en bijbehorende gronden in de vorm van de realisatie van 58 appartementen.**

---

**Kenmerk 404946**

Aan de gemeenteraad.

#### Inleiding

In de gemeente zijn er kerken die hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Voor de gemeente is het een maatschappelijke opgave om waar mogelijk tot herbestemming van deze kerkgebouwen te komen. Een van de kerken waar een herbestemming voor gevonden moet worden is de Adelaarskerk.

Wij zijn dan ook verheugd dat er een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor herontwikkeling van de Adelaarkerk (de Jokse 17) en bijbehorende gronden te Leeuwarden. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 58 appartementen in drie gebouwen waarvan twee nieuw te realiseren (10 huurappartementen in de voormalige kerk; 15 huurappartementen in nieuw gebouw van drie bouwlagen en 33 appartementen in nieuw gebouw van 5 bouwlagen). Het gebouw van vijf bouwlagen gaat gebruikt worden door MindUp (onderdeel van GGZ Fryslân). MindUp begeleidt mensen met een psychiatrische stoornis of psychosociale problematiek, die hen beperkt bij het wonen, werken en meedoen in de samenleving. Het betreft hier zelfstandig wonen met ondersteuning. De overige appartementen in de kerk en in het gebouw met drie bouwlagen gaan gebruikt worden door Idesta (licht en zwaar dementerenden).

#### Procedure

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving. Het perceel heeft de bestemming "maatschappelijk". Dit houdt in dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, zoals sociaal medische voorzieningen. Het gebruik van de gronden ten behoeve van MindUp past binnen deze bestemming. Echter het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen voor ouderen past niet binnen de bestemming. Daarnaast is er strijd met het bestemmingsplan omdat er buiten het huidige bouwblok wordt gebouwd en een gedeelte van de bebouwing hoger wordt dan het huidige bestemmingsplan toestaat.

Om medewerking te kunnen verlenen, dient er een afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) gevoerd te worden. Daarvoor is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Deze aanvraag past niet binnen deze projectenlijst. Wij stellen u voor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

#### Overwegingen

Op de locatie staat een kerk, welke thans uit functie is, met een karakteristieke waarde (geen monument). Initiatiefnemer heeft, in overleg met de gemeente, een plan kunnen ontwikkelen waarbij de locatie een nieuwe functie krijgt met behoud van de karakteristieke kerk. Het te realiseren programma komt voort uit de wens van MindUp en Idesta. Initiatiefnemer heeft langdurige huurcontracten met beide partijen afgesloten. De gehele ontwikkeling wordt afgenomen door deze twee partijen.

De opzet van het plan is in gezamenlijkheid met alle partijen (ontwikkelaar en gebruikers) tot stand gekomen. MindUp en Idesta zijn vanaf het begin betrokken bij de plannen en kunnen zich vinden in het ontwerp, footprint en inrichting openbare ruimte. Het plan is ontwikkeld voor de specifieke doelgroepen die gebruik gaan maken van de locatie. De betrokkenheid van en afname door zorgpartijen zien wij als een flinke plus van deze ontwikkeling.

De gepresenteerde stedenbouwkundige opzet en architectuur is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. Voor de stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing en de zienswijzennota.

De aanvraag met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning heeft in het kader van de planologische procedure zes weken ter visie gelegen. Voorafgaand aan de tervisielegging zijn omwonenden, belangstellenden en raadsleden geïnformeerd over het plan. Tijdens de ter visie legging heeft nog een extra informatieavond plaatsgevonden om omwonenden, belangstellenden en raadsleden nader te informeren over de te vestigen doelgroepen.

Binnen de ter visie termijn zijn dertien zienswijzen ingediend waarvan enkele namens meerdere personen. Er is ook een zienswijze van brandweer Fryslân ontvangen. Hetgeen de brandweer in haar zienswijze stelt zijn aanbevelingen. De overige zienswijzen hebben met name betrekking op het toevoegen van bebouwing, de stedenbouwkundige situering, de hoogte van de bebouwing en de gevolgen hiervan voor de leefomgeving, privacy en zonlicht. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat weergegeven en voorzien van onze reactie. De zienswijzen zijn voor ons geen aanleiding om tot een aanpassing van het plan te komen. De zienswijzen en zienswijzennota met bijlagen treft u als bijlage aan.

Wij stellen u voor om een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het realiseren van 58 appartementen op de locatie de Jokse 17 te Leeuwarden.

Leeuwarden, 19 januari 2016

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. F.J.M. Crone, Burgemeester,

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



Nummer 643

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

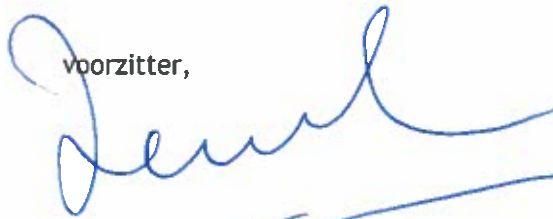
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2016  
(kenmerk 404946);

BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, af te geven voor de realisatie van 58 appartementen op de locatie de Jokse 17 te Leeuwarden;
2. De reactienota ontvangen zienswijzen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 maart 2016

voorzitter,



griffier.

