

Uitvoering: archief
afschrift : aanvrager
kopie : team Toezicht en Handhaving
gemachtigde: Twa Architecten
t.a.v. dhr. A. Lanting
Bourboomweg 26
9112 HL BURDAARD

via BAG beheerder

11015790

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 23 december 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Bouwbedrijf Lont B.V.
Postbus 12
9076 ZN ST.-ANNAPAROCHIE

voor het bouwen van 13 woningen. De aanvraag gaat over de locatie Dammelaan 6 t/m 16, Tonnenburgerpad 1,3 en 2 t/m 10 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11015790.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

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

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Sint Bonifatiuspark". 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. 21 maart 2017 met nummer W17LWD072-02 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 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 "Sint Bonifatiuspark". De gronden hebben hierin de bestemming "Wonen-woongebouw". Functioneel is de aanvraag hiermee in overeenstemming. De aanvraag is echter in strijd met het bestemmingsplan vanwege een overschrijding van het bouwvlak.



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. Volgens de "Ruimtelijke Onderbouwing voor de bouw van 13 grondgebonden woningen aan de Dammelaan en het Tonnenburgerpad in het Sint Bonifatiuspark in Leeuwarden" is de bouw van 13 woningen op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 13 april 2017 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.

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).

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

VOORSCHRIFTEN:

Concept voorschriften activiteit c01 bouwen (art.2.1 lid 1a wabo):

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
 - tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout constructies
 - tekeningen en berekeningen van de kap-/dakconstructie
 - attesten, waaruit de inbraakwerendheidsklasse van de toegepaste buitenkozijnen blijkt



2. Er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de reeds ingediende constructietekeningen en -berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn;
3. De woningen dienen gebouwd te worden conform paragraaf 5.3 en 5.4 van het gevelweringsonderzoek 'Noordvleugel Bonifatiuspark - Tonnenbrug fase 1 en 2 - te Leeuwarden' van Landstra bureau voor bouwfysica;
4. De uitvoering van het bloemkozijn dient gelijk te zijn aan de oplossing in het gevelweringsonderzoek óf akoestisch gelijkwaardig te zijn.

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 aan artikel 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: € 1.400.000,-

Leeuwarden, 1 juni 2017, verzonden: - 2 JUN 2017

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,



M.M. Stam,
teamleider Vergunningen en Leefomgeving



Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen voor de bouw van grondgebonden woningen aan de Dammelaan in het Sint Bonifatiuspark in Leeuwarden

Kenmerk 408494

Aan de gemeenteraad.

1. Aanleiding

In verband met de welstandsbeoordeling van de woningbouwplannen op het Sint Bonifatiuspark heeft de gemeenteraad op 26 maart 2007 welstandscriteria vastgesteld. Als gevolg van stedenbouwkundige aanpassingen binnen het project heeft u in januari 2015 voor een deelgebied aangepaste welstandscriteria vastgesteld.

Als gevolg van marktomstandigheden is er wederom aanleiding om het stedenbouwkundig plan aan te passen. De bouw van de appartementen aan de Dammelaan is namelijk niet haalbaar gebleken. Slokker wil nu op deze locatie grondgebonden woningen realiseren. Dit is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Aangezien ook de vastgestelde welstandsrichtlijnen niet voorzien in de realisatie van grondgebonden woningen, leggen wij hierbij nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen ter vaststelling aan u voor.

2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De randvoorwaarden voorzien in de bouw van grondgebonden woningen aan de Dammelaan en aan het Toutenburgpad. De woningen aan de Dammelaan, met een maximale nokhoogte van 12 meter, worden verhoogd aangelegd. Ter weerszijden van het fiets-/voetpad Tonnenburgerpad worden maximaal 8 woningen gebouwd. In verband met de ontsluiting van de nieuwbouw wordt de Dammelaan voorzien van een nieuwe ventweg. Deze ventweg zal qua inrichting in belangrijke mate aansluiten bij de ventwegen die elders onlangs langs de rondweg zijn gerealiseerd.

3. Welstandsrichtlijnen

Conform de gemeentelijke welstandsnota worden ook de wijzigingen van de welstandscriteria voor het Sint Bonifatiuspark ter vaststelling aan u voorgelegd. De criteria sluiten inhoudelijk aan bij de overige richtlijnen voor het Sint Bonifatiussterrein.

4. Overige relevante omgevingsaspecten

Aan de hand van de thans beschikbare onderzoeken, is er geen aanleiding om te veronderstellen, dat het plan niet uitgevoerd kan worden in verband met archeologie, ecologie, water, cultuurhistorie, bodem, milieu, groen of andere relevante omgevingsaspecten. Het parkeren wordt opgelost overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm, deels op eigen terrein en deels in het (nieuw aan te leggen) openbaar gebied.



5. Inspraakprocedure

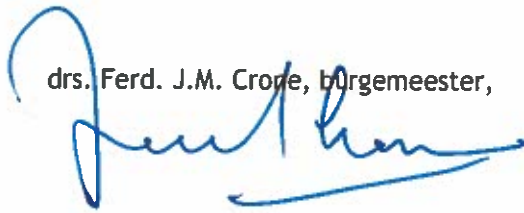
Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening hebben de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandsrichtlijnen van 30 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016 ter visie gelegen. Alle direct omwonenden zijn hier schriftelijk over geïnformeerd. Binnen de tervisietermijn is één inspraakreactie ingediend. In bijgaande antwoord- en reactienota gaan wij in op deze inspraakreactie. De inspraakreactie vormt geen aanleiding tot het aanpassen van de randvoorwaarden en richtlijnen.

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerp-besluit.

Leeuwarden, 4-10-2016

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. Ferd. J.M. Crome, burgemeester,



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

