

11033892

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 7 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

De Zeeuw Vastgoed B.V.
Mr. P.J. Troelstraweg 119
8916 CR Leeuwarden

Voor het realiseren van 50 wooneenheden. De aanvraag gaat over op de locatie Sem Dresdenstraat 47 t/m 147 (toekennen) te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11033892.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

Het is aannemelijk dat 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 "Leeuwarden - Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg". Onder de overwegingen handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening gaan wij hier op in.

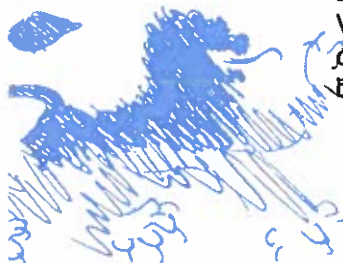
Gezien het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 26 november 2019, kenmerk W18LWD641-4 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand. Hierbij is uitgegaan van het toepassen van de kleur RAL7024 voor de blokvormige dakopbouw ten behoeve van de installaties.

OVERWEGINGEN HANDELEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING;

Ingevolge voornoemd bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming "bedrijf". De bestemmingsomschrijving voorziet niet in de realisatie van een woongebouw.

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.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en medewerking worden verleend aan het bouwplan. Voorwaarde is dat 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 naar ons oordeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe verwijzen wij naar de bijgevoegde "Ruimtelijke onderbouwing - Het bouwen van een woongebouw met 50 appartementen, Sem Dresdenstraat 47 en Richard Holstraat 1". Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning. Gelet op deze ruimtelijke onderbouwing achten wij de bouw van een woongebouw op deze locatie aanvaardbaar.

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenking (vvgb) van de gemeenteraad nodig. De raad heeft op 16 september 2020, kenmerk Z216803-2019, ingestemd met het plan en een ontwerp-vvgb vastgesteld.

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn met ingang van 12 november 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er is 1 zienswijzen namens 11 omwonenden tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend. In de 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 50 appartementen op de hoek van de Sem Dresdenstraat en de Richard Holstraat (locatie voormalige garage De Zeeuw)' zijn de zienswijzen samengevat en is per punt door ons een reactie gegeven. De overwegingen in de nota maken deel uit van de vergunningverlening. De nota is als onderdeel van de vergunning als bijlage bij de vergunning gevoegd. De zienswijzen leiden naar ons oordeel niet tot een aangepaste verlening van de omgevingsvergunning.

Bij besluit van 15 maart 2021 heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen Realisatie 50 appartementen locatie De Zeeuw vastgesteld.

Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan dient een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Het ontwerp-besluit tot vaststelling van de hogere waarde heeft vanaf 28 januari 2021 tot en met 10 maart 2021 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit Hogere waarde is op 24 maart 2021 vastgesteld.

Er is dan ook gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo geen grond om afwijzend op de aanvraag te beslissen.



BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art. 2.1 lid 1a Wabo);
- Strijdig 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.

VOORSCHRIFTEN:

1. Er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de reeds ingediende constructietekeningen en -berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn;
2. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een Wijkschouw van de openbare ruimte te worden opgenomen en dient een capaciteitsberekening van de riolering ter beoordeling te worden voorgelegd. U dient hiertoe contact op te nemen/een afspraak te maken met de heer H. de Nekker, team Wijkszaken, telefoon 14 058; han.denekker@leeuwarden.nl

Procedure

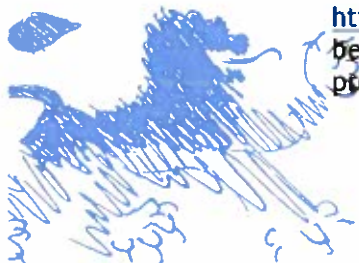
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 en artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan aan art. 2.1 en 2.12 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

In beroep gaan

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u tegen dit besluit binnen zes weken, vanaf de dag na die waarop dit besluit is verzonden, een beroepschrift indienen bij Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet in ieder geval bevatten:

- a. uw naam, adres en ondertekening;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden (motivering) van het beroep.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op genoemde site.



Besluit tijdelijk uitstellen

Bij spoedeisende zaken kunt u vragen het besluit tijdelijk uit te stellen. Dit doet u door een 'voorlopige voorziening' aan te vragen bij de Rechtbank Noord-Nederland. Hier zijn kosten voor u aan verbonden. Uiteraard is het aan de rechter om te beslissen of het besluit wel of niet kan worden uitgesteld.

Bouwsom: € 4.915.000,00

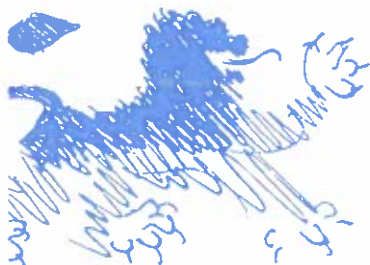
Leeuwarden, 24 maart 2021, verzonden:

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,



L. Hofstede,
Teamleider Plannen en Vergunningen



Opgave bijgevoegde stukken

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 24 maart 2021 aan De Zeeuw Vastgoed B.V. voor het project realiseren van 50 wooneenheden op de locatie Sem Dresdenstraat 47 t/m 147 (toekennen) te Leeuwarden.

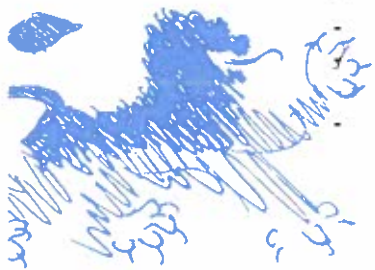
Niet gewaarmerkt:

- 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
- set besluit hogere waarden geluid verleend 24-03-2021
- reactie- en antwoordnota zienswijzen
- verklaring van geen bedenkingen
- raadsbesluit datum 15-03-2021
- tekening BT-050GVL d.d. 10-05-2019 gevels bestaande situatie
- Tekening BA-010PLT d.d. 07-06-2019 begane grond + verdieping bestaande situatie
- Tekening BA-070DRS d.d. 07-06-2019 doorsneden bestaande situatie
- Tekening BA-020PLT d.d. 29-05-2020 begane grond fase 2
- Tekening BA-021 PLT datum 29-05-2020 1^e verdieping fase 2
- Tekening BA-022PLT datum 29-05-2020 2^e verdieping fase 2
- Tekening BA-023PLT datum 29-05-2020 3^e verdieping fase 2
- Tekening BA-024PLT datum 29-05-2020 4^e en 5^e verdieping fase 2
- Tekening BA-030PLT datum 29-05-2020 begane grond revitalisatie bestaand fase 2
- Tekening BT-030PLT datum 29-05-2020 begane grond revitalisatie bestaand fase 1
- Tekening BA-031PLT datum 29-05-2020 dakoverzicht revitalisatie bestaand fase 2
- Tekening BA-060GVL datum 29-05-2020 gevels noord en oost nieuwbouw appartementen fase 2
- Tekening BA-061GVL datum 29-05-2020 gevels zuid en west nieuwbouw appartementen fase 2
- Tekening BA-062GVL datum 29-05-2020 gevels noordoost en zuidwest revitalisatie bestaand fase 2
- Tekening BA-080 DRS datum 29-05-2020 doorsneden 1 nieuwbouw appartementen fase 2
- Tekening BA-081 DRS datum 29-05-2020 doorsneden 2 nieuwbouw appartementen fase 2
- Tekening BA-082DRS datum 29-05-2020 datum doorsneden 3 nieuwbouw appartementen fase 2
- Tekening BA-001SIT datum 29-05-2020 situatie nieuw
- A3 boekje definitief ontwerp BA-001873 d.d. 29-05-2020
- Materialenstaat BA-001873 d.d. 29-05-2020

- Ruimtelijke onderbouwing 'Het bouwen van een woongebouw met 50 appartementen, Sem Dresdenstraat 47 en Richard Holstraat 1 d.d. 29 mei 2020
- Notitie Vooronderzoek (bodemkwaliteit) Valeriusstraat 2 d.d. 25-01-2018
- Actualiserend en nader bodemonderzoek Valeriusstraat 2 te Leeuwarden d.d. 22 juni 2018
- Overzichtstekening nader onderzoek HB Adviesbureau d.d. 22-06-2018
- Vlekkenkaart grond nader onderzoek HB Adviesbureau d.d. 22-06-2018
- Vlekkenkaart grondwater nader onderzoek HB Adviesbureau d.d. 22-06-2018
- Verkennend bodemonderzoek Milfac d.d. 17-07-1997.
- Ecologische Quickscan Alcedo Natuurprojecten d.d. 14-01-2019
- Rapport Akoestisch onderzoek wegverkeer Noorman Bouw- en milieu-advies d.d. 24-05-2019
- Onderzoek geluidwering gevel Kroon Bouwfysica Advies d.d. 14-10-2019
- V&G projectplan ICTA-P075/2.08 - V&G 190607 d.d. 07-06-2019.
- Rapport Sanscript instrument ter bepaling van spoedeisendheid saneren datum 20-09-2019
- Tekening GK-PIM-001 datum 29-05-2020
- Tekening GK-FRIM-0011a datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-001B datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-002A datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-002B datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM 002C datum 29-05-2020
- Tekening GK-PIM-002 datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-101A datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM101B datum 29-5-2020
- Tekening GK-FPIM-102A datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-102B datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-102C datum 29-05-2020
- Tekening GK-PIM-003 datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-201A datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-201B datum 29-06-2020
- Tekening GK-FPIM-2020A datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-202B datum 29-05-2020
- Tekening FPIM 202C datum 29-05-2020
- Tekening GK-PIM-004 datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-301A datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-301B datum 29-06-2020
- Tekening GK-PIM-005 datum 29-05-2020
- Tekening GK-FPIM-401A datum 29-05-2020
- Tekening FPIM-401B datum 29-06-2020
- Tekening GK-PRI-004 datum 29-05-2020
- Tekening GK-TPIM-001 datum 29-05-2020
- Rapport brandveiligheidsvoorzieningen datum 27-05-2020
- Tekening BA-001SIT datum 20-05-2020
- Tekening GK-PB-001 datum 29-05-2020
- Tekening GK-PB-002 datum 29-05-2020
- Tekening GK-PB-003 datum 29-05-2020
- Tekening GK-PB-004 datum 29-05-2020
- Tekening GK-PB-005 datum 29-05-2020
- Tekening GK-PB-006 datum 29-05-2020



- Tekening GK-PB-007 datum 29-05-2020
- Tekening GK-PB-008 datum 29-05-2020
- Brandoverslag berekening datum 03-06-2020
- Tekening BA-001SIT datum 20-05-2020
- Set ontruimingsplattegronden datum 29-05-2020

Huisnummering:

- Nummerbesluit met bijbehorende tekeningen

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: 11033892

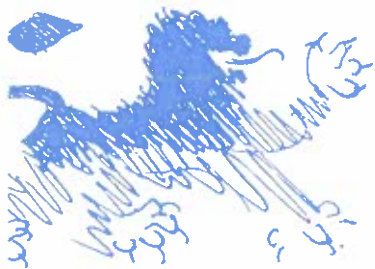
Bouwinspecteur : Mw. S. Feenstra - Seegers,
Telefoon : 14058

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: 11033892

Bouwinspecteur: Mw. S. Feenstra - Seegers
telefoon: 14058

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

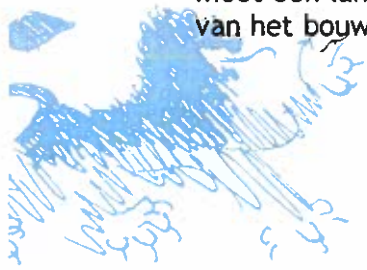
Handtekening :

Datum :
Plaats :



REGELS OP DE BOUWPLAATS

1. **GEBRUIK GEMEENTEGROND** en de daaruit voortvloeiende beschermende maatregelen regelen met de afdeling Wijkzaken: H. Kooistra(058 27505445) of G. Schippers (058 2338964)
2. **RIOOLAANSLUITINGEN** aanvragen bij: H. Kooistra(058 75054454) of G. Schippers (058 233 8964)
Diameters en plaats van de aan te leggen terreinriolering worden van te voren in overleg bepaald. Het aan het oog onttrekken van de terreinriolering mag pas 1 werkdag na melding daarvan plaats vinden.
3. **UITZETTEN** bouwwerk 7 dagen van tevoren aanvragen bij de bouwinspecteur.
Vermeld op de bijgesloten formulieren eind- en start werk
4. **START BOUW** minimaal 2 dagen van tevoren melden bij de bouwinspecteur.
Vermeld op de bijgesloten formulieren eind- en start werk
5. **CONSTRUCTIETEKENINGEN** en -berekeningen tenminste 3 weken voor uitvoering indienen
6. **BRANDWERENDE AFWERKINGEN** vooraf afstemmen met de omgevingsinspecteur van Toezicht en Handhaving. Kwaliteitscontrole wordt door de applicateur zelf gedaan en een oplevering volgens afspraak met de bouwinspecteur van de afdeling Toezicht- en Handhaving. Bij de eindoplevering een logboek aanleveren met alle certificaten, overzichts tekening met daarop de doorvoeringen, een overzichtslijst van deze doorvoeringen inclusief foto per locatie.
7. **ALLE PALEN** kalenderen bij heiwerk
8. **STORTEN BETON** tenminste 2 werkdagen van tevoren melden bij de bouwinspecteur
9. **AFVAL** wat langer dan 1 dag blijft staan opslaan in een AFSLUITBARE CONTAINER
10. **PERMANENTE UITWEG** vergunning aanvragen bij: Gemeente Leeuwarden, Team Vergunningen en Leefomgeving, Postbus 21000, 8900JA Leeuwarden.
11. **ASBEST**, indien u dit tijdens de bouw tegenkomt, dient u contact op te nemen met de bouwinspecteur
12. **VOLTOOIING BOUWWERK** melden bij de bouwinspecteur: *het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen dan nadat de bouwinspecteur hiervoor zijn toestemming heeft gegeven.*
13. **GELUID- en/of TRILLINGSHINDER TIJDENS DE BOUW**, indien nodig kunt u een ontheffing aanvragen bij Gemeente Leeuwarden, team Vergunningen & Leefomgeving, Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden.
14. **INMETEN**, bij nieuwbouw of verbouw waarbij de contouren van een pand wijzigen, meet een landmeter van de gemeente Leeuwarden binnen zes maanden na voltooiing van het bouwwerk ter plaatse de gewijzigde situatie in.



Gemeente Leeuwarden

Besluitenlijst Besluitvorming (raad)

Datum	15-03-2021
Tijd	20:15 - 21:15
Locatie	Teams
Voorzitter	Sybrand Buma
Aanwezigen	Bauke Aalbers, Anneke Adema, Mirka Antolovic, Pim Astro, Jannie Atsma, Mohammed Benmhammed, Andries Bergsma, Harry Bevers, Sietze Bouma, Irene van Breemen van-Schneider, Sytse Brouwer, Julie Bruijninx, Eline de de Koning, Sander Douma, Otto van der Galiën van der, Caroline de Groot de, David Hoekstra, Lutz Jacobi, Gijs Jacobse, Tonko Jansen, Cem Kaya, Sikko Klaver, Johan Magré, Aaltsje Meinderts, Fokelien van der Meulen van der-Diever, Femke Molenaar, Carlijn Niesink, Anne Nugteren, Abel Reitsma, Frederik Roelof Rijpma, Lydia van Santen van, Petra van der Sloot van der, Evert Stellingwerf, Jan-Willem Tuininga, Lyda Veldstra, Marcel Visser, Dirk Visser, Petra Vlutters en Ursula de Voogd de

1 **Opening en vaststelling agenda**

De aangekondigde moties bij de Rekenkamerbrief Bijstand worden niet ingediend. De initiatiefnemers lichten toe dat om reden van gedane toezeggingen, gedeeltelijke uitvoering, een aangekondigde informatiebijeenkomst voor de zomer, dit nu niet het moment is.

Het agendapunt wordt van de agenda afgevoerd.

De gewijzigde agenda wordt aldus vastgesteld.

2 **Vaststellen verslag 17 februari 2021**

Openbaar besluitenlijst:

Bij agendapunt 5.2 wordt aangevuld:

Raadslid van der Galiën heeft bij dit agendapunt de vergadering verlaten en heeft niet deelgenomen aan de beraadslagingen of aan de besluitvorming vanwege zijn functie als bestuurder bij het Waterschap Fryslân. Daardoor is de uitslag 25 voor en 12 tegen. Met inachtneming van deze aanvulling wordt de besluitenlijst vastgesteld.

Besluitenlijst besloten deel

De besluitenlijst wordt conform vastgesteld. De geheimhouding is ondertussen reeds opgeheven, deze was voor een bepaalde periode opgelegd.

3 **Hamerstukken**

3.1 **Verklaring van geen bedenkingen Realisatie 50 appartementen locatie De Zeeuw**

Bij de gemeente is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 50 appartementen op de hoek van de Sem Dresdenstraat en de Richard Holstraat te Leeuwarden (locatie voormalige garage De Zeeuw). Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan.

Besluit met algemene stemmen:

De gemeenteraad besluit de verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht voor de bouw van 50 appartementen op de hoek van de Sem Dresdenstraat en de Richard Holstraat te Leeuwarden (locatie voormalige garage De Zeeuw) vast te stellen.

3.2 Benoemingen adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem 2021

De welstandscommissie van Hûs en Hiem is door de gemeente Leeuwarden aangewezen als wettelijk adviseur. Jaarlijks worden de leden (her)benoemd of ontslagen..

Besluit met algemene stemmen

De gemeenteraad besluit om per 1 januari 2021:

a. eervol ontslag te verlenen aan:

- J. Kalfsbeek, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- H. Talsma, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- W. Bouma, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- E. Wijffels, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

b. te herbenoemen:

- T. Huisink, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- C. Snoep, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- M. Beerenschot, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- C. Versloot, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- S. Kromkamp, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- J.G. Brouwer, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- M. Visser, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- G. Boschloo, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- R. Bremer, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- J. de Vries, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- J. van Zelligen, als lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

c. te benoemen:

- A. Garrelts, als nieuw lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- G. Terpstra, als nieuw lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

3.3 Begrotingen 2021 stichtingen voor openbaar onderwijs gemeente Leeuwarden

Op grond van bepalingen in de statuten van deze stichtingen moeten de begrotingen ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenteraad. De toetsing van de begrotingen vindt plaats op hoofdlijnen. De schoolbesturen hebben de financiële zaken goed op orde, er is geen sprake van strijd met de wet of strijd met het algemeen belang.

Besluit met algemene stemmen

De gemeenteraad besluit de begrotingen 2021 van de Stichting Proloog, de Stichting Samenwerkingsbestuur primair onderwijs Zuidwest Friesland "Gearhing" en de Stichting Elan Onderwijsgroep goed te keuren.

3.4 Vaststellen bestemmingsplan 'Leeuwarden - woningbouw Swingmastate - Friesmastate'

Projectontwikkelaar Blue Banner b.v. uit Leeuwarden heeft de voormalige GGZ-locatie op het adres Swingmastate 1 in Leeuwarden aangekocht in verband met een herontwikkeling naar wonen. Het plan voorziet in grondgebonden rijenwoningen, deels voor de doelgroep ouderen. Ten behoeve hiervan is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en binnen deze termijn heeft alleen Prorail een zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is aangepast conform deze zienswijzen.

Besluit met algemene stemmen

De gemeenteraad besluit:

- a. het bestemmingsplan "Leeuwarden – woningbouw Swingmastate - Friesmastate" gewijzigd vast te stellen onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0080.04018BP00-VG01;
- b. geen exploitatieplan vast te stellen

4 Bespreekstukken

4.1 Rekenkamerbrief bijstandsexperimenten 22 okt. 2020

Wordt van de agenda afgevoerd.

4.2 Motie vreemd aan de orde GroenLinks Leeuwarden: Blik op bijzondere vrouwen

Besluit

De gemeenteraad besluit met algemene stemmen:

Verzoekt het college om

- de Commissie Naamgeving aan te bevelen bij het benoemen van nieuwe straten, pleinen en plantsoenen extra aandacht te geven aan vrouwen uit de gemeente die zich bijzonder dienstbaar hebben gemaakt,
- daarbij de suggestie te doen om in samenspraak met de burgers van onze gemeente, Historische Vereniging Aed Levwerd en HCL een lijst op te laten stellen waar de burgers van de gemeente op kunnen reageren

5 Sluiting

**‘Verklaring van geen bedenkingen’ (vvgb) voor de bouw van 50 appartementen op de hoek van de Sem Dresdenstraat en de Richard Holstraat te Leeuwarden (locatie voormalige garage De Zeeuw)
Zaaknummer: Z231558-2021**

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 50 appartementen op de hoek van de Sem Dresdenstraat en de Richard Holstraat te Leeuwarden (locatie voormalige garage De Zeeuw).

Op 16 september 2020 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp vvgb vast te stellen voor ter visielegging, waarna de ontwerp omgevingsvergunning met ontwerp vvgb en overige stukken ter visie hebben gelegen.

Planologische situatie

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan “Leeuwarden - Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg”. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Het gebruik van het perceel ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met de bedrijfsbestemming. Bovendien wordt hoger gebouwd dan de toegestane 8 meter.

Afwijkingsmogelijkheid

Medewerking kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad vereist.

Projectenlijst

Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook vvgb van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een vvgb niet is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat de afmetingen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan (in dit geval de bouwhoogte) worden overschreden.

Ter inzage

De aanvraag met de ontwerp vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend (namens 11 omwonenden). De zienswijze gaat onder andere in op de hoogte van het gebouw. Deze wordt wel passend geacht gezien de stedenbouwkundige structuur van het gebied. In de reactie- en antwoordnota wordt hier nader op ingegaan. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

Overwegingen

Het huidige pand is een voormalig garagebedrijf dat niet meer aan de hedendaagse eisen voor een bedrijfspand voldoet. Het bestaande gebouw

heeft een bijzondere en zeldzame dakvorm en -constructie. Deze constructie komt slechts op enkele plekken in Nederland voor. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente is afgesproken dat niet het gehele pand wordt gesloopt, hetgeen in eerste instantie wel de bedoeling was. Daarnaast is vanuit historisch en stedenbouwkundig perspectief de breedte van de gevelvlakken tussen de staanders in het nieuwe gebouw gelijk gebleven aan breedte in het bestaande gebouw. Hierdoor ontstaat een eenheid tussen het deel van het gebouw dat blijft staan en het nieuwe gebouw.

Het projectgebied is gelegen in een wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie. Het realiseren van een woongebouw past daarom goed op deze locatie. Het appartementengebouw wordt in 3 en 5 bouwlagen uitgevoerd, hetgeen passend is bij de omliggende bebouwing. De omliggende bebouwing betreft onder andere de locatie Fenixkerk. Op de locatie van de Fenixkerk worden twee woongebouwen gerealiseerd van 5 en 8 bouwlagen. De bestaande woongebouwen aan de Valeriusstraat en achter de Johan Wagnerstraat bestaan uit 3 bouwlagen. Alleen aan De Bontekoe staan grondgebonden woningen.

De appartementen hebben een omvang van 76 tot 93 m² en zullen worden verhuurd. Het segment betreft middenhuur. Dit segment is een goede toevoeging in deze wijk omdat het bijdraagt aan een goede mix aan segmenten in de wijk. Hiermee voldoet het aan de uitgangspunten van de (concept)volkshuisvestingsvisie.

De afwijking van het bestemmingsplan ten dienste van het wonen op een herstructurerings- / inbreidingslocatie is passend binnen de Provinciale verordening Romte.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar, daarnaast vormen de omgevingsaspecten geen belemmering voor het plan. Hiervoor verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing.

Risico's

Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en van de omgevingsvergunning. De ambtelijke kosten worden vergoed en het risico van planschade ligt bij de initiatiefnemer.

Vervolgacties

Na de afgifte van de vvgb door de gemeenteraad zal de omgevingsvergunning worden verleend door het college. De verlening van de omgevingsvergunning zal formeel worden bekendgemaakt. Het staat de indieners van zienswijzen vrij om beroep aan te tekenen bij de rechtbank.

Leeuwarden, 9 februari 2021

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

Blad 3

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 50 appartementen op de hoek van de Sem Dresdenstraat en de Richard Holstraat (locatie voormalige garage De Zeeuw)

De ontwerp omgevingsvergunning heeft met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en bijbehorende stukken in de periode vanaf 12 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is 1 zienswijze (uit naam van 11 omwonenden) ingediend.

Hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat en volgt per punt de gemeentelijke reactie.

Zienswijze 1

1. *Reclamanten geven aan dat het positief is dat er na jaren eindelijk iets gebeurt op de locatie van het pand, dat al jaren in verval is.*

Reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. *Reclamanten geven aan dat het pand 5 meter dichterbij de Sem Dresdenstraat komt te staan dan het bestaande pand. Hiermee wordt de rooilijn van de Sem Dresdenstraat overschreden, deze ligt namelijk in de lijn met het bestaande pand. Daarnaast hebben reclamanten moeite met de voorgestelde bouwhoogte van 18 meter. Het bestemmingsplan staat slechts 8 meter toe. De hoogte van de bestaande flats in de omgeving bedraagt 3,5 bouwlaag. Hoogbouw wordt toegestaan langs de rondweg om op die manier de uitvalswegen te markeren. De Sem Dresdenstraat maakt geen onderdeel uit van de rondweg. Om die reden verzoekt reclamant het plan aan te passen tot ten hoogste 3 bouwlagen.*

Reactie:

Het klopt dat de gevel in de nieuwe situatie dichterbij de Sem Dresdenstraat komt te staan. De nieuwe voorgevel komt namelijk op één lijn met de gevel van het nieuwe woongebouw op de Fenixkerk-locatie.

Met betrekking tot de bouwhoogte is gekeken naar de stedenbouwkundige structuur van de stad en van dit gebied in het bijzonder. De rondweg van Leeuwarden bestaat uit twee gedeelten, de oorspronkelijke rondweg uit de jaren vijftig/zestig aan de westzijde in de stad en een gedeelte dat in de jaren tachtig is aangelegd als de nieuwe oostelijke rondweg. De rondweg ligt inmiddels niet meer 'om', maar in Leeuwarden. Om de stedenbouwkundige structuur te versterken en de ring met uitvalswegen zichtbaarder te maken in de stad, zijn op de hoek een tweetal appartementengebouwen van 8 lagen voorzien die op dit moment in aanbouw zijn (Fenixkerklocatie). De ontwikkeling van het appartementengebouw op de hoek van de Richard Holstraat en de Sem Dresdenstraat kan niet los gezien worden van bovenstaande ontwikkeling. Het appartementengebouw op de hoek van de Richard Holstraat en de Sem Dresdenstraat vormt de overgang tussen de appartementen van 8 lagen op de hoek (Fenixkerklocatie) en de bestaande woningen van 3 ½ laag. De getrapte opbouw verzacht de schaa sprong. Om die reden is de beoogde bouwhoogte passend op deze locatie.

Daarnaast heeft de Sem Dresdenstraat een breed profiel met grasbermen en bomen. Dit profiel is dusdanig breed dat het de schaduwwerking van het 18 m hoge appartementengebouw kan opvangen. Deze schaduwwerking wordt aan de hand van een 'vuistregel' van de TU Delft berekend. De hoogte-breedteverhouding dient minimaal 2:3 te zijn. In dit geval is dat $(18/2) \times 3 = 27$ meter. De afstand tussen de voorgevel van het nieuwe appartementengebouw en de dichtstbijzijnde erfgrans van de woningen aan de Sem Dresdenstraat en De Bontekoe bedraagt 25 meter. Deze afstand voldoet net niet aan de 'vuistregel', maar is voldoende om geen onevenredige hinder te veroorzaken. Reden hiervoor is dat in december/januari de schaduw de gevels raakt, maar dat is in de bestaande situatie ook het geval. In oktober/maart raakt de schaduw het perceel (voortuin) en

slechts gedurende circa een half uur de onderste rand van de voorgevel.. In de periode april tot en met september is er echter geen sprake van schaduwwerking op het perceel. Een zonnestudie is als bijlage bijgevoegd.

3. *Reclamanten geven aan dat er in de wijk een tekort aan openbare parkeerplaatsen is. Met de komst van appartementen op de Felixkerk-locatie en onderhavige locatie, wordt er parkeeroverlast gevreesd.*

Reactie:

Zowel voor de Fenixkerk-locatie als onderhavige locatie geldt dat er voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Voor de Fenixkerk-locatie is de berekening opgenomen in de bij dat project behorende ruimtelijke onderbouwing.

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt eerst gekeken naar de geldende bestemming. De bestemming die op het perceel ligt, kent immers al een bepaalde parkeerbehoefte. Vervolgens wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor de nieuwe functie. Het verschil tussen die beide uitkomsten is het aantal parkeerplaatsen dat (mogelijk) extra benodigd is.

Per appartement geldt een bepaalde parkeernorm, afhankelijk van de oppervlakte van het appartement. Hoe groter het appartement, hoe hoger de norm. Voor een appartement met bijvoorbeeld een gebruiksoppervlakte tussen de 80 m² en 120 m² geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats. Dit getal wordt vermeerderd met een bezoekersaandeel van 0,3. Totaal is de norm voor een appartement met een dergelijke omvang dus 1,8. Voor een appartement met bijvoorbeeld een gebruiksoppervlakte tussen de 60 m² en 80 m² geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats. Dit getal wordt vermeerderd met een bezoekersaandeel van 0,3. Totaal is de norm voor een appartement met een dergelijke omvang dus 1,5. Op deze manier is voor alle appartementen de parkeerbehoefte uitgerekend.

De berekening is als volgt:

Parkeerbehoefte nieuwe functie	65 plaatsen
Parkeerbehoefte bestaande functie	24 plaatsen - deze mogen in mindering worden gebracht

Per saldo benodigd	41
Parkeerplaatsen in het gebouw	15
Parkeerplaatsen in de Richard Holstraat	29

Totaal beschikbare parkeerplaatsen	44 (derhalve +3)

Het aantal beschikbare parkeerplaatsen is dan ook ruim voldoende voor de te realiseren appartementen.

4. *Reclamanten vrezen door de realisatie van dit plan een negatief effect op de opbrengst van de zonnepanelen en een waardedaling van de woningen door minder zonlicht, meer inkijk, verkeershinder en parkeeroverlast.*

Reactie:

Na het onherroepelijk worden van de vergunning kan reclamant een verzoek tot planschade indienen. Dat betreft een afzonderlijke procedure die los staat van de vergunningsprocedure.

Conclusie zienswijze 1:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in de aanvraag omgevingsvergunning.