

Gemeente Leeuwarden

Hegie Wonen B.V.
De heer A.A. Hegie
Oosterom 22
8602 DG SNEEK

Onderwerp **verleningsbesluit**
Uw kenmerk
Ons kenmerk **11000291**
Dienst **Stadsontwikkeling en -beheer**
Sector **Bouwen, Wonen en Milieu**
Contact **14 058, dhr. A.J. Grondsma**
Bijlagen **beschikking, bezwaarschriftbijsluiter #1**
Datum **9 september 2014, verzonden:**

Geachte heer Hegie,

U heeft op 18 april 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het pand tot 33 appartementen. De aanvraag gaat over de locatie Noordvliet 359 t/m 425 (oneven) te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11000291. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is (na afloop van eventuele bezwaar- of beroepsprocedures).

Tijdens de bouw houdt een van onze bouwinspecteurs toezicht op de werkzaamheden. Bij het bouwwerk waarvoor hierbij vergunning is verleend is dat:

de heer B.H. van den Bosch, team Toezicht en Handhaving,
telefoon: 14-058

In de bijgevoegde "Regels op de bouwplaats" vindt u in welke gevallen u in ieder geval contact op dient te nemen met de bouwinspecteur. Tevens vindt u hierin namen, adressen telefoonnummers etc. van andere afdelingen en personen waarmee u tijdens de bouw te maken kan krijgen.

Op grond van de Bouwverordening bent u verplicht twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden aan ons te melden dat u gaat starten. Dit kunt u doen met de bijgesloten "Kennisgeving van de aanvang der werkzaamheden". Deze dient u in te vullen en tijdig aan ons toe te zenden (antwoordnummer, dus gratis).

Ditzelfde geldt voor de beëindiging van de werkzaamheden, waarvoor wij een "Kennisgeving van de voltooiing der werkzaamheden" hebben bijgesloten. Dit bericht dient uiterlijk op de dag van beëindiging in ons bezit te zijn.

Betaling leges

Voor de behandeling van uw aanvraag bent u op grond van de Legesverordening Leeuwarden leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u apart een aanslag. Op deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Mocht u uiteindelijk geen gebruik maken van de vergunning, dan kunt u deze schriftelijk intrekken. Als u dit binnen 24 maanden doet kunt u daarbij tevens verzoeken om teruggave van leges (teruggaaf: 50% van de basis-behandeling van een aanvraag).

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Huis aan Huis en op de gemeentelijke website.

Tegen het besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend.

Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,



S. Spoelstra,
teamleider Bouwen, Milieu en Monumenten



11000291

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;
hebben op 18 april 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Hegie Wonen B.V.
Oosterom 22
8602 DG SNEEK

voor verbouwen van het pand tot 33 appartementen. De aanvraag gaat over de locatie Noordvliet 359 t/m 425 (oneven) te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11000291.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit, Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de Bouwverordening.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem van 13 mei 2014 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 "Indische buurt". De gronden hebben hierin de bestemming "gemengd" met de aanduiding (-w) . Op deze gronden is wonen bij recht niet toegestaan op grond van artikel 5.1 sub a onder 9.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1 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 Buitenplanse Grote Afwijking voor de verbouw van een kantoorpand tot een woongebouw op het adres Noordvliet 375 te Leeuwarden" is de bouw van 33 appartementen op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 26 juni 2014 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 ruimtelijke onderbouwing is ook voorgelegd aan de gemeenteraad ten behoeve van de verkrijging van de verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben vanaf 26 juni 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 8 september 2014 heeft de gemeenteraad besloten de tot de afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Er is dan ook gelet op bepaalde in paragraaf 2.3 van de Wabo geen grond om 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)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c).

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. Bovenstrooms toiletaansluitingen moet een ontspanningsleiding aanwezig zijn indien bovenstrooms toestellen zijn aangesloten (conform NEN 3215); voorts wordt geadviseerd de hwa-verzamelleidingen te verzwaren naar ø160 mm met het oog op verwachte toename extreme neerslag; aansluitingen op openbaar rioolsysteem in overleg en na akkoord gemeente (Wijkzaken, dhr. P. Oele);
2. Draairichting hekpoort naar Tichelstraat moet voldoen aan art. 2.54 lid 1 Bouwbesluit (geen hinder of naar binnen draaiend ;



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 en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en voor de activiteit strijd gebruik gronden bouw. met RO aan artikel 2.12 (art. 2.1 lid 1c). 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.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 juni 2014 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Bouwsom: € 610.000,-

Leeuwarden, 9 september 2014, 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 9 september 2014 aan Hegie Wonen B.V. voor het project verbouwen van het pand tot 33 appartementen op de locatie Noordvliet 375 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
- toelichting op aanvraagformulier
- bepaling spuicapaciteit
- foto's vloerafscheidingen en balustrades
- rapport geluidwering gevels
- foto's
- impressies
- tek. nr. A-01
- tek. nr. A-02
- tek. nr. A-03
- tek. nr. A-04
- tek. nr. A-05
- tek. nr. A-06
- tek. nr. A-07
- tek. nr. R-01
- tek. nr. R-02
- tek. nr. R-03
- tek. nr. V-01
- tek. nr. V-02
- tek. nr. V-03
- tek. nr. A-08
- tek. nr. R-04
- tek. nr.
- verklaring van geen bedenkingen
- ruimtelijke onderbouwing
- huisnummering: huisnummerbesluit 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: 11000291

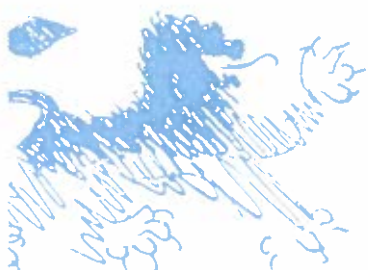
Bouwinspecteur: dhr. B v/d Bosch,
telefoon: 058 - 14058

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: 11000291

Bouwinspecteur: dhr. B v/d Bosch,
telefoon: 058 - 14058

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

Handtekening :

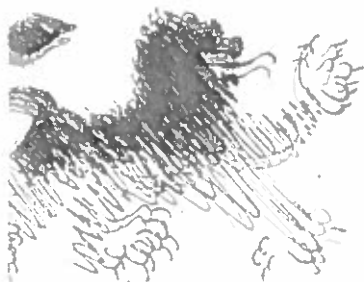
Datum :

Plaats :



REGELS OP DE BOUWPLAATS

1. **GEBRUIK GEMEENTEGROND** en de daaruit voortvloeiende beschermende maatregelen regelen met de afdeling Wijkzaken: H. Wiersma (058 233 8624) of P. Oele (058 233 8627)
2. **RIOOLAANSLUITINGEN** aanvragen bij: H. Wiersma (058 233 8624) of P. Oele (058 233 8627) 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 bouwinspecteur van Team 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 heilwerk
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. **ASBEST**, indien u dit tijdens de bouw tegenkomt, dient u contact op te nemen met de bouwinspecteur
11. **VOLTOOIING BOUWWERK** melden bij de bouwinspecteur: *het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen dan nadat de bouwinspecteur hiervoor zijn toestemming heeft gegeven.*
12. **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.



**Verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van bestemmingsplan
ten behoeve van de verbouw van een kantoorpand tot een woongebouw op
het adres Noordvliet 375 in Leeuwarden**

Kenmerk 396910

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Onlangs is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door Hegie Wonen uit Sneek voor de verbouw van het kantoorpand tot een woongebouw op het adres Noordvliet 375 in Leeuwarden. Deze aanvraag is strijd met het bestemmingsplan omdat ter plekke wonen niet is toegestaan. Dit betekent dat er alleen medewerking kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan. In het kader van deze afwijkingsprocedure is ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist.

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 afwijking van het bestemmingsplan, is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 20 oktober 2010 heeft u een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Voorts hebben wij voor u het proces beschreven, als bij concrete projecten geen gebruik kan worden gemaakt van deze lijst.

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

In de door u vastgestelde projectenlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, geldt als randvoorwaarde dat het bruto vloeroppervlak waarop de functiewijziging betrekking heeft, maximaal 1.500 m² bedraagt. Aangezien voor de aanvraag voor het Noordvliet deze maximale maatvoering wordt overschreden, is alsnog een verklaring van geen bedenkingen vereist. Wij leggen dan ook hierbij de aanvraag voor het Noordvliet 375 in Leeuwarden aan u voor, voor het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen.

Overwegingen

De ontwerpvergunning, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en tekeningen (zie bijlagen) hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen. In de onderbouwing is aangegeven dat er geen aanleiding is om goedkeuring aan het plan te onthouden. De verbouw van gedateerde kantoorgebouwen naar wonen past binnen het gemeentelijke beleid. Verder is het wijkpanel positief over het plan en zijn er binnen de tervisietermijn geen zienswijzen ingediend.



Wij stellen u voor om een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5, lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht af te geven voor de verbouw van een kantoorpand tot een woongebouw op het adres Noordvliet 375 in Leeuwarden.

Leeuwarden, 26 augustus 2014

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

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

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



Nummer 13849

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2014
(kenmerk 396910);

BESLUIT:

een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 3 van het Besluit
Omgevingsrecht, af te geven voor de verbouw van een kantoorgebouw tot een
woongebouw op het adres Noordvliet 375 in Leeuwarden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
Van

08 SEP 2014

voorzitter,

griffier.

