

Verklaring van geen bedenkingen voor de verbouw en uitbreiding van een bedrijfs- en kantoorpand op het adres Noordvliet 353 in Leeuwarden tot een woongebouw.

-----

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 februari 2019 (Z205317-2018);

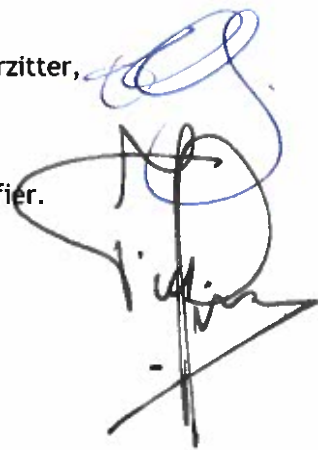
BESLUIT:

een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht afgeven voor de verbouw en uitbreiding van een bedrijfs- en kantoorpand op het adres Noordvliet 353 in Leeuwarden tot een woongebouw.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2019,

voorzitter,

griffier.

The image shows two handwritten signatures. The top signature is in blue ink and is highly stylized and cursive. The bottom signature is in black ink and is also cursive but more legible, appearing to read 'P. Ripstijn'.

Verklaring van geen bedenkingen voor de verbouw en uitbreiding van een bedrijfs- en kantoorpand op het adres Noordvliet 353 in Leeuwarden tot een woongebouw.

Zaaknummer: Z205317-2018

.....

Aan de gemeenteraad.

#### **Inleiding**

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw en uitbreiding van het bedrijfs- en kantoorpand op het adres Noordvliet 353 tot een woongebouw met 28 appartementen. Het kantoorgebouw aan het Noordvliet wordt intern verbouwd. De loods ten noorden van het kantoor wordt gesloopt en hiervoor in de plaats worden in drie bouwlagen woningen teruggebouwd.

#### **Planologische situatie**

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Indische Buurt', aangezien op dit perceel geen wonen is toegestaan.

#### **Afwijkingsmogelijkheid**

Wij kunnen medewerking verlenen aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3<sup>e</sup> 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 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. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst. Dit heeft te maken met de omvang van het project; in de projectenlijst wordt ruimte geboden voor transformatieplannen van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo, terwijl het bouwplan voorziet in een bruto vloeroppervlak van ruim 2.400 m<sup>2</sup>.



**Overwegingen**

Stedenbouwkundig, milieutechnisch en verkeerskundig bestaan er geen bezwaren tegen dit initiatief. De aanvraag is in overeenstemming met het gemeentelijke en provinciale beleid. Belangen van omwonenden worden niet (onevenredig) aangetast. Er bestaat dan ook geen aanleiding goedkeuring aan het plan te onthouden.

**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 het verlenen van de omgevingsvergunning. De ambtelijke kosten worden vergoed en het risico van planschade ligt bij de initiatiefnemer. De overige ambtelijke kosten worden gedekt door de leges. Alle kosten en risico's liggen bij de initiatiefnemer.

**Ter inzage**

De aanvraag met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen.  
Binnen de tervisietermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Wij stellen u voor om een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht af te geven voor de verbouw en uitbreiding van een bedrijfs- en kantoorpand op het adres Noordvliet 353 tot een woongebouw.

**Vervolgacties**

Na de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen zal de omgevingsvergunning worden verleend. De verlening van de omgevingsvergunning zal formeel worden bekendgemaakt.

Leeuwarden, 5 februari 2019

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.


11021600

## OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 18 april 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Noordvliet Vastgoed Leeuwarden BV  
De Zwemmer 7  
8939 CA LEEUWARDEN

voor het herbestemmen van het bestaande kantoorgebouw tot 28 appartementen. De aanvraag gaat over op de locatie Oranjewaltje 2 t/m 56 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11021600.

### 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 "Indische Buurt". 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, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 26 juni 2018, kenmerk W18LWD W17LWD535-3 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 "Indische Buurt". De gronden hebben hierin de bestemming "gemengd" met de aanduiding "wonen uitgesloten". Op deze gronden is wonen derhalve niet toegestaan.

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 verbouw en de uitbreiding van een bedrijfs- en kantoorpand tot een woongebouw op het adres Noordvliet 353 te

Leeuwarden” is de bouw van 18 appartementen op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

#### UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE AWB

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 8 november 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

(In de tot dit besluit behorende “bijlage 1, Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning voor de verbouw en uitbreiding van een van een bedrijfs- en kantoorpand tot een woongebouw op het adres Noordvliet 353 in Leeuwarden” zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van reacties namens het college. De zienswijzen en overlegreacties hebben wel/geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en het besluit tot verlening van omgevingsvergunning).

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de verbouw en de uitbreiding van een bedrijfs- en kantoorpand tot een woongebouw op het adres Noordvliet 353 heeft vanaf 7 november voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Op ..... heeft de raad van de gemeente Leeuwarden conform het voorstel van burgemeester en wethouders van .... besloten een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de verbouw en uitbreiding van een bedrijfs- en kantoorpand op het adres Noordvliet 353 te Leeuwarden.

#### 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:

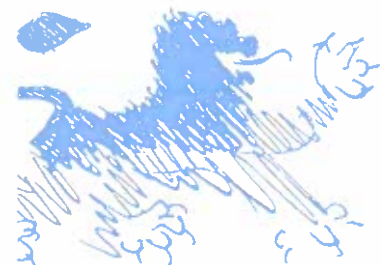
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c) ;

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

#### VOORSCHRIFTEN:

1. Ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel via het OLO, worden ingediend:

- een voorstel voor de hoogte van het bouwkundige peil
- 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.***

2. Er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de reeds ingediende constructietekeningen en -berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn;
3. De achterzijde van het bestaande gebouw zal worden gesloopt tot aan de bestaande betonvloer en opnieuw worden opgebouwd met appartementen (meerdere verdiepingen). Mogelijk dat er onder de vloer constructieve ingrepen moeten plaatsvinden (bodemverdringende palen.)  
Op basis van een recent historisch onderzoek kan niet worden uitgesloten dat door langdurige bodembelasting er sprake is van sterk verontreinigde grond. Mocht er ter plaatse van de bestaande vloer grondwerkzaamheden plaats gaan vinden en er meer dan 2,5 m3 moeten worden verplaatst dan dient er vooraf een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de actuele bodemkwaliteit te bepalen.  
Locatiebezoek: Als onderdeel van het historisch onderzoek dient er ook een locatiebezoek plaats te vinden, dit ontbreekt in het onderzoek. Een locatiebezoek is nodig om een indruk van de huidige staat van de betonvloer te verkrijgen en of er bij in pandig gebruik gewerkt is met olieachtige producten die mogelijk in/ op de vloer terecht zijn gekomen.  
Bij het afgraven van grond en het hergebruiken op een andere locatie binnen gemeente Leeuwarden gelden de volgende spelregels:  
<https://www.leeuwarden.nl/nl/grond-afgraven-en-verplaatsen> en [www.zichtopgrond.nl](http://www.zichtopgrond.nl)

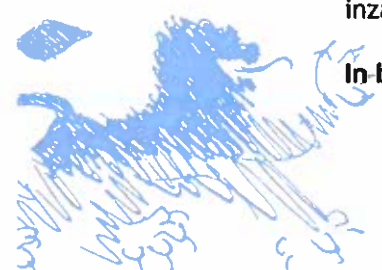
#### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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 artikel 2.1 en artikel 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.

#### **Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 november 2019 ter inzage gelegd.

**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 uw wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op genoemde site.

#### **Besluit tijdelijk opschorten**

Wilt u dat de gemeente een besluit waartegen u een beroepschrift heeft ingediend, niet uitvoert? Vraag dan om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van  
Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Dit kan alleen in spoedeisende zaken. Ook dit kan digitaal via de hierboven genoemde link.

Bouwsom: € 1.000.000,-

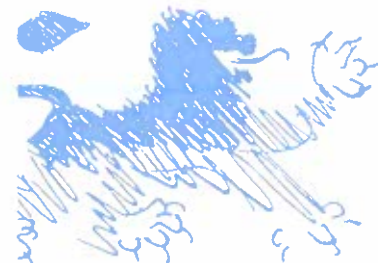
Leeuwarden, 19 maart 2019, verzonden:

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, verleend op 19 maart 2019 aan Noordvliet Vastgoed Leeuwarden Bv voor het project herbestemmen van het bestaande kantoorgebouw tot 28 appartementen op de locatie Oranjewaltje 2 t/m 56 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 huisnummering

**Gewaarmerkt:**

- aanvraagformulier
- aanmeldingsnotitie d.d. 12-07-2018
- foto d.d. 26-06-2018
- daglichtberekeningen (aanvulling) d.d. 02-07-2018
- kopie brief verzoek aanvullende gegevens (aanvrager) d.d. 18-06-2018
- vooronderzoek conform NEN5725 d.d. 09-10-2018
- brandbeveiligingsconcept d.d. 05-09-2018
- tekening nr. DPLGb00 - Begane grond d.d. 22-03-2018
- tekening nr. DPLGb01 - Eerste verdieping d.d. 22-03-2018
- tekening nr. DPLGb02 - Tweede verdieping d.d. 22-03-2018
- tekening nr. DGVLb00 - Gevels d.d. 22-03-2018
- tekening nr. DPLG000 - Begane grond d.d. 24-07-2018
- tekening nr. DPLG001 - Eerste verdieping d.d. 24-07-2018
- tekening nr. DPLG002 - Tweede verdieping d.d. 24-07-2018
- tekening nr. DDRS000 - Doorsnedes d.d. 18-04-2018
- tekening nr. DDRS001 - Doorsnedes d.d. 18-04-2018
- tekening nr. DGVLb01 - Gevels & doorsneden d.d. 22-03-2018
- tekening nr. DGVL000 - Gevels d.d. 24-07-2018
- tekening nr. DGVL001 - Gevels d.d. 24-07-2018
- tekening nr. DTRP000 - Traptekening d.d. 22-03-2018
- tekening nr. Drio000 - Begane grond riolering d.d. 24-07-2018
- tekening nr. Drio001 - Eerste verdieping riolering d.d. 24-07-2018
- tekening nr. Drio002 - Tweede verdieping riolering d.d. 24-07-2018
- vergunningsaanvraag d.d. 24-07-2018
- schets ontwerp d.d. 14-09-2017
- schets ontwerp aangepast d.d. 20-11-2017
- onderzoek gevelgeluid d.d. 18-04-2018
- beoordeling geluidisolatie/ruimte-akoestiek d.d. 18-04-2018
- berekeningen d.d. 24-01-2018

**Huisnummerbesluit:**

- huisnummerbesluit met bijbehorende tekeningen

Einde opgave bijgevoegde stukken.





# REGELS OP DE BOUWPLAATS

1. **GEBRUIK GEMEENTEGROND** en de daaruit voortvloeiende beschermende maatregelen regelen met de afdeling Wijkzaken: H. Kooistra (058 7505445) of G. Schippers (058 233 8964)
2. **RIOOLAANSLUITINGEN** aanvragen bij: H. Kooistra (058 7505445) of G. Schippers (058 233 8964)
3. 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.
4. **UITZETTEN** bouwwerk 7 dagen van tevoren aanvragen bij de bouwinspecteur.  
Vermeld op de bijgesloten formulieren eind- en start werk
5. **START BOUW** minimaal 2 dagen van tevoren melden bij de bouwinspecteur.  
Vermeld op de bijgesloten formulieren eind- en start werk
6. **CONSTRUCTIETEKENINGEN** en -berekeningen tenminste 3 weken voor uitvoering indienen
7. **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.
8. **ALLE PALEN** kalenderen bij heiwerk
9. **STORTEN BETON** tenminste 2 werkdagen van tevoren melden bij de bouwinspecteur
10. **AFVAL** wat langer dan 1 dag blijft staan opslaan in een AFSLUITBARE CONTAINER
11. **PERMANENTE UITWEG** vergunning aanvragen bij: Gemeente Leeuwarden, Team Vergunningen en Leefomgeving, Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden
12. **ASBEST**, indien u dit tijdens de bouw tegenkomt, dient u contact op te nemen met de bouwinspecteur
13. **VOLTOOIING BOUWWERK** melden bij de bouwinspecteur: *het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen dan nadat de bouwinspecteur hiervoor zijn toestemming heeft gegeven.*
14. **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.



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: 11021600

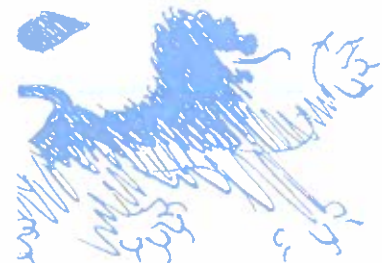
Bouwinspecteur : dhr. S. Bouwman,  
Telefoon : 14058

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: 11021600

Bouwinspecteur: **dhr. S. Bouwman**  
telefoon: **14058**

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

Handtekening :

Datum :  
Plaats :

