

Uitvoering: archief Via BAG-beheerder
afschrift : aanvrager
kopie : team Toezicht en Handhaving
team belastingen, bureau OZB
Indieners zienswijzen: dhr. Jutte en dhr. De Haan

OMGEVINGSVERGUNNING

11015389

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 5 december 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord b.v.
Postbus 82
8400 AB GORREDIJK

om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor de realisatie van een woonzorggebouw op een perceel aan de Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 11015389;

OVERWEGENDE;

dat op het perceel aan de Sixmastraat hoek Hoekemastraat in het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Huizum' de bestemming 'dienstverlening' rust;

dat op grond van deze bestemming de gronden bestemd zijn voor 'gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven' en/of 'instellingen en gebouwen ten behoeve van kantoren';

dat de aanvraag voor een woonzorggebouw in strijd is met deze bestemming;

dat de aanvraag tevens in strijd is met ter plekke geldende bebouwingmogelijkheden, zowel wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak als de toegestane bouwhoogte;

dat op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

dat blijkt uit bijgaande 'ruimtelijke onderbouwing woonzorgcentrum Sixmastraat-Leeuwarden' de aanvraag niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening;

dat op basis van deze onderbouwing de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een woonzorggebouw aanvaardbaar is;

dat de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 9 februari 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage hebben gelegen;

dat binnen deze tervisietermijn twee zienswijzen zijn ingediend;

dat blijkens bijgaande 'reactie- en antwoordnota zienswijzen woonzorggebouw Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden' er geen aanleiding bestaat om aan de hand van deze zienswijzen goedkeuring aan de aanvraag te onthouden;

dat de ruimtelijke onderbouwing en evengenoemde reactie- en antwoordnota zienswijzen deel uit maken van de omgevingsvergunning;

VOORGENOMEN BESLUIT:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor

- het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een woonzorggebouw aan de Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- strijdig gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo).

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 strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO aan artikel 2.1 en 2.12 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.

25 JUL 2017

Leeuwarden, 20 juli 2017, verzonden:

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,



M.M. Stam,
teamleider Vergunningen en Leefomgeving.

Verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van een woonzorggebouw op een perceel aan de Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden

Kenmerk 410956

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Onlangs is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van een woonzorggebouw op een perceel aan de Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden. Nadat de procedure voor de afwijking bestemmingsplan is doorlopen, zal de aanvraag 'bouwen' worden ingediend. De aanvraag voor het woonzorggebouw is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Huizum' aangezien ter plekke de woonfunctie niet is toegestaan. In het kader van de afwijkingsprocedure is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist.

In bijgaande ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

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 (kleine) afwijking van het bestemmingsplan, is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft u een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

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

Aangezien de aanvraag niet voldoet aan de criteria van de hiervoor genoemde projectenlijst, is voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen vereist. De afwijking van deze projectenlijst wordt veroorzaakt doordat het gebouw groter is dan de voorgeschreven 1.500 m².

In verband met het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen leggen wij dan ook hierbij de aanvraag voor de realisatie van een woonzorggebouw aan de Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden aan u voor.

Overwegingen

De ontwerpvergunning, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en tekening (zie bijlagen) heeft in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Tegen de aanvraag zijn twee zienswijzen ingediend. In bijgaande 'reactie- en antwoordnota zienswijzen woonzorggebouw Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden' gaan wij in op de ingebrachte zienswijzen. De zienswijzen vormen geen aanleiding tot het aanpassen van de omgevingsvergunning danwel tot het afwijzen van de vergunning.



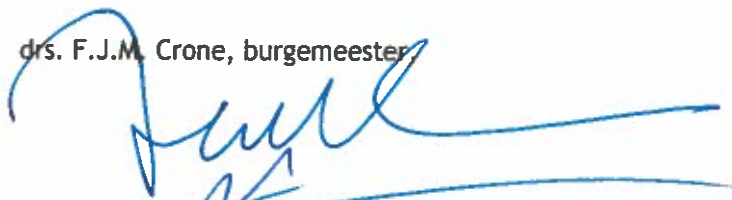
Blad 2

Wij stellen u voor om een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de realisatie van een woonzorggebouw op een perceel aan de Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden.

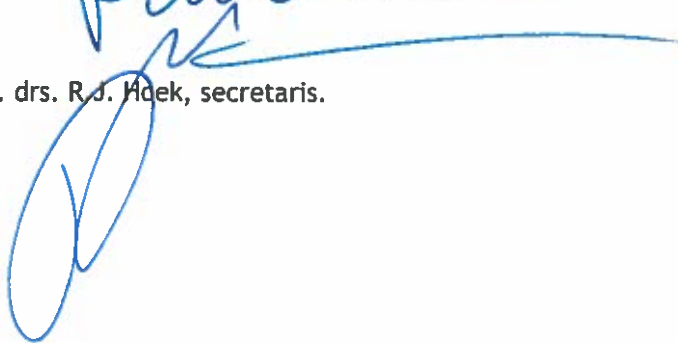
Leeuwarden, 23 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. F.J.M. Crone, burgemeester



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



Nummer 874
PJ

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2017
(kenmerk 410956);

BESLUIT:

een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit
omgevingsrecht, af te geven aan u voor de realisatie van een woonzorggebouw
op een perceel aan de Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juli 2017

voorzitter,



griffier.



Reactie- en antwoordnota zienswijzen woonzorggebouw Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden

De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woonzorggebouw op een perceel aan de Sixmastraat hoek Hoekemastraat in Leeuwarden heeft in de periode vanaf 9 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt de reactie hierop van het college.

Zienswijze 1

De heer F. de Haan, ouder van een van de bewoners van de toekomstige nieuwbouw, heeft de volgende bezwaren tegen de nieuwbouw:

1. De locatie aan de Sixmastraat is niet geschikt voor de huisvesting van gehandicapten. Aangezien aan de Sixmastraat in de avonduren en in de weekenden geen mensen verblijven is deze plek ongeschikt in verband met integratie van de bewoners onder de bevolking.
2. De inrichting van de woningen voldoen niet aan de wensen/vereisten. Reclamant heeft een zeer uitgebreide lijst met gebreken van en/of onduidelijkheden over de nieuwbouw bijgevoegd.
3. De bodem is niet gesaneerd.
4. De infrastructuur rond het gebouw is niet geschikt voor rolstoelgebruikers.
5. De nieuwbouw is op grond van het bestemmingsplan (rooilijn en bouwhoogte) niet toegestaan.

Reactie:

Ad. 1. Geschiktheid locatie

Noorderbrug vindt de locatie aan de Sixmstraat passend. De locatie grenst aan de recreatieve en groene Potmarge en ligt op korte afstand tot de winkels van de Schrans en de binnenstad. Binnen 200 meter bevinden zich twee bushaltes met een goede verbinding naar het centrum en het NS- en busstation. Voorts krijgt de (eigen) buitenruimte een groene en aantrekkelijke inrichting ten behoeve van de bewoners. Ook is het de bedoeling dat de bewoners gebruik kunnen maken van de gemeentelijke groenstrook langs de Oostergoweg. Hierover moeten nog nadere afspraken worden gemaakt. Voorwaarde hierbij is dat het terrein een groene inrichting krijgt, zonder bouwwerken en schuttingen. Een eerste inrichtingsschets treft u als bijlage aan.

Ad 2. Woningen voldoen niet aan de wensen

De aanvraag heeft betrekking op 'afwijking bestemmingsplan' en niet op het aspect 'bouwen'. Pas bij de aanvraag 'bouwen' zal het ontwerp worden getoetst aan de technische vereisten van het Bouwbesluit.

Ad 3. Bodemkwaliteit

In verband met de nieuwbouw is een bodemsanering vereist. Het plan van aanpak hiervoor is door de gemeente goedgekeurd. De gemeente zal toezien op het adequaat uitvoeren van de saneringswerkzaamheden. Pas als de werkzaamheden naar tevredenheid zijn uitgevoerd kan de nieuwbouw worden gerealiseerd.

Ad 4. Geschiktheid openbaar gebied.

Noorderbrug zal samen met de toekomstige bewoners en de gemeente bekijken of en in welke mate het openbaar gebied eventueel aangepast moet worden aan rolstoelgebruikers. Deze aanpassingen maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Een memo van De Noorderbrug hierover is bijgevoegd.

Ad 5.

De nieuwbouw is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente kan medewerking verlenen door af te wijken van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

De heer G.J. Jutte, een broer van een toekomstige bewoner van de nieuwbouw, heeft de volgende bezwaren:

1. De locatie aan de Sixmastraat is niet geschikt voor de huisvesting van gehandicapten. Aangezien aan de Sixmastraat in de avonduren en in de weekenden geen mensen verblijven is deze plek ongeschikt in verband met integratie van de bewoners onder de bevolking.
2. De inrichting van de woningen voldoet niet aan de wensen/vereisten.

Reactie:

Deze zienswijzen zijn identiek aan de zienswijze 1. Voor de beantwoording verwijzen wij naar vorenstaande beantwoording.