Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

www.leeuwarden.nl
E-mail gemeente@leeuwarden.nl

Gemeente Leeuwarden

afschrift : aanvrager
kopie : team Toezicht en Handhaving
team Vergunningen en Leefomgeving
RCE, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort via
omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl

gemachtigde: Adema Architecten
t.a.v. de heer W. Stoter
Vleesmarkt 7
9101 MH Dokkum

O M G E V I N G S V E R G U N N I N G

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 8 mei 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Bornia State B.V.
t.a.v. mevrouw L. Aarts
Maatlat 1
1906 BL Limmen

voor verbouwen en uitbreiden van een gebouw tot zorgappartementen. De aanvraag gaat over op het adres Verlengde Schrans 87 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11053591.

OVERWEGEN:

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leeuwarden - Huizum' aangezien het plan functioneel in strijd is met de woonbestemming en de uitbreiding buiten het bouwvlak is gesitueerd;

Het is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);

Blijkens haar advies d.d. 6 oktober 2024 onder nummer 1596075 is de RCE van mening dat het plan voldoet aan de normen, welke ten aanzien van monumentenzorg worden gesteld;

Op 20 september 2024, kenmerk M23LWD137 heeft
de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg advies uitgebracht;

Op grond van dit advies voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand en aan de eisen welke ten aanzien van monumentenzorg worden gesteld;

Het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand;

Overwegingen strijdig gebruik gronden en bouwwerken

Ingevolge bovengenoemd bestemmingsplan rust op de gronden de bestemming 'Wonen'. Het verzoek is functioneel in strijd met het bestemmingsplan omdat de aanvraag voorziet in een maatschappelijke bestemming. Bovendien is de uitbreiding buiten het bouwvlak gesitueerd;

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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;

Naar ons oordeel is er sprake van een goede ruimtelijk ordening. Ter onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de 'Ruimtelijke onderbouwing herbestemming Borniastate Leeuwarden'. Deze onderbouwing is als bijlage gewaarmerkt en maakt deel uit van de omgevingsvergunning;

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad nodig. Op 4 december 2024 heeft de raad de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen vastgesteld;

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen;

Er zijn tijdens de tervisietermijn geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend;

Dat de gemeenteraad op 10 maart 2025 de verklaring van geen bedenkingen heeft vastgesteld;

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

BESLUIT:

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Wijzigen rijksmonument (Art. 2.1 lid 1f Wabo (uitgebreid)
- Bouwen (Art. 2.1 lid 1a Wabo)

- strijd 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
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. voor de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden aan het pand zijn de "Uitvoeringsrichtlijnen Leeuwarden" van toepassing. Dezen kunnen worden opgevraagd bij de toezichthouder van de gemeente, de heer G. Willemsen van het team toezicht en handhaving;
2. minimaal 3 weken voor aanvang van een onderdeel dienen sterkteberekeningen en -tekeningen van beton-, staal-, en houtconstructies ter goedkeuring bij de gemeente te worden ingediend; er mag pas met deze onderdelen worden begonnen nadat de goedkeuring is gegeven;
3. indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de heer G. Willemsen van het team Toezicht en Handhaving van de gemeente, om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
4. Warmtepompen
   Tijdens de beoordeling van uw aanvraag voor omgevingsvergunning is gebleken dat er voor de verwarming van de woningen gebruik wordt gemaakt van installaties voor warmte- of koude opwekking. In het Bouwbesluit 2012 (Staatsblad 2020, nr. 189) worden nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking.
   Blijkens het aangeleverde akoestisch onderzoek voldoen de warmtepompen aan de vereisten van het Bouwbesluit. Voor de cumulatie van het geluid van warmtepompen zijn geen normen opgenomen in de wet- en regelgeving, maar wel moet de gemeente in verband met jurisprudentie het cumulatieve geluidvermogen beschouwen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Om de cumulatieve geluidbelasting te beoordelen, zijn de warmtepompen van het gehele plan middels het programma Geomilieu (Versie 2022) gemodelleerd. De geluidbelasting op de woningen buiten het plangebied zal waarschijnlijk lager zijn dan 40 dB(A). Binnen het plan zelf zal de geluidbelasting echter tussen de 40 en 45 dB(A) liggen. Hierbij wordt aangenomen dat de warmtepompen inderdaad niet als tonaal te beschouwen zijn. Een geluidbelasting tussen de 40-45 dB(A) zorgt niet direct voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, maar door de hogere geluidbelasting van de pompen kan dit wel leiden tot een onaangenaam woon- en leefklimaat.
   Indien na de oplevering van de woningen de warmtepompen meer geluidsoverlast veroorzaken dan in redelijkheid is te verwachten, zal de vergunninghouder alsnog in overleg met de gemeente geluidwerende maatregelen moeten treffen.

5. Mogelijk gaan er milieubelastende activiteiten plaatsvinden. Indien hier duidelijkheid over is, dan kan via de Vergunningcheck van het Omgevingsloket nagegaan worden of hiervoor een melding gedaan moet worden of informatie moet worden gegeven over de activiteiten.
   In de meeste gevallen moet minimaal 4 weken voor de start van de activiteiten een melding worden gedaan of informatie worden gegeven. Dit kan via het Omgevingsloket worden ingediend.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten bouwen, strijd gebruik gronden en bouwwerken en wijzigen rijksmonument aan artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wabo. Voorts is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Leeuwarden, 20 maart 2025, verzonden:

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
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.

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

Mw. N. vd Hoef,
teamleider Plannen en Vergunningen

opgave bijgevoegde stukken:

2025-03-10_Besluitvorming (raad)_Besluitenlijst (1) (1)

7126699_1657789522361_FGC_Verlengde_Schrans_87_Leeuwarden_BEA_2022

7126699_1678435931282_BHV_Borniastate_Leeuwarden

7126699_1683560001647_publiceerbareaanvraag

7126699_1709305262879_Longi_Datasheet_Full_Black_LR5-54HPB_400-420WP

tuinplan 7126699_1709305260623_29-02-2024-Bombraak-VO---400-A3S

7126699_1703258538380_Bijlage_3_Verkennend_bodemonderzoek

7126699_1703258538215_Bijlage_2_Stikstofberekening

7126699_1703258538089_Bijlage_1_Ecologische_beoordeling

7126699_1703258537038_21212-DC-E_rc-01

21212-C9-17-01 situatietekening

presentatie Metselsteen en kleurstelling

240930 Ruimtelijke onderbouwing Bornia State Leeuwarden

21212-DP-23 - Plantoelichting aanvullingen 06-08-2024

21212-DC-A2-02 ventilatie

21212-C9-61-01B GOVG ventilatie bgg en eerste verd

21212-C9-61-01A GOVG ventilatie bgg en eerste verd

21212-C9-05-01c tech plg GEW241001

21212-C9-05-01b tech plg GEW241001

21212-C9-05-01a tech plg GEW241001

21212-C9-04 Details GEW 241001

21212-C9-04 Details GEW 241001

21212-C9-03-Doorsnedes-GEW241001

oost- en westgevel 21212-C9-02b Gevels-GEW241001

zuid- en noordgevel 21212-C9-02a Gevels-GEW241001

tweede en derde verdieping 21212-C9-01b 20241031-Model

bgg en 1e verdieping 21212-C9-01a 20241031-Model

7050 Geluidsonderzoek Bornia Leeuwarden - rapport v1

Signed By: van der van der Heide, Frans <frans.vanderheide@lee
13/03/2025 12:28:55 CET
ID: 76ceff78-543d-4f52-8ff5-3367c88d2fcc
Auth: Scribble

Gemeente Leeuwarden

Besluitenlijst Besluitvorming (raad)

Signed By: van Haersma Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwa
12/03/2025 16:20:28 CET
ID: 76ceff78-543d-4f52-8ff5-3367c88d2fcc
Auth: Scribble

Datum	10-03-2025
Tijd	19:00 - 23:00
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Sybrand Buma
Aanwezigen	Afrah Abdullah Abdi, Mirka Antolovic-Tipuric, Pim Astro, Jannie Atsma, Julie Bruijnincx, Joost de Caluwe, Eline de Koning, Hayo Douwstra, Roger Dragstra, Wieke Goudzwaard-Wiersma, Tiny Hoedemaker, Cem Kaya, Bauke Beert Keizer, Sikko Klaver, Geu Luik, Johan Magré, Femke Molenaar, Carlijn Niesink, Christiaan Okkema, Kevin Oudhuis, Hinke Roorda, Carina Runhart, Riemy Spithoff-Postma, Wim Spoelman, Hilde Tjeerdema, Jan-Willem Tuininga, Otto van der Galiën, Timara van der Meulen, Martin van der Meulen, Fokelien van der Meulen-Diever, Petra van der Sloot, Lydia van Santen, Lyda Veldstra-Lantinga, Dirk Visser, Marcel Visser, Petra Vlutters, Cor Wijnstra, Saida Youssef en Sakar Zarza

1 Opening en vaststelling agenda

Afwezigen:
Cem Kaya en Saida Youssef

Stemuitslag:
34 stemmen voor, 3 stemmen tegen

Besluit:
De voorzitter opent de vergadering en de agenda wordt vastgesteld. De gemeenteraad besluit om de motie bij agendapunt 7 direct na het vaststellen te bespreken.

2 Moasje Frjemd FNP Ljouwert Ondertekening Manifest `Stop de Wolf` - FNP

Aangepaste motie met dictum:
Moasje Frjemd FNP De wolf in de gemeente Leeuwarden

1. In navolging van het manifest, stop de wolf, de zorgen van onze inwoners over te brengen bij de Tweede Kamer en de Provinciale Staten;
2. Met het dringende verzoek om in de Tweede Kamer effectieve maatregelen te nemen.
3. In samenwerking met andere betrokken gemeenten en organisaties te pleiten voor een beleidswijziging die de veiligheid en leefbaarheid van onze inwoners waarborgt.

Afwezigen:
Otto van der Galiën

Stemuitslag:
33 stemmen voor, 5 stemmen tegen

Besluit:
De gemeenteraad besluit het college op te roepen:

1. In navolging van het manifest, stop de wolf, de zorgen van onze inwoners over te brengen bij de Tweede Kamer en de Provinciale Staten.
2. Met het dringende verzoek om in de Tweede Kamer effectieve maatregelen te nemen.
3. In samenwerking met andere betrokken gemeenten en organisaties te pleiten voor een beleidswijziging die de veiligheid en leefbaarheid van onze inwoners waarborgt.

Toelichting:
Raadsleden Magré (D66) en Molenaar (GLL) leggen een stemverklaring af.
De motie wordt met 33 stemmen voor en vijf stemmen tegen aangenomen.

3 Vaststellen verslag

Afwezigen:
Otto van der Galiën en Saida Youssef

Besluit:
Het verslag wordt conform vastgesteld.

4 Hamerstukken

4.1 Zienswijze Ontwerp Wijzigingsregeling van de Gemeenschappelijke Regeling SW Fryslân

Wanneer gemeenten willen samenwerken moeten ze een bestuurlijke regeling hebben die voldoet aan de Wet gemeenschappelijke regeling (Wgr). Leeuwarden heeft voor de uitvoering van de sociale werkvoorziening een samenwerking met de gemeenten Smallingerland, Heerenveen, Opsterland, Ooststellingwerf, Weststellingwerf, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Daarvoor hebben deze gemeenten de Gemeenschappelijke Regeling SW Fryslân. De Wgr is per 1 juli 2022 gewijzigd. Gemeenten moeten hun bestaande gemeenschappelijke regelingen in overeenstemming brengen met het nieuwe wettelijk kader. Voor de Gemeenschappelijke Regeling SW Fryslân is daarom een ontwerp Wijzigingsregeling opgesteld. Daarmee voldoet de regeling aan de gewijzigde Wgr.

Afwezigen:
Otto van der Galiën en Saida Youssef

Besluit:
De gemeenteraad besluit geen zienswijze in te dienen op het ontwerp van de Wijzigingsregeling op de Gemeenschappelijke Regeling SW Fryslân;

4.2 Raadsvoorstel statutenwijziging Nieuwe Stadsweeshuis

Het college doet de gemeenteraad het voorstel om de statutenwijziging van de stichting Het Nieuwe Stads Weeshuis goed te keuren. Op basis van de huidige statuten daterende uit juni 2003 dient de gemeenteraad, op voordracht van het college, hiervoor goedkeuring te verlenen. Essentie van de statutenwijziging is om de gemeentelijke invloed uit de statuten te verwijderen. Door enkele (recente) wetswijzigingen is hier niet langer meer aanleiding voor.

De stichting heeft tot doel: het behartigen, door het verlenen van financiële steun, van in de eerste plaats de belangen van de Leeuwarder jeugd en in de tweede plaats op sociaal of maatschappelijk gebied liggende algemene Leeuwarder belangen. Dit

vindt plaats door de instandhouding van een fonds. Met het geld uit het fonds kunnen activiteiten gesubsidieerd worden voor de jeugd in de gemeente Leeuwarden of voor een ander sociaal en/of maatschappelijk doel in Leeuwarden.

Afwezigen:
Otto van der Galiën en Saida Youssef

Besluit:
De gemeenteraad besluit de wijziging van de statuten van de Stichting Het Nieuwe Stads Weeshuis goed te keuren.

4.3 Eerste wijziging Legesverordening Leeuwarden 2025

Het college stelt de raad voor een aantal wijzigingen door te voeren in de Legesverordening 2025 met de daarbij behorende tarieventabel. De wijzigingen zien toe op een aantal tarieven uit de legesverordening. Het gaat om leges die betrekking hebben op de onderwerpen reisdocumenten en rijbewijzen. Met dit voorstel wordt de raad gevraagd om een aantal artikelen te vervangen.

Afwezigen:
Otto van der Galiën en Saida Youssef

Besluit:
De gemeenteraad besluit om de onderstaande verordening vast te stellen:
a. de Verordening tot eerste wijziging van de Legesverordening Leeuwarden 2025;

4.4 Verklaring van geen bedenkingen voor de verbouw en uitbreiding van Borniastate op het adres Verlengde Schrans 87 in Leeuwarden tot een woonzorggebouw

Op 8 mei 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw van Borniastate op het adres Verlengde Schrans 87 in Leeuwarden tot een woonzorggebouw. De aanvraag voorziet in een hoogwaardig woonzorggebouw met 34 zorgappartementen en gemeenschappelijke binnen- en een buitenruimten. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan en in het kader van de planologische procedure is een vvgb van de gemeenteraad vereist. Op 4 december 2024 heeft de gemeenteraad de ontwerp verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. De aanvraag is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid. Stedenbouwkundig is het ontwerp passend. Het parkeren wordt goed opgelost en er zijn ook milieutechnisch geen beletselen. Voorafgaand aan de procedure is het plan door middel van diverse bijeenkomsten met de buurt gedeeld. Naar aanleiding van verschillende buurtreacties is het ontwerp aangepast door een bouwlaag te laten vervallen. Tijdens de tervisietermijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Het college stelt aan de gemeenteraad voor om voor dit initiatief een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Afwezigen:
Otto van der Galiën en Saida Youssef

Besluit:

1. De gemeenteraad besluit om een verklaring van geen bedenkingen af te geven conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht voor de verbouw en uitbreiding van Borniastate op het adres Verlengde Schrans 87 in Leeuwarden tot een woonzorggebouw;

5 Bespreekstukken

5.1 Krediet Bouwurk Arcadia

De gemeenteraad heeft in december 2023 € 1,8 miljoen beschikbaar gesteld voor het programma Arcadia voor de jaren 2024-2026. Het jaar 2025 is een piekjaar voor het programma, want dan komt Stichting Leeuwarden Fryslân 2018-2028 (Arcadia) met een nieuw evenement genaamd Bouwurk. In gezamenlijkheid met de gemeente Leeuwarden wordt dit project opgepakt. De gemeente Leeuwarden is opdrachtgever van het project en wordt eigenaar van het bouwwerk. De eerder toegekende middelen van respectievelijk € 400.000,- en € 700.000,- zijn bedoeld voor bedrijfsvoering- en programmeringskosten van Arcadia. In deze middelen is geen rekening gehouden met bouwkosten van het gebouw. Het college heeft besloten om hiervoor aan de gemeente voor te stellen om een krediet van € 850.000 beschikbaar te stellen waarvan een bedrag van € 350.000 wordt gedekt door een bijdrage van Arcadia.

Afwezigen:
Otto van der Galiën en Saida Youssef

Stemuitslag:
27 stemmen voor, 10 stemmen tegen

Besluit:
De gemeenteraad besluit om een krediet van € 850.000,- beschikbaar te stellen voor het bouwwurk en de hiermee gepaard gaande kapitaallasten van € 20.000,- ten dekken uit het ontwikkelbudget bouwgrondexploitaties

5.1.1 Motie Bouwurk - D66

Afwezigen:
Otto van der Galiën en Saida Youssef

Stemuitslag:
3 stemmen voor, 34 stemmen tegen

Besluit:
De gemeenteraad besluit de motie te verwerpen met drie stemmen voor (D66) en 34 stemmen tegen.

6 Motie Vreemd: Warmtebedrijf - VVD

Afwezigen:
Otto van der Galiën en Saida Youssef

Besluit:
De gemeenteraad spreekt uit dat:

- De accountant van gemeente Leeuwarden (PWC), vanuit haar natuurlijke adviesfunctie, te reflecteren op het raadsvoorstel en de achterliggende stukken m.b.t. oprichting BV warmtebedrijf Heechterp en krediet lening (zaaknummer: 2025-025168).
  Hierbij aan PWC te vragen om onafhankelijk te reflecteren op:

- Het proces ter onderbouwing van (de parameters in de) business case, waaronder de opvolging van de second opinons.
- De financiële risico's voor gemeente Leeuwarden en de voorgenomen mitigerende maatregelen.
- De governance structuur in relatie tot de oprichting van de BV (voor zowel de rol van het college als de rol van de raad)
  In de op te leveren reflectie rekening te houden met de opgelegde geheimhouding op de second opinions en het financieel overzicht en op eventueel andere relevante stukken. En de raad daar, waar nodig, vertrouwelijk danwel geheim, hierover te informeren.
- De kosten voor bovenstaande reflectie te dekken vanuit het raadsbudget.

Toelichting:
De motie wordt met algemene stemmen aangenomen.

7 Motie Vreemd; Meten is weten & gissen is missen - VVD

Afwezigen:
Otto van der Galiën en Saida Youssef

Stemuitslag:
15 stemmen voor, 22 stemmen tegen

Besluit:
De gemeenteraad besluit de motie te verwerpen met 15 stemmen voor (VVD, CU, D66, FNP, Lijst058 en FVD) en 22 stemmen tegen.

8 Sluiting

Besluit:
Voorzitter sluit de vergadering.