

11024993

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 28 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Mipatio Leeuwarden B.V.
Harlingerstraatweg 2
8916 BB LEEUWARDEN

Voor het bouwen van een zorgappartementencomplex. De aanvraag gaat over de locatie Nijlânsdyk 4 te Leeuwarden / Prinsessenpark (nieuwe straatnaam per oktober 2018). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 11024993.

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 "Nijlân". 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 18 december 2018 kenmerk W18LWD249-4 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

OVERWEGINGEN STRIIDIG GEBRUIK;

Op het betreffende perceel rust ingevolge voornoemd bestemmingsplan de bestemming "maatschappelijk". De bouw van een zorgappartementencomplex past niet binnen de doeleindenomschrijving van deze bestemming.

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. Tevens is er een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig om een vergunning te kunnen verlenen.

Naar ons oordeel is de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de bij dit besluit behorende "Ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling Nijlansdyk 4 Leeuwarden" is de bouw van een zorgappartementencomplex op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

OVERWEGINGEN MAKEN UITWEG;

de omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van een uitweg kan worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- het behoud van openbare parkeerplaatsen;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- indien op eigen erf niet minimaal over een ruimte voor het parkeren van een auto van 2,30 X 5 meter diep kan worden beschikt;
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Wij stellen vast dat geen van de weigeringsgronden aanwezig is. De vergunning voor de activiteit maken uitweg kan worden verleend op basis van bijgevoegde uitvoeringstekening.

UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de raad heeft vanaf 22 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 is één zienswijze ontvangen. In de tot dit besluit behorende "bijlage 1, Reactie- en antwoordnota zienswijzen bouwplannen Nijlansdyk (voormalige LTS-locatie)" is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie namens het college. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en het besluit tot verlening van omgevingsvergunning.

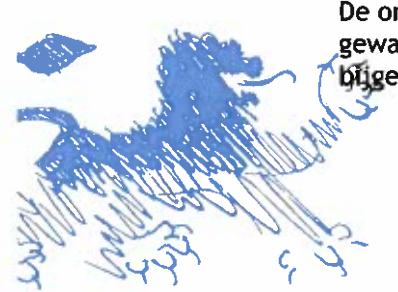
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019 (zaaknummer Z205249-2018) heeft de raad op 13 maart 2019 de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, en de genoemde reactie en antwoordnota zienswijzen vastgesteld.

BESLUITEN:

De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijdig Gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c);
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e 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. 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
 - PVE van de brandmeld en ontruimings installatie
 - 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. **Beperking aan het gebruik:** U heeft er voor gekozen om de zorgkamers aan te vragen als vier 'groepszorgwoningen voor zorg op afroep'. Volgens het Bouwbesluit, artikel 7.11a lid 2, is er geen hulp nodig bij de ontruiming van een woonfunctie met zorg op afroep. De zorgkamers mogen daarom alleen bewoond worden door personen die in staat zijn om bij een brandalarm, direct en zelfstandig te vluchten.
3. Tijdens het vooronderzoek is geconstateerd dat er in de bestaande werkruimte een olievlek heeft gelegen welke mogelijk in de (beton) vloer is doorgedrongen. Het is op dit moment moeilijk in te schatten of dit ook voor een bodemverontreiniging heeft gezorgd. Bij de start van het slopen van de vloer van **gebouw D** dient de initiatiefnemer voor de sloop het algemene telefoonnummer van de gemeente te bellen en vragen naar dhr. J. M. van der Meulen. De gemeente (toezichthouder) gaat dan ter plaatse beoordelen of er enige aanwijzingen zijn voor bodemverontreiniging. Indien er niets wordt geconstateerd dan kan er verder worden gesloopt. Als er toch enige aanwijzingen zijn van een mogelijke bodemverontreiniging dan moet daar een onderzoek naar worden gedaan.

Opmerkingen bij vergunning:

- Het is nodig om voorzieningen te treffen aan zelfsluitende deuren die veel worden gebruikt. Wilt u de zelfsluitende deuren tussen de gezamenlijke woonkamers en de gang voorzien van vrijloopdrangers? Op die manier wordt voorkomen dat ze worden vastgezet in strijd met Bouwbesluit artikel 7.16.
- Indien er gekookt wordt in de zorgkamers, dan zijn er extra investeringen nodig in de vorm van multicriteriamelders. Dit om de brandmeldinstallatie te kunnen laten voldoen aan de NEN 2535 hoofdstuk 4.3.2.
- Wij adviseren om de gezamenlijke verkeersruimten van de groepszorgwoningen te ventileren. Met name als de bewoners en personeel binnen mogen roken.

Attentie:

Deze vergunning blijft zes weken buiten werking nadat zij is verleend. Indien tijdens die termijn beroep is ingesteld, blijft de vergunning buiten werking totdat op dat beroep is beslist, tenzij met toepassing van artikel 8:81 van de



Algemene Wet Bestuursrecht op een desbetreffend verzoek wordt beslist, de schorsing op te heffen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 en artikel 2.10 Wabo, voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken aan art. 2.1 en 2.12 Wabo en voor de activiteit maken uitweg aan artikel 2.2 en 2.18 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

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: €3.950.000,-

Leeuwarden, 15 mei 2019, 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 15 mei 2019 aan Mipatio Leeuwarden B.V. voor het project het bouwen van een zorgappartementencomplex op de locatie Nijlânsdyk 4 te Leeuwarden / Prinsessenpark (nieuwe straatnaam per oktober 2018).

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:

- ruimtelijke onderbouwing
- aanvraagformulier
- document, referentie RL d.d. 28-06-2018
- document, referentie SP/RL d.d. 17-04-2019
- tekening nr. DP00 d.d. 17-04-2019
- tekening nr. DP01 d.d. 17-04-2019
- tekening nr. DP02 d.d. 17-04-2019
- tekening nr. PP03 d.d. 17-04-2019
- tekening nr. DP04 d.d. 03-04-2019
- tekening nr. DG01 d.d. 03-04-2019
- tekening nr. DG02 d.d. 03-04-2019
- tekening nr. DD00 d.d. 17-04-2019
- brandveiligheidsadvies d.d. 16-04-2019
- toetsingsberekeningen bouwbesluit d.d. 28-03-2019
- set tekeningen definitief ontwerp detailoverzicht d.d. 03-12-2018
- tekening riolering studio's d.d. 15-10-2018
- tekening riolering begane grond app. d.d. 15-10-2018
- tekening hemelwaterafvoer begane grond studio's d.d. 15-10-2018
- tekening hemelwaterafvoer begane grond app. d.d. 15-10-2018
- tekening nr. DS00 d.d. 02-08-2018
- document voorstel constructieopzet d.d. 15-06-2018
- document nr. DA 01 d.d. 28-06-2018
- document bijlage 1 reactie- en antwoordnota
- verklaring van geen bedenkingen
- ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling

Huisnummering:

- Huisnummerbesluit met bijbehorende tekeningen



Verklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van twee woongebouwen
aan de Nijlansdyk 4 in Leeuwarden (voormalige LTS)

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019
(zaaknummer Z205249-2018);

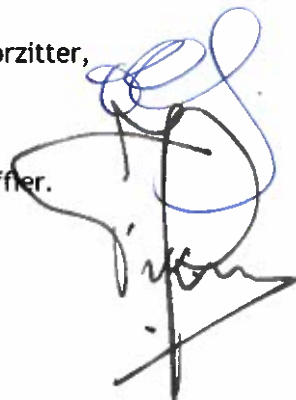
BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het
Besluit omgevingsrecht af te geven voor:
 - a. de nieuwbouw van een gebouw met een woonvorm voor 42 appartementen
voor mensen met een verstandelijke handicap en/of beperking en 24
reguliere appartementen op het perceel Nijlansdyk 4 Leeuwarden;
 - b. de nieuwbouw van een gebouw bestaande uit 43 appartementen, een
grote binnentuin (atrium) en voorzieningen ten behoeve van het wonen
op het perceel Nijlansdyk 4 Leeuwarden.
2. De "Reactie- en antwoordnota zienswijze bouwplannen Nijlansdyk 4
(voormalige LTS-locatie)" vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2019,

voorzitter,

griffier.



Raadsvoorstel

Verklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van twee woongebouwen aan de Nijlansdyk 4 in Leeuwarden (voormalige LTS)
Zaaknummer: Z205249-2018

Gevraagd raadsbesluit

- a. Een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor:
1. De nieuwbouw van een gebouw met een woonvorm voor 42 appartementen voor mensen met een verstandelijke handicap en/of beperking en 24 reguliere appartementen op het perceel Nijlansdyk 4 Leeuwarden;
 2. De nieuwbouw van een gebouw bestaande uit 43 appartementen, een grote binnentuin (atrium) en voorzieningen ten behoeve van het wonen op het perceel Nijlansdyk 4 Leeuwarden.
- b. De "Reactie- en antwoordnota zienswijze bouwplannen Nijlansdyk 4 (voormalige LTS-locatie)" vast te stellen

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Er zijn twee bouwplannen ingediend op de locatie Nijlansdyk 4 (voormalige LTS). Eén bouwplan betreft de nieuwbouw van een gebouw met een woonvorm voor 42 appartementen voor mensen met een verstandelijke handicap en/of beperking en 24 reguliere appartementen. Het andere bouwplan betreft de nieuwbouw van een gebouw bestaande uit 43 appartementen, een grote binnentuin (atrium) en voorzieningen ten behoeve van het wonen. De voorgenomen functie wonen is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan aangezien het perceel een maatschappelijke bestemming heeft. Om medewerking te kunnen verlenen is een uitgebreide procedure noodzakelijk, waarbij de gemeenteraad (voor beide bouwplannen) een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) dient af te geven.

zienswijzen

De ontwerp VVGB's is eerder aan u voorgelegd. Vanaf 22 november 2018 hebben de ontwerp VVGB's en de ontwerp beschikkingen met bijlagen ter inzage gelegen. Tevens is het plan in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar de provincie en het Wetterskip, die beide niet hebben gereageerd. Er is één zienswijze ingediend door het Piter Jelles college. De zienswijze heeft betrekking op de ontsluiting van het parkeerterrein van de nieuwbouw en de ontsluitingssituatie van de VMBO school YnSicht. De vrees bestaat voor toekomstige gevaarlijke situaties vanwege de ligging van de uitrit van de nieuwbouw aan de Prinsessenweg. Er wordt verzocht de ontsluiting te verplaatsen naar de Nijlansdyk. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt geconcludeerd dat de ontsluiting van het toekomstige parkeerterrein aan de Prinsessenweg verkeerstechnisch akkoord en acceptabel is. De optie om de inrit te verleggen naar de Nijlansdyk is vanuit verkeerstechnisch oogpunt niet noodzakelijk en is vanwege de doorgaande 50 km-weg ongewenst. In de bijlage "Reactie- en antwoordnota zienswijze bouwplannen Nijlansdyk 4 (voormalige LTS-locatie)" is de zienswijze van een inhoudelijke reactie voorzien, waaruit blijkt dat de plannen niet aangepast hoeven te worden. Wij stellen u voor,



Blad 2

met kennisneming van de zienswijze en de reactie hierop, de VVGB's af te geven.

Beleid en omgevingsaspecten

De nieuwbouw van de twee woongebouwen zorgt voor een stedenbouwkundig goede invulling op de locatie van de voormalige LTS aan de Nijlansdyk. De toekomstige invulling is passend binnen het woonbeleid.

Uit de bij deze aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt verder dat rekening is gehouden met alle ruimtelijke relevante (omgevings)aspecten en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kanttelingen en risico's

Zonder afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Financiën

De Legesverordening is van toepassing. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Vervolgacties op hoofdlijnen

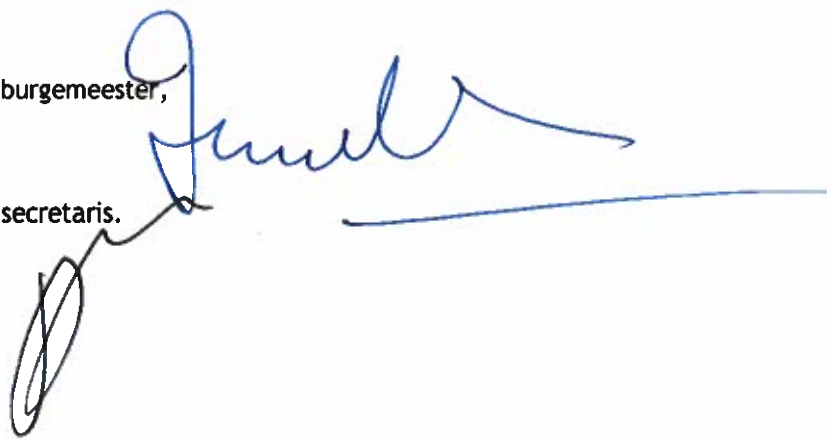
Als uw raad de verklaring van geen bedenkingen afgeeft voor beide bouwplannen dan kunnen de omgevingsvergunningen worden verleend. Tegen de verleende omgevingsvergunningen kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.

Leeuwarden, 12 februari 2019,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.



Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijze bouwplannen Nijlansdyk 4 (voormalige LTS-locatie)

De ontwerp omgevingsaanvragen voor de bouw van twee woongebouwen aan de Nijlansdyk 4 (voormalige LTS-locatie) hebben in de periode van 22 november 2018 t/m 2 januari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ontvangen van het Piter Jelles college, vanwege de locatie YnSicht aan de Prinsessenweg

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze samengevat en volgt het gemeentelijke commentaar.

Zienswijze Piter Jelles college

Door de nieuwbouwplannen wordt er recht tegenover de op/afrit van het Piter Jelles college een uitgang gerealiseerd voor al het parkeerverkeer van de appartementen. De op/afrit van het Piter Jelles is de toegang tot het parkeerterrein van de school en de fietsenstalling waar dagelijks meer dan 480 vmbo-leerlingen gebruik van maken. Daarnaast is er sprake van haal-brengverkeer van de naastgelegen basisschool (GBS de Princenhof) wat leidt tot lastige verkeerssituaties. Verzocht wordt de geplande uitgang van het parkeerterrein te verplaatsen naar de andere zijde zodat deze zal aansluiten op de Nijlansdyk.

Reactie gemeente

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de parkeerontsluiting van de nieuwe appartementen aan de Prinsessenweg. De Prinsessenweg is een normale binnenwijkse 30 km-weg, die wordt ontsloten op zowel de Irenestraat als de Beatrixstraat. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van 119 parkeerplaatsen en wordt specifiek aangelegd voor de appartementen en ook alleen daar voor gebruikt. Het extra verkeer op de Prinsessenweg is dus bestemmingsverkeer en de bestaande inrichting van de weg kan deze extra verkeersbewegingen makkelijk aan. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is er geen aanleiding het parkeerterrein op een andere wijze te ontsluiten. Daarnaast worden de Mipatio appartementen (43) primair aantrekkelijk gemaakt voor ouderen, die grotendeels niet meer actief zijn in het arbeidsproces en 42 appartementen voor een woonvorm voor (jonge) mensen met een verstandelijke handicap of beperking die om medische redenen niet allemaal in het bezit zullen zijn van een rijbewijs. De overige 24 appartementen worden regulier verhuurd. Dat betekent dat het parkeerterrein gelijkmatig over de dag gebruikt zal worden en niet leidt tot een grote piek in verkeerstoename in de ochtend of avond.

Aansluiting op de Nijlansdyk is vanuit verkeerstechnisch oogpunt ongewenst. De Nijlansdyk is in tegenstelling tot de Prinsessenweg een doorgaande 50 km-weg en in de directe nabijheid is een bushalte gelegen. Deze weg is bedoeld voor de doorstroming en ontsluiting in de wijk en heeft een hogere intensiteit dan de Prinsessenweg.

Wat betreft de ontsluiting van YnSicht kan nog worden opgemerkt dat het parkeerterrein en de fietsenstalling niet alleen ontsloten wordt op de Prinsessenweg maar ook op de hoek van de Prinsessenweg en de Irenestraat en aan de Irenestraat zelf. De 480 leerlingen van YnSicht maken dus niet allemaal gebruik van de ontsluiting aan de Prinsessenweg, maar verdelen zich over deze drie mogelijke toegangen.

Overigens heeft de ontwikkelaar de plannen besproken met de omliggende scholen. Los van bovenstaande zienswijze is een toelichting gegeven op de planning van de huidige werkzaamheden en de plannen van de nieuwbouw. Een paar aandachtspunten vanuit de scholen waren daarbij de examenperiodes en de veiligheid van de leerlingen. De ontwikkelaar heeft daarbij afgesproken dat de aan- en afvoer route van de sloopmaterialen zoveel mogelijk via de Nijlansdyk en de Middelseelaan te laten lopen. Ook was er nog een punt ten aanzien van de bushalte aan de Nijlansdyk. Een aantal leerlingen maakt ook gebruik van deze bushalte. Dit is een aandachtspunt voor het verkeer vanaf de slooplocatie en is met de sloper gecommuniceerd. Soms zullen via de Prinsessenweg sloopmaterialen moeten worden afgevoerd. Deze werkzaamheden zullen niet uitgevoerd worden tijdens het begin van de lesdag (tussen 8 en 9 uur).

De ontwikkelaar heeft met de directeuren afgesproken dat de scholen op de hoogte zullen worden gehouden van de verdere ontwikkelingen en dat, als er overlast is op welke manier dan ook, de scholen contact op zullen nemen met de ontwikkelaar.

Conclusie zienswijze

De bouwaanvragen met bijbehorende inrichting zijn ruimtelijk en planologisch beoordeeld. Daarbij is geconcludeerd dat de ontsluiting van het toekomstige parkeerterrein verkeerstechnisch akkoord en acceptabel is. De optie om de inrit te verleggen naar de Nijlansdyk is vanuit verkeerstechnisch oogpunt niet noodzakelijk en is vanwege de doorgaande 50 km-weg ongewenst. De zienswijze geeft geen aanleiding de plannen aan te passen.