

Uitvoering: archief via BAG beheerder  
afschrift : aanvrager  
kopie : team Toezicht en Handhaving  
Interne postbus Huisnummering

gemachtigde: Team 4 Architecten B.V.  
t.a.v. de heer H. Koster  
Eelkemastraat 185  
9723 ZW Groningen

11053469

### ONTWERP 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 6 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Slokker Vastgoed B.V.  
t.a.v. de heer S.P. Heijkoop  
Zwartewaterallee 44 54  
8031 DX Zwolle

Voor het bouwen van 2 appartementencomplexen, 4- en 5-laags. De aanvraag gaat over op de locatie Dorhoutstraat 1 t/m 87, 1k en 51k (Potmargepark) te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11053469.

OVERWEGEN:

**Overwegingen voor de gevraagde omgevingsvergunning, deelactiviteit bouwen:**

De aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht;

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

Het bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Achter de Hoven'. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op de gronden de enkelbestemming 'Wonen - Wooncentrum' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2'. Hoewel woningbouw ter plaatse is voorzien past de voorgenomen parkeeroplossing bij de appartementsgebouwen niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid waarin is gesteld dat parkeeroplossingen zoveel mogelijk worden opgenomen in de woonbebouwing.

In verband met de verslechterde woningmarktstandigheden en de hoge bouwkosten is het financieel niet haalbaar om de parkeerplaatsen onder de gebouwen te situeren.

Aangezien het parkeren op een landschappelijk verantwoorde wijze is opgelost, is besloten planologisch medewerking te verlenen met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Hiertoe is het ontwerp - Bestemmingsplan 'Leeuwarden - Dorhoutstraat Potmargepark' opgesteld.

Bij besluit van 29 maart 2022, zaaknummer 2022-019922 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatieprocedure op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de bouw van de appartementen.

Deze coördinatieprocedure brengt met zich mee dat het ontwerp - bestemmingsplan en de ontwerp - omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure worden gebracht. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zullen gelijktijdig worden vastgesteld. De omgevingsvergunning treedt dan ook gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Dorhoutstraat Potmargepark' in werking.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem van 4 oktober 2022, kenmerk W21LWD385-4 nemen wij hierbij over. Hierbij merken wij op dat met de aangepaste tekeningen met wijzigingsdatum 18 november 2022 welstands aanpassing, de eerder geuite kritiek van Hûs en Hiem is ondervangen.

Het ontwerp - bestemmingsplan en de ontwerp - omgevingsvergunning hebben vanaf 15 december 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

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

### **VOORGENOMEN BESLUITEN:**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 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);

### **VOORWAARDEN:**

#### **Voorwaarden adviesprocedure bodem**

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>, zie ook [www.zichtopgrond.nl](http://www.zichtopgrond.nl)

#### **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, lid 1a en artikel 2.10 Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom hebben wij het voornemen u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

#### **Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbesluiting met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 15 december 2022 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluiting indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

### **IN BEROEP GAAN TEGEN EEN BESLUIT**

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u in beroep gaan. Dit kunt u doen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State in De Haag.

#### **Ga binnen zes weken in beroep**

Gaat u in beroep? Zorg dan dat u dit op tijd doet. De Raad van State neemt uw 'beroepschrift' alleen in behandeling als u dit binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit doet.

Leeuwarden, ....., verzonden:

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen,

P.N. Stein  
Manager Publieke Dienstverlening

**Gelet op:**

juridisch kader en beleid

- de aanvraag
- de adviezen van de interne ambtelijke diensten;
- het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem;

**BESLUIT:**

1. De gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
  - Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
2. De gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning. Zie hiervoor 'Opgave bijgevoegde stukken'.

Leeuwarden, , verzonden:

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,  
namens dezen,

P.N. Stein  
Manager Publieke Dienstverlening

**Opgave bijgevoegde stukken**

Hoort bij beschikking : 11053469  
Aanmaakdatum :  
Onderwerp : verlening omgevingsvergunning voor het  
bouwen van 2 appartementencomplexen, 4-  
en 5-laags.  
Locatie : locatie Dorhoutstraat 1 t/m 87, 1k en 51k  
(Potmargepark) te Leeuwarden

**Niet gewaarmerkte stukken:**

- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving 'Start bouw'
- kennisgeving 'Bouwwerkzaamheden zijn gereed'

**Gewaarmerkte stukken:**

- aanvraagformulier
- tekeningnummer D001 d.d. 24-06-2022
- tekeningnummer D100B d.d. 20-10-2022
- tekeningnummer D101A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D102A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D103A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D104B d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D110B d.d. 20-10-2022
- tekeningnummer D111A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D112A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D113A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D114B d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D201A d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D202A d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D301B d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D302B d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D401 d.d. 24-06-2022
- tekeningnummer D402 d.d. 24-06-2022
- tekeningnummer D403 d.d. 24-06-2022

Einde opgave bijgevoegde stukken.