

Gemeente Leeuwarden

N.R. Jukema
Skillaerderdyk 1
9022 AV Mantgum

Onderwerp Principeverzoek positief afgehandeld
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 11046460
Dienst Fysiek Domein
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit
Contact 058-233 4093, mw. A. den Herder
Bijlagen -
Datum 2 juni 2021, verzonden:

3 JUNI 2021

Beste mevrouw Jukema,

Op 6 mei 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor herbestemmen van de waterenclave Overijsselseweg 10 te Goutum.

Uw plannen bestaan uit:

1. Kantoor in voormalig pompgebouw;
2. 4 parkeerplaatsen voor elektrische auto's;
3. Nieuw te bouwen ontvangstruimte met bioscoop en horeca (ten dienste van de bezoekers van de uitvindersschool), op de verdieping 2 à 3 woonstudio's voor uitvinders;
4. Nieuw te bouwen werkplaats met leslokalen;
5. Warmteopslag in bestaande voormalige waterkelder;
6. Fietsenstalling (onbebouwd);
7. 18 parkeerplaatsen;
8. Toegangsweg (wordt verlegd ten opzichte van bestaande situatie).

In het principeverzoek zijn de nieuwe functies beoordeeld. Het onderdeel "bouwen" is niet beoordeeld omdat er nog geen duidelijke tekeningen van de te bouwen (of verbouwen) gebouwen zijn. In een eerder stadium heeft u gesproken met de stedenbouwkundige van de gemeente. Zodra u de schetsen van de gebouwen verder uitwerkt, is het zinvol opnieuw in overleg te gaan met hem.

Naar aanleiding van uw verzoek delen wij u mede in principe en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan uw plannen voor de functiewijziging en af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Hierna lichten wij bovenstaande toe.

Bestemmingsplan

Uw verzoek hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Leeuwarden - Middelsee fase 1' (2020). In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Een bestemmingsplan regelt op een voor een ieder bindende wijze de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van en op de binnen het bestemmingsgebied begrepen gronden. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheid met het

bestemmingsplan betreft dat de gewenste functies niet zijn toegestaan. Ook is het oprichten van nieuwe bebouwing ten dienste van deze functies niet toegestaan.

Voorwaarden

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient u rekening te houden met de verplichting tot het uitvoeren van onderzoeken (bijvoorbeeld een ecologische quickscan, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, watertoets, etc).

Indien u bomen kapt, dient u rekening te houden met een herplantplicht. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen kan worden berekend aan de hand van het gemeentelijk beleid (parkeernorm) en hangt af van de definitieve invulling van de functies en de omvang daarvan.

De hiervoor benoemde voorwaarden zijn niet uitputtend. Gaandeweg het proces kunnen meer voorwaarden naar voren komen.

Procedure

Wij kunnen medewerking verlenen door middel van een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag kunt u in dienen via www.omgevingsloket.nl

In het kader van deze afwijkingsprocedure ligt de ontwerpvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing en bijlagen zes weken ter inzage. In deze periode kunnen door eenieder zienswijze worden ingediend. Wij kunnen pas een definitief standpunt innemen nadat eventuele zienswijzen in het kader van de planologische bij ons bekend zijn. Onderdeel van de procedure is dat de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' af dient te geven.

In het kader van de planologische procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. Hierin wordt uitgelegd dat het verantwoord is om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Bouwbesluit en welstand

Naast de opmerkingen genoemd in deze brief moet het in te dienen bouwplan voldoen aan het Bouwbesluit en wordt het plan voorgelegd aan welstand.

Planschade

Door af te wijken van het bestemmingsplan kan mogelijk plan schade ontstaan. Het gaat hierbij om waardedaling van onroerend goed als gevolg van de afwijking. Daarom willen wij met u een planschadeovereenkomst sluiten. In de planschadeovereenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor uw rekening komt. Zonder planschadeovereenkomst kan geen medewerking worden verleend. Een conceptovereenkomst zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning naar u toe worden gestuurd.

Leges en ambtelijke kosten

In het kader van de procedure zal het plan integraal (o.a. milieutechnisch, verkeerskundig, stedenbouwkundig) getoetst worden en binnen de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) afgestemd worden. Ook zal de gemeente de door u aangeleverde ruimtelijke onderbouwing moeten controleren, dan wel een ruimtelijke onderbouwing moeten opstellen ten behoeve van de

afwijkingsprocedure. Hiervoor zullen naast de reguliere leges ambtelijke kosten in rekening worden gebracht, waarvoor wij een anterieure overeenkomst met u zullen sluiten in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Op grond van de legesverordening worden de reguliere leges voor een "buitenplanse grote afwijking" (op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) in rekening gebracht.

Voor dit initiatief zullen wij daarnaast € 2.000,- aan ambtelijke kosten in rekening brengen (exclusief het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing). Wij gaan er hierbij van uit dat er sprake is van een voorspoedig verloop van de procedure. Als na vergunningverlening, beroep (Rechtbank) en hoger beroep (Raad van State) wordt ingediend zullen wij het bedrag ophogen met respectievelijk € 500,= en € 1.000,=.

Afronding principeverzoek

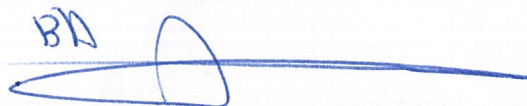
Van deze principe-uitspraak kunt u niet permanent gebruik maken. Het van belang dat de planuitwerking op korte termijn ter hand wordt genomen. Als niet binnen één jaar na het verzenden van deze brief een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, dan kunt u aan deze principe-uitspraak geen rechten ontlenen.

Wij wijzen u er op dat deze brief een informatief karakter heet. Dit betekent dat tegen deze principe uitspraak geen bezwaarschrift kunt indienen. Deze brief is immers slechts een antwoord op het verzoek om informatie.

Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen met Anne den Herder via het bovengenoemde telefoonnummer of mailen naar anne.denherder@leeuwarden.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

BA 

L. Hofstede
Teamleider cluster Plannen en vergunningen

