Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de bouw van 9 appartementen aan de Seerp van Galemawei in Mantgum
Zaaknummer: 2021-114493

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Op 2 december 2021 heeft de initiatiefnemer een aanvraag ingediend om op het huidige parkeerterrein aan de Seerp van Galemawei/Swannedrift in Mantgum 9 appartementen (4 huur- en 5 koopappartementen verdeeld over twee gebouwen) te bouwen, daarbij 19 nieuwe parkeerplaatsen te realiseren en extra oppervlaktewater toe te voegen door het doortrekken van de sloot op de naastgelegen percelen.

Planologische situatie en procedure

Bestemmingsplan
Deze aanvraag is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan ‘Mantgum ‘89’, omdat binnen de op het perceel liggende bestemmingen de bouw van woningen niet is toegestaan.
De aanvraag heeft betrekking op ‘afwijken bestemmingsplan’ en op het aspect ‘bouwen’ (waarbij het plan o.a. bouwkundig en esthetisch wordt getoetst).

Afwijkingsmogelijkheid
Wij kunnen medewerking verlenen aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Projectenlijst
Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning. In het kader van de afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in principe ook een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor géén vvgb is vereist. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst omdat de ontwikkeling zorgt voor een toename van de bouwmassa binnen het bestemmingsvlak.

Ter inzage
In het kader van de planologische procedure moet het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Na de vaststelling van de ontwerp vvgb zal het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ontwerp vvgb en overige stukken ter visie worden gelegd.

Overwegingen
- Het parkeerterrein hoorde oorspronkelijk bij het tegenover gelegen gemeentehuis van de voormalige gemeente Baarderadeel. Nadat het gemeentehuis buiten gebruik is gesteld en een woonfunctie heeft gekregen, heeft ook het parkeerterrein haar functie verloren;

- Er worden woningen gerealiseerd in een segment waar op dit moment te weinig aanbod in is in Mantgum;
- Het bouwplan geeft invulling aan een aantal uitgangspunten van de Dorpsvisie Mantgum (woningbouw via inbreiding en zorgen voor voldoende geschikte woningen voor jongeren, starters en senioren);
- Het bouwplan voegt zich in de stedenbouwkundige context van Mantgum door het voortzetten van de vrijstaande villabebouwing langs de Seerp van Galemawei;
- De welstandscommissie heeft positief geadviseerd;
- Door in het plan de beide schouwsloten aan weerszijden van het perceel met elkaar te verbinden wordt voorzien in extra waterberging, meer doorstroom, een betere waterkwaliteit en een ontlasting van het opmalingsgemaal;
- De Beatrixboom op het huidige parkeerterrein zal behouden blijven en ingepast worden in het ontwerp voor de terreininrichting. Om deze ook tijdens de bouw voldoende te beschermen worden in de omgevingsvergunning voorwaarden opgenomen die dat borgen;
- De bouw van de appartementen vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy of het uitzicht van de omwonenden;
- Er zijn geen belemmeringen wat betreft het gemeentelijk beleid en omgevingsaspecten;
- In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie, de brandweer en het Wetterskip. Naar aanleiding van het advies van de brandweer is de inrichtingsschets aangepast om de bereikbaarheid voor blusvoertuigen te vergroten. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is aan de ruimtelijke onderbouwing een paragraaf klimaat adaptief/water-robuust bouwen toegevoegd.

Voor een uitgebreidere onderbouwing verwijzen wij u naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Risico's
Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan de afgifte van de ontwerp vvgb en het ter visie leggen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

De grond van het huidige parkeerterrein zal door de initiatiefnemer van de gemeente gekocht worden. In de concept koopovereenkomst worden ook de ambtelijke kosten en een planschadeovereenkomst opgenomen. De initiatiefnemer heeft ingestemd met deze concept koopovereenkomst, waarmee alle kosten en risico's bij de initiatiefnemer komen te liggen. Over deze koopovereenkomst zullen wij een separaat besluit nemen voordat wij de gemeenteraad verzoeken een definitieve vvgb af te geven.

Naar aanleiding van het Didam-arrest is de voorgenomen verkoop van het parkeerterrein in februari 2022 gepubliceerd. Naar aanleiding hiervan hebben zich geen andere partijen gemeld die ook belangstelling hebben voor de grond.

Vervolgacties
Wij stellen u voor om een ontwerp vvgb conform artikel 6.5, lid 1 Bor vast te stellen voor de bouw van 9 appartementen aan de Seerp van Galemawei in Mantgum.

Na de vaststelling van de ontwerp vvgb wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ontwerp vvgb en overige stukken ter visie gelegd voor zienswijzen. Tijdens de tervisietermijn zullen omwonenden schriftelijk en digitaal over het plan worden geïnformeerd. Als er zienswijzen worden ingediend, dan zal worden gewogen of een planaanpassing wenselijk is. Vervolgens zal de gemeenteraad worden gevraagd een definitieve vvgb af te geven. Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Leeuwarden, 13 september 2022,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
13/09/2022 16:56:28 CEST
ID: 9ef3c476-b30f-4eb8-89fe-2e302f43e7ba
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
15/09/2022 11:20:53 CEST
ID: 9ef3c476-b30f-4eb8-89fe-2e302f43e7ba
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*