Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

Gemeente Leeuwarden

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
11/02/2021 16:41:12 CET
ID: ca3dc94f-b865-46a8-a212-dd4a7db91167
Auth: Scribble

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
10/02/2021 14:47:57 CET
ID: ca3dc94f-b865-46a8-a212-dd4a7db91167
Auth: Scribble

'Verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) voor de bouw van 50 appartementen op de hoek van de Sem Dresdenstraat en de Richard Holstraat te Leeuwarden (locatie voormalige garage De Zeeuw)
Zaaknummer: Z231558-2021

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 50 appartementen op de hoek van de Sem Dresdenstraat en de Richard Holstraat te Leeuwarden (locatie voormalige garage De Zeeuw).

Op 16 september 2020 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp vvgb vast te stellen voor ter visielegging, waarna de ontwerp omgevingsvergunning met ontwerp vvgb en overige stukken ter visie hebben gelegen.

Planologische situatie
Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Leeuwarden – Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg". Het perceel heeft in dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Het gebruik van het perceel ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met de bedrijfsbestemming. Bovendien wordt hoger gebouwd dan de toegestane 8 meter.

Afwijkingsmogelijkheid
Medewerking kan worden verleend 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). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad vereist.

Projectenlijst
Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook vvgb van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een vvgb niet is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat de afmetingen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan (in dit geval de bouwhoogte) worden overschreden.

Ter inzage
De aanvraag met de ontwerp vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend (namens 11 omwonenden). De zienswijze gaat onder andere in op de hoogte van het gebouw. Deze wordt wel passend geacht gezien de stedenbouwkundige structuur van het gebied. In de reactie- en antwoordnota wordt hier nader op ingegaan. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

Overwegingen
Het huidige pand is een voormalig garagebedrijf dat niet meer aan de hedendaagse eisen voor een bedrijfspand voldoet. Het bestaande gebouw

heeft een bijzondere en zeldzame dakvorm en –constructie. Deze constructie komt slechts op enkele plekken in Nederland voor. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente is afgesproken dat niet het gehele pand wordt gesloopt, hetgeen in eerste instantie wel de bedoeling was. Daarnaast is vanuit historisch en stedenbouwkundig perspectief de breedte van de gevelvlakken tussen de staanders in het nieuwe gebouw gelijk gebleven aan breedte in het bestaande gebouw. Hierdoor ontstaat een eenheid tussen het deel van het gebouw dat blijft staan en het nieuwe gebouw.

Het projectgebied is gelegen in een wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie. Het realiseren van een woongebouw past daarom goed op deze locatie. Het appartementengebouw wordt in 3 en 5 bouwlagen uitgevoerd, hetgeen passend is bij de omliggende bebouwing. De omliggende bebouwing betreft onder andere de locatie Fenixkerk. Op de locatie van de Fenixkerk worden twee woongebouwen gerealiseerd van 5 en 8 bouwlagen. De bestaande woongebouwen aan de Valeriusstraat en achter de Johan Wagnerstaat bestaan uit 3 bouwlagen. Alleen aan De Bontekoe staan grondgebonden woningen.

De appartementen hebben een omvang van 76 tot 93 m^2 en zullen worden verhuurd. Het segment betreft middenhuur. Dit segment is een goede toevoeging in deze wijk omdat het bijdraagt aan een goede mix aan segmenten in de wijk. Hiermee voldoet het aan de uitgangspunten van de (concept)volkshuisvestingsvisie.

De afwijking van het bestemmingsplan ten dienste van het wonen op een herstructurerings- / inbreidingslocatie is passend binnen de Provinciale verordening Romte.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar, daarnaast vormen de omgevingsaspecten geen belemmering voor het plan. Hiervoor verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing.

Risico’s
Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico’s verbonden aan de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en van de omgevingsvergunning. De ambtelijke kosten worden vergoed en het risico van planschade ligt bij de initiatiefnemer.

Vervolgacties
Na de afgifte van de vvgb door de gemeenteraad zal de omgevingsvergunning worden verleend door het college. De verlening van de omgevingsvergunning zal formeel worden bekendgemaakt. Het staat de indieners van zienswijzen vrij om beroep aan te tekenen bij de rechtbank.

Leeuwarden, 9 februari 2021

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*