Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

**Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het planologisch mogelijk maken van 14 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Bonkevaart in Leeuwarden.**
**Zaaknummer: Z228955-2020**
---

Aan de gemeenteraad.

**Inleiding**
Vorig jaar heeft Slokker Vastgoed een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het planologisch mogelijk maken van 14 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Bonkevaart in Leeuwarden. De aanvraag voorzag in een appartementengebouw aan de Bonkevaart met 26 koopappartementen van ca. 50 m2 bvo en in 14 rijenwoningen.
Tijdens de behandeling van dit initiatief in de gemeenteraad, bleek dat u grote bezwaren had tegen dit plan. Dit had in belangrijke mate te maken met het feit dat de afmetingen van de appartementen niet voldeden aan de minimaal voorgeschreven 65 m2 bvo. Als gevolg van de discussie in de gemeenteraad is deze aanvraag omgevingsvergunning ingetrokken en heeft Slokker Vastgoed een nieuwe aanvraag ingediend. Ook deze aanvraag voorziet in de bouw van 14 rijenwoningen en maximaal 26 appartementen, maar deze aanvraag voldoet nu wel aan het gemeentelijke woonbeleid aangezien de appartementen minimaal 65 m2 bvo groot zijn.

In verband met de tervisielegging van de ontwerp-vvgb heeft u voor deze aanvraag op 1 juli jl. de ontwerp-vvgb vastgesteld voor ter visie legging.

**Planologische situatie**
Het verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan ‘Tolhuis’, aangezien op dit perceel geen appartementen zijn toegestaan. Ook wordt de maximaal toegestane bouwhoogte en het maximaal aantal te bouwen woningen overschreden. De aanvraag heeft enkel betrekking op ‘afwijken bestemmingsplan’ en niet op het aspect ‘bouwen’ (waarbij het plan o.a. bouwkundig en esthetisch wordt getoetst). De aanvraag ‘bouwen’ wordt op een later moment ingediend.

**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). 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 vvgb 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. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst omdat het vloeroppervlak van de gebouwen meer bedraagt van 1.500 m2 bvo, zoals voorgeschreven in de projectenlijst.

**Overwegingen**
De aanvraag voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid, dus volkshuisvestelijk bestaan er geen bezwaren tegen dit initiatief. Ook stedenbouwkundig is dit initiatief aanvaardbaar. Het aantal woningen neemt weliswaar aanzienlijk toe ten opzichte van het bestemmingsplan, maar dat geldt slechts in beperkte mate voor het bouwvolume. De nieuwbouw voegt zich vanwege de maat, schaal en situering goed in de omgeving. Het parkeren wordt opgelost conform de gemeentelijke parkeernorm en er zijn ook milieutechnisch geen beletselen. Belangen van derden worden niet onevenredig aangetast; er is geen sprake van aantasting van privacy of beperking van bezonning. Bij de aanvraag is een bezonningsstudie gevoegd. Er is dan ook geen aanleiding goedkeuring aan dit initiatief te onthouden.

**Risico's**
Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan de afgifte van de ontwerp vvgb en de afgifte van de omgevingsvergunning. De ambtelijke kosten worden vergoed en het risico van planschade ligt bij de initiatiefnemer. Alle kosten en risico's liggen bij de initiatiefnemer.

**Ter inzage**
In het kader van de planologische procedure heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 22 zienswijzen ingediend. In de reactie- en antwoordnota zienswijzen wordt hierop ingegaan. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om goedkeuring aan het plan te onthouden. Wel is de verbeelding aanpast en verduidelijkt. Ook is het meest oostelijke woningblok, na overleg met aangrenzende bewoners, enigszins verschoven in zuidelijke richting. Ten slotte is de onderbouwing aangepast in verband met de zienswijze van de provincie over archeologie.

Wij stellen u voor om een vvgb conform artikel 6.5, lid 1 Bor af te geven voor het planologisch mogelijk maken van 14 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Bonkevaart in Leeuwarden.

**Vervolgacties**
Na de afgifte van de vvgb zal de omgevingsvergunning worden verleend. De vergunningverlening zal formeel worden bekendgemaakt, waarna de mogelijkheid bestaat voor beroep en hoger beroep.

Leeuwarden,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
03/12/2020 17:11:21 CET
ID: 5242cc9e-57c3-4950-8217-3ec8bdb17e66
Auth: Scribble

secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
02/12/2020 10:05:34 CET
ID: 5242cc9e-57c3-4950-8217-3ec8bdb17e66
Auth: Scribble

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*