Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

www.leeuwarden.nl
E-mail gemeente@leeuwarden.nl

Gemeente Leeuwarden

afschrift : aanvrager
kopie : team Toezicht en Handhaving
team Vergunningen en Leefomgeving
RCE, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort via
omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl

gemachtigde: Adema Architecten
t.a.v. de heer W. Stoter
Vleesmarkt 7
9101 MH Dokkum

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 8 mei 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Bornia State B.V.
t.a.v. mevrouw L. Aarts
Maatlat 1
1906 BL Limmen

voor verbouwen en uitbreiden van een gebouw tot zorgappartementen. De aanvraag gaat over op het adres Verlengde Schrans 87 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11053591.

OVERWEGEN:

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Leeuwarden – Huizum’ aangezien het plan functioneel in strijd is met de woonbestemming en de uitbreiding buiten het bouwvlak is gesitueerd;

Het is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);

Blijkens haar advies d.d. 6 oktober 2024 onder nummer 1596075 is de RCE van mening dat het plan voldoet aan de normen, welke ten aanzien van monumentenzorg worden gesteld;

Op 20 september 2024, kenmerk M23LWD137 heeft
de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg advies uitgebracht;

Op grond van dit advies voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand en aan de eisen welke ten aanzien van monumentenzorg worden gesteld;

Het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand;

Overwegingen strijdig gebruik gronden en bouwwerken

Ingevolge bovengenoemd bestemmingsplan rust op de gronden de bestemming 'Wonen'. Het verzoek is functioneel in strijd met het bestemmingsplan omdat de aanvraag voorziet in een maatschappelijke bestemming. Bovendien is de uitbreiding buiten het bouwvlak gesitueerd;

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Naar ons oordeel is er sprake van een goede ruimtelijk ordening. Ter onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de 'Ruimtelijke onderbouwing herbestemming Borniastate Leeuwarden'. Deze onderbouwing is als bijlage gewaarmerkt en maakt deel uit van de omgevingsvergunning;

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad nodig. Op …. heeft de raad de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen vastgesteld;

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben vanaf … 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 tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend;

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

VOORGENOMEN BESLUIT:

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Wijzigen rijksmonument (Art. 2.1 lid 1f Wabo (uitgebreid)
- Bouwen (Art. 2.1 lid 1a Wabo)
- strijd gebruik gronden/bouwwerken met RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Zie hiervoor de opgave bijgevoegde stukken.

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. voor de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden aan het pand zijn de "Uitvoeringsrichtlijnen Leeuwarden" van toepassing. Dezen kunnen worden opgevraagd bij de toezichthouder van de gemeente, de heer G. Willemsen van het team toezicht en handhaving;
2. minimaal 3 weken voor aanvang van een onderdeel dienen sterkteberekeningen en –tekeningen van beton-, staal-, en houtconstructies ter goedkeuring bij de gemeente te worden ingediend; er mag pas met deze onderdelen worden begonnen nadat de goedkeuring is gegeven;
3. indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de heer G. Willemsen van het team Toezicht en Handhaving van de gemeente, om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
4. Warmtepompen
   Tijdens de beoordeling van uw aanvraag voor omgevingsvergunning is gebleken dat er voor de verwarming van de woningen gebruik wordt gemaakt van installaties voor warmte- of koude opwekking. In het Bouwbesluit 2012 (Staatsblad 2020, nr. 189) worden nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking.
   Blijkens het aangeleverde akoestisch onderzoek voldoen de warmtepompen aan de vereisten van het Bouwbesluit. Voor de cumulatie van het geluid van warmtepompen zijn geen normen opgenomen in de wet- en regelgeving, maar wel moet de gemeente in verband met jurisprudentie het cumulatieve geluidvermogen beschouwen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Om de cumulatieve geluidbelasting te beoordelen, zijn de warmtepompen van het gehele plan middels het programma Geomilieu (Versie 2022) gemodelleerd. De geluidbelasting op de woningen buiten het plangebied zal waarschijnlijk lager zijn dan 40 dB(A). Binnen het plan zelf zal de geluidbelasting echter tussen de 40 en 45 dB(A) liggen. Hierbij wordt aangenomen dat de warmtepompen inderdaad niet als tonaal te beschouwen zijn. Een geluidbelasting tussen de 40-45 dB(A) zorgt niet direct voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, maar door de hogere geluidbelasting van de pompen kan dit wel leiden tot een onaangenaam woon- en leefklimaat.
   Indien na de oplevering van de woningen de warmtepompen meer geluidsoverlast veroorzaken dan in redelijkheid is te verwachten, zal de vergunninghouder alsnog in overleg met de gemeente geluidwerende maatregelen moeten treffen.

5. Mogelijk gaan er milieubelastende activiteiten plaatsvinden. Indien hier duidelijkheid over is, dan kan via de Vergunningcheck van het Omgevingsloket nagegaan worden of hiervoor een melding gedaan moet worden of informatie moet worden gegeven over de activiteiten.
   In de meeste gevallen moet minimaal 4 weken voor de start van de activiteiten een melding worden gedaan of informatie worden gegeven. Dit kan via het Omgevingsloket worden ingediend.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten bouwen, strijd gebruik gronden en bouwwerken en wijzigen rijksmonument aan artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wabo. Voorts is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Leeuwarden, 31 oktober 2024, verzonden:

In beroep gaan

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u tegen dit besluit binnen zes weken, vanaf de dag na die waarop dit besluit is verzonden, een beroepschrift indienen bij
Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet in ieder geval bevatten:

a. uw naam, adres en ondertekening;
b. de datum;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
d. de gronden (motivering) van het beroep.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor dient uw wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op genoemde site.

Besluit tijdelijk opschorten
Bij spoedeisende zaken kunt u vragen het besluit tijdelijk uit te stellen. Dit doet u door een ‘voorlopige voorziening’ aan te vragen bij de Rechtbank Noord-Nederland. Hier zijn kosten voor u aan verbonden. Uiteraard is het aan de rechter om te beslissen of het besluit wel of niet kan worden uitgesteld.

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

Lot Hofstede
Teamleider Plannen en Vergunningen.