Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

Gemeente Leeuwarden

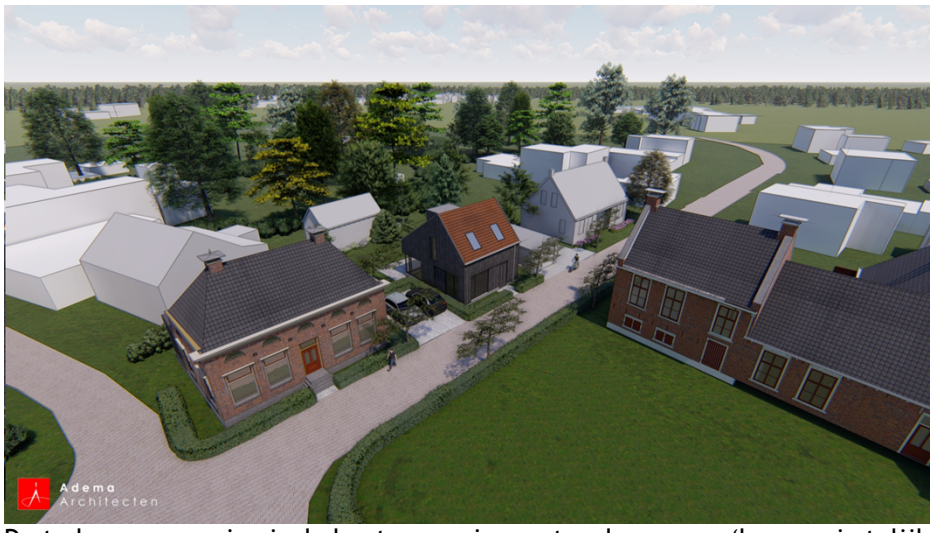
Raadsvoorstel

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een woning op het perceel tussen Op 'e Terp 16 en Skierhústerwei 8 te Jelsum
Zaaknummer: Z230540-2020

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
De aanvraag omgevingsvergunning betreft de bouw van een woning op het perceel tussen Op 'e Terp 16 en Skierhústerwei 8 te Jelsum. De woning op nummer 16 wordt gerenoveerd, dat valt buiten onderhavige procedure. Bij de planvorming zijn de afdelingen Cultuurhistorie en Stedenbouw nauw betrokken geweest vanwege de situering in het beschermd dorpsgezicht.

De nieuw te bouwen woning zal worden verhuurd. Er is nog geen huurprijs vastgesteld. Het zelfde geldt voor de te renoveren woning op de hoek. De Stichting Dekemastate verhuurt al jaren de woning in de kop van de boerderij tegenover onderhavige locatie. Stichting Dekemastate heeft het hoekpand en onderhavige locatie gekocht om grip te krijgen op de omgeving van de State en van de andere eigendommen van de Stichting. Met de huuropbrengsten genereert de Stichting opbrengsten om o.a. hun monumentale bezittingen te kunnen onderhouden.



De te bouwen woning is de houten woning met rode pannen (bron: ruimtelijke onderbouwing Rho)

Planologische situatie
Bestemmingsplan Bûtengebiet en doarpen
De woning voldoet aan de regels van de bestemming Woongebied voor de oppervlakte, goot- en bouwhoogte. De strijdigheid met het bestemmingsplan betreft dat de woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd, de bouwvlakken liggen namelijk strak om de bestaande hoofdgebouwen heen. De woning is beoogd op een open plek tussen twee bestaande bouwvlakken in.

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).

Projectenlijst
Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook een 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 bouwmassa in het bestemmingsvlak toeneemt.

Hogere waarde
Het perceel is gesitueerd in de 'geluidszone - industrielawaai' van de luchtmachtbasis. Een geluidgevoelig gebouw is binnen deze contour toegestaan, mits de geluidsbelasting vanwege de militaire luchthaven op de gevels van dit geluidgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan een voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde. Een woning is een geluidgevoelig gebouw. De geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Met een hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag (college) een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Het is mogelijk een hogere waarde vast te stellen, omdat in de aanvraag omgevingsvergunning is aangetoond dat de gevelisolatie voldoende waarborg biedt dat de binnenwaarde van 35 dB (voor nieuwbouw) niet wordt overschreden.

Voorlichtingsavonden dorp
Het dorp is in een drietal voorlichtingsavonden geïnformeerd over de stappen, de vormgeving en de planning. De bewoners en Dorpsbelang waren positief over de plannen.

Ter inzage
In het kader van de planologische procedure dient het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te worden gelegd. Om het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te leggen is een ontwerp vvgb van uw raad vereist. Na de vaststelling van de ontwerp vvgb zal de ontwerp omgevingsvergunning met de ontwerp vvgb en overige stukken ter visie worden gelegd.

Overwegingen
- De woning past in het bebouwinsgbeeld en sluit qua uitstraling en omvang goed aan bij de omgeving;
- De oppervlakte, goot- en bouwhoogte van de te realiseren woning voldoen aan de bouwregels van de bestemming Woongebied;
- Er zijn geen belemmeringen wat betreft provinciaal beleid en omgevingsaspecten.

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

Vervolgacties
Wij stellen u voor om een ontwerp vvgb conform artikel 6.5, lid 1 Bor vast te stellen. Na de vaststelling van de ontwerp vvgb zal de ontwerp omgevingsvergunning met de ontwerp vvgb en overige stukken ter visie worden gelegd voor zienswijzen. Vervolgens zal de gemeenteraad worden gevraagd een definitieve vvgb af te geven. Het college is bevoegd een besluit te nemen over de eventueel ingediende zienswijzen en om de omgevingsvergunning te verlenen.

Leeuwarden, 26 januari 2021,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
27/01/2021 11:21:09 CET
ID: 739794d1-3488-498d-9a09-5526e2ae24a0
Auth: Scribble

secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
27/01/2021 10:20:55 CET
ID: 739794d1-3488-498d-9a09-5526e2ae24a0
Auth: Scribble

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*