Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

Gemeente Leeuwarden

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de verbouw van twee schoolgebouwen tot woningen en de realisatie van 12 nieuwbouwwoningen op de adressen Brandemeer 5, 7 en 9 in Leeuwarden. Zaaknummer: 2022-072640

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Op 17 december 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Nije Skoalle B.V. uit Leeuwarden voor het verbouwen van twee schoolgebouwen tot 13 huurwoningen en het nieuw bouwen van 12 woningen op de adressen Brandemeer 5, 7 en 9 in Leeuwarden. De nieuwbouwwoningen zijn plat afgedekt en zijn van het type 2-1 kap. Het gymnastieklokaal en de bebouwing tussen beide schoolgebouwen worden gesloopt. De woningen beschikken over kleine tuinen, maar het plan voorziet wel in collectief groen. Het volledige terrein blijft in particulier eigendom; de collectieve ruimte wordt ondergebracht in een VVE.

Planologische situatie
Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan ‘Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving’ aangezien op dit perceel geen woningbouw is toegestaan.

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.

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. Na de periode van ter visielegging zal uw raad worden verzocht de definitieve vvgb af te geven.

Overwegingen
Blijkens bijgaande ruimtelijke onderbouwing is het plan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid, dus volkshuisvestelijk bestaan er geen bezwaren tegen dit initiatief. Ook stedenbouwkundig is dit initiatief aanvaardbaar. De nieuwbouw voegt zich vanwege de maat, schaal en situering goed in de omgeving. Het parkeren wordt goed opgelost en er zijn ook milieutechnisch geen beletselen. Belangen van derden worden niet onevenredig aangetast. Door middel van een inloopbijeenkomst zijn de omwonenden en het wijkpanel geïnformeerd over het woningbouwplan. Ook de leden van de gemeenteraad zijn voor deze bijeenkomst uitgenodigd.

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 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 voor de verbouw van twee schoolgebouwen tot woningen en de realisatie van 12 nieuwbouwwoningen op de adressen Brandemeer 5, 7 en 9 in Leeuwarden.

Na de vaststelling van de ontwerp-vvgb zal de ontwerp omgevingsvergunning met de ontwerp-vvgb, de ruimtelijke onderbouwing en de overige stukken ter visie worden gelegd voor zienswijzen. 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,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

*Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.