

11055072

**OMGEVINGSVERGUNNING**

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;**

hebben op 1 november 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

De Vastgoed Factory Voorstreek B.V.  
t.a.v. de heer M. Wieringa  
Aweg 20  
9718 CV Groningen

Voor het realiseren van studentenhuisvesting in twee woonblokken. De aanvraag gaat over op de locatie Voorstreek 41, 41a t/m 41h, 41j, 41k, 41m, 41n, 41p, 41r, 43, 43a t/m 43h, 43j, 43k, 43m, 43n, 43p, 43r, 43s, 43t, 43w, 45, 45a t/m 45h en 45k (technische ruimte) en is geregistreerd onder nummer 11055072.

**OVERWEGEN:**

**Overwegingen voor de gevraagde omgevingsvergunning, deelactiviteit bouwen**

De aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht;

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan "Binnenstad";

Er zal planologisch medewerking worden verleend door middel van een bestemmingsplanprocedure. Hiertoe is het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden - Studentenhuisvesting Voorstreek 39" opgesteld. In dit bestemmingsplan is onderbouwd dat dit bouwplan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is;

Bij besluit van 15 juni 2022 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatie regeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de bouw van deze woning. Deze coördinatie regeling brengt met zich mee dat het ontwerp - bestemmingsplan en de ontwerp - omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure worden gebracht.

Het bouwplan voldoet naar ons oordeel aan de redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie heeft in haar advies van 21 februari 2023, kenmerk W23LWD027-2 wel een voorbehoud gemaakt over de plaatsing van de zonnepanelen op de zuidzijde van het dak. In reactie hierop heeft de initiatiefnemer een aangepast plan aangeleverd waarbij de zonnepanelen op de

zuidzijde zijn verplaatst naar het platte dak van het tussenlid. Hiermee is het voorbehoud komen te vervallen.

Het ontwerp - bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben vanaf 8 juni 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

In haar vergadering van 24 april 2024 heeft de Gemeenteraad het bestemmingsplan 'Leeuwarden - studentenhuisvesting Voorstreek 39' vastgesteld.

Het vorenstaande is aanleiding de omgevingsvergunning te verlenen.

#### BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voorts onder de volgende voorwaarden.

#### VOORWAARDEN:

##### Voorwaarden adviesprocedure bodem

##### BUS-melding immobiel

Uit het bodemonderzoek (*Verkennd bodem - en asbestonderzoek Voorstreek 39-47 te Leeuwarden, rappnr17KL454, datum17-2-2020 en bureau KLIJN*) blijkt dat er sprake is van een bodemverontreiniging en dus mogelijke belemmering voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden op de locatie en mogelijk sprake van gezondheidsrisico's bij gebruik van de locatie.

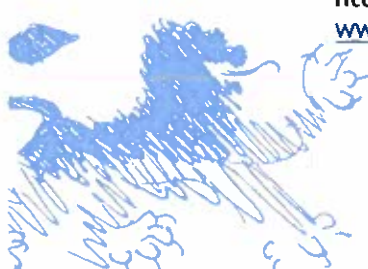
Om verdere verspreiding en toekomstige gebruiksrisico's te voorkomen dient u een BUS-melding in te dienen bij het bevoegd gezag Wet Bodembescherming ([gemeente@leeuwarden.nl](mailto:gemeente@leeuwarden.nl) en [Bodem@fumo.nl](mailto:Bodem@fumo.nl) )

Tot het indienen en goedkeuring van de BUS-melding mag er niet worden gegraven op de locatie.

##### Wijzen op grondverzetregels gemeente Leeuwarden

Bij het afgraven van grond en het hergebruiken op een andere locatie binnen gemeente Leeuwarden gelden de volgende spelregels:

<https://www.leeuwarden.nl/nl/grond-afgraven-en-verplaatsen>, zie ook [www.zichtopgrond.nl](http://www.zichtopgrond.nl)



Gebruiksbeperking)

Op uw locatie is sprake van een sterk verhoogde concentratie aan KOPER en LOOD.

Het wordt afgeraden om het perceel te gebruiken als WONEN met TUIN.

Bij de herinrichting van het terrein zal de kwaliteit van de grond (leeflaag van 1 meter) geschikt moeten zijn en moeten passen bij het beoogde gebruik (wonen/ wonen met tuin)

Voorwaarden adviesprocedure Wijkzaken Riolering

- Rioolaansluitingen dient u te regelen voor start aanvang werkzaamheden, zie bijlage Regels op de Bouwplaats.
- Voorstreek heeft geen gescheiden stelsel. Rwa moet bij erfgrans gekoppeld worden op de vuilwater aansluiting van het pand. Voor deze verbouwing zijn nieuwe aansluitingen nodig. Hiervoor moet u een offerte opvragen bij [gauke.schippers@leeuwarden.nl](mailto:gauke.schippers@leeuwarden.nl). Kosten voor de aansluitingen zijn voor aanvrager.

Voorwaarden adviesprocedure bouwbesluit

1. Ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel via het OLO, worden ingediend:
  - tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout constructies

***Er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.***

Voorwaarden adviesprocedure geluid

- Er dient te worden voldaan aan de geluideisen conform het rapport 'Herbestemming Voorstreek 39 te Leeuwarden - installatiegeluid' d.d. 1 mei 2023 van Metafys met kenmerk B-1\_2023-4.

Adressant er op te wijzen dat:

deze vergunning zes weken buiten werking blijft nadat zij is verleend. Indien tijdens die termijn beroep is ingesteld, blijft de vergunning buiten werking totdat op dat beroep is beslist, tenzij met toepassing van artikel 8:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht op een desbetreffend verzoek wordt beslist, de schorsing op te heffen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1a en artikel 2.10 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

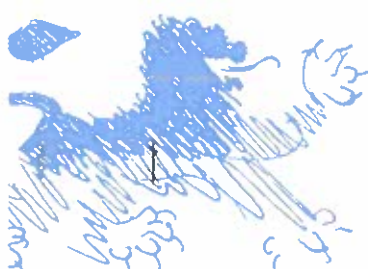


Leeuwarden, 7 mei 2024 verzonden:

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen,



L. Hofstede  
Teamleider Plannen en Vergunningen



**Opgave bijgevoegde stukken**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 7 mei 2024 aan De Vastgoed Factory Voorstreek B.V. voor het project realiseren van studentenhuysvesting in twee woonblokken op de locatie Voorstreek 41, 41a t/m 41h, 41j, 41k, 41m, 41n, 41p, 41r, 43, 43a t/m 43h, 43j, 43k, 43m, 43n, 43p, 43r, 43s, 43t, 43w, 45, 45a t/m 45h en 45k (technische ruimte).

**Niet gewaarmerkt:**

- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving van de aanvang van de werkzaamheden
- kennisgeving van de voltooiing van de werkzaamheden
- folder huisnummering

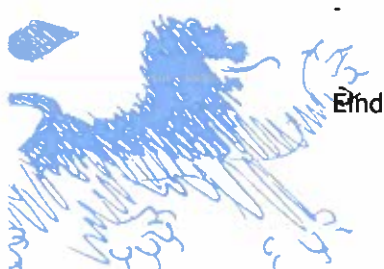
**Gewaarmerkt:**

- aanvraagformulier
- plattegronden A & B d.d. 14-12-2022
- gevels A & B d.d. 06-03-2023
- dakaanzicht d.d. 06-03-2023
- tekeningnummer C2A-01 d.d. 01-11-2022
- tekeningnummer C2-03 d.d. 01-11-2022
- tekeningnummer C2-04 d.d. 01-11-2022
- tekeningnummer C2-61-01 d.d. 01-11-2022
- tekeningnummer C2A-61-01 d.d. 01-11-2022
- tekeningnummer C2A-02 d.d. 01-11-2022
- tekeningnummer C2A-03 d.d. 01-11-2022
- ventilatieberekening d.d. 27-10-2022
- ventilatieberekening d.d. 01-11-2022
- daglichtberekening d.d. 01-11-2022
- daglichtberekening d.d. 01-11-2022
- ontheffing Wet natuurbescherming d.d. 28-10-2022
- herbestemming d.d. 01-05-2023
- verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 17-02-2020
- archeologisch bureauonderzoek d.d. 01-11-2022
- nader onderzoek d.d. 09-12-2019
- detailopname blok A & B d.d. 22-02-2023
- detailopname blok C d.d. 22-02-2023
- energielabel app 1 d.d. 22-02-2023
- energielabel app 6 blok AB d.d. 22-02-2023

**Huisnummerbesluit:**

- huisnummerbesluit met bijbehorende tekeningen

Einde opgave bijgevoegde stukken.



### **IN BEROEP GAAN TEGEN EEN BESLUIT**

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u in beroep gaan. Dit kunt u doen bij de Raad van State in Den Haag. Voor de behandeling van uw beroep door de Raad van State betaalt u kosten voor 'griffierecht'.

#### **Ga binnen zes weken in beroep**

Gaat u in beroep? Zorg dan dat u dit op tijd doet.

#### **Digitaal in beroep gaan**

U kunt digitaal in beroep via <https://mijn.rechtspraak.nl>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Kijk op de website voor de precieze voorwaarden.

#### **Schriftelijk in beroep gaan**

U kunt schriftelijk in beroep gaan door een brief (beroepschrift) te sturen.

#### In de brief zet u:

- uw naam en adres
- de datum waarop u de brief verstuurt
- tegen welk besluit u in beroep gaat en u stuurt wanneer mogelijk een kopie van het besluit mee
- waarom u het niet eens bent met het besluit
- wat volgens u de beslissing van de rechter moet zijn
- uw handtekening

#### Uw beroepschrift stuurt u naar:

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

#### **Kan uw situatie niet wachten op behandeling van uw beroep?**

Is er spoed? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.



Stadsontwikkeling en -beheer  
team Toezicht en Handhaving  
Antwoordnummer 5105  
8900 VC Leeuwarden

Deze kennisgeving moet ten minste 24 uur voor de aanvang van de werkzaamheden in ons bezit zijn.

Indien u deze per post verstuurt is dit gratis; geen postzegel nodig (antwoordnummer)

Betreft : kennisgeving AANVANG der werkzaamheden  
Dossier : 11055072  
Adres : Voorstreek 41, 41a t/m 41h, 41j, 41k, 41m, 41n, 41p, 41r, 43, 43a t/m 43h, 43j, 43k, 43m, 43n, 43p, 43r, 43s, 43t, 43w, 45, 45a t/m 45h en 45k (technische ruimte)

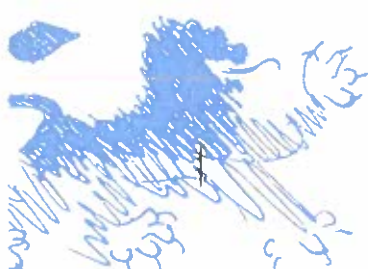
Bouwinspecteur : B.H. van den Bosch,  
Telefoon : 058 233 8240  
E-mail : bert.vandenbosch@leeuwarden.nl

Ondergetekende, houder/gemachtigde van bovengenoemde omgevingsvergunning, deelt hierbij mede dat de bouwwerkzaamheden zullen starten op: .....

Handtekening :

Datum :

Plaats :



Stadsontwikkeling en -beheer  
team Toezicht en Handhaving  
Antwoordnummer 5105  
8900 VC Leeuwarden

Deze kennisgeving moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden in ons bezit zijn.

Indien u deze per post verstuurt is dit gratis; geen postzegel nodig (antwoordnummer)

Betreft : kennisgeving **BEËINDIGING** der werkzaamheden  
Dossier : 11055072  
Adres : Voorstreek 41, 41a t/m 41h, 41j, 41k, 41m, 41n, 41p, 41r, 43, 43a t/m 43h, 43j, 43k, 43m, 43n, 43p, 43r, 43s, 43t, 43w, 45, 45a t/m 45h en 45k (technische ruimte)

Bouwinspecteur : B.H. van den Bosch,  
Telefoon: : 058 233 8240  
E-mail : bert.vandenbosch@leeuwarden.nl

Ondergetekende, houder/gemachtigde van bovengenoemde omgevingsvergunning, deelt hierbij mede dat de bouwwerkzaamheden zullen worden beëindigd op: .....

Handtekening :

Datum :  
Plaats :

