

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

gemachtigde: Adema Architecten

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

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

XXXX

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)
- strijdig 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. Deze 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, 10 december 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.

Raadsvoorstel

Vaststellen ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de verbouw en uitbreiding van Borniastate op het adres Verlengde Schrans 87 in Leeuwarden tot een woonzorggebouw.

Zaaknummer: 2024 - 233284

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Op 8 mei 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouw van Borniastate op het adres Verlengde Schrans 87 in Leeuwarden tot een woonzorggebouw. Het gaat om een (rijks)monumentale villa. De staat van onderhoud van dit gebouw laat te wensen over en het is van belang dat dit gebouw een nieuwe en passende invulling krijgt. De aanvraag voorziet in een hoogwaardig woonzorggebouw met 34 zorgappartementen en gemeenschappelijke binnen- en een buitenruimten. De uitbreiding uit de jaren 70 wordt grotendeels gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een uitbreiding gerealiseerd in drie bouwlagen.

Planologische situatie

De aanvraag is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Leeuwarden - Huizum' aangezien het plan voorziet in een maatschappelijk functie terwijl ter plekke alleen de woonfunctie is toegestaan. Bovendien wordt de uitbreiding deels buiten het bouwvlak gerealiseerd.

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 dit ontwerpbesluit 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 beleid. Stedenbouwkundig is dit initiatief aanvaardbaar. De uitbreiding voegt zich qua 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. Voorafgaand aan de tervisielegging is het plan door middel van diverse bijeenkomsten met de buurt gedeeld. Ook de leden van de gemeenteraad zijn voor deze bijeenkomsten uitgenodigd. Naar aanleiding van verschillende buurtreacties is het ontwerp aangepast door een bouwlaag te laten vervallen.

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 Borniastate op het adres Verlengde Schrans 87 in Leeuwarden tot een woonzorggebouw.

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.