

11053469

**OMGEVINGSVERGUNNING**

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;**

hebben op 6 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Slokker Vastgoed B.V.  
t.a.v. de heer S.P. Heijkoop  
Zwartewaterallee 44 54  
8031 DX Zwolle

Voor het bouwen van 2 appartementencomplexen, 4- en 5-laags. De aanvraag gaat over op de locatie Dorhoutstraat 1 t/m 87, 1k en 51k (Potmargepark) te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11053469.

**OVERWEGEN:**

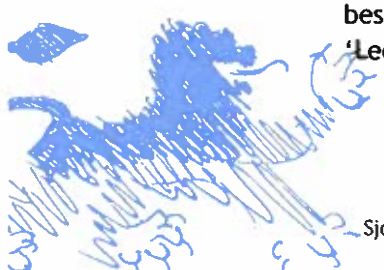
**Overwegingen voor de gevraagde omgevingsvergunning, deelactiviteit bouwen:**

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

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

Het bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Achter de Hoven'. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op de gronden de enkelbestemming 'Wonen - Wooncentrum' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2'. Hoewel woningbouw ter plaatse is voorzien past de voorgenomen parkeeroplossing bij de appartementsgebouwen niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid waarin is gesteld dat parkeeroplossingen zoveel mogelijk worden opgenomen in de woonbebouwing. In verband met de verslechterde woningmarktomstandigheden en de hoge bouwkosten is het financieel niet haalbaar om de parkeerplaatsen onder de gebouwen te situeren.

Aangezien het parkeren op een landschappelijk verantwoorde wijze is opgelost, is besloten planologisch medewerking te verlenen met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Hiertoe is het ontwerp - Bestemmingsplan 'Leeuwarden - Dorhoutstraat Potmargepark' opgesteld.



Bij besluit van 29 maart 2022, zaaknummer 2022-019922 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 de appartementen.

Deze coördinatie-regeling brengt met zich mee dat het ontwerp - bestemmingsplan en de ontwerp - omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure worden gebracht. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zullen gelijktijdig worden vastgesteld. De omgevingsvergunning treedt dan ook gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Dorhoutstraat Potmargepark' in werking.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem van 4 oktober 2022, kenmerk W21LWD385-4 nemen wij hierbij over. Hierbij merken wij op dat met de aangepaste tekeningen met wijzigingsdatum 18 november 2022 welstands-aanpassing, de eerder geuite kritiek van Hûs en Hiem is ondervangen.

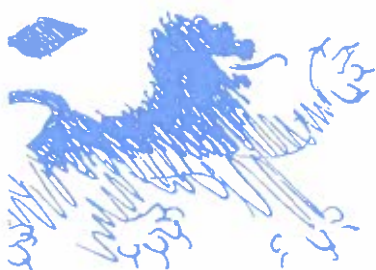
Het ontwerp - bestemmingsplan en de ontwerp - omgevingsvergunning hebben vanaf 15 december 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Voor de reactie op deze zienswijzen verwijzen wij naar de in de bijlagen opgenomen 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van twee appartementengebouw aan de Dorhoutstraat in Leeuwarden'.

Deze zienswijzen hebben op een aantal punten geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Er is echter geen aanleiding af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan of de afgifte van de omgevingsvergunning.

Het bestemmingsplan is op 27 september 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

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



**Gelet op:**

juridisch kader en beleid

- de aanvraag
- de adviezen van de interne ambtelijke diensten;
- het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem;

**BESLUIT:**

1. De gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
  - Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
2. Het Huisnummerbesluit te verlenen.
3. De gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning. Zie hiervoor 'Opgave bijgevoegde stukken'.

**VOORWAARDEN:**

Voorwaarden adviesprocedure bodem

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)

**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 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. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

**IN BEROEP GAAN TEGEN EEN BESLUIT**

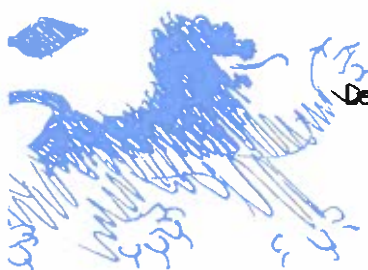
Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u in beroep gaan.

Dit kunt u doen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State in De Haag.

**Ga binnen zes weken in beroep**

Gaat u in beroep? Zorg dan dat u dit op tijd doet. De Raad van State neemt uw 'beroepsschrift' alleen in behandeling als u dit binnen zes weken na de publicatiedatum van het besluit doet.

Leeuwarden, 26 oktober 2023, verzonden:



Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen



L. Hofstede  
Teamleider Plannen en Vergunningen



**Opgave bijgevoegde stukken**

Hoort bij beschikking : 11053469  
Aanmaakdatum : 26 oktober 2023  
Onderwerp : verlening omgevingsvergunning voor het  
bouwen van 2 appartementencomplexen, 4-  
en 5-laags.  
Locatie : locatie Dorhoutstraat 1 t/m 87, 1k en 51k  
(Potmargepark) te Leeuwarden

**Niet gewaarmerkte stukken:**

- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving 'Start bouw'
- kennisgeving 'Bouwwerkzaamheden zijn gereed'
- folder huisnummering
- folder Omgevingswet

**Gewaarmerkte stukken:**

- aanvraagformulier
- tekeningnummer D001 d.d. 24-06-2022
- tekeningnummer D100B d.d. 20-10-2022
- tekeningnummer D101A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D102A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D103A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D104B d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D110B d.d. 20-10-2022
- tekeningnummer D111A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D112A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D113A d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D114B d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D120 t/m D127 d.d. 24-06-2022
- tekeningnummer D201A d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D202A d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D301B d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D302B d.d. 18-11-2022
- tekeningnummer D401 d.d. 24-06-2022
- tekeningnummer D402 d.d. 24-06-2022
- tekeningnummer D403 d.d. 24-06-2022
- tekeningnummer D450 t/m D452 d.d. 06-09-2022
- tekeningnummer D501, D502 d.d. 24-06-2022
- tekeningnummer L01, L02 d.d. 29-09-2022
- brandveiligheidsrapportage D01a1 d.d. 07-09-2022
- tekeningnummer D100F 2x d.d. 01-06-2022
- tekeningnummer D101D 2x d.d. 05-05-2022
- tekeningnummer D102E 2x d.d. 05-05-2022
- tekeningnummer D302 2x d.d. 05-05-2022
- tekening begane grond 2x d.d. 01-06-2022

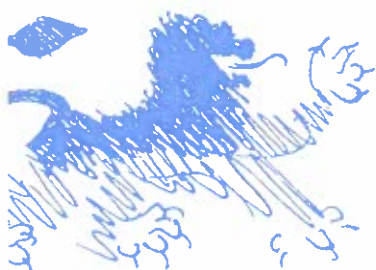


- tekening verdiepingen 2x 5l 1<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup>, 4l 1<sup>e</sup> t/m 2<sup>e</sup> datum 05-05-2022
- tekening derde/vierde verdieping 2x d.d. 05-05-2022
- tekeningnummer D302 2x d.d. 05-05-2022
- tekeningnummer D100F 2x d.d. 01-06-2022
- tekeningnummer D101D 2x 5l 1<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup> 4l 1<sup>e</sup> t/m 2<sup>e</sup> d.d. 05-05-2022
- tekeningnummer D102E d.d. 05-05-2022
- brandveiligheidsrapportage D01a2 d.d. 07-09-2022
- tekeningnummer D100F d.d. 01-06-2022
- tekeningnummer D101D 5l 1<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup> 4l 1<sup>e</sup> t/m 2<sup>e</sup> d.d. 05-05-2022
- tekeningnummer D102E d.d. 05-05-2022
- tekeningnummer D301B d.d. 10-05-2022
- tekening begane grond d.d. 01-06-2022
- tekening verdiepingen 5l 1<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup> 4l 1<sup>e</sup> t/m 2<sup>e</sup> d.d. 05-05-2022
- tekening derde/vierde verdieping d.d. 05-05-2022
- tekeningnummer D301B d.d. 10-05-2022
- tekeningnummer D100F d.d. 01-06-2022
- tekeningnummer D101D 5l 1<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup> 4l 1<sup>e</sup> t/m 2<sup>e</sup> d.d. 05-05-2022
- tekeningnummer D102E d.d. 05-05-2022
- NTA 8800 berekening 4 hoog d.d. 21-06-2022
- NTA berekening 5 hoog d.d. 21-06-2022
- Akoestisch rapport warmtepompen d.d. 24-05-2022
- Akoestisch rapport intern geluid d.d. 02-06-2022
- Checklist veilig onderhoud ingekomen 14-09-2022
- MPG berekening 5 hoog d.d. 21-06-2022
- MPG berekening 4 hoog d.d. 21-06-2022
- Berekening thermische isolatie wanden d.d. 07-06-2022
- Kleur- en materiaalstaat d.d. 24-06-2022
- Memo toelichting bergingen d.d. 05-10-2022
- Set definitief ontwerp d.d. 12-05-2022
- Set definitief ontwerp d.d. 21-10-2022
- Reactie- en antwoordnota zienswijzen

Huisnummerbesluit:

- huisnummerbesluit met bijbehorende tekeningen

Einde opgave bijgevoegde stukken.



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 : 11053469  
Adres : Dorhoutstraat 1 t/m 87, 1k en 51k (Potmargepark) te Leeuwarden

Bouwinspecteur : G. Willemsen,  
Telefoon : 058 750 5709  
E-mail : [george.willemsen@leeuwarden.nl](mailto:george.willemsen@leeuwarden.nl)

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

Handtekening :

Datum :  
Plaats :

