

Uitvoering: archief via BAG beheerder  
afschrift : aanvrager  
kopie : team Toezicht en Handhaving

gemachtigde: Hund Falk Architecten  
t.a.v. mevrouw Elsbeth Falk  
Nieuwe Herengracht 17 H  
1011 RL Amsterdam

11049023

### ONTWERP O M G E V I N G S V E R G U N N I N G

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 17 december 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Nije Skoalle B.V.  
t.a.v. de heer M. de Maa  
James Wattstraat 4  
8912 AR Leeuwarden

voor het herontwikkelen van de twee scholen naar 13 appartementen en het realiseren van 12 nieuwe woningen. De aanvraag gaat over op de locatie Brandemeer 5, 7, 9 in Brandemeer 5, 5a t/m 5h, 7, 7a t/m 7f, 9, 9a t/m 9h, 9j te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11049023.

OVERWEGEN:

#### **Overwegingen 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 'Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving', onder de 'Overwegingen strijdig gebruik gronden en bouwwerken' gaan wij hier op in;

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit staat in het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem van 8 februari 2022, kenmerk W21LWD568-2;

### **Overwegingen strijdig gebruik gronden en bouwwerken**

Ingevolge bovengenoemd bestemmingsplan rust op de gronden de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijk voorzieningen (artikel 12.1 onder a). Het verzoek is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving', aangezien op dit perceel geen woningbouw is toegestaan;

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 geen sprake van strijd met een goede ruimtelijk ordening. Ter onderbouwing van dit oordeel verwijzen wij naar de 'Ruimtelijke onderbouwing voor de verbouw van twee schoolgebouwen tot woningen en de realisatie van 12 woningen op de adressen Brandemeer 5 en 7 in 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 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 onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Huisnummerbesluit: (evt. icm Wabo);
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c) ;

### CONCEPT VOORWAARDEN:

#### Voorwaarden 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
  - attesten, waaruit de inbraakwerendheidsklasse van de toegepaste buitenkozijnen blijkt***er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.***
2. Nood overstorten, conform tekeningen constructeur, plaatsen op de nieuw te bouwen woningen;
3. De aanvrager moet aantonen middels een akoestisch onderzoek dat de woningscheidende vloeren en wanden tussen de appartementen voldoen aan de nieuwbouweis Bouwbesluit. Hierbij dient zowel luchtgeluid als contactgeluid en indien relevant installatiegeluid beschouwd te worden;
4. Na realisatie dient er een controlemeting overlegd te worden, conform NEN 5077, ter controle van geluidwering m.b.t. de luchtgeluidisolatie en de contactgeluidisolatie tussen de appartementen

#### Voorwaarden Wijkzaken Riolering

1. Nieuwe aansluitingen op het gemeenteriool aanvragen bij [gauke.schippers@leeuwarden.nl](mailto:gauke.schippers@leeuwarden.nl), kosten voor het aanleggen van deze aansluitingen zijn voor de aanvrager. Het is verstandig om dit voor de start van de werkzaamheden te regelen i.v.m. hoogte ligging riolering.

#### Voorwaarden geluid

1. Gevelweringsonderzoek  
De nieuw te bouwen woningen het dichtst aan de Brandemeer hebben een geluidbelasting van 57 en 58 dB. Hier is een goede gevelwering voor nodig van 24 dB, resp. 25 dB om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen garanderen. Voor de nieuw te bouwen woningen hebben we van VDM een schriftelijke onderbouwing ontvangen. De schriftelijke onderbouwing van VDM moet worden onderbouwd met een berekening, zodat is gebord dat het geluidsniveau in de woning voldoet aan de wettelijke norm.
2. 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.

De akoestische onderbouwing bij uw aanvraag voor omgevingsvergunning is onvolledig. De onderbouwing moet worden aangevuld.

3. Vanaf 1 april 2021 moet bij een aanvraag voor omgevingsvergunning een akoestische onderbouwing worden aangeleverd waaruit blijkt dat installaties voor warmte- of koude opwekking aan de geluidseisen van het Bouwbesluit voldoen. Hiervoor is door het ministerie een rekentool beschikbaar gesteld. Leveranciers, projectontwikkelaars en bouwbedrijven kunnen aan de hand van de rekentool of akoestisch onderzoek bepalen of aan de eisen van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Wij willen u vragen de rekentool in te vullen, het merk/ type en de technische specificaties van de installatie aan te leveren. Daarbij willen wij graag een overzicht tekening/ plattegrond met daarop de woning en de locatie van de warmtepomp afgebeeld ten opzichte van de erfgrans.

#### Toelichting

Bij de te transformeren schoolgebouwen geldt dat alle warmtepompen, per gebouw, in beeld moeten worden gebracht. Hierbij moet ook de cumulatieve geluidbelasting van de warmtepompen, per gebouw, in beeld te worden gebracht.

Voor de woningen van VDM geldt dat er voor elke warmtepomp een berekening moet worden aangeleverd. Daarnaast moet in beeld worden gebracht wat de bijdrage van de warmtepompen, per twee onder een kapwoningen, cumulatief is. Er moet hierbij kritisch gekeken worden naar hoe de berekening is ingevuld.

#### **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 en voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c) van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom hebben wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

#### **Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 april 2022 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

## **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 Rechtbank Noord-Nederland in Groningen. Voor de behandeling van uw beroep door de rechtbank betaalt u kosten voor 'griffierecht'.

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

Gaat u in beroep? Zorg dan dat u dit op tijd doet. De rechtbank neemt uw 'beroepschrift' alleen in behandeling als u dit binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit 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:

Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht  
Postbus 150  
9700 AD in Groningen

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

Is er spoed? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank. Een voorlopige voorziening is een tijdelijke regeling tot de beslissing op uw beroep is genomen. U betaalt ook 'griffierecht' voor de behandeling van een voorlopige voorziening door de rechtbank.

Leeuwarden, ....., verzonden:

Met vriendelijke groet,

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 [datum verleend] aan Nije Skoalle B.V. voor het project herontwikkelen van de twee scholen naar 13 appartementen en het realiseren van 12 nieuwe woningen op de locatie Brandemeer 5, 7, 9 in Brandemeer 5, 5a t/m 5h, 7, 7a t/m 7f, 9, 9a t/m 9h, 9j te Leeuwarden.

Niet gewaarmerkt:

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

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- [bijlage 1]
- [bijlage 2]
- [enz.]

Einde opgave bijgevoegde stukken.