

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 een 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, 19 november 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*