

‘Ontwerp verklaring van geen bedenkingen’ voor de realisatie van 50 appartementen op de locatie van voormalige garage De Zeeuw aan de Valeriusstraat te Leeuwarden
Zaaknummer: Z216803-2019

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 50 appartementen op de locatie van voormalige garage De Zeeuw aan de Valeriusstraat te Leeuwarden. Hiertoe wordt een deel van het gebouw van de voormalige garage de Zeeuw gesloopt. Een deel van de garage blijft staan om het bijzondere gebogen dak te behouden. In dit deel wordt onder andere een deel van het parkeren opgelost.

Planologische situatie

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan “Leeuwarden - Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg”. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Het gebruik van het perceel ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met de bedrijfsbestemming. Bovendien wordt hoger gebouwd dan de toegestane 8 meter.

Afwijkingsmogelijkheid

Medewerking kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw gemeenteraad vereist.

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 vanwege de afwijking van het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een vvgb niet is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat de afmetingen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan (in dit geval de bouwhoogte) worden overschreden.

Ter inzage

In het kader van de planologische procedure dient het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te worden gelegd. Om het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 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

Het huidige pand is een voormalig garagebedrijf dat niet meer aan de hedendaagse eisen voor een bedrijfspand voldoet. Het bestaande gebouw heeft een bijzondere en zeldzame dakvorm en -constructie. Deze constructie komt slechts op enkele plekken in Nederland voor. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente is afgesproken dat niet het gehele pand wordt gesloopt, hetgeen in eerste instantie wel de bedoeling was. Daarnaast is vanuit historisch en stedenbouwkundig perspectief de breedte van de gevelvlakken tussen de staanders in het nieuwe gebouw gelijk gebleven aan breedte in het bestaande gebouw. Hierdoor ontstaat een eenheid tussen het deel van het gebouw dat blijft staan en het nieuwe gebouw.

Het projectgebied is gelegen in een wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie. Het realiseren van een woongebouw past daarom goed op deze locatie. Het appartementengebouw wordt in 3 en 5 bouwlagen uitgevoerd, hetgeen passend is bij de omliggende bebouwing. De omliggende bebouwing betreft onder andere de locatie Fenixkerk. Op de locatie van de Fenixkerk worden twee woongebouwen gerealiseerd van 5 en 8 bouwlagen. De bestaande woongebouwen aan de Valeriusstraat en aan en achter de Johan Wagnerstaat bestaan uit 3 bouwlagen. Alleen aan De Bontekoe staan grondgebonden woningen.

De appartementen hebben een omvang van 76 tot 93 m² en zullen worden verhuurd. Het segment betreft middenhuur.

Het college zal een besluit hogere waarde nemen in verband met de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de Valeriusstraat. Dit voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk geluidsbeleid. Aan de eisen met betrekking tot het binnenniveau wordt voldaan.

De afwijking van het bestemmingsplan ten dienste van het wonen op een herstructurerings- / inbreidingslocatie is passend binnen de Provinciale verordening Romte.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar, daarnaast vormen de omgevingsaspecten geen belemmering voor het plan. Hiervoor verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing.



Huidige pand, betreffende locatie valt binnen de gele lijn.



Nieuwe situatie

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 realisatie van 50 appartementen op de locatie van voormalige garage De Zeeuw aan de Valeriusstraat te Leeuwarden.

Na de vaststelling van de ontwerp vvgb zal de ontwerp omgevingsvergunning met de ontwerp vvgb en overige stukken ter visie worden gelegd voor zienswijzen. Als er zienswijzen worden ingediend, dan zal worden afgewogen

Blad 4

of een planaanpassing wenselijk is. Vervolgens zal de gemeenteraad worden gevraagd een definitieve vvgb af te geven.

Leeuwarden, 1 september 2020,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*