

Onderwerp **Verzoek negatief afgehandeld**
Uw kenmerk -
Ons kenmerk **11046089**
Dienst **Fysiek Domein**
Sector **Duurzame Omgevingskwaliteit (cluster Ruimtelijke Ordening)**
Contact **14058, dhr. [REDACTED]**
Bijlagen -
Datum **28 april 2021, verzonden:**

29 APR 2021

Geachte heer [REDACTED],

Op 14 april 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor bouwen van zes bedrijfswoningen (tiny houses) met opslagbox op het perceel Bootsmaweg 6 te Leeuwarden.

Naar aanleiding van uw verzoek delen wij u mede niet bereid te zijn medewerking te verlenen aan uw plannen en af te wijken van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Uw verzoek hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Leeuwarden - Buitengebied'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'. Een bestemmingsplan regelt op een voor een ieder bindende wijze de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van en op de binnen het bestemmingsgebied begrepen gronden. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' voorziet niet in de bouw van bedrijfsbebouwing - die niet ten dienste staat van een tuinbouwbedrijf - en bedrijfswoningen.

Toelichting

Uw perceel is gelegen binnen een bestemmingsvlak 'Detailhandel - Tuincentrum'. Dit bestemmingsvlak is circa 2 hectare groot. Het bestemmingsplan staat in dit bestemmingsvlak nog circa 2.500 m² aan tuinbouwkassen toe.

Wij vinden het stedenbouwkundig (functioneel en ruimtelijk) aanvaardbaar als dit tuinbouwgebied transformeert naar een gemengd gebied met kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2 bedrijven) in combinatie met bedrijfswoningen, mits de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en woningen kleiner is dan 2.500 m².

Kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2 bedrijven) in combinatie met bedrijfswoningen sluit functioneel aan op het bebouwingslint aan de westzijde van de Mr. P.J. Troelstraweg. De westzijde van de Mr. P.J. Troelstraweg betreft namelijk een functioneel gebied (voor wonen en werken). Ruimtelijk is het acceptabel als dit 2 hectare grote bestemmingsvlak deels wordt bebouwd met bedrijfsbebouwing, mits de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing beperkt blijft tot maximaal 2.500 m² op alle kavels in het gebied. Om de open ruimte van dit gebied te waarborgen dient de bebouwing te worden gesitueerd op kavels van minimaal 0,5 hectare groot die voor circa 2/3 niet bebouwd en verhard worden. Het handhaven van de open en groene ruimte in dit gebied is van belang, omdat het bestemmingsvlak 'Detailhandel - Tuincentrum' grenst aan landelijk gebied. De zuidelijk gelegen weilanden maken onderdeel uit van het buitengebied en vallen daarmee buiten de begrenzing van het stedelijk gebied.

Ruimtelijk vinden wij het niet aanvaardbaar dat dit overgangsgebied wordt verdicht en versteend. Het doorzetten van de open en groene ruimte van het landelijk gebied naar het stedelijk gebied komt de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving ten goede.

Uw perceel is circa 0,5 hectare groot. Onlangs hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfsgebouw (t.b.v. handel / reparatie motorvoertuigen) met een in pandige bedrijfswoning van 375 m² groot en verhard buitenterrein van circa 800 m². In de aanvraag omgevingsvergunning is expliciet aangegeven dat uw perceel grotendeels (circa 2/3) niet zou worden bebouwd en verhard.

Het naastgelegen perceel Mr. P.J. Troelstraweg 159 is ook gesitueerd binnen het bestemmingsvlak 'Detailhandel - Tuincentrum'. Dit perceel is circa 0,5 hectare groot. Op dit perceel staat een bedrijfsgebouw (t.b.v. een loodgietersbedrijf) met bedrijfswoning van circa 600 m². Circa 2/3 van dit perceel is niet bebouwd of verhard. Het westelijk gelegen belendende perceel is circa 1 hectare groot. Dit perceel is nog onbebouwd.

Deze twee aangrenzende percelen zouden ook volledig ontwikkeld mogen worden, indien wij zouden toestaan dat uw perceel volledig wordt bebouwd. Hiermee ontstaat het landschappelijk beeld van een gebied dat volledig is versteend en verdicht. Verdere verdichting en versterking van uw perceel vinden wij derhalve stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Conclusie

Gelet op bovenstaande vinden wij uw plan ruimtelijk niet aanvaardbaar. Wij zijn dan ook niet bereid medewerking te verlenen aan uw verzoek. Uw plan is strijdig met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van de legesverordening zijn voor het behandelen van het principeverzoek leges verschuldigd, hiervoor ontvangt u apart een aanslag.

Wij wijzen u er op dat deze brief een informatief karakter heeft. Dit betekent dat tegen deze principe uitspraak geen bezwaarschrift kunt indienen. Deze brief is immers slechts een antwoord op het verzoek om informatie.

Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen via het algemene nummer 14058 of mailen naar vergunningen@leeuwarden.nl

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

BA [Redacted Signature]

[Redacted Name]
Teamleider Plannen en Vergunningen

Onderwerp Schetsplan niet akkoord
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 11039916
Dienst Fysiek Domein
Sector Bouwen, Wonen en Milieu
Contact 14058, dhr. [redacted]
Bijlagen -
Datum 16 september 2020, verzonden:

17 SEP 2020

Beste heer [redacted],

Naar aanleiding van het schetsplan dat u op 20 april 2020 hebt ingediend betreffende het herbouwen van de schuur op het perceel kadastraal bekend Gemeente Jelsum, sectie E, nr.488, delen wij u het volgende mede.

Op het perceel waar u een nieuwe schuur wil bouwen is het bestemmingsplan "Bûtengebiet en Doarpen" van toepassing. Op basis van dit plan geldt hier de bestemming "Agrarisch" en zijn de gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik. In de regels behorend bij deze bestemming is aangegeven dat gebouwen en overkappingen alleen mogen worden gebouwd binnen een bouwvlak dat op de plankaart moet zijn aangegeven. Op uw perceel is echter geen bouwvlak aangegeven. Het plan om een schuur te herbouwen is gelet op het vorenstaande in strijd met het bestemmingsplan.

Vervolgens is beoordeeld of er mogelijk medewerking kan worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Hiertoe is advies ingewonnen van de stedenbouwkundige. Vanuit stedenbouw zijn er grote bezwaren tegen het plan. Het bestaande schuurtje op het perceel staat willekeurig in het weiland en is niet gekoppeld aan een boerderij of een woning. Ook is de bestaande schuur niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het overgangsrecht is hierop van toepassing. Vanuit landschappelijke overwegingen is het ongewenst dat er een groter bouwwerk wordt gerealiseerd. Naar onze mening wordt daardoor het ruimtelijke beeld van het agrarisch landschap verder verstoord. Het feit dat hier mogelijk in het verleden een pinkenstal heeft gestaan maakt dit oordeel niet anders.

Het bestemmingsplan is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden van het agrarisch landschap, waaronder begrepen landschappelijke openheid en bodembescherming.

Gelet op het vorenstaande is ons oordeel dat er geen medewerking aan uw plan kan worden gegeven. Indien voor dit plan een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend zullen wij deze vergunning moeten weigeren.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
Namens dezen,


Teamleider Bouwen Milieu Monumenten.



Gemeente Leeuwarden

Onderwerp Verzoek negatief afgehandeld
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 11037271
Dienst Fysiek Domein
Sector Bouwen, Wonen en Milieu - cluster Ruimtelijke Ordening
Contact 14058, [redacted]
Bijlagen -
Datum 27 januari 2020, verzonden: 28 JAN 2020

Geachte heer [redacted],

Op 29 november 2019 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een gezinswoning op de locatie aan de Mr. P.J. Troelstraweg, rechts van de Karwei en Fietsenwinkel.nl op nr. 149-b, te Leeuwarden (perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 7542).

Naar aanleiding van uw verzoek delen wij u mede niet bereid te zijn medewerking te verlenen aan uw plannen en af te wijken van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Uw verzoek hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Leeuwarden-Buitengebied. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch". Een bestemmingsplan regelt op een voor een ieder bindende wijze de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van en op de binnen het bestemmingsgebied begrepen gronden. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het realiseren van woningen is niet toegestaan op grond van de agrarische bestemming.

Motivatie

Op basis van het woonbeleid, zoals vastgesteld in het Afwegingskader woningbouw Leeuwarden, kunnen wij geen medewerking verlenen aan dit initiatief. Op grond van dit beleid verlenen we in beginsel geen medewerking aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond in en buiten bestaand stedelijk gebied. De locatie valt buiten de begrenzing bestaand stedelijk gebied, zoals aangewezen door de provincie in haar Verordening Romte. Ook binnen bestaand stedelijk gebied komen onbebouwde gronden (waar de afgelopen 20 jaar geen bebouwing op heeft gestaan) niet in aanmerking voor een woonbestemming. Deze gebieden hebben een eigen kwaliteit, namelijk het voorzien in een groene kwaliteit in een verder verstedend gebied.

Aan de rand van Leeuwarden is een aantal gebieden aangewezen als uitbreidingslocatie voor nieuwbouw. Ook is een deel van Leeuwarden

aangewezen als het stedelijk gebied waarbinnen nog een behoefte aan woningbouw wordt voorzien. De betreffende locatie aan de Troelstraweg valt buiten dit gebied. We werken alleen mee aan toevoegingen buiten het aangewezen gebied indien dit bijdraagt aan de leefbaarheid, in het kader van herstructurering of als het een herbestemming betreft. Deze locatie komt niet in aanmerking voor herstructurering of herbestemming. Daarnaast zien we met het realiseren van de woningen op deze locatie geen bijdrage voor de leefbaarheid. Ook omdat de betreffende locatie tussen een drukke weg, grootschalige detailhandel en bedrijven in is gelegen.

Stedenbouwkundig gezien is medewerking ook ongewenst. Het gebied aan de Troelstraweg kenmerkt zich als een bedrijventerrein met vrijstaande grote volumes, die geleidelijk overgaan in weilandjes, lintbebouwing en vrijstaande voormalige boerderijen. Het is een typische stadsrandzone waarin activiteiten plaatsvinden die passen bij deze plek, zoals een tuincentrum. Binnen dit gebied is woningbouw ongewenst. Onlangs is een uitbreiding van woningbouw op het terrein van Burmania, aan de overzijde van de Troelstraweg, om dezelfde reden afgewezen. De locatie die u wenst te bebouwen aan de Troelstraweg is bovendien één van de laatste open gebleven doorkijkjes naar het historische agrarische gebied. Dit historische karakter willen we graag behouden.

Gelet op bovenstaande vinden wij uw plan ruimtelijk en planologisch niet aanvaardbaar. Wij zijn dan ook niet bereid medewerking te verlenen aan uw verzoek.

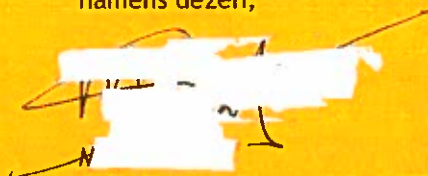
Op grond van de Legesverordening zijn voor het behandelen van het principeverzoek leges verschuldigd, hiervoor ontvangt u apart een aanslag.

Wij wijzen u er op dat deze brief een informatief karakter heeft. Dit betekent dat u tegen deze principe uitspraak geen bezwaarschrift kunt indienen. Deze brief is immers slechts een antwoord op het verzoek om informatie.

Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen via het algemene nummer 14058 of mailen naar vergunningen@leeuwarden.nl

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,



Coördinator cluster Ruimtelijke Ordening

Onderwerp **Schetsplan niet akkoord**
Uw kenmerk -
Ons kenmerk **11051165**
Dienst **Fysiek Domein**
Sector **Duurzame Omgevingskwaliteit**
Contact **14058, dhr.**
Bijlagen -
Datum **5 april 2022, verzonden: 5 APR 2022**

Geachte mevrouw

Wij hebben uw verzoek voor een vooroverleg (schetsplan) ontvangen voor het verbeteren van bestaande wooneenheden en het bouwen van 16 nieuwe woningen op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 236 te Leeuwarden (Burmaniakamp).

Naar aanleiding van uw verzoek delen wij u mede niet bereid te zijn medewerking te verlenen aan uw plannen en af te wijken van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Uw verzoek hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bilgaard, Leeuwarder bos en omgeving'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen - Bijzonder Woongebouw'. Een bestemmingsplan regelt op een voor een ieder bindende wijze de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van en op de binnen het bestemmingsgebied begrepen gronden. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Bebouwing is niet toegestaan buiten de daarvoor aangewezen bouwvlakken. De voor bestemming 'Wonen - Bijzonder Woongebouw' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bijzondere woonvormen. Een bijzondere woonvorm is een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten. Regulier wonen is niet bij recht toegestaan.

Toelichting/onderbouwing

Het schetsplan is niet aanvaardbaar. Om nieuwbouw op het Burmaniakamp eventueel mogelijk te maken is een bouwenvelophe opgesteld. Deze bouwenvelophe is met u gedeeld alvorens een schetsplan is ingediend. In deze bouwenvelophe zijn de volgende voorwaarden gesteld voor eventuele nieuwbouw.

- Het plan moet het complex in zijn geheel een opwaardering geven; de toevoeging van nieuwbouw wordt niet losgezien van de bestaande bebouwing, integreer restauratie en zorgvuldig onderhoud in het plan.
- Zowel de woonkwaliteit als het woonsegment moet verbeterd worden.
- Doelen op midden huur, maar betaalbare koop zou ook kunnen.
- Op deze locatie gaat het qua woningbouw niet om kwantiteit maar toevoegen van kwaliteit aan het geheel.
- De minimale maat van de wooneenheden is 65m² BVO.
- Het complex moet een duidelijk woonconcept hebben.
- Inzetten op duurzaamheid en circulariteit is een pre.

Het schetsplan is niet in overeenstemming met de voorwaarden uit deze bouwenvelophe.

Het plan geeft het complex niet in zijn geheel een opwaardering. Slechts drie van de zeven vm. barakken wordt getransformeerd. De kwaliteitsverbetering van deze barakken is minimaal. De bestaande onzelfstandige kamers in deze drie barakken krijgen slechts de beschikking over eigen sanitair. De leefruimte van deze wooneenheden wordt niet verbeterd en vergroot. De voorgestelde wijzingen aan de plattegrond doen bovendien afbreuk aan de kenmerkende gangenstructuur van de barakken. En daarmee wordt afbreuk gedaan aan de monumentale waarden van het complex.

Zowel de kwaliteit van wonen als het woonsegment wordt niet verbeterd. In de huidige situatie bestaat het Burmaniakamp uit een complex van circa 100 kleine kamers, studio's en tweekamerappartementen. Het plan voorziet niet in een verbetering van het bestaande woonsegment. Slechts een beperkt aantal kamers wordt omgezet naar studio. Er worden geen ruime twee- en driekamerappartementen van minimaal 65 m² gerealiseerd die in het midden-huur en betaalbare koopsegment vallen.

De nieuwbouw voegt beperkt kwaliteit toe aan het geheel. Het nieuwbouwvolume is te fors ten opzichte van de huidige barakken. Dit wordt veroorzaakt door het half verdiepte parkeren, waardoor het bouwvolume een halve verdieping stijgt ten opzichte van het maaiveld. Zo ontstaat een stedelijke oplossing in een landelijke omgeving.

Verder is in de bouwenvelophe aangegeven dat het complex een duidelijk woonconcept moet hebben. En dat inzetten op duurzaamheid en circulariteit een pre is. In het schetsplan is niets met deze voorwaarden gedaan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande vinden wij uw plan planologisch niet aanvaardbaar. Wij zijn dan ook niet bereid medewerking te verlenen aan uw verzoek in verband met de strijdigheid van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van de legesverordening zijn voor het behandelen van het principeverzoek leges verschuldigd, hiervoor ontvangt u apart een aanslag.

Wij wijzen u er op dat deze brief een informatief karakter heeft. Dit betekent dat tegen deze principe uitspraak geen bezwaarschrift kunt indienen. Deze brief is immers slechts een antwoord op het verzoek om informatie.

Heeft u nog vragen?

Dan kunt u mailen naar vergunningen@leeuwarden.nl of contact opnemen via het algemeen telefoonnummer 14058. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 uur tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur. Wanneer u ons belt of mailt, wilt u dan het kenmerk vermelden? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,



L

Teamleider Plannen en Vergunningen

Gemeente Leeuwarden

Onderwerp Schetsplan ingetrokken
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 11032378
Dienst Fysiek Domein
Sector Bouwen, Wonen en Milieu
Contact 14058, dhr. [redacted]
Bijlagen -
Datum 21 juni 2019, verzonden:

21 JUNI 2019

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw, door ons op 27 maart 2019 ontvangen, schetsplan betreffende het tijdelijk plaatsen van 18 woonunits op het adres op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 236 te Leeuwarden, delen wij u het volgende mede.

U heeft verzocht om intrekking van het schetsplan. Bij deze stoppen wij de behandeling van het schetsplan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
Namens dezen,

S. [redacted]
Teamleider Bouwen, Milieu en Monumenten.



100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

AFGEDAAN

Onderwerp Principeverzoek klein atelier/winkeltje
Uw kenmerk
Ons kenmerk 110186451 1361
Dienst Stadsontwikkeling en -beheer
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting
Contact 14 058
Bijlagen
Datum 27 juni 2017, verzonden: 29 JUN 2017

Geachte mevrouw

Op 19 mei 2017 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor een klein atelier/winkeltje op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 83.

Op basis van het bestemmingsplan "Tussen Harlingerstraatweg en Mr. P.J. Troelstraweg" kunt u een aan-huis-gebonden-beroep of een bedrijfsactiviteit uitoefenen. Hieraan stelt het bestemmingsplan wel een aantal spelregels. U kunt de gevraagde activiteit uitvoeren op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 83, te Leeuwarden, mits u voldoet aan de spelregels van het bestemmingsplan.

De spelregels zijn:

1. maximaal 30% van de gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing, waarbij een maximum oppervlakte van 50 m² geldt;
2. activiteit mag alleen door de eigenaar of bewoner uitgevoerd worden;
3. naast u, de eigenaar of de bewoner, mag met één extra persoon een bedrijfsmatige activiteit uitgeoefend worden;
4. de activiteit, mag geen activiteit zijn waarvoor een omgevingsvergunning milieu noodzakelijk is;
5. detailhandel mag alleen als het gaat om verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen - geen voedsel - of van goederen die direct verwant aan de activiteit zijn met een maximum van 10% van de bedrijfsoppervlakte;
6. de activiteit mag geen parkeeroverlast veroorzaken;
7. de activiteit mag geen overlast veroorzaken, doordat de activiteit een publiekaantrekkende werking heeft;
8. een naamsaanduiding of logo mag, als voldaan wordt aan de volgende eisen:
 - a. maximaal 1 meter breed zijn;
 - b. oppervlakte van maximaal 0,5m²;
9. geen hinder voor het woonmilieu.

Wij hebben uw verzoek aan deze spelregels getoetst en komen tot de volgende bevindingen:

1. uit onze gegevens heeft uw woning een begane grond oppervlakte (hoofdgebouw en bijgebouwen) van circa 77,74m². Dat betekent dat u 30% van 77,74m² = 23,32m² mag gebruiken voor uw beroep-aan-huis of bedrijfsactiviteit kunt inrichten. Dit moet wel binnen het woonhuis of in een bijbehorende bijgebouw. Dat betekent dat het mag niet in de overdekte steeg;
2. u bent de bewoner van het pand en voldoet hiermee aan de regel;
3. in uw verzoek geeft u aan dat u mensen een leer/werkplek wilt bieden. Volgens de spelregels mag u inclusief u zelf, maximaal met 1 andere persoon de bedrijfsactiviteit uitvoeren;
4. u heeft aangegeven dat u boeketjes, handgemaakte artikelen en kaarten wilt maken en verkopen. Deze activiteit achten wij niet als een milieuvergunningplichtige activiteit;
5. uit punt 1 blijkt dat de bedrijfsactiviteit maximaal 23,32m² is. 10% van 23,32 is 2,3m², welke gebruikt mag worden voor de verkoop van uw zelfgemaakte producten. Concreet betekent dat u een vitrinekast of iets dergelijks van maximaal 2,3m² voor verkoop mag inrichten of gebruiken;

Wij wijzen u erop, dat uw gewenste activiteit ingevolge de spelregels 6,7 en 9 geen overlast en hinder mag veroorzaken. U geeft aan dat uw activiteit voornamelijk gericht is op het lokaal verbinden. Wij gaan er van uit, dat uw gevraagde activiteit hieraan kan voldoen.

Indien u een naamsvermelding of logo wilt tonen, dan moet dat voldoen aan spelregel nummer 8. In uw verzoek spreekt u hier niet over.

Tegen de inhoud van deze brief staat geen mogelijkheid open voor bezwaar, omdat deze brief een antwoord is op uw informatieverzoek.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en duidelijkheid te hebben gegeven over de mogelijkheden van uw verzoek.

Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact nemen met [REDACTED] 8.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

b

M. [REDACTED]

Teamleider Vergunningen en Leefomgeving.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,





Teamleider Vergunningen en Leefomgeving.

AFGEDAAN

Onderwerp Mr. P.J. Troelstraweg 149 b
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 11018039 1362
Dienst Stadsontwikkeling en -beheer
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting
Contact - 058 750
Bijlagen -
Datum 23 mei 2017, verzonden: 24 MEI 2017

Geachte heer ,

Op 19 april hebben wij van u een principeverzoek ontvangen voor het vestigen van een fietsenwinkel op het adres Mr. P.J. Troelstraweg 149 b te Leeuwarden.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Harlingerstraatweg en meester P.J. Troelstraweg'. Hierin heeft het de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'specifieke vorm van bedrijf - perifere detailhandel'.

Op grond van de bestemming en functieaanduidingen zijn hier bedrijven tot en met categorie 3.2 die zijn genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan en perifere detailhandel toegestaan. Onder perifere detailhandel wordt verstaan: *detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen.*

Ook detailhandel in fietsen valt onder perifere detailhandel. Het gebruik van het pand aan de Mr. P.J. Troelstraweg 149 b te Leeuwarden ten behoeve van een fietsenwinkel is dan ook toegestaan binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Voor de behandeling van het principeverzoek zijn leges verschuldigd. Hiervoor zult u een aanslag ontvangen.

Als u nog vragen heeft over deze brief, dan kunt u contact opnemen met op toestelnummer :

Wij zien de definitieve aanvraag omgevingsvergunning tegemoet..

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

A handwritten signature in dark ink is written over two lines of text that have been completely redacted with white bars.

Teamleider Bouwen Milieu Monumenten.

Gemeente Leeuwarden

Onderwerp **Beoordeling schetsplan**
Uw kenmerk
Ons kenmerk **11011505**
Dienst **Stadsontwikkeling en -beheer**
Sector **Bouwen Wonen en Milieu**
Doorkiesnummer **14-058**
Bijlagen **kopie welstandsadvies**
Datum **10 juni 2016, verzonden:**

Geachte heer [REDACTED],

Op 25 april 2016 hebben we het schetsplan ontvangen voor het realiseren van een verdieping op het pand Mr. P.J. Troelstraweg 246 te Leeuwarden. In grote lijnen zijn we akkoord met dit plan.

Wij hebben het schetsplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Bilgaard, Leeuwarden Bos en Omgeving".

In de bouwvoorschriften is bepaald dat de gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd.

Bij realisatie van de geplande verdieping wordt het op de plankaart aangegeven bouwvlak overschreden. Er is dus sprake van strijd met de bouwvoorschriften.

Met toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan deze overschrijding echter worden toegestaan.

Gelet op de geringe ruimtelijke impact bestaat er geen stedenbouwkundig bezwaar tegen het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid.

Uw plan is ook voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van Hûs & Hiem voor welstandsadvisering en monumentenzorg.

De commissie oordeelt dat het plan in grote lijnen uitzicht biedt op een positieve welstandsadvisering. In het advies wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het uitkragende element aan de achterzijde.

De commissie meent dat dit element een te nadrukkelijk onderdeel van het achtergevelbeeld vormt.

Aanbevolen wordt het plan op dit onderdeel aan te passen om zo het voorbehoud van de commissie te ondervangen.

Regelmatig vindt herijking plaats van het planologische- en welstandsbeleid. Bovenstaande conclusie met betrekking tot uw schetsplan kan daardoor op termijn verouderd raken. Zodra u een definitieve aanvraag indient toetsen wij uw aanvraag opnieuw aan de regelingen zoals die dat moment gelden.

buiten de stad en het buitengebied respecteren wij de kernkwaliteiten (bijvoorbeeld de aanwezige doorzichten) en gaan zeer terughoudend om met het toevoegen van nieuwe bebouwing.

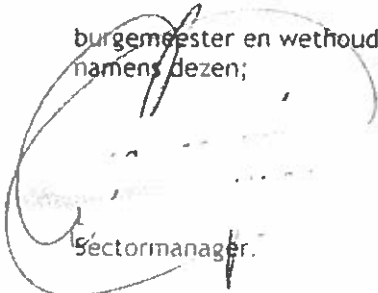
Milieu

Daarnaast is een woonfunctie op deze locatie niet wenselijk vanwege milieukundige beperkingen door de aanwezigheid van de vliegbasis Leeuwarden (geluid en milieucategorie 6) en de nabijheid van een tankstation met LPG.

Wij wijzen u erop dat deze brief slechts een informatief karakter heeft. Dit betekent dat u tegen het gestelde in deze brief geen bezwaarschrift kunt indienen. Deze brief is immers slechts een antwoord op uw verzoek om informatie.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen;



Sectormanager.

Gemeente Leeuwarden

Onderwerp **Principeverzoek gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 9716**
Uw kenmerk
Ons kenmerk **19669 / 11009181 MK/HMG**
Dienst **Stadsontwikkeling en -beheer**
Sector **Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting/MR**
Contact **58 750**
Bijlagen
Datum **8 februari 2016, verzonden:** **12 FEB 2016**

Geachte heer

Op 3 december 2015 heeft u een principeverzoek bij ons ingediend namens de heer . De heer heeft naast het tuincentrum nog een onbebouwd perceel in eigendom dat niet benodigd is voor uitbreiding van het bedrijf. U vraagt of de bestemming kan worden gewijzigd in wonen.

Wij hebben het verzoek beoordeeld en achten de kans tot ontwikkeling van deze locatie, zoals nu aangevraagd, niet kansrijk. Vanuit wonen, stedenbouw en milieu is negatief geadviseerd. De conclusie is dat wij geen medewerking verlenen aan het principeverzoek zoals dat voorligt. Onderstaand treft u onze motivering aan.

Wonen

In principe wordt niet meegewerkt aan het realiseren van een woonbestemming op een onbebouwd perceel in de bebouwde kom, tenzij hiervoor goede redenen zijn (bijvoorbeeld herstructurering). Aangezien het betrokken perceel ook niet in een bebouwingslint of anderszins dichtbebouwd gebied ligt, ligt transformatie naar een woonbestemming niet voor de hand. Voor de komende jaren zijn er in en om Leeuwarden nog voldoende bouwlocaties om in de woningbehoefte te voorzien. Deze locatie is nu en in de toekomst niet nodig om in de woningvraag van Leeuwarden te voorzien.

Stedenbouw

De locatie valt buiten de natuurlijke begrenzing van de stad en ligt in een overgangsgebied naar het buitengebied. De aanwezige bebouwing in dit gebied heeft een extensief karakter en is veelal gerelateerd aan bedrijfsmatige functies in de agrarische sector of tuinbouw. De combinatie van extensieve bebouwing en weiland(jes) met doorzichten maakt het buitengebied dichtbij de stad voelbaar en geeft dit overgangsgebied karakter. Het intensiveren van de bebouwing binnen deze zone doet afbreuk aan de kwaliteiten van het gebied en vertroebelt de scheiding tussen de stad en het buitengebied. Voor de zones net



11023162	5-1-2018	oprichten bedrijfspand met woning	Mr. P.J. Troelstraweg ten zuiden van nr. 159	negatief	geen stukken gevonden
11019451	30-6-2017	bouwen van een 2 onder 1 kap	Mr. P.J. Troelstraweg tussen Karwei en Tinq	negatief	geen stukken gevonden
11009181	4-12-2015	wijzigen bestemming	Perceel achter Mr. P.J. Troelstraweg 165A	negatief	aangeleverd
11011505	25-4-2016		Mr. P.J. Troelstraweg 236	positief	aangeleverd
11010804	17-3-2016		Mr. P.J. Troelstraweg 147A	negatief	geen stukken gevonden
11018039	19-4-2017		Mr. P.J. Troelstraweg 149C	positief	aangeleverd
11018651	19-5-2017		Mr. P.J. Troelstraweg 83	positief	aangeleverd
11029989	26-11-2018	Bouwen van 13 rijwoningen	Mr. P.J. Troelstraweg 147A	negatief	geen stukken gevonden
11032378	27-3-2019	Tijdelijk plaatsen van 18 woonunits	Mr. P.J. Troelstraweg 236	negatief	aangeleverd
11051165	1-3-2022	verbeteren van bestaande wooneenheden en	Mr. P.J. Troelstraweg 236	negatief	aangeleverd
11056910	10-3-2023	Vervangen van bestaande reclame	Mr. P.J. Troelstraweg 165A	open	nog in behandeling
11045600	17-3-2021	wijzigen bestemming	Perceel achter Mr. P.J. Troelstraweg 165A	open	nog in behandeling
11037271	29-11-2019	realiseren eensgezinswoningen	Mr. P.J. Troelstraweg naast nummer 149B	negatief	aangeleverd
11039916	20-4-2020	herbouwen schuur	Brédyk 25		aangeleverd
11046089	14-4-2021	bouwen van zes bedrijfswoningen (tinyhouses)	Bootsmaweg 6	negatief	aangeleverd