

Formulierversie
2014.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	1588307
Aanvraagnaam	woningbouw locatie Adelaarkerk Leeuwarden
Uw referentiecode	12815

Ingediend op	30-12-2014
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	het werk betreft de realisatie van twee nieuwe woningbouwblokken alsmede de herbestemming van de bestaande kerk op de aangegeven locatie
Opmerking	opgegeven inhoud gerekend vanaf bovenzijde beganegrondvloer
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Leeuwarden
Bezoekadres:	Oldehoofsterkerkhof 2 8911 DH Leeuwarden
Postadres:	Postbus 21000 8900 JA Leeuwarden
Telefoonnummer:	14 058
E-mailadres algemeen:	gemeente@leeuwarden.nl
Website:	www.leeuwarden.nl
Bereikbaar op:	Maandag-vrijdag: 8.30 - 17.00 uur. Don.: tot 19.30

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2014.01

Locatie

1 Adres

Postcode	8918GL
Huisnummer	17
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	de Jokse
Plaatsnaam	Leeuwarden
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

Bouwen

Woning bouwen

1 Zorgwoning

Gaat het om de bouw van één of meerdere zorgwoning(en)?

- ☒ Zorgwoning(en)
☐ Geen zorgwoning(en)

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

er wordt nieuwbouw gepleegd en een bestaand (kerk)gebouw krijgt een nieuwe bestemming (wordt verbouwd)

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

824

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

3226

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

3472

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

11901

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 434

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1110

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. kerk (buiten gebruik)

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 2752

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 2013

9 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 58

Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

10 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

12 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en zie tekening
bijbehorende materialen en kleuren
in.

13 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee

14 Wonen en zorg

Zorgwoningen zijn woningen waar bewoners zorg krijgen. Het kan gaan om grondgebonden woningen of woningen in een woongebouw. De woningen hebben een eigen voordeur waarachter bewoners individueel of in een groep wonen al dan niet met een gezamenlijke huishouding.

Om welk soort woning gaat het?

- ☐ Zelfstandige woning, grondgebonden (individueel wonen)
☒ Zelfstandige woning, in woongebouw (individueel wonen)
☐ Geclusterde grondgebonden woningen i.v.m. zorg (individueel wonen)
☐ Geclusterde woningen i.v.m. zorg in woongebouw (individueel wonen)
☐ Groepswoning

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

zie ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

zie ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

zie ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie ruimtelijke onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

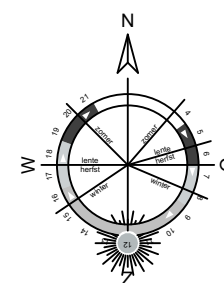
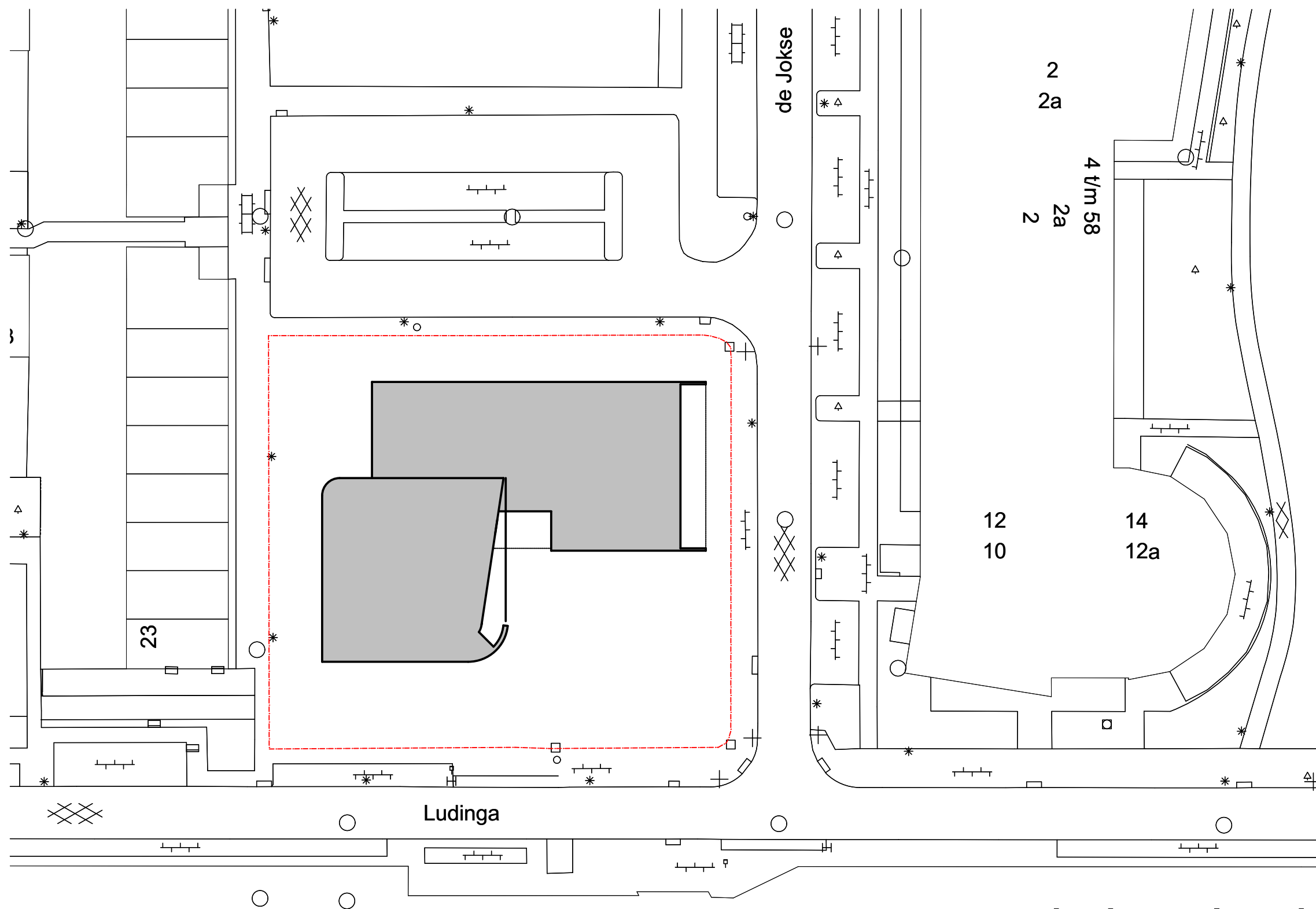
- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
12815 V-01b_pdf	12815 V-01b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling
12815 V-02b_pdf	12815 V-02b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling
12815 V-03b_pdf	12815 V-03b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling
12815 V-04b_pdf	12815 V-04b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling
12815 V-05b_pdf	12815 V-05b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling
12815 V-06b_pdf	12815 V-06b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening	30-12-2014	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders		
12815 V-07b_pdf	12815 V-07b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling
12815 V-08b_pdf	12815 V-08b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling
12815 V-09b_pdf	12815 V-09b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling
12815 V-10b_pdf	12815 V-10b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling
12815 boekwerk - versie b_pdf	12815 boekwerk - versie b.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Anders	30-12-2014	In behandeling



Bilgaardpassage

37

39

woningbouw locatie Adelaarkerk Leeuwarden

werk:

opdrachtgever: S&L Projecten, De Finnen 10, 9001 XW GROU

onderwerp: tekening voor omgevingsvergunning: bestaande situatie

schaal: 1:500

getekend: PdS

datum: -

gewijzigd f: 30-04-2015

gewijzigd e: 29-04-2015

gewijzigd d: 24-04-2015

gewijzigd c: 21-04-2015

gewijzigd b: 10-04-2015

gewijzigd a: 01-04-2015

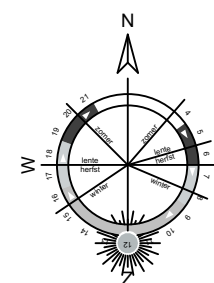
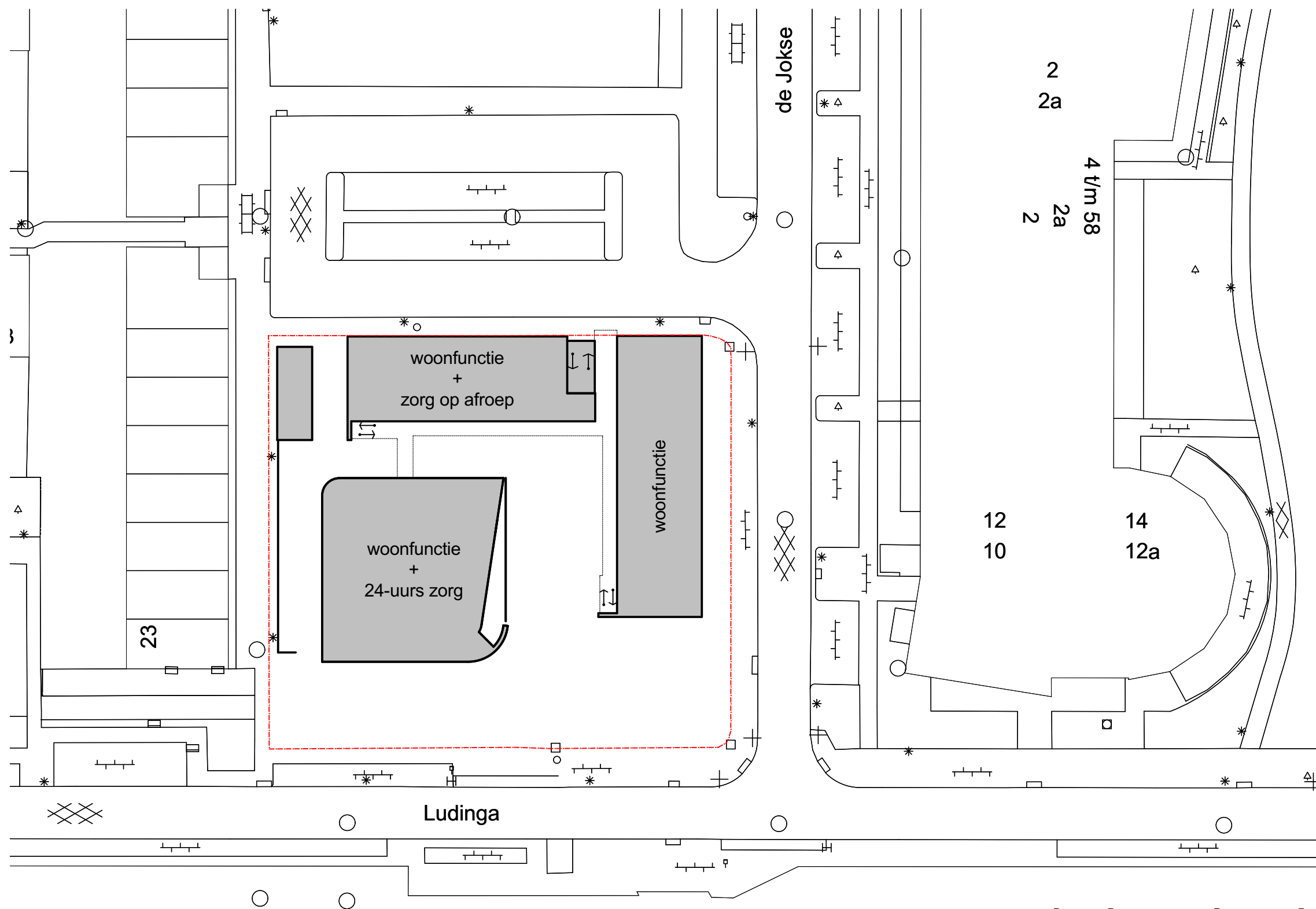
project nr: **12815**

tekening nr: **B-01f**

formaat: A3 420x297mm

 **sipma**architecten

Lyceumstraat 2 8441 PS Heerenveen
Postbus 595 8440 AN Heerenveen
telefoon: 0513-625015
e-mail: info@burosipma.nl
internet: www.burosipma.nl



Bilgaardpassage

37

39

woningbouw locatie Adelaarkerk Leeuwarden

werk:

opdrachtgever: S&L Projecten, De Finnen 10, 9001 XW GROU

onderwerp: tekening voor omgevingsvergunning: gewijzigde situatie

schaal: 1:500

getekend: PdS

datum: -

gewijzigd f: 30-04-2015

gewijzigd e: 29-04-2015

gewijzigd d: 24-04-2015

gewijzigd c: 21-04-2015

gewijzigd b: 10-04-2015

gewijzigd a: 01-04-2015

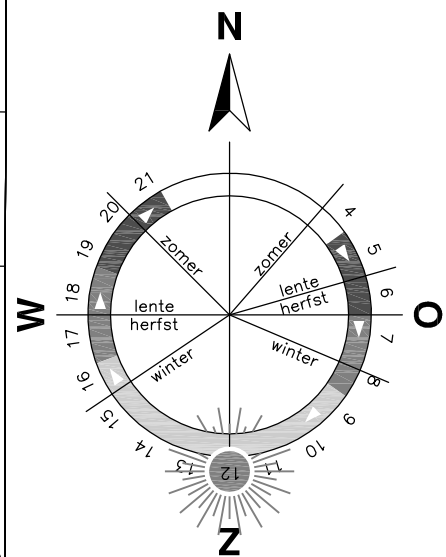
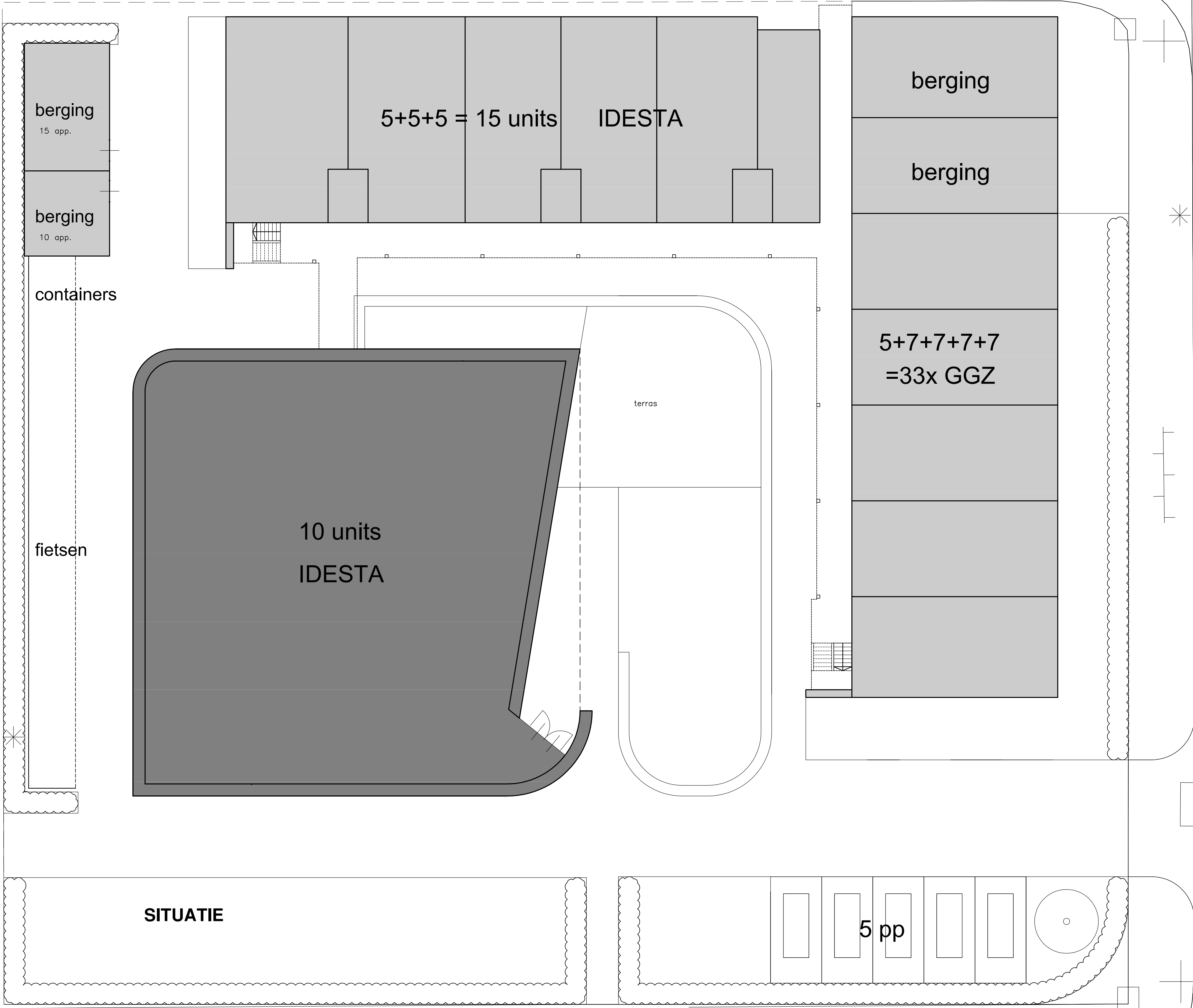
project nr: **12815**

tekening nr: **B-02f**

formaat: A3 420x297mm

 **sipma**architecten

Lyceumstraat 2 8441 PS Heerenveen
Postbus 595 8440 AN Heerenveen
telefoon: 0513-625015
e-mail: info@burosipma.nl
internet: www.burosipma.nl



SITUATIE

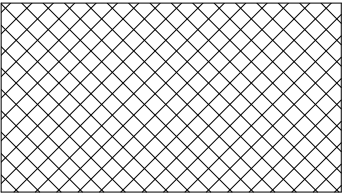
Woningbouw
Adelaarkerk te Leeuwarden

werk:
opdracht: S&L Projecten B.V.
onderwerp: definitief ontwerp: situatie
schaal: 1:100
get: WC dat: 25 februari 2015

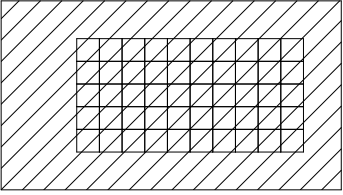
gewijzigd: b : 06-03-15
gewijzigd: a :
no: 12815
tek: D-01b
form: A1

 sipmaarchitecten

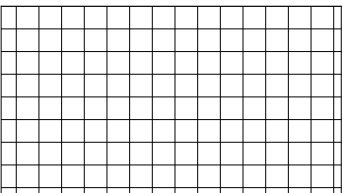
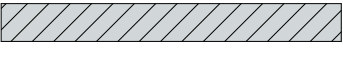
Lycumstraat 2 8441 PS Heerenveen
Postbus 595 8440 AN Heerenveen
Telefoon 0513-625015
Telefax 0513-625075
E-mail info@burosipma.nl



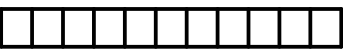
rijbaan in betonklinkers keiforaat,
aangebracht in halfsteensverband,
kantaansluitingen d.m.v. bisschopsmutsen en streklaag
+ opsluitband met visbekaansluiting, 130/150/250



parkeervak in betonklinkers keiforaat,
aangebracht in halfsteensverband,
middenstuk uitvoeren in zwarte gitruttegels, dik 70mm
parkeervakken onderling gescheiden met markerstrook in wit
molgoot in betonklinkers keiforaat (100x200x70),
aangebracht in halfsteensverband,



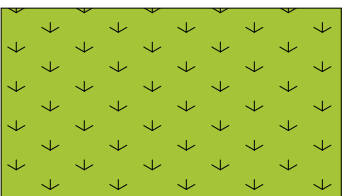
trottoirs en terrassen in standaard grijze betontegels, 300x300,
aangebracht in rechthoekig verband (doorgaande voegen)
kantaansluitingen trottoirs d.m.v. opsluitband met visbekaansluiting, 130/150/250
kantaansluitingen terrassen (4x) d.m.v. opsluitband met visbekaansluiting, 80/200



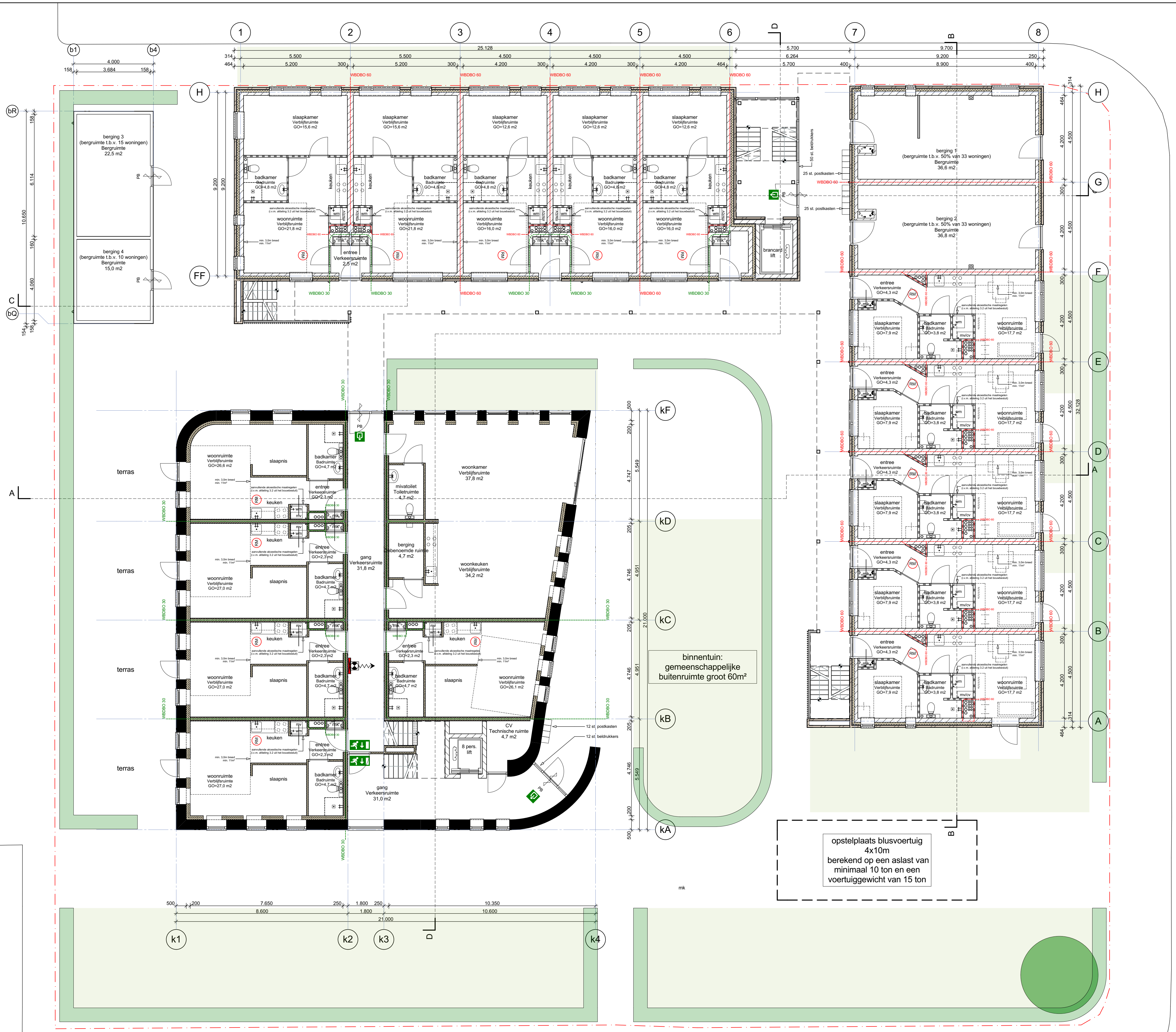
inritbanden



haag, n.t.b.



inzaaien, n.t.b.



ISOLATIEWAARDEN/UITGANGSPUNTEN EPC

isolatie begane grondvloer nieuwbouw	min. 3,50 [m².KW]
isolatie 1 p.v. buitengevel (metselwerk)	min. 4,60 [m².KW]
isolatie dak nieuwbouw	min. 4,70 [m².KW]
isolatie 1 p.v. buitengevel kerk (Gyproc)	min. 3,50 [m².KW]
isolatie 1 p.v. gangwanden kerk (Gyproc)	min. 3,50 [m².KW]
isolatie dak woningen in kerk	min. 3,50 [m².KW]
isolatie buitendeuren	zie energieprestatieberekening
isolatie panelen	zie energieprestatieberekening
isolatie buitenkozijnen	kunststof kozijnen met dubbele kierdichting
isolatieglas	1,20 [W/m².K] LTA = 0,75 ZTA = 0,60

toepassing ventilatieroosters zie ventilatieberekening
(veiligheidsbeglazing toepassen daar waar dit volgens de wettelijke eisen aangevuld met de NEN 3569 voorgeschreven wordt)

infiltratie (Qv10): nieuwbouw	zie energieprestatieberekening
infiltratie (Qv10): kerkgebouw	zie energieprestatieberekening
verwarming: tapw.toestel	zie energieprestatieberekening
warmte-afgifte	radiatoren
cooling	zie energieprestatieberekening
douchewater t.w.	zie energieprestatieberekening
ventilatiesysteem	zie energieprestatieberekening
PV cellen	zie energieprestatieberekening
buitenzonwering	zie energieprestatieberekening

SAMENVATTING STERKTE BIJ BRAND (zie tevens rapport van W2N)

hoofd draagconstructie nieuwbouw: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 90 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.
hoofd draagconstructie trappenhuizen nieuwbouw: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.
hoofd draagconstructie voormalige kerk: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.
vloer of trap aan/onder of waarover een beschermde vluchtroute voert: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand in een subcompartiment waarin die route niet ligt.

de hoofd draagconstructie onder brandomstandigheden dient door de constructeur te worden gedefinieerd.

SAMENVATTING BRANDMELD- EN ONTRUIMINGSINSTALLATIE (zie tevens rapport van W2N)

brandmeldinstallatie in lage bouwblock nieuwbouw: conform NEN 2535 2009+C1 2010 (met volledige bewaking zonder doormelding RAC); beheer en onderhoud: conform NEN 2654-1 2002.
ontruimingsinstallatie in lage bouwblock nieuwbouw: conform NEN 2575 2004+C1 2008 met een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema ontruimingsalarminstallaties; beheer en onderhoud: conform NEN 2654-2 2004

brandmeldinstallatie in de voormalige kerk: conform NEN 2535 2009+C1 2010 (met volledige bewaking en doormelding RAC); beheer en onderhoud: conform NEN 2654-1 2002.
ontruimingsinstallatie in de voormalige kerk: conform NEN 2575 2004+C1 2008 met een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema ontruimingsalarminstallaties; beheer en onderhoud: conform NEN 2654-2 2004

PvE (Programma van Eisen) vooraf te goedkeuring aan de brandweer voorleggen

SAMENVATTING BRANDVEILIGHEIDSVORZORIENINGEN (zie tevens rapport van W2N)

verlichting: min. 1 lux op de vloer/ het tredevlak in een ruimte waardoor een (extra) beschermde vluchtroute voert.

brand- en rookklasse: zie de tabel in het rapport.

symbool brandscheiding WBDBO 60 minuten/ 30 minuten.

symbool deur, zelfsluitend uitgeoefend en ("PB"): te openen zonder gebruik te maken van losse hulpmiddelen.

symbool ruimte voorzien van rook- brandmelder(s) (functionaliteit volgens NEN 2555).

symbool brandslanghaspel 30m (inbouw/ voorstrij)

symbool vluchtrouteaanduiding

PEIL EN UITZETTEN

het peil en de hoekpunten van de woningen, garages en bergingen dienen voor aanvang van de werkzaamheden door de landmeetkundige dienst van de gemeente te worden uitgezet

BOUWBESLUIT

1. de vrije doorgang van alle deuren bedraagt minimaal 850x2300
2. in de uitwendige scheidsconstructie komen geen openingen met een breedte groter dan 10mm voor
3. de inbraakwerendheid van buitenkozijnen, ramen en deuren (incl. de woningtoegangen van de woningen in de voormalige kerk) komt overeen met weerstandsklasse 2 van NEN 5096

MATERIALEN

kalkzandsteen 150, 214, 300mm

bestaand metselwerk

schoonmetselwerk (kleuren, zie geveltekening)

prefab beton stabiliteitswand

lichte cellenbeton scheidingswand 70, 100mm

isolerende wanden in bestaande kerkgebouw:

- woningscheidende wanden: Gyproc GF 205/2.75/75.2 A
- gangwanden: als woningscheidend, maar dan met extra minerale wol tussen de frames
- binnenwanden: Gyproc GF 100/1.75/1. A
- schachtwanden: Gyproc GF 100 RF V/75.2 A
- voorzetwanden tegen buitengevel: Gyproc frame met 90mm Sonepanel+90mm Multimax 30

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

gevels:	metselwerk, Raab Karcher code BK001
- rood	- verband wild - verwerken d.m.v. doorslijptechniek - kleur specie n.t.b.
- donker/ paars	metselwerk, Raab Karcher code QF013
	- verband wild - verwerken d.m.v. doorslijptechniek - kleur specie n.t.b.
- kerk	- kleur stalen lateien n.t.b. donker, gekijnd RAL 3007, zwartrood licht, gekijnd RAL 3009, oxyderood achter definitief vast te stellen na beoordeling proefstuk stucwerk handhaven/ aanhalen als bestaand

dakbedekking platdak bitumen, grijs

kozijnen, ramen, deuren:
- openbare zijde RAL 7016, antracietgrijs
- zijde binnengebied RAL 9001, crémewit

lekprofielen als het betreffende kozijn

panelen
- openbare zijde Trespa A 25.7.1, ipeergrijs
- zijde binnengebied Trespa A 03.0.0 (wit)

vlakke platen Trespa A 03.0.0 (wit)

dakranden blank geanodiseerd

hemelwaterafvoeren grijs

vloer- en trapafscheiding grijs (thermisch verzinkt staal)

galerijen grijs (prefab beton)
grijs (thermisch verzinkt staal)

woningbouw locatie
Adelaarkerk Leeuwarden

gewijzigd f:	30-04-2015
gewijzigd e:	29-04-2015
gewijzigd d:	24-04-2015
gewijzigd c:	21-04-2015
gewijzigd b:	10-04-2015
gewijzigd a:	01-04-2015

werk:		project nr:	12815
opdrachtgever:	S&L Projecten, De Finnen 10, 9001 XW GROU	tekening nr:	B-06f
onderwerp:	tekening voor omgevingsvergunning: plattegrond beganegrond	formaat:	A1 841x594mm
schaal:	1:100		
getekend:	PdS	datum:	-



ISOLATIEWAARDEN/UITGANGSPUNTEN EPC		
isolatie begane grondvloer nieuwbouw	min. 3,50	[m².K/W]
isolatie 1 p.v. buitengevel (metseiwerk)	min. 4,50	[m².K/W]
isolatie dak nieuwbouw	min. 4,70	[m².K/W]
isolatie 1 p.v. buitengevel kerk (Gyproc)	min. 3,50	[m².K/W]
isolatie 1 p.v. gangwanden kerk (Gyproc)	min. 3,50	[m².K/W]
isolatie dak woningen in kerk	min. 3,50	[m².K/W]
isolatie buitendeuren	zie energieprestatieberekening	
isolatie panelen	zie energieprestatieberekening	
isolatie buitenkozijnen	kunststof kozijnen met dubbele kierdichting	
isolatieglas	1,20	[W/m².K]
	LTA = 0,75	
	ZTA = 0,60	
toepassing ventilatieroosters	zie ventilatieberekening	
(veiligheidsbeglazing toepassen daar waar dit volgens de wettelijke eisen aangevuld met de NEN 3569 voorgeschreven wordt)		
infiltratie (Qv10): nieuwbouw	zie energieprestatieberekening	
infiltratie (Qv10): kerkgebouw	zie energieprestatieberekening	
verwarming: tapw.toestel	zie energieprestatieberekening	
warmte-aanflit	radiatoren	
koeling	zie energieprestatieberekening	
douchewater t.w.t.	zie energieprestatieberekening	
ventilatiesysteem	zie energieprestatieberekening	
P.V. cellen	zie energieprestatieberekening	
buizenzonwering	zie energieprestatieberekening	

SAMENVATTING STERKTE BIJ BRAND (zie tevens rapport van W2N)

hoofd draagconstructie nieuwbouw: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 90 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.

hoofd draagconstructie trappenhuisen nieuwbouw: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.

hoofd draagconstructie voormalige kerk: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.

vloer of trap aan de zijde van de brand: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand in een subcompartiment waarin die route niet ligt.

de hoofd draagconstructie onder brandomstandigheden dient door de constructeur te worden gedefinieerd.

SAMENVATTING BRANDMELD- EN ONTRUIMINGSINSTALLATIE (zie tevens rapport van W2N)

brandmeldinstallatie in lage bouw: nieuwbouw: conform NEN 2535 2009+C1 2010 (met volledige bewaking zonder doormelding RAC); beheer en onderhoud: conform NEN 2654-1 2002.

ontuimingsinstallatie in lage bouw: nieuwbouw: conform NEN 2575 2004+C1 2008 met een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema ontruimingsalarminstallaties; beheer en onderhoud: conform NEN 2654-2 2004.

brandmeldinstallatie in de voormalige kerk: conform NEN 2535 2009+C1 2010 (met volledige bewaking en doormelding RAC); beheer en onderhoud: conform NEN 2654-1 2002.

ontuimingsinstallatie in de voormalige kerk: conform NEN 2575 2004+C1 2008 met een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema ontruimingsalarminstallaties; beheer en onderhoud: conform NEN 2654-2 2004.

P.V.E (Programma van Eisen) vooraf te goedkeuring aan de brandweer voorleggen

SAMENVATTING BRANDVEILIGHEIDSVORZIENINGEN (zie tevens rapport van W2N)

verlichting: min. 1 lux op de vloer/ het tredevlak in een ruimte waardoor een (extra) beschermde vluchtroute voert.

brand- en rookklasse: zie de tabel in het rapport.

symbool brandscheiding WBDO 60 minuten/ 30 minuten.

symbool deur, zelfsluitend uitgeroepen en ("PB"): te openen zonder gebruik te maken van losse hulpmiddelen.

symbool ruimte voorzien van rook- brandmelder(s) (functionaliteit volgens NEN 2555).

symbool brandslanghaspel 30m (inbouw/ voorstrij)

symbool vluchtrouteaanduiding

PEIL EN UITZETTEN

het peil en de hoekpunten van de woningen, garages en bergingen dienen voor aanvang van de werkzaamheden door de landmeetkundige dienst van de gemeente te worden uitgezet

BOUWBESLUIT

- de vrije doorgang van alle deuren bedraagt minimaal 850x2300
- in de uitwendige scheidingen komen geen openingen met een breedte groter dan 10mm voor
- de inbraakwerendheid van buitenkozijnen, ramen en deuren (incl. de woningtoegangen van de woningen in de voormalige kerk) komt overeen met weerstandsklasse 2 van NEN 5096

MATERIALEN

kalkzandsteen 150, 214, 300mm

bestaand metselwerk

schonmetselwerk (kleuren, zie geveltekening)

prefab beton stabiliteitswand

lichte cellenbeton scheidingswand 70, 100mm

isolerende wanden in bestaande kerkgebouw:

- gangwanden: als woningscheidend, maar dan met extra minerale wol tussen de frames
- binnenwanden: Gyproc GF 100/175, 1 A
- schachtwanden: Gyproc GF 100 RF V/75, 2 A
- voorzetwanden tegen buitengevel: Gyproc frame met 90mm Sonepanel+90mm Multimax 30

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

gevels:	metselwerk, Raab Karcher code BK001
- rood	- verband wild
	- verwerken d.m.v. doorstrijktechniek
	- kleur specie n.t.b.
	- kleur stalen lateien n.t.b.
- donker/ paars	metselwerk, Raab Karcher code QF013
	- verband wild
	- verwerken d.m.v. doorstrijktechniek
	- kleur specie n.t.b.
	- kleur stalen lateien n.t.b.
- kerk	donker gekleurd RAL 3007, zwartrood
	lichter definitief vast te stellen na beoordeling proefstuk
	licht: gekleurd RAL 3009, oxyderoed
	lichter definitief vast te stellen na beoordeling proefstuk
	stucwerk handhaven/ aanheulen als bestaand

dakbedekking platdak bitumen, grijs

kozijnen, ramen, deuren:

- openbare zijde RAL 7016, antracietgrijs
- zijde binnengebied RAL 9001, crèmewit

lekprofielen als het betreffende kozijn

panelen

- openbare zijde Trespa A 25.7.1, ipeergrijs
- zijde binnengebied Trespa A 03.0.0 (wit)

vlakke platen Trespa A 03.0.0 (wit)

dakranden blank geanodiseerd

hemelwaterafvoeren grijs

vloer- en trapafscheiding grijs (thermisch verzinkt staal)

galerijen grijs (prefab beton)

grijs (thermisch verzinkt staal)



ISOLATIEWAARDEN/UITGANGSPUNTEN EPC

isolatie begane grondvloer nieuwbouw	min. 3,50 [m².K/W]
isolatie 1 p.v. buitengevel (metselwerk)	min. 4,69 [m².K/W]
isolatie dak nieuwbouw	min. 4,70 [m².K/W]
isolatie 1 p.v. buitengevel kerk (Gyproc)	min. 3,50 [m².K/W]
isolatie 1 p.v. gangwanden kerk (Gyproc)	min. 3,50 [m².K/W]
isolatie dak woningen in kerk	min. 3,50 [m².K/W]

isolatie buitendeuren	zie energieprestatieberekening
isolatie panelen	zie energieprestatieberekening
isolatie buitenkozijnen	kunststof kozijnen met dubbele kierdichting

isolatieglas	1,20 [W/m².K]
	LTA = 0,75
	ZTA = 0,60

toepassing ventilatieroosters	zie ventilatieberekening
-------------------------------	--------------------------

(veiligheidsbeglazing toepassen daar waar dit volgens de wettelijke eisen aangevuld met de NEN 3569 voorgeschreven wordt)

infiltratie (Qv10): nieuwbouw	zie energieprestatieberekening
infiltratie (Qv10): kerkgebouw	zie energieprestatieberekening
verwarming: tapwater	zie energieprestatieberekening
verwarming: afgifte	radiatoren
verwarming: koeling	zie energieprestatieberekening
douchewater: wtw	zie energieprestatieberekening
ventilatiesysteem	zie energieprestatieberekening
PV cellen	zie energieprestatieberekening
brandzonering	zie energieprestatieberekening

SAFENAVTATNG STERKTE BIJ BRAND (zie tevens rapport van W2N)

hoofd draagconstructie nieuwbouw: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 90 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.
hoofd draagconstructie trappenhuisen nieuwbouw: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.
hoofd draagconstructie voormalige kerk: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.
vloer of trap: vanonder of waarover een beschermde vluchtroute voert: de uiterste grenstoestand wordt gedurende 30 minuten niet overschreden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand in een subcompartment waarin die route niet ligt.

de hoofd draagconstructie onder brandomstandigheden dient door de constructeur te worden gedefinieerd.

SAFENAVTATNG BRANDMELD- EN ONTRUIMINGSINSTALLATIE (zie tevens rapport van W2N)

brandmeldinstallatie in lage bouw: nieuwbouw: conform NEN 2535 2009+C1 2010 (met volledige bewaking zonder doormelding RAC); beheer en onderhoud: conform NEN 2654-1 2002.
ontruimingsinstallatie in lage bouw: nieuwbouw: conform NEN 2575 2004+C1 2006 met een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema ontruimingsalarminstallaties; beheer en onderhoud: conform NEN 2654-2 2004.

brandmeldinstallatie in de voormalige kerk: conform NEN 2535 2009+C1 2010 (met volledige bewaking en doormelding RAC); beheer en onderhoud: conform NEN 2654-1 2002.
ontruimingsinstallatie in de voormalige kerk: conform NEN 2575 2004+C1 2006 met een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema ontruimingsalarminstallaties; beheer en onderhoud: conform NEN 2654-2 2004.

PvE (Programma van Eisen) vooraf ter goedkeuring aan de brandweer voorleggen

SAFENAVTATNG BRANDVEILIGHEIDSVORZIEINGEN (zie tevens rapport van W2N)

verlichting: min. 1 lux op de vloer/ het tredevlak in een ruimte waardoor een (extra) beschermde vluchtroute voert.

brand- en rookklasse: zie de tabel in het rapport.

symbool brandscheiding WBDBO 60 minuten/ 30 minuten.

symbool deur, zelfsluitend uitgeoefend en ("PB"): te openen zonder gebruik te maken van losse hulpmiddelen.

symbool ruimte voorzien van rook- brandmelder(s) (functionaliteit volgens NEN 2555).

symbool brandslanghaspel 30m (inbouw/ voorstijl)

symbool vluchtrouteaanduiding

PEIL EN UITZETTEN

het peil en de hoekpunten van de woningen, garages en bergingen dienen voor aanvang van de werkzaamheden door de landmeetkundige dienst van de gemeente te worden uitgezet

BOUWBESLUIT

- de vrije doorgang van alle deuren bedraagt minimaal 850x2300
- in de uitwendige scheidsconstructie komen geen openingen met een breedte groter dan 10mm voor
- de inbraakwerendheid van buitenkozijnen, ramen en deuren (incl. de woningtoegangen van de woningen in de voormalige kerk) komt overeen met weerstandsklasse 2 van NEN 5096

MATERIALEN

kalkzandsteen 150, 214, 300mm

bestaand metselwerk

schoonmetselwerk (kleuren, zie geveltekening)

prefab beton stabiliteitswand

lichte cellenbeton scheidsingwand 70, 100mm

isolerende wanden in bestaande kerkgebouw:

- woningscheidende wanden: Gyproc GF 205/2.75/75.2 A
- gangwanden: als woningscheidend, maar dan met extra minerale wol tussen de frames
- binnenwanden: Gyproc GF 100/1.75/1. A
- scheidswanden: Gyproc GF 100 RF V/75.2 A
- voorzetwanden tegen buitengevel: Gyproframe met 90mm Sonepanel+90mm Multimax 30

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

gevels:	metselwerk, Raab Karcher code BK001
- rood	- verband wild
	- verwerken d.m.v. doorstrijktechniek
	- kleur specie n.t.b.
	- kleur stalen lateien n.t.b.
- donker/ paars	metselwerk, Raab Karcher code QF013
	- verband wild
	- verwerken d.m.v. doorstrijktechniek
	- kleur specie n.t.b.
	- kleur stalen lateien n.t.b.
- kerk	donker, gekijnd RAL 3007, zwartrood
	lichter definitief vast te stellen na beoordeeling proefstuk
	licht: gekijnd RAL 3009, oxyderoed
	lichter definitief vast te stellen na beoordeeling proefstuk
	stucwerk handhaven/ aanhalen als bestaand

dakbedekking platdak

bitumen, grijs

kozijnen, ramen, deuren:

- openbare zijde
- zijde binnengebied

RAL 7016, antracietgrijs

RAL 9001, cr mewit

lekprofielen

als het betreffende kozijn

panelen

- openbare zijde
- zijde binnengebied

Trespa A 25.7.1, ipeergrijs

Trespa A 03.0.0 (wit)

vlakke platen

Trespa A 03.0.0 (wit)

dakranden

blank geanodiseerd

hemelwaterafvoeren

grijs

vloer- en trapafscheiding

grijs (thermisch verzinkt staal)

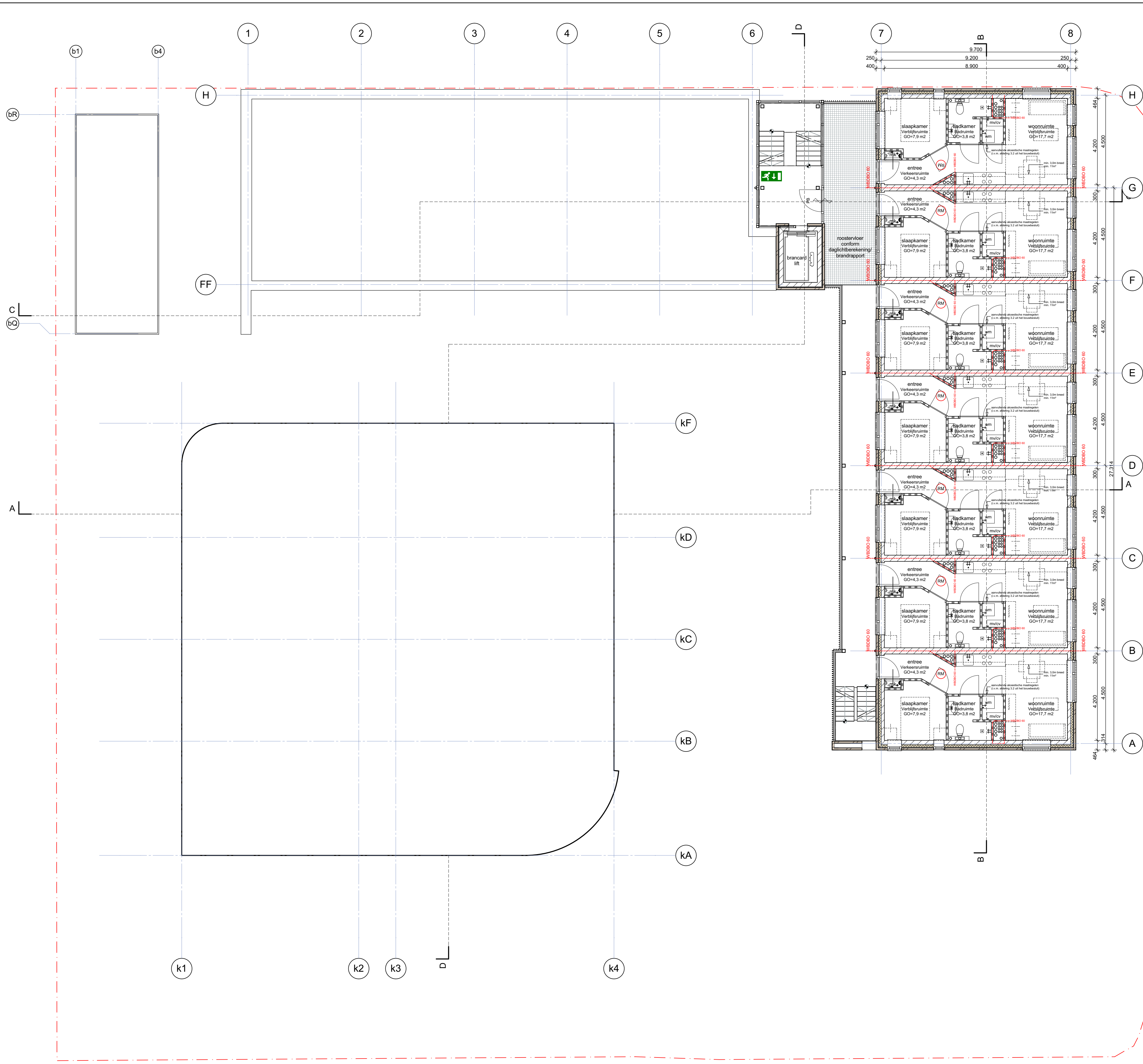
galerijen

grijs (prefab beton)

grijs (thermisch verzinkt staal)

gewijzigd f:	30-04-2015
gewijzigd e:	29-04-2015
gewijzigd d:	24-04-2015
gewijzigd c:	21-04-2015
gewijzigd b:	10-04-2015
gewijzigd a:	01-04-2015

werk:	Adelaarkerk Leeuwarden	project nr:	12815
opdrachtgever:	S&L Projecten, De Finnen 10, 9001 XW GROU	tekening nr:	B-08f
onderwerp:	tekening voor omgevingsvergunning: plattegrond tweede verdieping		
schaal:	1:100		
getekend:	PdS	datum:	-
		formaat:	A1 841x594mm



werk:

opdrachtgever:

onderwerp:

schaal:

getekend:

30-04-2015

29-04-2015

24-04-2015

21-04-2015

10-04-2015

01-04-2015

project nr:

12815

tekening nr:

B-09f

formaat:

A1 841x594mm

woningbouw locatie

Adelaarkerk Leeuwarden

tekening voor omgevingsvergunning: plattegrond derde verdieping

1:100

PdS

datum: -

sipma

architecten

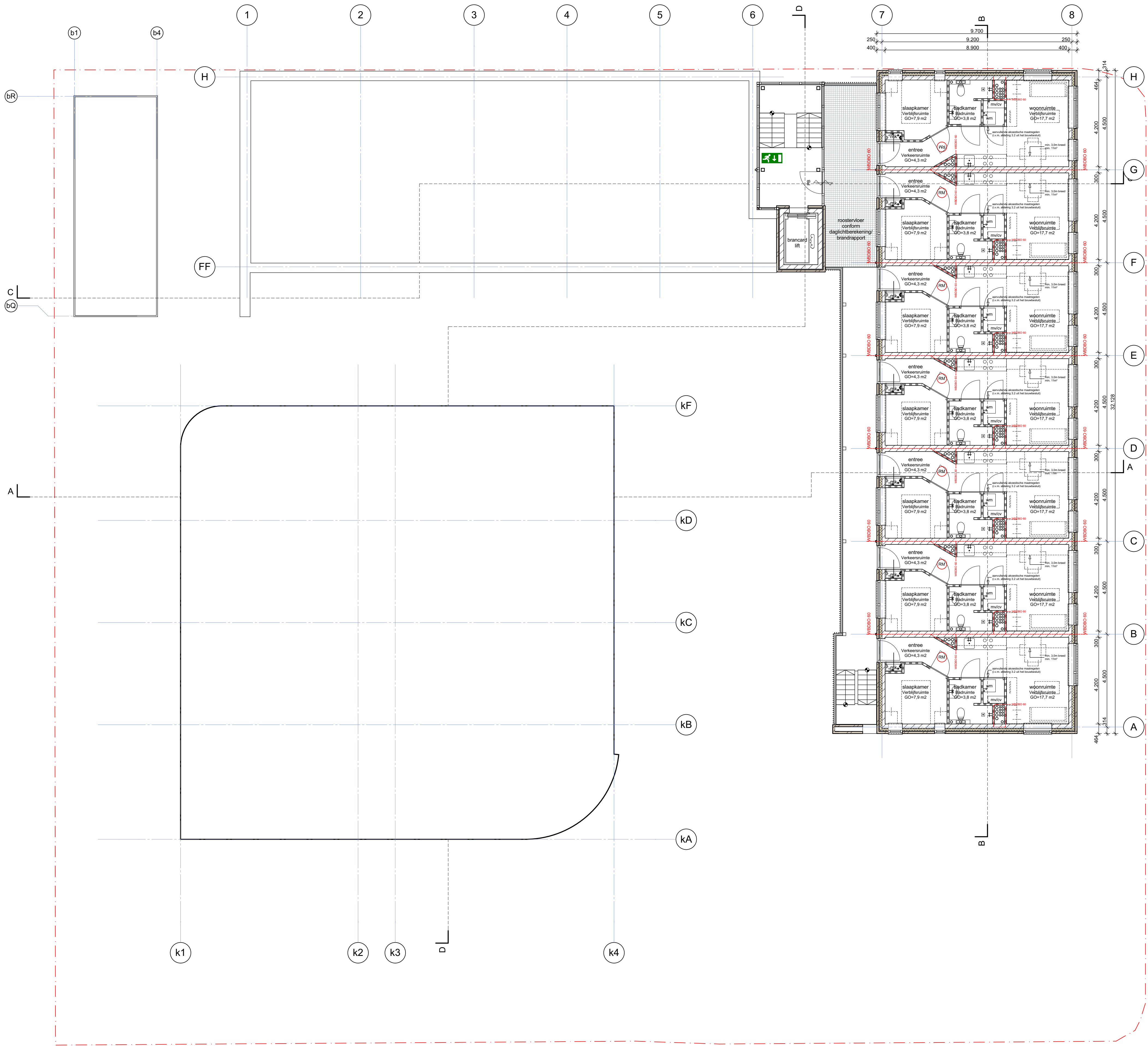
Lycumstraat 2 8441 PS Heerenvveen

Postbus 595 8440 AN Heerenvveen

telefoon: 0515-625015

e-mail: info@burosipma.nl

internet: www.burosipma.nl



woningbouw locatie
Adelaarkerk Leeuwarden

werk:
opdrachtgever: S&L Projecten, De Finnen 10, 9001 XW GROU
onderwerp: tekening voor omgevingsvergunning: plattegrond vierde verdieping
schaal: 1:100
getekend: PdS datum: -

gewijzigd f: 30-04-2015
gewijzigd e: 29-04-2015
gewijzigd d: 24-04-2015
gewijzigd c: 21-04-2015
gewijzigd b: 10-04-2015
gewijzigd a: 01-04-2015

project nr: **12815**

tekening nr: **B-10f**

formaat: A1 841x594mm



zuidgevel



zuidgevel (appartementen)



westgevel



westgevel (appartementen)



noordgevel



noordgevel (kerk)



oostgevel



oostgevel (kerk)

werk:

opdracht:

onderwerp:

schaal:

get:

S&L Projecten B.V.

definitief ontwerp: oostgevels

1:100

WC

gewijzigd: b : 06-03-15

gewijzigd: a :

no: **D-10b**

tek: **12815**

form: A1

sipma

architecten

Lycumstraat 2 8441 PS Heerenveen

Postbus 595 8440 AN Heerenveen

Telefoon 0513-625015

Telefax 0513-625075

E-mail info@sipma.nl







B en W van de gemeente :
Leeuwarden
Uw nummer : 11004289 d.d.: 17-3-2015
Adr.bouwpl. : De Jokse 17
te LEEUWARDEN
Betreft bouwaanvraag van :
S&L PROJECTEN BV

dossiernummer : W15LWD110-1
datum : 31-03-2015
behandeld door : G.Boschloo / T.D. Brill
conclusie : VOLDOET MITS

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30
(058) 233 79 44

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
2850.22.350

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op grond van de ingediende gegevens deelt de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit u mee dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, niet geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand.
Het voorbehoud betreft het plan op zichzelf en in verband met de omgeving en is op het volgende gericht.

De plaatsing, de aanzichten en de opmaak.

De aanvraag betreft het verbouwen van de Adelaarkerk tot appartementen en het toevoegen van twee blokken met eveneens appartementen in een haakvorm.

Blijkens de toelichting blijft het binnengebied openbaar

De tussenruimte tussen met name het noordelijke blok en het kerkgebouw oogt krap, terwijl de plaatsing van dit blok direct tegen de stoep aan, mede gelet op de ligging van slaapkamers aan deze zijde niet bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Met betrekking tot de keuze voor een uitvoering in één kleur baksteenrood levert dit in deze situatie en met deze bouwmassa's een wat bepalend beeld op. De criteria laten hier ruimte voor differentiatie.

Zonder bemonstering van de materialen en kleuren van de gevels is een volledige beoordeling niet mogelijk.

Wij stellen voor de kritiek te ondervangen. Daarbij geeft de commissie als aanbeveling het noordelijke blok verder van het kerkgebouw te plaatsen. Wel dient de uitdrukking van met name de straatgevel aan deze zijde op de begane grond versterkt te worden. Indien daarvoor voldoende ruimte is kan dit wellicht ook opgelost worden door tussen de stoep en de gevel een groen voorgebied te introduceren.



Met betrekking tot de kleurdifferentiatie valt te overwegen de binnenzijde van de blokken lichter te maken.

Overigens zijn de bergingen en overkapping voor fietsen aan de westzijde tijdens de commissiebehandeling buiten beschouwing gebleven. Gelet op de geringe afstand tot de voorgevels van de woningrij tast de plaatsing van bouwwerken in deze smalle strook de omgevingskwaliteit van de woningen en de ruimere omgeving aan.

Wij verwachten een aangepast plan ter beoordeling.

Namens de commissie,

1.9.

Ir. M.A. Visser,
voorzitter.

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30
t (058) 233 79 44

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
2650.22.350

B en W van de gemeente :
Leeuwarden
Uw nummer : 11004289 d.d.: 26-5-2015
Adr.bouwpl. : De Jokse 17
te LEEUWARDEN
Betreft bouw aanvraag van :
S&L PROJECTEN BV

dossiernummer : W15LWD110-2
datum : 5 juni 2015
behandeld door : G.Boschloo
conclusie : VOLDOET MITS

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30
(058) 233 79 44

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
2850.22.350

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, niet geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Veel van de eerdere bezwaren (zie ons advies w15lwd110-1 van 31 maart 2015) zijn ondervangen. De resterende kritiek betreft het plan op zichzelf en in verband met de omgeving. Deze is op het volgende gericht.

De ruimte en de plaatsing.

De tussenruimte tussen met name het noordelijke blok en het kerkgebouw oogt krap. Deze was in de eerdere plannen 4,3meter en is nu vergroot naar 4,8meter. Deze verruiming is een verbetering, maar niet in die mate dat het bezwaar is ondervangen.

In het eerdere advies is geen maat genoemd maar in het overleg is, mede omdat herinrichting van het parkeerterrein aan de orde is, nadrukkelijk gekeken naar vergroting van het bouwterrein zodat de tussenruimte tussen kerk en noordelijk blok vergelijkbaar zou kunnen worden aan de tussenruimte tussen kerk en oostelijk blok.

Uit telefonisch overleg blijkt dat vergroting van het bouwblok door de gemeente niet wordt voorgestaan. Een duidelijke verruiming van de tussenmaat zal dus op een andere wijze gevonden dienen te worden. Mogelijk kan dit door aanpassing van de afmetingen van het noordelijk bouwblok (dit kan bijvoorbeeld minder diep of minder breed).

Wij stellen voor de kritiek te ondervangen. Voor de beoordeling van een gewijzigd plan verwachten we een nieuwe aanvraag.

Namens de commissie,



Ir G. Boschloo,
voorzitter.





Gemeente Leeuwarden
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting
De heer M. Kaspers
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum	30 september 2015	Behandeld door	M. Koonstra
Onze referentie	UIT/15005127/BRW/NW/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 944
Uw referentie		E-mail	m.koonstra@brandweefryslan.nl
Uw brief van		Bijlagen	0

Onderwerp repressief advies plan verbouw en nieuwbouw, De Jokse 17 Leeuwarden (Adelaarkerk)

Geachte heer Kaspers,

Op 19 augustus 2015 heeft u aan ons ter advisering het bouwplan Adelaarkerk, locatie De Jokse 17 Leeuwarden, toegezonden.

In deze brief worden onze bevindingen en ons advies weergegeven voor de drie woongebouwen met zorg (waarvan één met zorg op afroep en één met 24-uurs zorg). (incl. nevenfuncties).

Brandweer Fryslân heeft ten behoeve van haar advies gekeken naar een aantal aspecten:

- mogelijke brandscenario's
- bestrijdbaarheid (o.a. bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen)
- zelfredzaamheid / ontluchting
- eventuele mogelijke maatregelen

Uitgangspunten

Het plan bestaat uit drie gebouwen. De Adelaarkerk (zuidwestelijk op het perceel) krijgt een herbestemming. De andere twee woningbouwblokken worden nieuw gerealiseerd. De aanvrager bepaalt welke gebruiksfunctie(s) van toepassing is (zijn). De grens die de aanvrager aangeeft bepaalt vervolgens het eiseniveau waaraan voldaan moet worden.

De Adelaarkerk wordt benoemd als woonfunctie met 24-uurs zorg (verder te noemen gebouw A).

Het laagste (meest noordelijke) nieuw te bouwen woningblok (verder te noemen gebouw B) wordt benoemd als woonfunctie met zorg op afroep.

Het hoogste (meest oostelijke) nieuw te bouwen woningblok (verder te noemen gebouw C) wordt benoemd als woonfunctie.

De drie gebouwen liggen aan een gezamenlijke binnentuin. De gebouwen zijn vanaf drie zijden (noordelijk en oostelijk via De Jokse en zuidelijk via Ludinga) te bereiken.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/15005127/BRW/NW/RB
Pagina 2 van 7



Uitgangspunten gebouw A (woonfunctie met 24-uurs zorg)

Gebouw A bestaat uit twee bouwlagen. Op de begane grond zijn vijf appartementen aanwezig en één gezamenlijke woonkamer met keuken. Op de verdieping zijn eveneens vijf appartementen aanwezig en één verblijfsruimte voor een medewerker. Daarnaast zijn op de verdieping twee opslagruimten en een wasruimte aanwezig. De appartementen komen alle uit op de gezamenlijke gang in het gebouw. De vier appartementen aan de westzijde op de begane grond hebben eveneens een eigen uitgang naar het terras. Het gebouw staat aan de noordzijde op de 1^e verdieping in verbinding met gebouw B middels een loopbrug in de open lucht. Gebouw A beschikt over een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie (volgens NEN 2535: 2009 + C1: 2010 en NEN 2575: 2004 + C1: 2006) met volledige bewaking en een rechtstreekse doormelding naar de brandweer alarmcentrale. Dit inclusief inspectiecertificaat.

Uitgangspunten gebouw B (woonfunctie met zorg op afroep)

Gebouw B bestaat uit drie bouwlagen. Op begane grond, 1^e en 2^e verdieping zijn telkens vijf woningen aanwezig. Vier woningen hebben twee-aan-twee telkens een gezamenlijke entree. Aan weerszijden van deze gezamenlijke entree bevindt zich een brandwerendheid van 30 minuten (opgeteld 60 minuten). De woningen op de begane grond komen rechtstreeks buiten uit. De woningen op de 1^e en 2^e verdieping komen uit op een gezamenlijke open galerij (in de buitenlucht). Het gebouw staat met voornoemde loopbrug in verbinding met gebouw A. Daarnaast staat gebouw B middels een gezamenlijk trappenhuis en de open galerijen in verbinding met gebouw C. Gebouw B beschikt over een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie (volgens NEN 2535: 2009 + C1: 2010 en NEN 2575: 2004 + C1: 2006) met volledige bewaking. Dit zonder doormelding naar de brandweer alarmcentrale, maar met inspectiecertificaat.

Uitgangspunten gebouw C (woonfunctie)

Gebouw C bestaat uit vijf bouwlagen. Op begane grond zijn vijf woningen aanwezig. Daarnaast zijn op de begane grond twee gezamenlijke grote bergingen aanwezig. Verder zijn op de 1^e t/m 4^e verdieping telkens zeven woningen aanwezig. De woningen op de begane grond komen rechtstreeks buiten uit. De woningen op de 1^e t/m 4^e verdieping komen uit op een gezamenlijke open galerij. De vijf appartementen op de begane grond hebben eveneens een eigen uitgang naar het terras.

Mogelijke brandscenario's

Ter beoordeling van het plan is gekeken naar onderstaande scenario's:

- scenario brand in één van de woongebouwen
- scenario uitslaande brand buiten het gebouw (één van de drie panden van het plan Adelaarkerk of een buiten het perceel gelegen pand)

Scenario brand in één van de gebouwen

Indien de drie gebouwen conform het Bouwbesluit en de gestelde uitgangspunten worden gebouwd gaan wij niet uit van een uitslaande brand. In dit scenario wordt uitgegaan van een brand in één van de woningen (gebouw A, B of C). Daarbij zijn wij er vanuit gegaan dat rondom de woningen in alle drie de gebouwen, naast een verticale brandscheiding rondom iedere woning, eveneens een horizontale brandscheiding aanwezig is. We hebben geen doorsnede tekeningen ontvangen waarop dit staat aangegeven.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/15005127/BRW/NW/RB
Pagina 3 van 7



Bestrijdbaarheid

In beginsel is het uitgangspunt dat een gebouw naast de voorkeursroute via een tweede onafhankelijke route bereikbaar moet zijn voor de brandweer.

Alle drie gebouwen met woningen zijn in dit geval vanaf de Ludinga van twee zijden bereikbaar, dit zowel door een tankautospuiter als een hoogwerker. Vervolgens kunnen de gebouwen eveneens aan de noord- en oostzijde, vanaf De Jokse worden bereikt.

We hebben voor het gemak in deze brief de gebouwen zelf een letter, A t/m C, meegegeven. Het zou voor brandweerinzet een gewin zijn als de gebouwen daadwerkelijk een letter- of cijfercodering meekrijgen, welke ook duidelijk zichtbaar is op de gebouwen zelf. Bij gebouw A, met de rechtstreekse doormelding naar de brandweeralarmcentrale, is ons advies om deze aanduiding eveneens bij de criteria voor de doormelding mee te nemen (zodat ook in de pieper wordt aangegeven om welk gebouw het gaat).

Bij gebouw B en C, beiden geen rechtstreekse doormelding, zijn we afhankelijk van de gedane melding via alarmnummer 112. Ook daarbij zou het een gewin zijn als aan de buitenzijde van de gebouwen de codering helder zichtbaar is. Hieronder wordt onder andere uitgelegd, aan de hand van de maximale inzetdiepten per gebouwingang, waarom het voor de brandweer belangrijk is al in een vroeg stadium te weten om welk gebouw het gaat bij een brandmelding.

Bestrijdbaarheid gebouw A

Voor gebouw A is één brandweeringang (Ludinga-zijde) voldoende. We adviseren om de brandmeldcentrale/-paneel bij de hoofdingang (=brandweeringang) aan te brengen. Dit met meeneembare gedetailleerde plattegrondtekeningen (bij voorkeur voorzien van kleur-, letter- of cijfercodering, welke terug te vinden is in de gebouwen zelf).

Mocht automatische ontgrendeling van de ingang(en) geen mogelijkheid zijn, dan kan het plaatsen van bijvoorbeeld een lopersleutel ten behoeve van alle ingangen in de sleutelkluis een oplossing bieden.

De loopafstand van de op tekening B-06f, d.d. 30-04-2015, aangegeven opstelplaats voor het blusvoertuig, via de hoofdingang, naar het meest ver weg gelegen punt in de gezamenlijke woonkamer op de 1^e verdieping van gebouw A bedraagt zo'n 65 meter. Toegang naar de 1^e verdieping van gebouw A via de loopbrug van gebouw B is enorm vertragend qua inzetijd en is in de praktijk niet werkbaar.

Bestrijdbaarheid gebouw B

Voor gebouw B zou de mogelijkheid voor toegang via beide trappenhuizen aan weerszijden van het gebouw het snelste werken. We adviseren om een afzonderlijke brandmeldcentrale/-paneel in dit gebouw aan te brengen en dan in het trappenhuis tussen gebouw B en C in.

Dit met meeneembare gedetailleerde plattegrondtekeningen (bij voorkeur voorzien van kleur-, letter- of cijfercodering, welke terug te vinden is in de gebouwen zelf).

Voor gebouw B geldt dat, mits de brandweer bij het aanrijden de juiste gebouwinformatie ontvangt via de meldkamer, in principe direct gekozen wordt voor een opstelplaats aan de noordzijde aan De Jokse. Dit kan aan de noordwest zijde van gebouw B zijn via het trappenhuis aan die zijde, waarbij de afstand tot de meest ver weg gelegen woning (oostzijde) op de 2^e verdieping zo'n 65 meter bedraagt (hierbij kan de blusslang via de galerijen rechtstreeks omhoog worden getrokken). Ook kan dit aan de noordoostzijde



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/15005127/BRW/NW/RB
Pagina 4 van 7



van gebouw B zijn, via het trappenhuis aan die zijde, waarbij de afstand tot de meest ver weg gelegen woning (westzijde) op de 2^e verdieping zo'n 55 meter bedraagt (indien ook hier de blusslang via de galerijen rechtstreeks omhoog wordt getrokken).

Bestrijdbaarheid gebouw C

De loopafstand van dezelfde opstelplaats als gebouw A naar de meest ver weg gelegen woning (noordzijde) op de 4^e verdieping in gebouw C (hierbij kan de blusslang via de galerijen rechtstreeks omhoog worden getrokken) bedraagt zo'n 65 meter.

Wanneer het blusvoertuig wordt opgesteld aan de noordzijde van gebouw C, aan De Jokse, zal de blusslang òf eveneens via de galerijen rechtstreeks omhoog worden getrokken òf via het trappenhuis tussen gebouw B en C mee naar boven worden genomen. De afstand vanaf De Jokse aan de noordzijde (mits het blusvoertuig relatief dichtbij het gebouw kan opstellen) naar de meest ver weg gelegen woning (zuidzijde) op de 4^e verdieping in gebouw C bedraagt zo'n 60 meter.

De eerste inzet zal in de regel plaatsvinden met een hoge druk straal of een straal van het blussysteem One Seven van 60 meter, wat dus in principe ook de maximale totale inzetdiepte mag zijn (het moeten verlengen van de slang geeft een aanzienlijke tijdvertraging voor een inzet).

De totale afstand van de aangegeven opstelplaats naar de uiterste hoek in gebouw A is langer dan 60 meter. Ons advies is om voor dit gebouw een opstelplaats dichtbij het gebouw te creëren zodat binnen de 60 meter overal in het gebouw een inzet kan worden gepleegd met het One Seven blussysteem. Hierbij moet er rekening mee gehouden worden dat in de praktijk een slang niet altijd perfect recht kan worden uitgelegd, met andere woorden er moet enige marge overblijven.

In gebouw B kan eveneens binnen 60 meter een inzet worden gepleegd mits het blusvoertuig opgesteld kan worden dichtbij het gebouw aan de noordoostzijde. De brandweer kan vervolgens het brandmeldpaneel uitlezen en zich begeven naar de locatie van de brand.

In gebouw C kan in principe overal binnen 60 meter een inzet worden gepleegd. Van belang daarbij is wel dat het blusvoertuig relatief dichtbij het gebouw kan worden opgesteld aan De Jokse (noordzijde).

Aan de Ludinga, direct voor de kerk (afstand circa 10 meter) is een ondergrondse brandkraan aanwezig op een waterleiding met een diameter van 150 mm. Eveneens is aan De Jokse (noordzijde van de gebouwen), op een afstand van circa 15 meter, een ondergrondse brandkraan aanwezig op een waterleiding met een diameter van 100 mm.

Verder is van belang dat de toegangswegen en –paden tot de opstelplaats voor brandweervoertuigen naar alle drie de gebouwen moeten voldoen aan alle geldende specifieke eisen voor brandweervoertuigen (zie onder bij 'Advies'). Dit geldt ook voor de eventueel te verleggen opstelplaats bij gebouw A.



BRANDWEER

Fryslân



Brief: UIT/15005127/BRW/NW/RB
Pagina 5 van 7

Zelfredzaamheid / ontvluchting

Zelfredzaamheid / ontvluchting gebouw A

De gebruiksfunctie in gebouw A betreft een woonfunctie met 24-uurs zorg.

Voor de in totaal tien woningen in woongebouw A (twee bouwlagen) is één trappenhuis aanwezig bij de hoofdingang. Via de noordzijde, de andere uitgang van het gebouw, kan op de begane grond direct naar buiten worden gevlucht. Op de verdieping moet hier via de loopbrug worden ontvlucht. Het woongebouw is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie met volledige bewaking en doormelding. Dit betekent dat zowel in de hal van iedere woning als in de centrale hal van het gebouw een rookmelder is geïmplementeerd.

Iedere woning is uitgevoerd als afzonderlijk brandcompartiment met een Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag (WBDBO) van 30 minuten. De deuren naar de woningen zijn niet zelfsluitend uitgevoerd. We adviseren om de deuren wel zelfsluitend uit te voeren. Er is sprake van 24-uurs zorg. Het is niet duidelijk of ook sprake zal zijn van 'aan bed gebonden patiënten'. Indien dit het geval is zal horizontaal geëvacueerd moeten worden door de BHV-organisatie. Een ontruimingsplan waarin is aangegeven hoe de ontruimingsprocedure is opgezet hebben we niet ontvangen. We gaan er daarnaast vanuit dat gemeente Leeuwarden bij de toetsing van de bouwtoelating hier rekening mee heeft gehouden.

Zelfredzaamheid / ontvluchting gebouw B

De gebruiksfunctie in gebouw B betreft een woonfunctie met zorg op afroep.

Voor gebouw B op de begane grond geldt dat vanuit iedere woning, via de twee-aan-twee gekoppelde entrees, direct naar buiten kan worden gevlucht. Op de 1^e en 2^e verdieping kan iedere woning aan één kant worden ontvlucht. Op de galerijen (in de open lucht) kan vervolgens naar twee kanten worden gevlucht. Voor alle tien appartementen op de verdiepingen zijn twee afzonderlijke trappenhuisen aanwezig. De trappenhuisen bevinden zich aan weerszijden van het gebouw.

Het trappenhuis aan de zuidwest zijde staat in verbinding met de open lucht. Vanuit het noordoostelijk gelegen trappenhuis kan op de begane grond direct naar buiten worden gevlucht, waarbij de bergingen van het gebouw op de begane grond gepasseerd worden (gezamenlijk trappenhuis met gebouw C).

Het woongebouw is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie met volledige bewaking zonder doormelding. Dit betekent dat zowel in de hal van iedere woning als in de centrale hal van het gebouw een rookmelder is geïmplementeerd.

Iedere woning is uitgevoerd als afzonderlijk brandcompartiment. De toegangsdeuren naar de woningen zijn niet zelfsluitend uitgevoerd. Wel zijn volgens de tekeningen de gevels en al deze toegangsdeuren uitgevoerd met een Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag (WBDBO) van 60 minuten. We adviseren om de deuren naar de toegangen van de woningen (in de twee-aan-twee gekoppelde entrees) zelfsluitende uit te voeren.

Zelfredzaamheid / ontvluchting gebouw C

De gebruiksfunctie in gebouw C betreft een 'reguliere' woonfunctie.

Voor gebouw C op de begane grond geldt dat vanuit iedere woning naar twee kanten direct naar buiten, kan worden gevlucht. Op de 1^e t/m 4^e verdieping kan iedere woning aan één kant worden ontvlucht. Op de galerijen (in de open lucht) kan vervolgens naar twee kanten worden gevlucht. Voor alle achtentwintig appartementen (1^e t/m 4^e verdieping) zijn twee afzonderlijke trappenhuisen aanwezig. De trappenhuisen bevinden zich aan weerszijden van het gebouw.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/15005127/BRW/NW/RB
Pagina 6 van 7



Op de begane grond kan vanuit het noordwestelijk gelegen trappenhuis direct naar buiten worden gevlucht, waarbij de bergingen van het gebouw op de begane grond gepasseerd worden. Het zuidwestelijk gelegen trappenhuis staat in verbinding met de open lucht.

Iedere woning is uitgevoerd als afzonderlijk brandcompartiment. De toegangsdeuren naar de woningen zijn niet zelfsluitend uitgevoerd. Wel zijn volgens de tekeningen de gevels en al deze toegangsdeuren uitgevoerd met een Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag (WBDBO) van 60 minuten.

Gebouw C wordt volgens de gegevens op de tekeningen niet voorzien van een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie. Wel zijn in alle appartementen rookmelders aangegeven. Op de tekening wordt in het renvooi, onder brandmeld- en ontruimingsinstallatie, aangegeven: 'zie tevens rapport van W2N'. Dit rapport hebben wij niet ontvangen. Wij zijn er daarom bij de beoordeling vanuit gegaan dat in gebouw C gekoppelde rookmelders volgens de NEN 2555 zijn aangebracht.

Scenario uitslaande brand buiten het gebouw (één van de drie panden van het plan Adelaarkerk of een buiten het perceel gelegen pand)

Bestrijdbaarheid

Zie scenario 'brand in één van de gebouwen'.

Zelfredzaamheid / ontvluchting

Geen opmerkingen.

Advies

In overeenstemming met bovengenoemde opmerkingen adviseert Brandweer Fryslân om geen medewerking te verlenen aan het plan zonder de in dit advies genoemde aanvullende voorzieningen. Het is zonder aanvullende voorzieningen voor de brandweer repressief vrijwel onmogelijk (door tijdsvertraging door bijv. het verlengen van slangen) om de panden en de mensen in de panden te beschermen wanneer er zich een scenario voordoet waarbij het brandt in één van de drie woongebouwen en wanneer één van de woongebouwen bedreigd wordt door een uitslaande brand in een naastgelegen gebouw.

Brandweer Fryslân adviseert de volgende maatregelen:

- aanbrengen van een letter- of cijfercodering op de gebouwen en voor gebouw A, met de rechtstreekse doormelding naar de brandweeralarmcentrale, dit ook meenemen in de criteria voor de doormelding;
- voorkeur is om in zowel gebouw A als B (bij B de voorkeur voor het trappenhuis aan de oostzijde) een brandmeldpaneel (en flitslicht aan de buitenzijde) aan te brengen. Daarbij per paneel een meeneembare gedetailleerde plattegrondtekening van het betreffende gebouw (bij voorkeur voorzien van kleur-, letter- of cijfercodering, welke terug te vinden is in de gebouwen zelf);
- indien bij gebouw A automatische ontgrendeling van de ingang(en) geen mogelijkheid is, mogelijk de lopersleutel voor de ingang(en) in de brandweerkluis aanbrengen;
- voor gebouw B en C toegangsmogelijkheid via alle drie de trappenhuisen;
- de opstelplaats bij gebouw A dicht bij de brandweeringang van het gebouw situeren zodat de maximale inzetdiepte 60 meter bedraagt. En voor gebouw B en C zorgen dat er te allen tijde een opstelplaats dichtbij de beide gebouwen,



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/15005127/BRW/NW/RB
Pagina 7 van 7



aan de zijde van De Jokse, aanwezig is. Deze moeten wel geschikt worden gemaakt als aanrijroute en opstelplaats voor een tankautospuut. Dit overeenkomstig de specifieke eisen als hieronder aangegeven;

- toegangen naar alle woningen in gebouw A en B voorzien van zelfsluitende deuren. Bij een brand in één van de woningen van gebouw A voorkomt dit een snelle branduitbreiding naar de gezamenlijke vluchtweg of een naastgelegen woning. Bij een brand in één van de woningen van gebouw B, voorkomt dit een snelle branduitbreiding naar de aanliggende woning met de gezamenlijke entree;
- parkeerplaatsen welke voor de brandweer een probleem kunnen vormen moeten worden verwijderd.

De toegangswegen moeten uitgevoerd worden overeenkomstig de specifieke eisen voor wegen waarover brandweervoertuigen rijden.

Deze specifieke eisen zijn:

- verharde weg over minimaal 3,25 meter breedte;
- doorgangshoogte weg minimaal 4,2 meter;
- bochtstralen van de weg moeten berijdbaar zijn voor de brandweervoertuigen, dit betekent een straal van de binnenbocht van 5,5 meter en de buitenbocht 10 meter;
- vereiste asbelasting van 10 ton en een totale gewichtsbelasting van 30 ton voor de weg (als hier niet aan wordt voldaan zal het onderhoud aan de weg toenemen).

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met M. Koonstra van het cluster Risicobeheersing afdeling Noordwest, te bereiken via 088-229 89 44.

Wij gaan er vanuit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
Voor deze

J.A.P. Pommer
Clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest



ZIENSWIJZE

Gemeente Leeuwarden
het college van burgemeester en wethouders
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

betreft: ontwerp-omgevingsvergunning de Jokse 17 te Leeuwarden
datum: 16 september 2015
indiener: L. Aandaagt

Geacht college,

Hierdoor bericht ik u dat ik mij niet kan vinden in de ontwerp-omgevingsvergunning voor de verbouw van de Adelaarkerk voor de realisatie van 58 woningen. In mijn zienswijze maak ik bezwaar tegen:

- de voorgestelde stedenbouwkundig-ruimtelijke opzet;
- het opschuiven van de bouwgrens in noordelijke richting;
- het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte met ca. 5 meter;
- (de onduidelijkheid over) de aard van de toekomstige functies;
- waardevermindering woning

Ad. a. de voorgestelde stedenbouwkundig-ruimtelijke opzet

In de ruimtelijke onderbouwing wordt een groot gewicht toegekend aan de toren van de Adelaarkerk die door zijn bijzondere vorm een beeldbepalend element aan de Ludinga zou vormen. Het handhaven van de toren als dwingend uitgangspunt leidt in samenhang met het programma van eisen van de participanten, tot een opgelegde en geforceerde ten opzichte van de toren terug liggende volume-opbouw. Dat maakt een overschrijding van de bouwgrens aan de noordkant en een grotere bouwhoogte aan de oostkant noodzakelijk. Op de gevolgen daarvan voor de (woon)omgeving wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet ingegaan. Bovendien ontbreekt een noord-zuid profiel.

Hûs en Hiem gaat nog een stap verder door te adviseren het bouwperceel aan de noordkant nog verder te verruimen ten koste van de daar aanwezige parkeervoorzieningen om de afstand van de nieuwbouw tot de kerk substantieel te kunnen verruimen. Zij is van mening, dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ik merk daar bij op, dat de toren in het recent vastgestelde bestemmingsplan geen enkele specifieke ruimtelijke, dan wel architectonische kwalificatie heeft gekregen. Het is geen rijksmonument, noch een gemeentelijk monument. Kennelijk was er geen aanleiding de toren positief te kwalificeren. Bij de herontwikkeling van de locatie wordt daar opeens wel gewicht aan toegekend. Waarom dat nu opeens wel zo is, ontbreekt in de onderbouwing en is mij een raadsel.

Er zijn volgens mij ook geen formele beletselen de bestaande bebouwing volledig te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Reeds daardoor ontstaat een grotere mate van vrijheid binnen de bestemmingsplangrenzen (dat wil zeggen binnen het bouwblok en

-1,73

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N	15202			
Termin kalender:	Bijl.			
18 SEP 2015				
Dienst	Afdeling	Par.	Deurs	Kopie
Bmm				

Bv
U
MS

binnen de toegestane hoogte) nieuwbouw te realiseren voor ca. 58 wooneenheden. Afgezien van mijn bezwaar genoemd in punt d. zouden al mijn bezwaren hiermee kunnen worden ondervangen.

Primair richt mijn zienswijze zich dan ook tegen deze vormdwang en pleit er voor de voorgenomen medewerking te heroverwegen en een nieuw bouwplan te laten ontwikkelen binnen de huidige bestemmingsplangrenzen. Daarmee wordt ook het meest recht gedaan aan de stempelstructuur.

Ad. b. het opschuiven van de bouwgrens in noordelijke richting

In de ruimtelijke onderbouwing, noch in de ontwerp omgevingsvergunning wordt gewag gemaakt van een overschrijding van de bouwgrens in noordelijke richting en wel tot (nagenoeg) op de perceelgrens. De nieuwbouw komt dus (nagenoeg) pal op het trottoir te staan. Waarom deze overschrijding kennelijk wel aanvaardbaar is, maar een verdere overschrijding ten koste van het parkeren ruimtelijk in strijd wordt geacht met de stempelstructuur, is niet toegelicht en beargumenteerd. Kenmerkend voor deze hoek van een stempel is volgens mij een solitair gebouw op het bouwperceel binnen bouwgrenzen die een zekere afstand hebben tot de erfgronden, met een bijzondere functie daarin.

De beoogde nieuwbouw is ter plaatse 3 bouwlagen hoog. Nu is dat 1 bouwlaag. Het bestemmingsplan laat binnen het bouwvlak weliswaar drie bouwlagen (10 meter) toe, maar die bouwmassa komt wel een aantal meters dichterbij. Het groen verdwijnt op het terrein en de 3 bomen in het trottoir moeten worden gekapt. Kortom: het beeld wordt volledig "versteend".

Secundair richt mijn zienswijze zich dan ook tegen de voorgenomen overschrijding van de noordelijke bouwgrens. Ik verzoek u de begrenzing volgens het bestemmingsplan te handhaven.

Ad. c. het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte met ca. 5 meter

Om te voldoen aan de door de gemeente opgelegde ruimtelijke vormgeving en aan het programma van eisen van de participanten, gaat het bouwplan aan de oostkant van het perceel uit van een bouwschijf van ca. 30 meter in 5 bouwlagen langs de entree van de Jokse. Een dergelijk lang en hoog bouwdeel doet naar mijn mening ernstig afbreuk aan de stempelstructuur en de beoogde ruimtelijke vormgeving. De hoogte en de lengte van dit bouwdeel doen bovendien afbreuk aan het hoogte-accent van de nieuwbouw aan de overzijde. Dit hoogte-accent is ook 5 lagen hoog, maar is niet langer dan een meter of 15. Door ook in het bouwplan drie lagen aan te houden, wordt nog meer recht gedaan aan (het door u gewenste behoud van) de toren en wordt volgens mij in aanzienlijke mate tegemoet gekomen aan de bezwaren van Hûs en Hiem. Ook is geen sprake meer van concurrentie met het hoogte-accent aan de overzijde.

Daardoor is er tevens minder of geen sprake van verlies van privacy en van zontoetreding aan de overzijde. Omwille van het programma zou een extra stramien kunnen worden overwogen aan de noordkant (zijde Ludinga).

Eventueel zou een beperking van de 5 lagen hoge bebouwing tot min of meer dezelfde lengte als aan de overkant kunnen worden overwogen over 3 of 4 stramienen.

Ruimtelijk lijkt mij dat nog aanvaardbaar en het komt gedeeltelijk tegemoet aan het verlies aan wooneenheden volgens het programma van eisen.

Ik verzoek u qua bouwhoogte binnen de toegestane hoogte volgens het bestemmingsplan van 10 meter te blijven, dan wel in het oostelijke bouwdeel vanuit het zuiden gerekend, over een lengte van maximaal vier stramienen een maximale hoogte van 5 bouwlagen (15 meter) toe te staan.

Ad. d. (de onduidelijkheid over) de aard van de toekomstige functies

In de toelichting op de ontwerp-omgevingsvergunning is sprake van de realisatie van 58 woningen. Het gebouw van 33 woningen gaat gebruikt worden door de GGZ en de overige woningen gaan gebruikt worden door Idesta (licht en zwaar dementerenden). Volgens de site van Idesta is sprake van 11 appartementen (zelfstandige woningen) met zorg en 15 aanleunwoningen waarbij Idesta thuiszorg kan verlenen.

In de ruimtelijke onderbouwing, noch in de ontwerp-omgevingsvergunning vind ik daar iets over terug. Of deze activiteiten al dan niet in strijd zijn met het bestemmingsplan en zo ja waarom dan, is mij dan ook niet duidelijk. Ik vind dat een gemis.

Voor welke doelgroep de GGZ de woningen gaat gebruiken en hoeverre dat gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, kan ik nergens terug lezen. Uit mondelinge ambtelijke informatie is mij gebleken, dat de GGZ daar vrij in is. De GGZ is een organisatie gericht op geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg. Dat betekent, dat er sprake kan zijn van activiteiten in het kader van preventie, of behandeling, of begeleiding, of verpleging en zorg, of bescherming of rehabilitatie of een combinatie daarvan. Het kan daarbij gaan om open wonen, gesloten wonen of beschermd wonen, met meer of minder of volledige zorg. Dat is erg breed en per vorm kan de mate van overlast ook sterk variëren.

Nu meen ik gelezen te hebben, dat in Bilgaard terughoudend zou worden omgegaan met nog meer maatschappelijke voorzieningen en zorgvoorzieningen. De wijk is al daarmee al rijkelijk en wellicht over bedeed. Dat gaat ten koste van het reguliere wonen. Ook in dit plan is sprake van (minimaal) zorg gerelateerd wonen en als het onder de noemer van wonen valt toch weer bijzonder en zorg behoevend wonen.

Vooraf in het geval van de GGZ kunt u zich hopelijk voorstellen, dat met het aan de GGZ overlaten waarvoor zij het gebouw wil gaan gebruiken, de ongerustheid in de omgeving en ook bij mij toeneemt. Niet uitgesloten is dus, dat het om drugs- en/of alcoholverslaafden gaat. Dat vind ik zeer bedreigend. Denk maar eens aan de talrijke kinderen en ouderen die dagelijks langs de locatie moeten om bij hun woning in de Jokse te komen of de Jokse uit te komen.

Zo lang niet duidelijk is waarvoor de GGZ de locatie gaat gebruiken, moet ik van het ergste uitgaan en daartegen ageren, omdat daar een grote bedreiging van mijn woongenot uit voort kan vloeien..

Ik verzoek u dan ook de locatie naast wat het bestemmingsplan aan functies toestaat, uitsluitend te herbestemmen voor regulier wonen, zonder dat daar direct enige vorm van zorg aan gekoppeld is.

Ad. e. waardevermindering woning

Ik heb recent een woning gekocht in de rij woningen direct ten noorden van de locatie en heb mij daarbij mee laten leiden door het bestemmingsplan. Ik ben van mening, dat mijn woongenot zonder meer wordt geschaad als de plannen in de nu gepresenteerde vorm doorgaan. Sterker nog: ik zou vrijwel zeker niet tot aankoop zijn overgegaan, als ik van deze plannen had geweten. Ik overweeg dan ook een schadeclaim in te dienen bij de gemeenteraad wegens waardevermindering van mijn woning.

tot slot

Ik ben van mening, dat u in uw beoordeling van het verzoek om medewerking van de kant van de initiatiefnemers onvoldoende heeft gekeken naar de belangen van de omwonenden en die ook niet heeft mee gewogen. Daar ben ik er een van. Ik hoop van harte, dat mijn zienswijze leidt tot een geheel nieuw plan, dan wel tot aanpassingen in het plan. Uiteraard ben ik desgewenst tot nadere toelichting en tot overleg bereid.

Hoogachtend,



Dhr. L. Aandacht

De Jokse 1

8918 GL Leeuwarden

telefoon

0617700564.

t. Av. College van Burgermeester
en Wethouders

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

DE JOKSE 17 LEEUWARDEN

24-08^{br} 2015

T.C. DE GROOT

DE JOKSE, 334

8918 TH LEEUWARDEN

Gemeente Leeuwarden				
Opgev. J.N.	13697			
Ternijnkalender	Dit			
25 AUG 2015				
Dienst	Aanvraag	Par	Ontv.	Reactie
	Binn			

MS

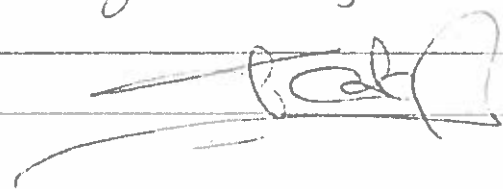
MS

Geacht College

NAV de PLANNEN Adelaarskerk om te bouwen tot appartementen, is mijn Zienswijze dat dit op deze plek zeer onwenselijk is. Het is al zo volgepropt en hoogbouw past daar helemaal niet. De cliënten van GGZ krijgen daar helemaal geen plaats om buiten te zitten. Erg voor de huidige bewoners van laagbouw die ineens zijn flat voor hun neus krijgen. Alleen de Adelaarskerk verbouwen zou nog wel gaan.

Verdier vind ik het een aandachtspunt het verkeer. Het is nuwieso naar ingedeeld in Bilgaard. Alle verkeer van hoog en laagbouw moet door een straat de Jokse om op Lidinga te komen. It van Brand winkelcentrum en bebouwing Lidingawoord kan je geen kant op. Tijdelijk werd Fietspad bij "Us Dream" opengesteld, maar dat was ook niet ideaal. Voorzie nu ook de nodige chaos van bouwverkeer. Dit is mijn Zienswijze.

vr. gr. flugrichtend



Gemeente Leeuwarden

t.a.v. het college van burgemeester en wethouders

Postbus 21000

8900 JA Leeuwarden

Leeuwarden, 7 september 2015

Geachte dames/heren,

- 1. 73

Gemeente Leeuwarden				
Obey. J/N	14555			
Termin kalender:	Ejil			
- 9 SEP 2015				
Dienst	Aflossing	Par	Salum	Kopie
Bmm				

Brt
Ull
MS

Hierbij laat ik u weten heel erg teleurgesteld te zijn in het bouwplan op het perceel van de Adelaarkerk, De Jokse 17, in de wijk Bilgaard.

Ik ben bewoonster van de 12-hoog flat van De Jokse....niet rechtstreeks de "dupe" van de nieuwbouw, maar ik ageer wel tegen de nieuwbouwplannen.

Allereerst vind ik het een mooi streven, dat het kerkgebouw "gespaard" lijkt te worden, echter hoe dit nu uitgevoerd zal worden met de geplande hoogbouw, gaat mij boven mijn pet. Ik ben er erg van geschrokken. We wonen al in zo'n "versteende" omgeving en dat beklemmende gevoel van hoogbouw tegenover de Ludingawaard, zal mij geen goed doen om me daar tussendoor te begeven .

Zou u blij zijn als laagbouwbewoner van De Jokse om zicht te krijgen op de hoogbouw? En wat te denken van de bewoners van het complex de Ludingawaard.....Het blok van de 5 woonlagen vlak voor hun appartementen...hun uitzicht dan pal op het hoogste woonblok, met een smalle straat ertussen.....een misselijkmakend idee!

Het zicht op de kerk lijkt bespaard te blijven aan de Ludinga.....maar tegenover het kerkgebouw aan de Ludinga wonen geen bewoners, die nog van het kerkgebouw zouden kunnen genieten. Is er ook gekeken naar verplaatsing van de te bouwen flats? Twee flatgebouwen op die plek lijkt me sowieso veel te veel. Was een flatgebouw aan de Ludinga niet een betere optie geweest i.p.v. aan De Jokse?

Mijn idee:

Als er zonodig nog gebouwd moet worden in de wijk Bilgaard, is het dan ook een optie om een deel van de parkeerplaats bij de Albert Heijn te gebruiken voor een flatgebouw aan de Ludinga aldaar? (Een min of meer gedeeltelijk pleinafsluitend gebouw bijvoorbeeld. Niet hoog (twee-hoog bijv., maar dan langer dan hier aan De Jokse mogelijk is).

Ik hoop echt dat u nog naar andere mogelijkheden zoekt.

Met vriendelijke groet,



Neeltje de Vries, De Jokse 286, 8918 HE Leeuwarden

e-mailadres: neejolee@live.nl

Gemeente Leeuwarden <i>BRF</i>				
Obev. J/N	<i>14773</i>			
Tormijnkalender:	Bijl.			
14 SEP 2015				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
	<i>Bmm</i>			

Leeuwarden, 10 september 2015.

Gemeente Leeuwarden

T.a.v. het College van B en W.

Postbus 21000

8900 JA Leeuwarden

Betreft: Zienswijze plan ontwerp-omgevingsvergunning De Jokse 17.

Geacht College,

Namens mevrouw J.A. Schrage – van Honk, wonende De Jokse 28 maak ik ernstig bezwaar tegen het plan "ontwerp-omgevingsvergunning de Jokse 17".

Dit bezwaar richt zich met name tegen het bouwblok van 5 woonlagen dat is gesitueerd pal tegenover het woonhuis van mevrouw Schrage.

Hiermee wordt het huidige uitzicht vanuit haar woonkamer volledig geblokkeerd; niet alleen vanwege de extreme hoogte van 5 woonlagen, maar ook nogeens de situering van het blok pal aan de straat.

Een tweede ernstig bezwaar betreft de privacy die door het betreffende bouwblok volledig wordt weggenomen.

Bij het aanvaarden van deze woning in 2008 was het hoofdmotief het vrije uitzicht over het kerkgebouw en was er geen sprake van een toekomstig bouwplan achter de Adelaarkerk.

U wordt dan ook met klem verzocht dit bouwplan te heroverwegen, waarbij het woongenot en de privacy van betrokkene wordt veiliggesteld.

Bij realisering van dit plan in de huidige vorm stel ik nu reeds een schadeclaim in het vooruitzicht.

In afwachting op uw reactie verblijft,

Namens mevr. J.A.Schrage – van Honk,

A.P. van der Lee

Irenelaan 107

6006HC Weert

Gezien en akkoord,

J. Schrage

J.A.Schrage – van Honk.

De Jokse 28.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning De Jokse 17 (Adelaarkerk) te Leeuwarden.

Geacht college,

Middels dit schrijven wil ik bezwaar maken en mijn zienswijze geven over het ontwerp-omgevingsvergunning realisatie 58 woningen De Jokse 17 te Leeuwarden (Adelaarkerk)

U heeft de laatste jaren heel veel gedaan om de wijk Bilgaard weer mooi te maken, waardoor de leefbaarheid en het woongenot in deze wijk verbeterd werd.

Denk o.a. aan De Meenthe / Mondriaanbuurt. En het afbreken van een 7 hoog flat aan De Jokse waar nu het M.F.C. gebouwd is met appartementen.

Nu zijn er plannen om de Adelaarkerk te verbouwen en daaromheen 2 flatgebouwen te realiseren, één van 3 en één van 5 hoog, met een liftschacht voor het 5 hoog gedeelte in het 3 hoog gedeelte.

Deze hele buurt waar het nu goed wonen is, wat toch uw doelstelling is in de wijk Bilgaard, wordt door dit ontwerp totaal vernield. En is in strijd met uw eigen doelstelling. Van het woongenot en de leefbaarheid in deze omgeving blijft niets over en dat kan toch niet uw bedoeling zijn.

1. Met de nieuwbouw ontnemt u de bewoners van een groot aantal appartementen boven het M.F.C. hun uitzicht. Minder zon en minder daglicht vanwege het nieuwe 5 hoge flatgebouw zal het resultaat zijn.
Vanuit de nieuwe woningen kijkt men ook zo bij de bestaande bewoners naar binnen en op het balkon. De nieuwbouw komt veel te dicht op de bestaande appartementen te staan. De andere bewoners (en dat zijn er nog al wat) rondom de Adelaarkerk zullen ook veel last hebben van deze nieuwe gebouwen.
2. De huidige bebouwing (gebouwen rondom de kerk en toren) is 1 bouwlaag hoog en is rondom voorzien van veel groen. Het nieuwe bouwplan gaat uit van 3 en 5 woonlagen waarbij de bouwdelen tegen het trottoir geplaatst worden. Het is onacceptabel dat alle ruimte wordt ingenomen door hoogbouw en al het groen gaat verdwijnen.

[illegible]

3. In het bouwplan staat dat de Adelaarkerk (zaal met toren) beeldbepalend voor de omgeving is en een ruimtelijke positie in de wijk heeft. Door hier hoogbouw van 3 en 5 woonlagen omheen te zetten is hier niet veel meer van over. De ruimtelijke positie is weg en de kerk en toren verdwijnen voor een grootste gedeelte voor het oog achter de hoge woongebouwen en wat in het zicht overblijft van de kerk en toren valt in het niet bij de 2 grote gebouwen. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.
4. In het bouwplan wordt gesproken over het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen door het optimaliseren van de huidige parkeerplaatsen. Dit lijkt mij niet realiseerbaar zonder dat hier het groen (heggen en bomen) gaan verdwijnen. Ik vind dat het groen moet blijven.

Ik ben van mening dat het bouwplan niet dient te worden gerealiseerd. Het zal voor mij onbegrijpelijk zijn wanneer u dit bouwplan toestaat en de vergunning verleend.

Voorstel:

5. Het realiseren van 10 appartementen in de Adelaarkerk, met daar om heen een aantal laagbouw appartementen (1 bouwlaag met platte daken, zoals nu de vergaderzalen) bedoeld voor Idesta zou een betere oplossing zijn.
Dan zal het woongenot en de leefbaarheid in deze buurt rondom de Adelaarkerk blijven bestaan.
6. Voor de GGZ. zou een 3 hoog appartement als woonfunctie gerealiseerd kunnen worden aan de Jelsumerstraat op de plaats van het voormalige uitvaartcentrum, welk momenteel bezet is door krakers.
Dan is deze rotte plek verwijderd en in het geheel het aanzien weer waard.
Dit eventueel te realiseren appartementen gebouw voor de GGZ ligt dan vlakbij de bestaande gebouwen van de GGZ aan De Drie Dukatons (Dammelaan).

Ik vertrouw er op dat u mijn zienswijze en voorstel serieus in overweging neemt.

Ook ga ik er van uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

J.Rollema
De Jokse 10 8918 GV Leeuwarden
tel. 058-2133299
e-mail: j.rollema@kpnmail.nl



Betreft: bezwaarschrift tegen uw besluit tot ontwerp-omgevingsvergunning van de Adelaarkerk de Jokse 17 in de wijk Bilgaard te Leeuwarden, kadastraal bekend bij de gemeente Leeuwarden, Sectie E, nummer 4567.

Hierbij maakt de Bewoners Commissie De Jokse bezwaar tegen door de u op 19-08-2015 geplaatste omgevingsvergunning in weekblad Huis aan Huis, betreffend het verbouwen van de Adelaar kerk in een woonvorm voor dementerende ouderen. En het realiseren van 33 woningen voor patiënten van de GGZ. In de Jokse zijn al voorzieningen gebouwd voor demente ouderen met psychische problemen en woningen/appartementen waar autistische jongeren onder begeleiding wonen.

Er word een woontoren gemaakt van 5 verdiepingen bij de ingang van de Jokse. Daardoor word het achter gelegen woongebied helemaal ingesloten. De openheid van de wijk De Jokse word er erg door verkleind. Volgens sommige bewoners ontbreekt alleen nog het toegangshek met de slagbomen. Het is een te groot bouwplan op een te klein gebied. Ook het uitzicht bij de laagbouw en de vierhoog appartementen direct achter het bouwplan is hierdoor erg verkleind, en de inblik vergroot.

Naar onze mening is en zijn er al genoeg voorzieningen in Bilgaard aangaande bijzondere groepen bewoners, en zeker die voor moeilijkheden in de wijk zorgen zoals in de Kei waar een voorziening is gebouwd voor personen die terug keren in de maatschappij nadat zij hun straf in de gevangenis hebben uitgezeten.

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande de vergunning niet te verlenen.

Bovenstaande bezwaren zijn gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in de verdere procedure.

Hoogachtend, Bewoners Commissie de Jokse:

T.Stellema

A. Boschma

Gemeente Leeuwarden			
Obev. J/N	15062		
Termijnkalender:	Eig.		
17 SEP 2015			
Dienst	Afdeling	Par.	Gaun
Bmm			

Brf
Ug
NIS

Gemeente Leeuwarden
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

brc
-1.73
no
JV

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N	15508			
Termijnkalender:	Bijl.	INGEKOMEN 22 SEP. 2015		
22 SEP 2015				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
	Bmm			

Leeuwarden, 22 september 2015

Onderwerp: zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning De Jokse 17

Geacht college,

In Huis aan Huis van 19 augustus 2015 is de ontwerp-omgevingsvergunning voor de Jokse 17 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over deze ontwerp-omgevingsvergunning. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Waardering van de Adelaarkerk/toren
2. De stedenbouwkundig-ruimtelijke opzet
3. Ontbreken van een eenduidig groenplan

Ad. 1.a.

De gemeente kwalificeert de toren van de Adelaarkerk door z'n bijzondere vorm als een beeldbepalend element aan de Ludinga. Echter gaat de gemeente hier voorbij aan de bewoners van de Jokse die al decennia lang zicht hebben op diezelfde toren. Zij zullen het zicht op de toren grotendeels, zo niet geheel, verliezen. De opzet zou zich zowel moeten richten op het behoud van het kenmerkende aanzicht voor de bewoners van de Jokse als ook het aanzicht vanaf Ludinga.

Ad. 1.b.

De gemeente stelt dat handhaven van de markante Adelaarkerk uitgangspunt is bij herbestemming van de locatie. Echter heeft de Adelaarkerk geen monumentale status die vereist of rechtvaardigt dat alles in het werk gesteld moet worden om de bestaande toren te handhaven. Niet het behoud van de toren maar het behoud van de stempelstructuur hoort uitgangspunt te zijn bij herbestemming van de locatie.

Onderzoek van de Hogeschool Utrecht¹ noemt juist de wijk Bilgaard als voorbeeld van een na-oorlogse wijk met wegens de stempelstructuur een bijzondere cultuur-historische waarde. In het rapport "Het raakvlak van monumentenzorg en stedelijke vernieuwing" wordt het volgende gesteld, op pagina 9:

"De term monumentenzorg is aan het verdwijnen, tegenwoordig wordt liever gesproken over de gebouwde kwaliteit. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan panden of object en, maar ook aan de gebouwde omgeving, die een visie weerspiegelt die gerelateerd is aan een bepaalde periode, bijvoorbeeld de totale opzet van een wijk. Die visie moet doorklinken in het proces van stedelijke vernieuwing.

Gemeenten en andere partijen zijn zich vaak niet bewust van de betekenis en kwaliteit van de na-oorlogse wijken. En bij de gemeentelijke monumentenzorg wordt nog vaak geredeneerd vanuit het behoud van panden."

¹ Het raakvlak van monumentenzorg en stedelijke vernieuwing (Utrecht, 2007)

Het overgrote deel van de bezwaren ontstaat doordat de gemeente het beoogde aantal woningen wil behalen met behoud van de bestaande kerk. Hierdoor moet voor een passend bouwvolume de hoogte en de begrenzing aangepast worden ten koste van de stempel en huidige groenvoorziening.

Derhalve verzoek ik de gemeente de plannen opnieuw te beoordelen met inachtneming van behoud van de stempel als uitgangspunt.

Ad. 2.a.

De gemeente stelt dat een bouwhoogte van vijf lagen past in de rechteronderhoek van de stempel, omdat de belendende bebouwing aan oostzijde (Joksewaard) eveneens vijf lagen telt.

Echter zijn er meerdere redenen waarom ik daar bezwaar tegen maak. Te weten:

- Een bouwhoogte van vijf lagen sluit niet aan bij het noordelijk gelegen woonblok van twee bouwlagen. Dit woonblok heeft aan de voorzijde reeds uitzicht op een galerijflat van vijf bouwlagen. Wanneer aan de achterzijde eenzelfde bouwhoogte wordt geplaatst, is dit een onevenredige verstoring van het uitzicht en de privacy. Dit blok wordt dan omsloten door zeer nabij gelegen hoogbouw.

- Bilgaard kenmerkt zich door de typische stedenbouwkundige stempelstructuur van 'van der Broek en Bakema'. De rechteronderhoek van de stempel is aldoor bestemd voor een bijzonder gebouw/functie los van de rijwoningen en galerijflats. De bouwhoogte van deze bijzondere gebouwen overschrijdt in de hele wijk Bilgaard nergens een hoogte van drie bouwlagen. In de huidige stedenbouwkundige opzet wordt de stempelstructuur aanzienlijk verstoord door hoogbouw precies op de ze plek. Hierdoor gaat de samenhang van de Jokse als stempel in het grotere geheel (de wijk Bilgaard) verloren; hetgeen wellicht over het hoofd gezien is?

- De gemeente stelt dat een bouwhoogte van vijf lagen noodzakelijk is om het gewenste aantal woningen te realiseren omdat de gemeente de markante toren van de kerk wil behouden. De geplande nieuwbouw moet gepaste afstand bewaren van de kerk wegens bezwaar van de welstandscommissie Hûs en Hiem. Hierdoor is een groot deel van het perceel niet meer te gebruiken voor de nieuwbouw en is, om het beoogde aantal woningen toch te realiseren, hoogbouw noodzakelijk.

Echter wanneer de gemeente uitgaat van behoud van de stempel, in plaats van behoud van de kerktoren, is een aanzienlijk groter deel van het perceel beschikbaar voor bebouwing en kan het beoogde aantal woningen met minder bouwlagen gerealiseerd worden.

Ad. 2.b.

De gemeente stelt dat het opschuiven van de bouwgrens in noordelijke richting tot aan het trottoir acceptabel en noodzakelijk is om het beoogde aantal woningen te realiseren. Echter door deze verschuiving van de bouwgrens zal de bestaande groenvoorziening verdwijnen. De groenvoorziening rondom een gebouw met afwijkende vorm/functie is een vast onderdeel van de rechteronderhoek in de stempel. Deze draagt bij aan de bijzondere cultuur-historische waarde van de stempelwijk Bilgaard.

Wanneer de gemeente uitgaat van behoud van de stempel in plaats van behoud van de kerktoren, is een aanzienlijk groter deel van het perceel beschikbaar voor bebouwing en kan het beoogde aantal woningen binnen de bestaande bouwgrenzen mét behoud van de groenvoorziening gerealiseerd worden.

Daarom verzoek ik de gemeente de plannen opnieuw te beoordelen met inachtneming van het behoud van de stempel als uitgangspunt.

Ad. 3.

Wanneer de gemeente de ontwerp-omgevingsvergunning in de huidige vorm goedkeurt en toekent, zal de bestaande groenvoorziening rondom de Adelaarkerk verdwijnen. In de ruimtelijke onderbouwing erkent de gemeente dat dit gebeurt, maar ziet geen bezwaren omdat het groen op particulier terrein staat.

Echter deze groenstrook is een repeterend element rond de afwijkende bebouwing in de hoek van de stempel en van grote waarde voor het aanzicht van de omwonenden.

Bovendien is de hoogte van het bestaande groen in juiste verhouding tot de bouwhoogte van het huidige kerkgebouw.

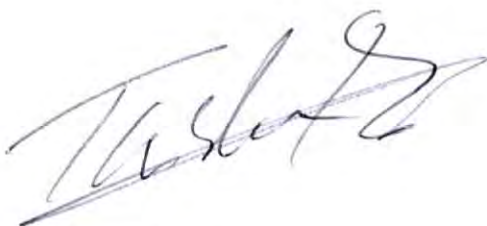
In de ruimtelijke onderbouwing is de gemeente voornemens het bestaande groen te ruimen om het bouwperceel te vergroten en het trottoir aan de noordzijde herin te richten naar openbaar groen. De inrichting daarvan wordt niet gespecificeerd, hoewel dit voor omwonenden juist van zeer groot belang is.

De gemeente verzoek ik hierbij:

- Het geplande openbare groen in vorm van struiken en bomen uit te voeren, om wederom een juiste verhouding tot de uiteindelijke bouwhoogte te realiseren.
- Extra bomen te planten in de aanwezige groenstrook op het parkeerterrein als zichtcompensatie voor de bewoners van het noordelijke gelegen blok laagbouw.

Op basis van de bovenstaande argumenten verzoek ik u, met inachtneming van mijn zienswijze, de ontwerp-omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen. Namelijk door niet de Adelaarkerk maar de stempel uitgangspunt te laten zijn bij herbestemming van de locatie. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



T.S.F. Braicks
De Jokse 3
8918 GL LEEUWARDEN

Ontwerp - omgevingsvergunning.

Gemeente Leeuwarden BRP				
Obev. J/N		15518		
Termijnkalender:		Bijl.		
25 SEP 2015				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
	BMM			

mp
ju

Leeuwarden 24-9-2015

Gemeente Leeuwarden
Aan het College van
Burgemeester en
wethouders
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Geacht college

Bijzich schrijf ik berwaar aan
tegen de hoogbouw van 5 hoog aan de
Johse 17 in de wijk Bilgaard te Leeuwarden
Kadastraal bekend gemeente Leeuwarden,
Sectie E, nummer 4567

Ons gehele wooncomplex/genot gaat
hierbij verloren, ons gehele uitzicht
gaat verloren.

Privé hebben we helemaal niets meer,
vooral als we romers op het balkon zitten
(als we nog zon krijgen i.o.m de hoogbouw)
Ook zijn we tegen als het gebruikt wordt
voor de G.P.Z

Datum 24-9-2015

Shr en Mrs Post-de Haas
De Johse 26

Met vriendelijke groet

09/10 GV Leeuwarden

Shr. Post-de Haas

-173

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N		15527		
Termijnkalender:		Bijl.		
25 SEP 2015				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
	Bmm			

ARN: DE GEMEENTE LEEUWARDEN
BRP
gm T.A.V. BURGEMEESTER EN
JV WETHOUDERS.

MIJN ZIENSWIJZE BETREFFENDE
ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING
LOKATIE DE JOKSE 17 (ADELDAARKE)

- 1^o HET VRIJE Uitzicht, wat een van de redenen was te verhuizen van de laagbouw aan de Hoofdrolen naar het MFC Ludingawoord, wordt geheel ontnomen door de bouw het nieuwe complex met vijf woonlagen (woongenot)
- 2^o DE ROOLIJN VAN DIT COMPLEX KOMT ZO Dicht aan straatkant, dat wij bij wijze van spreken met onze balkons bij de burelen in de woonkamer zitten. (privacy)
- 3^o MEN MOET GEEN HALVE WAARHEDEN VERKONDIGEN DOOR TE STELEN DAT HET BOUWBLOK MET VIJF WOONLAGEN, EVEN HOOG IS ALS HET MFC. DIT GEBOUW HEEFT ALLEEN VIJF WOONLAGEN OP DE HOEK LUDINGE/JOKSE. DE OVERIGE BEBOUWING LANGS DE JOKSE BESTAAT UIT DRIE WOONLAGEN
- 4^o DE PARKEERPROBLEMEN ZALLEN ALLEEN MAAR TOENEMEN, OOK VANWEGE HET WINKELCENTRUM BILGAARD-PASSAGE.

GELET OP HET VORENSTAANDE MAAK IK BEZWAAR
TEGEN HET ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING DE JOKSE 17
WEGENS ANPTASTING VAN HET WOONGENOT EN PRIVACY

LEEWARDEN, 22-09-2015



A. POST
DE JOKSE 4
8918 GV LEEWARDEN

Gemeente Leeuwarden
T.a.v College van Burgemeester en Wethouders
Oldehoofsterkerkhof 2
8911 DH Leeuwarden

A. Kuipers
De Jokse 20
8918 GV Leeuwarden

Datum; 8 september 2015.

Betreft; Bezwaarschrift verbouw en bouw Adelaarkerk Leeuwarden.

-1. 73

Gemeente Leeuwarden				
Obv. J/N		15577		
Termijnkalender:		Bij Diversen		
25 SEP 2015				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kcode
Bmm				

Brt
Vanc

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Onderwerp: Bezwaarschrift 20 augustus 2015 Ontwerp omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 eerste lid, aanhef en onder a, onder 3* van de Wabo voor de realisatie van 58 woningen op de locatie De Jokse 17 Adelaarkerk en omgeving in de wijk Bilgaard te Leeuwarden Sectie E, nummer 4567.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 58 woningen, 10 huurwoningen in de voormalige kerk, 15 huurwoningen in een bouwblok van 3 bouwlagen en 33 woningen in een bouwblok van 5 bouwlagen. Het gebouw van 33 woningen gaat gebruikt worden door de GGZ en de overige worden gebruikt door de Idesta Zorggroep (licht en zwaar dementerenden).

Bestemmingplan voorzieningen:

Toegestaan sociaal_ medische voorzieningen. Daaronder vallen mogelijk de GGZ_ voorzieningen.

Zeker is dat niet. want de toelichting laat zich daar niets over uit.

Niet toegestaan; zuivere woonfunctie, dat wil zeggen zelfstandige woonruimte zonder 24 uren zorg. De voorzieningen voor Idesta vallen daar geheel of gedeeltelijk onder Toelichting spreekt over 11 zelfstandige woningen met zorg en 15 aanleunwoningen met thuiszorg. Onduidelijk is of beide vormen onder sociaal-medisch vallen, (dan passend binnen het bestemmingsplan) of onder wonen. (dan onderdeel vrijstelling procedure).

Bouwregels:

Er moet worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. Het bouwplan overschrijdt de bouwgrens met ca. 5.00 meter. Het bestemmingsplan geeft aan dat de bouwgrens aan deze kant ca 5.00 meter uit de perceelgrens is en het bouwplan is vrijwel op de perceelgrens. Dit is in strijd met de bouwregels. Deze overschrijding van de bouwregels Worden niet in toelichting genoemd.

Bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10.00 meter volgens de bouwregels. Het bouwplan voldoet daar grotendeels aan. Met uitzondering van bouwdeel Noord Zuid bestaande uit vijf bouwlagen. Dat is ruim 15.00 meter te hoog wat overeenkomt met twee bouwlagen.

Idesta zorggroep heeft een twijfelachtige reputatie met betrekking tot projectontwikkeling. Onderstaande gepubliceerde zorgprojecten hebben tot nu toe in 2015 geen doorgang gevonden;

- Zorgcomplex Holwerd, Ameland
- Zorgcomplex Ternaard Datumadeel ,
- Zorgcomplex Talma Veenwouden.
- Zorgcomplex Tzummarum.
- Zorgcomplex Hallum.

Diverse van deze zorgcomplexen staan ondanks de positieve mededelingen van Idesta zorggroep nog steeds leeg of zijn inmiddels overgegaan naar andere zorggroepen. Hoe komt het hier dan aan De Jokse? Wordt het ook leegstand omdat in diverse zorgcomplexen in Leeuwarden en omgeving nog volop plaats is voor licht en zwaar dementerenden ouderen?

Wat voor type bewoners komen er in het GGZ wooncomplex drugs, alcoholverslaving of mensen met psychische stoornissen? In de toelichting is hier niets van omschreven. Hoe is de verhouding dementerende ouderen van Idesta en de cliëntèle van de GGZ?

Parkeren:

Het parkeren is nu soms al problematisch in verband met parkerende bezoekers van het Winkelcentrum en de Aldi

Licht afname:

Lichtafname in ons wooncomplex aan De Jokse 4t/m58 boven het MFC tegenover de kerk door de hoogte van de 5 bouwlagen. Deze ontnemen het daglicht, zonlicht, horizonvervuiling en gevelreflectie. De bouwlagen zorgen voor schaduwval, minder licht in woonkamer, minder zonlicht en minder zicht naar buiten. Onze woningen hebben alleen daglicht van de raampartij aan de voorzijde van de voorgevel. Gevelreflectie door reflectie van zonlicht en resoneren van geluiden tegen de gevel van de 5 bouwlagen voor onze woningen

Privacy:

Derving van ons woongenot en schending van onze privacy De complexen komen te dicht tegenover elkaar te staan.

Ruimtelijke beperkingen:

De gemeente gaat in de ruimtelijke onderbouwing alleen in op de ruimtelijke opbouw op de kavel zelf en op het oost west profiel gezien vanaf de Ludinga en niet op het noord zuid profiel vanaf de JOKSE zelf. Door het advies van Hus en HIEM te volgen en hiermee de afstand tussen de Adelaarkerk en de nieuwbouw nog groter te maken ten koste van de openbare parkeerplaatsen zou de bebouwing alleen dicht bij de rij woningen komen. Bouwen op de erfscheiding moet dan ook als een soort van compromis worden gezien. De gemeente vindt de ruimte die daardoor ontstaat groot genoeg. De ca.30 meter?! lange hoge schijf doet ernstige afbreuk aan de ruimtelijke opzet van dit deel van Bilgaard.

Dat geldt niet alleen voor de hoogte in de relatie tot de afstand tot de toren van de kerk maar vooral van de schijf zelf. Daarnaast gaat de schijf ook nog eens de concurrentie aan met het 5 bouwlagen hoge accent bij de nieuwbouw aan de oostkant van de JOKSE.

Waarom wordt de toegestane bouwhoogte van 10 meter niet aangehouden? Dan kan deze in 3 lagen gebouwd worden en komen zowel de toren als het hoogte accent van de nieuwbouw aan de oostkant beter tot haar recht

De vijf bouwlagen doen daar ernstig afbreuk aan. Hiermee wordt ook in aanzienlijke mate tegemoet gekomen aan de ruimtelijke bezwaren van Hus en Hiem.

Waarom niet (in het uiterste geval) beperken tot een accent in Vijf bouwlagen aan de zuidkant over drie stramien en de rest ten noorden daarvan in drie bouwlagen?

Groen:

Door de nieuwbouw moeten er enkele bomen op eigen terrein en zeker 3 openbare bomen op de stoep bij het parkeerterrein sneuvelen. Dat werkt negatief op het nu nog groene beeld. Bomen kunnen blijven staan als de huidige bouwgrens wordt gerespecteerd. zijn geen monumentale bomen. Moet wel compensatie komen.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Mevrouw A.Kuipers, voorzitter

Bewonerscommissie De Jokse 4t/m58
boven het MFC Leeuwarden
afke.kuipers@hetnet.nl
tel.058-2670338

A. Kuipers
De Jokse 20
8918 GV Leeuwarden

WOONVORMINSTELLINGEN IN BILGAARD

- 1Crisisopvang -Woonvoorziening LIMOR de Kei Bilgaard
- 2Woonvorm GGZ de Jokse Bilgaard
- 3Locatie GGZ Ludinga Bilgaard
- 4De Drie Dukaten GGZ gebouwen Dammelaan Bilgaard
- 5Woonvorm begeleid wonen Talant de Jokse Bilgaard
- 6Woonvorm demeterende ouderen de Jokse Bilgaard
- 7Dagopvang ouderen Palet de Jokse Bilgaard
- 8Dagopvang mensen met een beperking Talant de Jokse Bilgaard
- 9Dagopvang winkel Badoe Talant de Jokse Bilgaard
- 10Woonvorm-Verpleeghuis voor ouderen Ymedam Bilgaard
- 11Woonvorm aan het Rengerspaad de Hoidollen Bilgaard

In de wijk Bilgaard bevinden zich al op dit moment 11 zorginstellingen. 7 hiervan bevinden zich in de straat De Jokse. Naast al deze zorginstellingen is Idesta van mening dat hier nog 25 zorgappartementen moeten worden bijgebouwd en de GGZ 33 in complex Adelaar kerk.

Woensdag 23 september was er een bijeenkomst waar de heer Verf van de GGZ uitleg gaf wat een Mind Up inhield. Er kwamen veel vragen vanuit de zaal over wat voor cliënten er zouden worden behandeld en komen wonen. Uit de reactie van de heer Verf kwam het er op neer dat het van alles kan wezen. Van alcohol en drugsverslaving in het verleden tot psychische stoornissen ze werden volgens de heer Verf eerst wel gescreend. Als je 33 van deze cliënten bij elkaar zet vraagt men om problemen, want men versterkt elkaar. Het kwam ook naar voren op deze avond dat het niet verstandig is om deze cliënten in een 5 hoog gebouw te laten wonen omdat er in het verleden cliënten van de GGZ van de flat De Jokse zijn gesprongen.

Wij vinden als bewoners aan De Jokse dat door het appartementen complex Adelaar kerk er een te hoge concentratie aan mensen met noodzakelijke verzorging ontstaat in onze wijk.

Idesta is een zorginstelling met veel niet uitgevoerde projecten en zit niet in een overkoepelende organisatie. Volgens de uitspraak van de heer Sinnema is hier bewust voor gekozen zodat de winst niet hoefde te worden verdeeld. In de krant stond dat hier dementerende ouderen zouden komen 11 in de kerk en 15 huur appartementen. Allen met 24 uur zorg ook voor de huur appartementen? Er werd die avond geopperd dat er nog 13 zorginstellingen zijn in Leeuwarden waar nog volop plaats is voor dementerenden en voor ouderen met zware zorg. De heer Sinnema gaat ervan uit dat er alleen mensen uit Bilgaard in zijn instelling komen wonen. De bewoners zijn een geheel andere mening toegedaan; "Wij gaan niet bij de GGZ wonen" is tijdens de bijeenkomst aangegeven. Je mag niet stigmatiseren maar zo kijkt men er wel tegen aan.

Wij als bewoners van De Jokse vinden projectontwikkeling de Adelaar kerk geen verantwoord, leefbaar en maatschappelijke ontwikkeling voor ons.

Dit project is te grootschalig voor onze woonwijk het is hier OVERVOL met zorg.

Waar is de bescherming voor de bewoners in de Jokse .

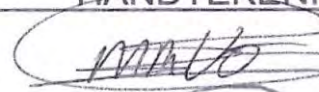
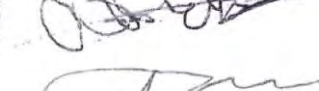
Uw college zou zich de vraag dienen te stellen of de belangen van deze bouw door de projectontwikkelaar

(de belanghebbende) Mogen prevaleren boven de belangen van de omwonenden.

AKTIE TEGEN DE BOUW VAN APPARTEMENTEN.

Bent u ook tegen de bouw van appartementen op het terrein van de Adelaarskerk vul dan hieronder uw naam, huisnummer en handtekening in.

NAAM	ADRES	HANDTEKENING
------	-------	--------------

1 Vos	De Jokse 8	
2 H. Reitsma	" 6	
3 A. Sikma	" 24	
4 A. Post	" 4	
5 J. Rollema	" 10	
6 A. Kuipers	" 20	
7 J. Stige	" 52	
8 W. Schepel Hoorn	50	
9 P. S. v. d. Ploeg	54	
Worp op ma	" 22	
11 T. Ijldershof - Tjinkel	16	
12 A. Kalka v. d. Bug		
13 K n o e b e K R o o n		

AKTIE TEGEN DE BOUW VAN APPARTEMENTEN.

Bent u ook tegen de bouw van appartementen op het terrein van de Adelaarskerk vul dan hieronder uw naam, huisnummer en handtekening in.

NAAM	ADRES	HANDTEKENING
14 J. Post	De Joksse 26	J. Post
15 A. Jansma	De Uitkomst 5	A
16 K. K. v. d. Meer	De Joksse 18	K. K. v. d. Meer
17 D. Farnoud	Hoekstra De Joksse 32	
18 A. J. P. Procter	Joksse 14	
19 Anke Hemstra	Joksse 14	
20 N. de Vries	De Joksse 206	
21 A. Vork	de Joksse 48	
22 N. d. Wal	De Joksse 44	
23 J. A. Schrage	de Joksse 28	J. A. Schrage
24 H. J. Haasdyk	de Joksse 12	
25 A. P. v. d. LEE	de Joksse 98	
26 De Joksse 46	WIELINGA	
27 de Joksse 38	mevrouw Faber	

26
Geachte medebewoners rondom de Adelaarskerk.

Er is een voornemen om op het terrein van de Adelaarskerk appartementen te gaan bouwen vanaf September 2015.

Er zullen appartementen komen in het gebouw zelf en tevens zal er nieuwbouw gepleegd gaan worden. Te weten 1 complex van 5 hoog en 1 complex van 3 hoog.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefomgeving en natuurlijk ook voor uw prive situatie. Denk alleen maar aan het verdwijnen van het zonlicht door deze hoogbouw op een beperkt stuk grond.

Op dit moment kunnen we nog actie ondernemen bij de gemeente om te proberen dit alles tegen te houden.

Daarom wil ik u hiermede vragen, als u tegen deze nieuwbouw bent dit formulier van uw naam, adres en handtekening te voorzien.

U kunt dit formulieren in de brievenbus doen op de Jokse 20

Bij voorbaat dank.

niet eens met nieuwe flat
tegen deze nieuwbouw

A. Zhakay

~~adres~~ adres: De jokse 47

~~A. Zhakay~~

Geachte medebewoners rondom de Adelaarskerk.

Er is een voornemen om op het terrein van de Adelaarskerk appartementen te gaan bouwen vanaf September 2015.

Er zullen appartementen komen in het gebouw zelf en tevens zal er nieuwbouw gepleegd gaan worden. Te weten 1 complex van 5 hoog en 1 complex van 3 hoog.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefomgeving en natuurlijk ook voor uw prive situatie. Denk alleen maar aan het verdwijnen van het zonlicht door deze hoogbouw op een beperkt stuk grond.

Op dit moment kunnen we nog actie ondernemen bij de gemeente om te proberen dit alles tegen te houden.

Daarom wil ik u hiermede vragen, als u tegen deze nieuwbouw bent dit formulier van uw naam, adres en handtekening te voorzien.

U kunt dit formulieren in de brievenbus doen op de Jokse 20

Bij voorbaat dank.

Chr. Swaart
de Jokse 5
091801.1.
Deewarden.



34 Geachte medebewoners rondom de Adelaarskerk.

Er is een voornemen om op het terrein van de Adelaarskerk appartementen te gaan bouwen vanaf September 2015.

Er zullen appartementen komen in het gebouw zelf en tevens zal er nieuwbouw gepleegd gaan worden. Te weten 1 complex van 5 hoog en 1 complex van 3 hoog.

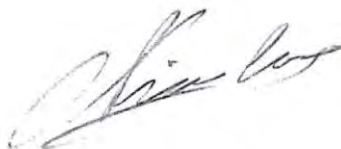
Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefomgeving en natuurlijk ook voor uw prive situatie. Denk alleen maar aan het verdwijnen van het zonlicht door deze hoogbouw op een beperkt stuk grond.

Op dit moment kunnen we nog actie ondernemen bij de gemeente om te proberen dit alles tegen te houden.

Daarom wil ik u hiermede vragen, als u tegen deze nieuwbouw bent dit formulier van uw naam, adres en handtekening te voorzien.

U kunt dit formulieren in de brievenbus doen op de Jokse 20

Bij voorbaat dank.



27 Geachte medebewoners rondom de Adelaarskerk.

Er is een voornemen om op het terrein van de Adelaarskerk appartementen te gaan bouwen vanaf September 2015.

Er zullen appartementen komen in het gebouw zelf en tevens zal er nieuwbouw gepleegd gaan worden. Te weten 1 complex van 5 hoog en 1 complex van 3 hoog.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefomgeving en natuurlijk ook voor uw prive situatie. Denk alleen maar aan het verdwijnen van het zonlicht door deze hoogbouw op een beperkt stuk grond.

Op dit moment kunnen we nog actie ondernemen bij de gemeente om te proberen dit alles tegen te houden.

Daarom wil ik u hiermede vragen, als u tegen deze nieuwbouw bent dit formulier van uw naam, adres en handtekening te voorzien.

U kunt dit formulieren in de brievenbus doen op de Jokse .20

Bij voorbaat dank.

L. Aandagt

De Jokse - 1

A large, stylized handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

31

Geachte medebewoners rondom de Adelaarskerk.

Er is een voornemen om op het terrein van de Adelaarskerk appartementen te gaan bouwen vanaf September 2015.

Er zullen appartementen komen in het gebouw zelf en tevens zal er nieuwbouw gepleegd gaan worden. Te weten 1 complex van 5 hoog en 1 complex van 3 hoog.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefomgeving en natuurlijk ook voor uw prive situatie. Denk alleen maar aan het verdwijnen van het zonlicht door deze hoogbouw op een beperkt stuk grond.

Op dit moment kunnen we nog actie ondernemen bij de gemeente om te proberen dit alles tegen te houden.

Daarom wil ik u hiermede vragen, als u tegen deze nieuwbouw bent dit formulier van uw naam, adres en handtekening te voorzien.

U kunt dit formulieren in de brievenbus doen op de Jokse .. 20

Bij voorbaat dank.

Fam. Braicks
De Jokse 3

Tristan Braicks



11-03-2015

Trienke Braicker



11-03-2015

20
Geachte medebewoners rondom de Adelaarskerk.

Er is een voornemen om op het terrein van de Adelaarskerk appartementen te gaan bouwen vanaf September 2015.

Er zullen appartementen komen in het gebouw zelf en tevens zal er nieuwbouw gepleegd gaan worden. Te weten 1 complex van 5^{de} hoog en 1 complex van 3 hoog.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefomgeving en natuurlijk ook voor uw prive situatie. Denk alleen maar aan het verdwijnen van het zonlicht door deze hoogbouw op een beperkt stuk grond.

Op dit moment kunnen we nog actie ondernemen bij de gemeente om te proberen dit alles tegen te houden.

Daarom wil ik u hiermede vragen, als u tegen deze nieuwbouw bent dit formulier van uw naam, adres en handtekening te voorzien.

U kunt dit formulieren in de brievenbus doen op de Jokse 20

Bij voorbaat dank.

B de Graaf-Smidt

De Jokse 13

8913 GL

Leeuwarden

B de Graaf-Smidt

29
Geachte medebewoners rondom de Adelaarskerk.

Er is een voornemen om op het terrein van de Adelaarskerk appartementen te gaan bouwen vanaf September 2015.

Er zullen appartementen komen in het gebouw zelf en tevens zal er nieuwbouw gepleegd gaan worden. Te weten 1 complex van 5 hoog en 1 complex van 3 hoog.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefomgeving en natuurlijk ook voor uw prive situatie. Denk alleen maar aan het verdwijnen van het zonlicht door deze hoogbouw op een beperkt stuk grond.

Op dit moment kunnen we nog actie ondernemen bij de gemeente om te proberen dit alles tegen te houden.

Daarom wil ik u hiermede vragen, als u tegen deze nieuwbouw bent dit formulier van uw naam, adres en handtekening te voorzien.

U kunt dit formulieren in de brievenbus doen op de Jokse 3. 20

Bij voorbaat dank.

J. Hoogheboom

De Jokse 3
Bg 18 Cm



30
Geachte medebewoners rondom de Adelaarskerk.

Er is een voornemen om op het terrein van de Adelaarskerk appartementen te gaan bouwen vanaf September 2015.

Er zullen appartementen komen in het gebouw zelf en tevens zal er nieuwbouw gepleegd gaan worden. Te weten 1 complex van 5 hoog en 1 complex van 3 hoog.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefomgeving en natuurlijk ook voor uw prive situatie. Denk alleen maar aan het verdwijnen van het zonlicht door deze hoogbouw op een beperkt stuk grond.

Op dit moment kunnen we nog actie ondernemen bij de gemeente om te proberen dit alles tegen te houden.

Daarom wil ik u hiermede vragen, als u tegen deze nieuwbouw bent dit formulier van uw naam, adres en handtekening te voorzien.

U kunt dit formulieren in de brievenbus doen op de Jokse .. 20

Bij voorbaat dank.

Ik maak bezwaar, zonlicht weg!

H. M. Graafstra

de Jokse 15

0918 86

leuwarden

Impruut m

Geachte medebewoners rondom de Adelaarskerk.

Er is een voornemen om op het terrein van de Adelaarskerk appartementen te gaan bouwen vanaf September 2015.

Er zullen appartementen komen in het gebouw zelf en tevens zal er nieuwbouw gepleegd gaan worden. Te weten 1 complex van 5 hoog en 1 complex van 3 hoog.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefomgeving en natuurlijk ook voor uw prive situatie. Denk alleen maar aan het verdwijnen van het zonlicht door deze hoogbouw op een beperkt stuk grond.

Op dit moment kunnen we nog actie ondernemen bij de gemeente om te proberen dit alles tegen te houden.

Daarom wil ik u hiermede vragen, als u tegen deze nieuwbouw bent dit formulier van uw naam, adres en handtekening te voorzien.

U kunt dit formulieren in de brievenbus doen op de Jokse . 20

Bij voorbaat dank.

Jan Blokker
Jokse 23





Wij zijn tegen 5 hoogbouw GGZ!

Naam:

Straat:

Handtekening:

50	Groot v/d Mark	Bilgaardpassage	
51	Sipke Meijer	Bilgaardpassage	
52	(Schuurman) Blomker	Bilgaardpassage	(Schuurman)
53	Yde Vries Zeeman	" 33	
54	M Peleers	Bilgaardpassage 48	Peleers
55	Santema	Bilgaardpassage 50	
56	A Ruler Euroland	Bilgaardpassage 91	Ruler
57	M.S. Ystra- rijstra Action	Bilgaardpassage 71	M.S. Ystra-rijstra
58	A-1 Wonen en-20.	Bilgaardpassage 23	
59	AR Wynsma Oosterhoff	Winkelcentrum bilgaardpassage 11	
60	Elster-Tahko	Sleenstra	
61	Streekstra DA	Bilgaardpassage 77	
62	Slaggy Smit	" " 81	

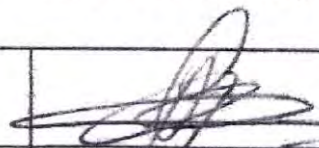
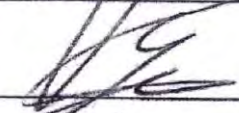
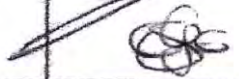
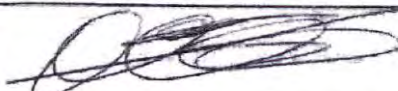
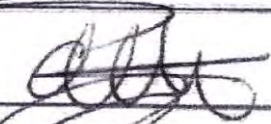
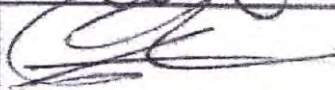
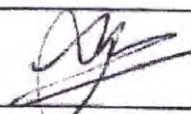
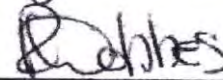
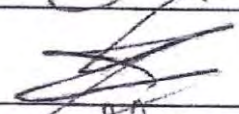
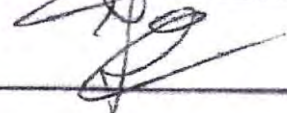
Dit is een handtekening actie tegen hoogbouw Adelaarkerk!

Wij zijn tegen 5 hoogbouw GGZ!

Naam:

Straat:

Handtekening:

37	G. Niesman Schoenmaker	Bilgaard	
38	Yne van der meulen	bilgaard no 7	
39	de Jong Peter Hoon	Bilgaardpassage 13	
40	P.P. Paassen	Bilgaard passage 73	
41	Sietske Veenstra	Bilgaard passage 89 kaaswinkel	
42	E. Allema	AMG Bilgaard	
43	J. Toren Snackbar Barana	Bilgaard passage 3	
44	T.P. Klimstra	Aldi Bilgaard passage 41	
45	DOUBLE FF	Bilgaard passage 45	
46	Decker	Bilgaard passage 47	
47	WZB optiek oof	Bilgaard passage 49	
48	Mei Wah	Bilgaard passage 52	
49	Hans Anders	Bilgaard passage 56	

INGEKOMEN 25 SEP. 2015

Bezwaarschriften
Voor de
Adeldarckerk 17
de Jokse

A. Kuipers
De Jokse 20
8918 GV LEEUWARDEN

Dhr.

Tijmen Lemke

De Jokse 33

8918 GM Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N		15600		
Termijnkalender:		Lijst:		
25 SEP 2015				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
	Bmm			

Gemeente Leeuwarden

Ingekomen 25 SEP. 2015

Aan wie het betreft, Gemeente Leeuwarden

Bezwaar tegen hoogbouw van de jokse 17; de locatie adelaarskerk, dossiernr. 11004289.
Wij willen graag bezwaar maken tegen de komst van het vijf hoog gedeelte aan de jokse17.
Wij hebben dan geen of veel minder zon voor huis, en onze privacy en woongenot worden hierdoor ook aangetast.

Door de komst van de hoogbouw gaan wij naar een grote muur kijken vanuit ons huis.

Dus wij zijn er heel erg op tegen dat er vijf hoog wordt gebouwd.

Doordat er nu weer een zorginstelling vlak voor ons huis wordt gebouwd, gaat ons huis in waarde dalen.

Met vriendelijke groet,

Fam. Lemke

24-09-2015

-1.73

Gemeente Leeuwarden
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden

Ingekomen 30 SEP. 2015

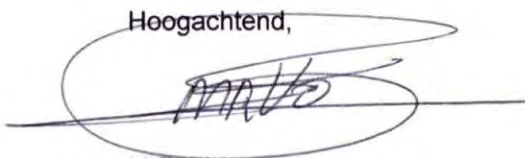


30 september 2015

Betreft: zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning De Jokse 17 te Leeuwarden.

De reden van het indienen van deze zienswijze is het feit dat ik direct betrokken ben door uw plannen voor de bouw. Ik woon namelijk recht tegenover de gebouwen die u wilt gaan bouwen.

Hoogachtend,



M.R. Vos
De Jokse 8
8918 GV Leeuwarden

Bijlage: zienswijze op ontwerp-omgevingsvergunning De Jokse 17 te Leeuwarden.

15852

1 OKT 2015

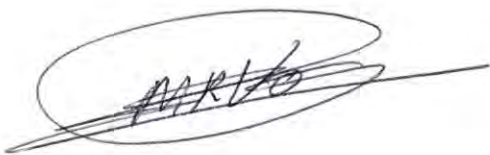
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
Bmm				

Handwritten notes: ksp, ju, Hb

Bijlage zienswijze de Jokse 17 te Leeuwarden.

Ik ben tegen de bouwplannen aan de Jokse 17 te Leeuwarden.

1. In de wijk Bilgaard bestaan reeds 11 andere vestigingen voor het bieden van zorg.
2. In de wijk Bilgaard bestaat reeds overlast door klanten van zorgaanbieders. Er zijn zelfs mensen die van de flat springen of zonder enige vorm van hulp vrij door de wijk lopen en hierdoor voor direct gevaar zorgen.
3. De Idesta Zorggroep heeft al meerdere plannen gehad in diverse gemeenten. Echter geen enkel plan heeft ooit het daglicht gezien.
4. De bestuurders van de Idesta Zorggroep zijn tevens adviseur zorg bij de provincie Friesland middels een eigen adviesbureau. Dit is belangenverstrengeling.
5. Punt 4 heb ik daarom ook gemeld bij het ministerie van VWS.
6. De bouwlaag van 5 hoog is wettelijk niet toegestaan.
7. Door een hoogte van 5 bouwlageen is er bij onze woningen geen zonlicht meer. Dit dient uw milieudienst te onderzoeken/meten.
8. Het gehele bestemmingsplan geeft geen enkele ruimte voor het aanbieden van zorg op betreffende grond/adres.
9. Uw gemeente heeft reeds in een eerder stadium besloten dat er geen hoogbouw meer zou komen in de wijk Bilgaard.
10. De bouw gaat eventueel plaatsvinden buiten de gestelde grenzen omdat er leidingen in de grond zouden liggen. Hier is echter niets van gebleken.



Gemeente Leeuwarden

Ingekomen 30 SEP. 2015



Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijze ontwerp omgevingsvergunning voor de realisatie van 58 woningen op de locatie de Jokse 17 (Adelaarkerk) te Leeuwarden.

De ontwerp omgevingsvergunning is gepubliceerd op 19 augustus 2015 en heeft vervolgens vanaf 20 augustus 2015 conform de wettelijke vereisten zes weken ter visie gelegen. In die periode zijn dertien zienswijzen ontvangen. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn ingediend en ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk.

Zienswijzen:

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen per indiener samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Indiener 1 Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân adviseert om geen medewerking te verlenen aan het plan zonder de in dit advies genoemde aanvullende voorzieningen. Het is zonder aanvullende voorzieningen voor de brandweer repressief vrijwel onmogelijk (door tijdsvertraging door bijvoorbeeld het verlengen van slangen) om de panden en de mensen in de panden te beschermen wanneer er zich een scenario voordoet waarbij het brandt in één van de drie woongebouwen en wanneer één van de woongebouwen bedreigd wordt door een uitslaande brand in een naastgelegen gebouw.

Brandweer Fryslân adviseert de volgende maatregelen:

- aanbrengen van een letter- of cijfercodering op de gebouwen en voor gebouw A, met de rechtstreekse doormelding naar de brandweeralarmcentrale, dit ook meenemen in de criteria voor de doormelding;
- voorkeur is om in zowel gebouw A als B (bij B de voorkeur voor het trappenhuis aan de oostzijde) een brandmeldpaneel (en flitslicht aan de buitenzijde) aan te brengen. Daarbij per paneel een meeneembare gedetailleerde plattegrondtekening van het betreffende gebouw (bij voorkeur voorzien van kleur-, letter- of cijfercodering, welke terug te vinden is in de gebouwen zelf);
- indien bij gebouw A automatische ontgrendeling van de ingang(en) geen mogelijkheid is, mogelijk de lopersleutel voor de ingang(en) in de brandweerkhuis aanbrengen;
- voor gebouw B en C toegangsmogelijkheid via alle drie de trappenhuisen;
- de opstelplaats bij gebouw A dicht bij de brandweeringang van het gebouw situeren zodat de maximale inzetdiepte 60 meter bedraagt. En voor gebouw B en C zorgen dat er te allen tijde een opstelplaats dichtbij de beide gebouwen, aan de zijde van de Jokse, aanwezig is. Deze moeten wel geschikt worden gemaakt als aanrijroute en opstelplaats voor een tankautospuiter. Dit overeenkomstig de specifieke eisen als hieronder aangegeven;
- toegangen naar alle woningen in gebouw A en B voorzien van zelfsluitende deuren. Bij een brand in één van de woningen van gebouw A voorkomt dit een snelle branduitbreiding naar de gezamenlijke vluchtweg of een naastgelegen woning. Bij een brand in één van de woningen van gebouw B, voorkomt dit een snelle branduitbreiding naar de aanliggende woning met de gezamenlijke entree;
- parkeerplaatsen welke voor de brandweer een probleem kunnen vormen moeten worden verwijderd.

De toegangswegen moeten uitgevoerd worden overeenkomstig de specifieke eisen voor wegen waarover brandweervoertuigen rijden. Deze specifieke eisen zijn:

- verharde weg over minimaal 3,25 meter breedte;

- doorgangshoogte weg minimaal 4,2 meter;
- bochtstralen van de weg moeten berijdbaar zijn voor de brandweervoertuigen, dit betekent een straal van de binnenbocht van 5,5 meter en de buitenbocht 10 meter;
- vereiste asbelasting van 10 ton en een totale gewichtsbelasting van 30 ton voor de weg (als hier niet aan wordt voldaan zal het onderhoud aan de weg toenemen).

Reactie:

De reactie van de brandweer betreft een advies/aanbevelingen, maar gezien de indiening tijdens de zienswijzenperiode moet deze reactie worden behandeld als zienswijze. De door initiatiefnemer ingediende gegevens bij de aanvraag omgevingsvergunning inclusief brandveiligheidsvoorzieningen zijn beoordeeld en goedgekeurd. Hetgeen de brandweer in haar brief stelt zijn aanbevelingen en deze worden als zodanig opgenomen in de omgevingsvergunning. Met betrekking tot de opmerkingen inzake parkeerplaatsen en toegangswegen is het zo dat het voorliggende plan geen gevolgen heeft voor de bestaande parkeerplaatsen en toegangswegen. Het initiatief beperkt zich enkel tot de kavel van de voormalige Adelaarkerk. Mochten er, in het kader van deze ontwikkeling, wijzigingen plaats moeten vinden aan parkeerplaatsen en/of toegangswegen zullen de opmerkingen van de brandweer hierbij betrokken worden.

Indiener 2, L. Aandagt, de Jokse 1 te Leeuwarden

A. de voorgestelde stedenbouwkundig-ruimtelijke opzet

In de ruimtelijke onderbouwing wordt een groot gewicht toegekend aan de toren van de Adelaarkerk die door zijn bijzondere vorm een beeldbepalend element aan de Ludinga zou vormen. Het handhaven van de toren als dwingend uitgangspunt leidt in samenhang met het programma van eisen van de participanten, tot een opgelegde en geforceerde ten opzichte van de toren terug liggende volume-opbouw. Dat maakt een overschrijding van de bouwgrens aan de noordkant en een grotere bouwhoogte aan de oostkant noodzakelijk. Op de gevolgen daarvan voor de (woon)omgeving wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet ingegaan. Bovendien ontbreekt een noord-zuid profiel. Hûs en Hiem gaat nog een stap verder door te adviseren het bouwperceel aan de noordkant nog verder te verruimen ten koste van de daar aanwezige parkeervoorzieningen om de afstand van de nieuwbouw tot de kerk substantieel te kunnen verruimen. Hûs en Hiem is van mening, dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Reactie:

In het plan is sprake van twee nieuwe appartementengebouwen. Het gebouw aan de parkeerplaats is drie lagen hoog, een volume wat in de beleving overeenkomt met de woningblokken in Bilgaard. Het gebouw in vijf lagen ontnemt evenwel zicht vanuit de appartementen van de Ludingawaard richting de kerk, maar staat vanuit stedenbouwkundig oogpunt op aanvaardbare afstand.

Binnen de stedenbouw zijn vuistregels opgesteld voor (straat)profielen. Deze worden algemeen aanvaard als stedenbouwkundig uitgangspunt. Eén van deze regels komt uit een stedenbouwkundig dictaat van de TU Delft Werkboek LAS: Landschapskunde, architectuur en stedenbouw van Geurtsen, Leupen en Tjallingii. Op basis van de hierin opgenomen uitgangspunten kan onder andere de juiste verhouding binnen een straat worden gecreëerd. Deze verhouding is 2:3, ofwel bij een hoogte van twee meter is een breedte van drie meter nodig. Het nieuw te realiseren gebouw van vijf lagen krijgt een bouwhoogte van 15,5 meter. In dit geval is dus een breedte nodig van 23,25 meter $((15,5/2) \times 3)$ om een prettig woon- en leefklimaat te scheppen. In de huidige planologische situatie (zie fragment plankaart bestemmingsplan) is het bouwvlak (zwart kader) op het terrein van de Jokse 17 gelegen op een afstand van 26,5 meter van de bebouwing Ludingawaard. In de nieuwe situatie komt de bebouwing (zie straatprofielen in de bijlage) op 25 meter van de Ludingawaard. De bebouwing komt weliswaar 1,5 meter dichterbij maar is, zoals hierboven gesteld, een stedenbouwkundig

aanvaardbare afstand. Er wordt voldoende rekenschap gehouden met de belangen van betrokken omwonenden en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast is het zo dat het in het huidige bestemmingsplan mogelijk is om binnen het gehele bouwvlak aan de Jokse 17 bebouwing op te richten tot 10 meter (3 bouwlagen) hoog. Dat er nu feitelijk een aanbouw staat van 1 bouwlaag doet juridisch planologisch niet ter zake. Het gaat er in deze om in hoeverre de bebouwingsmogelijkheden toenemen door deze ontwikkeling. De Ludingawaard heeft een bouwhoogte van 18 meter (kopelement) en 11 meter (3 bouwlagen) voor de



daarachter gelegen appartementen. Het was in de huidige planologische situatie mogelijk dat er aan beide zijden van de Jokse een gebouw kon worden gerealiseerd van 3 bouwlagen hoog (met uitzondering van het kopelement) welke reeds invloed had kunnen hebben op de aspecten privacy, uitzicht etc waar indiener op doelt. Het nieuw te realiseren gebouw van vijf lagen krijgt een bouwhoogte van 15,5 meter wat een toevoeging van 5,5 meter betekent op basis van de huidige planologische mogelijkheden.

Stedenbouwkundig is gekozen voor het toevoegen van bouwvolume als een 'haak' rond de kerk waardoor samen met het kerkgebouw een nieuw ensemble ontstaat op dit hoekpunt. Ten behoeve van de grondgebonden woningen ten westen is voor het noordelijk volume een maximale hoogte van drie bouwlagen gehanteerd, waardoor de bouwhoogte vergelijkbaar is aan de hoogte aldaar van het kerkgebouw en omliggende woningen.

Indiener kwalificeert het toegevoegde volume in vijf lagen als een 'geforceerd volume'. De programmavraag is in het voorstadium stedenbouwkundig beoordeeld. Hieruit zijn uitgangspunten voor het architectonisch ontwerp voortgekomen, een aanvaardbare volumeopbouw maakt hiervan onderdeel uit en is als zodanig stedenbouwkundig beoordeeld op basis van straatprofielen en maquettes. Op basis hiervan is bepaald dat een toegevoegd volume in vijf lagen het maximaal aanvaard- en toelaatbare is op deze locatie. Graag verwijzen wij naar bijgevoegde profielen en foto's van de maquette met daarin de relatieve positie en hoogte van de nieuwbouw en de Ludingawaard. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een geforceerde volume opbouw.

De locatie is gelegen in een gemengd gebied met diverse functies zoals wonen, winkels, zorg en voorzieningen. In de dynamiek van de bestaande stad kunnen wijzigingen in bebouwing/stedenbouw plaatsvinden die gevolgen hebben voor de omgeving. Het kan inderdaad zo zijn dat zaken als (uit)zicht, zon, schaduw, privacy etc hierdoor veranderen. Wij achten dit echter in onderhavige situatie niet onacceptabel gezien de afstand tussen de bebouwing en overige omgevingsaspecten.

De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van Hûs en Hiem is blijkens haar advies van 5 juni 2015 van oordeel dat het plan niet geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand. De kritiek is gericht op het noordelijke bouwblok van drie lagen en niet op het bouwblok van vijf lagen. De kritiek van de commissie is gericht op de ruimte en de plaatsing. De tussenruimte tussen het noordelijke blok en het kerkgebouw oogt te krap. De welstandsommissie heeft geadviseerd om de ruimte tussen de nieuwbouw aan de noordzijde en het kerkgebouw te vergroten, zelfs substantieel, in die zien dat de nieuwbouw op de locatie van het huidige parkeerterrein gesitueerd zou moeten worden. Voor het overige kan de commissie instemmen met het plan en dus ook met het toevoegen van het bouwblok van vijf lagen.

Het advies van de commissie raakt enerzijds het stedenbouwkundig uitgangspunt voor realisatie van een samenhangend ensemble, waarvan is gemeend dat dit, gelet op de stedenbouwkundige stempelstructuur van Bilgaard, binnen de huidige kavelgrens moet plaatsvinden. Een verruiming van dit hoekperceel resulteert in een afwijkende stempel binnen de bestaande bijzondere structuur. Anderzijds heeft een positie verder van het kerkgebouw groter gevolg voor de naastgelegen woningen. Het toegevoegde bouwvolume op de huidige wijze vormt tezamen met de kerk een alleszins acceptabel nieuw ensemble passend binnen de stempelstructuur. Wij zijn van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben dan ook besloten het advies van Hûs en Hiem op dit punt niet op te volgen.

- B. Ik merk daar bij op, dat de toren in het recent vastgestelde bestemmingsplan geen enkele specifieke ruimtelijke, dan wel architectonische kwalificatie heeft gekregen. Het is geen rijksmonument, noch een gemeentelijk monument. Kennelijk was er geen aanleiding de toren positief te kwalificeren. Bij de herontwikkeling van de locatie wordt daar opeens wel gewicht aan toegekend. Waarom dat nu opeens wel zo is, ontbreekt in de onderbouwing en is mij een raadsel. Er zijn volgens mij ook geen formele beletselen de bestaande bebouwing volledig te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Reeds daardoor ontstaat een grotere mate van vrijheid binnen de bestemmingsplangrenzen (dat wil zeggen binnen het bouwblok en binnen de toegestane hoogte) nieuwbouw te realiseren voor circa 58 wooneenheden.

Reactie:

Het kerkgebouw heeft geen monumentale status en er zijn geen formele beletselen om de bestaande bebouwing ter discussie te stellen en te slopen. Het ontbreken van een dergelijke status laat onverlet dat gebouwen (door de functie) onderdeel uitmaken van het DNA van een wijk. Gelet op de fysieke staat van de Adelaarkerk speelt het gebouw een rol in het DNA van de wijk en het collectieve geheugen en er een kans voorligt om het kerkgebouw te behouden.

- C. Afgezien van mijn bezwaar genoemd in punt E zouden al mijn bezwaren hiermee kunnen worden ondervangen. Primair richt mijn zienswijze zich dan ook tegen deze vormdwang en pleit er voor de voorgenomen medewerking te heroverwegen en een nieuw bouwplan te laten ontwikkelen binnen de huidige bestemmingsplangrenzen. Daarmee wordt ook het meest recht gedaan aan de stempelstructuur.

het opschuiven van de bouwgrens in noordelijke richting

In de ruimtelijke onderbouwing, noch in de ontwerp omgevingsvergunning wordt gewag gemaakt van een overschrijding van de bouwgrens in noordelijke richting en wel tot (nagenoeg) op de perceelgrens. De nieuwbouw komt dus (nagenoeg) pal op het trottoir te staan. Waarom deze overschrijding kennelijk wel aanvaardbaar is, maar een verdere overschrijding ten koste van het parkeren ruimtelijk in strijd wordt geacht met de stempelstructuur, is niet toegelicht en beargumenteerd. Kenmerkend voor deze hoek van een stempel is volgens mij een solitair gebouw op het bouwperceel binnen bouwgrenzen die een zekere afstand hebben tot de erfgronden met een bijzondere functie daarin. De beoogde nieuwbouw is ter plaatse drie bouwlagen hoog. Nu is dat 1 bouwlaag. Het bestemmingsplan laat binnen het bouwvlak weliswaar drie bouwlagen (10 meter) toe, maar die bouwmassa komt wel een aantal meters dichterbij. Het groen verdwijnt op het terrein en de drie bomen in het trottoir moeten worden gekapt. Kortom: het beeld wordt volledig "versteend". Secundair richt mijn zienswijze zich dan ook tegen de voorgenomen overschrijding van de noordelijke bouwgrens. Ik verzoek u de begrenzing volgens het bestemmingsplan te handhaven.

Reactie:

Bilgaard is bekend om zijn stedenbouwkundige stempelstructuur (ontwerp van Van den Broek en Bakema), een kenmerkende stedenbouwkundige ontwerptypologie die in meerdere steden in de jaren 60 is toepast. De stempel wordt gevormd door grondgebonden woningen in een strokenverkaveling gecombineerd met hoogbouw en een bijzondere functie in de rechteronderhoek. In het noordelijk deel van Bilgaard zijn de volgende vijf stempels te onderscheiden: de Gealanden / de Hooidollen / de Joske / de Kei / de Mondriaanbuurt.

Bij de Gealanden en de Mondriaanbuurt is sprake van grondgebonden wonen en in de overige stempels is sprake van een bijzondere functie. De positie van het hoofdvolume wisselt en ook een vaste bouwgrens is niet de herleiden. Wel is sprake van een gebouw als monoliet. Om recht te doen aan de stempel, de invulling van deze hoek en de kerk gaat het plan waarin sprake is van drie losse gebouwen uit van een sterke architectonische samenhang waardoor sprake is van nieuw ensemble als monoliet op deze plek. In de afbeelding is stempel 'de Jokse' weergegeven.



Mede naar aanleiding van het welstandsadvies (zie tevens onze reactie onder A van deze zienswijze) is in een maximale verruiming van de afstand tot het kerkgebouw het bouwvolume in drie lagen op de erfgrans geplaatst. Uit tekening B-18G van de aanvraag omgevingsvergunning, welke tevens bij de ter visie liggende stukken zat, blijkt dat de situatie de mogelijkheid biedt om het huidige trottoir op te heffen en een 'zachtere' overgang naar het parkeerterrein te realiseren door een groene berm te maken met een bodembedekker. De groeninvulling op en rond de kavel is van grote invloed op de beleving van de gebouwen. Op tekening B-18G van de aanvraag omgevingsvergunning, welke tevens bij de ter visie liggende stukken zat, staat de terreininrichting aangegeven. Hieruit blijkt dat er rondom de nieuw te realiseren bebouwing een groeninvulling wordt gerealiseerd. Het merendeel van dit groen wordt gerealiseerd op het perceel van initiatiefnemer. Het groen aan de noordzijde is gesitueerd op gemeentegrond wat thans nog trottoir is. Zowel rondom als op de projectlocatie zijn bomen gesitueerd. De bomen rondom de projectlocatie (in het trottoir) zijn gesitueerd op gemeentegrond. Van de bomen op de projectlocatie zullen er een aantal gekapt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Wij hebben met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over het gebruik, inrichten en onderhouden van dit stuk grond. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de initiatiefnemer verplicht is de landschappelijke inrichting binnen 2 jaar na de datum van het verlenen van de omgevingsvergunning volledig uit te voeren en volledig in stand wordt gehouden, overeenkomstig het inrichtingsplan welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

D. het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte met ca. vijf meter

Om te voldoen aan de door de gemeente opgelegde ruimtelijke vormgeving en aan het programma van eisen van de participanten, gaat het bouwplan aan de oostkant van het perceel uit van een bouwschijf van circa 30 meter in vijf bouwlagen langs de entree van de Jokse. Een dergelijk lang en hoog bouwdeel doet naar mijn mening ernstig afbreuk aan de stempelstructuur en de beoogde ruimtelijke vormgeving. De hoogte en de lengte van dit bouwdeel doen bovendien afbreuk aan het hoogte-accent van de nieuwbouw aan de overzijde. Dit hoogte-accent is ook vijf lagen hoog, maar is niet langer dan een meter of 15. Door ook in het bouwplan drie lagen aan te houden, wordt nog meer recht gedaan aan (het door u gewenste behoud van) de toren en wordt volgens mij in aanzienlijke mate tegemoet gekomen aan de bezwaren van Hüs en Hiem. Ook is geen sprake meer van concurrentie met het hoogte-accent aan de overzijde. Daardoor is er tevens minder of geen sprake van verlies van privacy en van zontoetreding aan de overzijde. Omwille van het programma zou een extra stramien kunnen worden overwogen aan de noordkant (zijde Ludinga). Eventueel zou een beperking van de vijf lagen hoge bebouwing tot min of meer dezelfde lengte als aan de overkant kunnen worden overwogen over 3 of 4 stramienen.

Ruimtelijk lijkt mij dat nog aanvaardbaar en het komt gedeeltelijk tegemoet aan het verlies aan wooneenheden volgens het programma van eisen. Ik verzoek u qua bouwhoogte binnen de toegestane hoogte volgens het bestemmingsplan van 10 meter te blijven, dan wel in het oostelijke bouwdeel vanuit het zuiden gerekend, over een lengte van maximaal vier stramienen een maximale hoogte van vijf bouwlagen (15 meter) toe te staan.

Reactie:

Stedenbouwkundig is gekozen voor het toevoegen van bouwvolume als een 'haak' rond de kerk waardoor samen met het kerkgebouw een nieuw ensemble ontstaat op dit hoekpunt. Er is gekozen voor het toevoegen van eenduidige bouwvolumes ter ondersteuning van het kerkgebouw. In dit uitgangspunt komt de stedenbouwkundige structuur van Bilgaard met op het hoekpunt een bijzonder gebouw tot uitdrukking. Ook in de architectuur komt het ensemble tot uitdrukking.

Indiener noemt het gebouw in vijf lagen een mogelijke concurrent voor het hoogteaccent van woongebouw de Ludingawaard waar de architectonische kop van het gebouw dezelfde hoogte kent. Het nieuw te realiseren volume in vijf lagen is enigszins naar achter gerooid zodat vanaf de Ludinga de kerktoren en het hoogteaccent van de Ludingawaard een prominentere rol spelen in het straatbeeld. De opmerkingen van Hus en Hiem hadden geen betrekking op het bouwvolume van vijf lagen aan de Jokse maar enkel op de plaatsing en tussenruimte van het noordelijk gelegen bouwblok.

Op basis van het als bijlage bijgevoegde west-oost profiel over de Jokse en de uiteenzetting van de volumeopbouw in een maquette blijkt een gebouw met een bouwhoogte van 15 meter aanvaardbaar. Naar aanleiding van deze voorgenomen ontwikkeling is een zonnestudie uitgevoerd. Een zonnestudie brengt de effecten in beeld van de verschillende zonnestanden op een gebouw en haar omgeving. Het programma kan de stand van de zon op ieder gewenst moment van een dag of maand simuleren en op basis daarvan wordt de schaduwwerking op de omgeving inzichtelijk. De diagrammen zijn gemaakt op sleuteldagen (21 december, 21 maart, 21 september en 21 juni) op verschillende tijden (9:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur). Uit de bezonningsstudies blijkt een aanvaardbaar effect op de schaduwval op de appartementen van de Ludingawaard. Enkel op 21 maart (18:00 uur), 21 september (18:00 uur) en 21 december (15:00 uur) is er sprake van enige schaduwval op een gedeelte van het complex de Ludingawaard. Op de overige momenten heeft de nieuwbouw geen invloed op de omliggende bebouwing wat betreft zon en schaduwwerking. De zonnestudie is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.

De locatie is gelegen in een gemengd gebied met diverse functies zoals wonen, winkels, zorg en voorzieningen. In de dynamiek van de bestaande stad kunnen wijzigingen in bebouwing/stedenbouw plaatsvinden die gevolgen hebben voor de omgeving. Het kan inderdaad zo zijn dat zaken als (uit)zicht, zon, schaduw, privacy etc hierdoor veranderen. Wij achten dit echter in onderhavige situatie niet onacceptabel gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de nadere toelichting in deze reactienota.

E. (de onduidelijkheid over) de aard van de toekomstige functies

In de toelichting op de ontwerp-omgevingsvergunning is sprake van de realisatie van 58 woningen. Het gebouw van 33 woningen gaat gebruikt worden door de GGZ en de overige woningen gaan gebruikt worden door Idesta (licht en zwaar dementerenden). Volgens de site van Idesta is sprake van 11 appartementen (zelfstandige woningen) met zorg en 15 aanleunwoningen waarbij Idesta thuiszorg kan verlenen. In de ruimtelijke onderbouwing, noch in de ontwerp-omgevingsvergunning vind indiener daar iets over terug. Of deze activiteiten al dan niet in strijd zijn met het bestemmingsplan en zo ja waarom dan, is indiener dan ook niet duidelijk. Indiener vindt dat een gemis. Voor welke doelgroep de GGZ de woningen gaat gebruiken en hoeverre dat gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, kan indiener nergens

terug lezen. Uit mondelinge ambtelijke informatie is indiener gebleken, dat de GGZ daar vrij in is. De GGZ is een organisatie gericht op geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg. Dat betekent, dat er sprake kan zijn van activiteiten in het kader van preventie, of behandeling, of begeleiding, of verpleging en zorg, of bescherming of rehabilitatie of een combinatie daarvan. Het kan daarbij gaan om open wonen, gesloten wonen of beschermd wonen, met meer of minder of volledige zorg. Dat is erg breed en per vorm kan de mate van overlast ook sterk variëren.

Nu meent indiener gelezen te hebben, dat in Bilgaard terughoudend zou worden omgegaan met nog meer maatschappelijke voorzieningen en zorgvoorzieningen. De wijk is al daarmee al rijkelijk en wellicht over bedeed. Dat gaat ten koste van het reguliere wonen. Ook in dit plan is sprake van (minimaal) zorg gerelateerd wonen en als het onder de noemer van wonen valt toch weer bijzonder en zorg behoevend wonen.

Vooraf in het geval van de GGZ kunt u zich hopelijk voorstellen, dat met het aan de GGZ overlaten waarvoor zij het gebouw wil gaan gebruiken, de ongerustheid in de omgeving en ook bij indiener toeneemt. Niet uitgesloten is dus, dat het om drugs- en/of alcoholverslaafden gaat. Dat vindt indiener zeer bedreigend. Denk maar eens aan de talrijke kinderen en ouderen die dagelijks langs de locatie moeten om bij hun woning in de Jokse te komen of de Jokse uit te komen. Zo lang niet duidelijk is waarvoor de GGZ de locatie gaat gebruiken, moet indiener van het ergste uitgaan en daartegen ageren, omdat daar een grote bedreiging van mijn woongenot uit voort kan vloeien. Indiener verzoekt de gemeente dan ook de locatie naast wat het bestemmingsplan aan functies toestaat, uitsluitend te herbestemmen voor regulier wonen, zonder dat daar direct enige vorm van zorg aan gekoppeld is.

Reactie:

Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving de bestemming maatschappelijk. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen waaronder sociaal medische voorzieningen. Het gebruik van de gronden ten behoeve van de GGZ/MindUp past binnen deze bestemming.

Het verzoek dat voor ligt is in strijd met het bestemmingsplan omdat het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen voor ouderen niet binnen de bestemming past, omdat er buiten het bouwblok wordt gebouwd en omdat een gedeelte van de bebouwing hoger wordt dan het huidige bestemmingsplan toestaat.

Omdat de gemeente Leeuwarden in beginsel bereid is om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling moet hier een procedure voor gevoerd worden. In dit geval op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide procedure. In het kader van deze procedure heeft het verzoek voor 6 weken ter visie gelegen en heeft indiener gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Met betrekking tot Idesta betreft het wonen nadrukkelijk wonen met zorg. Zorg op grond van een zorgindicatie voor verpleging en verzorging en of begeleiding. Er is ons geen beleid bekend waaruit blijkt dat er in Bilgaard geen voorzieningen meer worden gecreëerd voor zorg. Dit is in het bestemmingsplan ook niet vastgelegd.

Of er sprake is van een overvloed aan zorg in Bilgaard valt te bezien in ieder geval is het aantal zorgplaatsen (woningen) voor ouderen beperkt namelijk ongeveer 62 (Nij Mellens 28 en Pallet 34). Op een bevolking van 6000 inwoners is dit slechts 1%. Bilgaard kent een relatief oude bevolking. Uit de gemeentelijke cijfers blijkt dat in 2015, 1550 bewoners ouder zijn dan 65. Voor het bepalen van de

noodzakelijke omvang van verzorgingshuisplaatsen wordt landelijk een percentage gehanteerd van 5% pg en 2,5% somatiek. In Bilgaard is alleen al voor de eigen bevolking derhalve behoefte aan 116 verpleeghuisplaatsen voor ouderen. Dat er sprake is van een onevenwichtige situatie waar het ouderenhuisvesting met zorg betreft is dan ook in Bilgaard geen sprake. Dat de plannen ten koste gaat van regulier wonen is niet aan de orde. Er komen immers meer woningen beschikbaar ook in de bestaande voorraad want de (zorg)woningen zijn bedoeld voor ouderen uit de wijk zelf, die met hun verhuizing een woning in de bestaande voorraad ontruimen. E.e.a. wil niet zeggen dat bewoners van buiten de wijk worden uitgesloten maar Idesta werkt in de wijk voor de wijk.

Met betrekking tot de GGZ zullen de appartementen, zoals tijdens de voorlichtingsavond op 23 september is meegedeeld, aangeboden worden aan cliënten die een indicatie hebben voor een Beschermende Woonvorm (BW). Dit betreft mensen met een psychiatrische beperking, die (nog) niet zelfstandig kunnen wonen. De cliënten hebben een redelijke mate van zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Ze zijn niet meer bedreigend dan andere burgers voor hun omgeving. Tijdens de voorlichtingsavond waren ook burens aanwezig van huidige BW locaties. Ze hebben laten weten geen enkele overlast te ervaren gedurende de vele jaren dat ze naast de BW wonen. Er zijn momenteel 110 BW plekken in de stad die door MindUp worden georganiseerd. De BW ontvangt zelden een klacht over overlast.

F. Waardevermindering woning

Ik heb recent een woning gekocht in de rij woningen direct ten noorden van de locatie en heb mij daarbij mee laten leiden door het bestemmingsplan. Ik ben van mening, dat mijn woongenot zonder meer wordt geschaad als de plannen in de nu gepresenteerde vorm doorgaan. Sterker nog: ik zou vrijwel zeker niet tot aankoop zijn overgegaan, als ik van deze plannen had geweten. Ik overweeg dan ook een schadeclaim in te dienen bij de gemeenteraad wegens waardevermindering van mijn woning.

Reactie:

Indiener doelt hierbij op planschade. Planschade maakt geen onderdeel uit van deze ruimtelijke procedure maar kent een eigen wetsartikel. Na het eventueel onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning kan een verzoek om planschade worden ingediend.

Indiener 3, T.C. de Groot, de Jokse 334 te Leeuwarden

A. Indiener vindt de plannen om de Adelaarkerk om te bouwen tot appartementen zeer onwenselijk. Het is al volgepropt en hoogbouw past daar helemaal niet. De cliënten van GGZ krijgen geen plaats om buiten te zitten. Erg voor de huidige bewoners van laagbouw die ineens een flat voor hun neus krijgen. Alleen de Adelaarskerk verbouwen zou nog wel gaan.

Reactie:

Indiener haalt in een paar zinnen meerdere, niet nader gemotiveerde, onderwerpen aan die eerder en verder in deze zienswijzennota uitgebreid gemotiveerd en beantwoord worden. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.

B. Verder vindt indiener verkeer in Bilgaard een aandachtspunt. Alle verkeer van hoog- en laagbouw moet door een straat, de Jokse, om op de Ludinga te komen. Ten tijde van de brand in het winkelcentrum en de bouw van de Ludingawaard kon je geen kant op. Tijdelijk werd het fietspad bij 'Us Dream' opengesteld, maar dat was niet ideaal. Indiener voorziet nodige chaos door bouwverkeer.

Reactie:

De verkeersontsluiting in Bilgaard is kenmerkend voor de stempelstructuur. Kenmerkend voor deze stempelstructuur is dat er per stempel één toegangsweg is. In onderhavige stempel is dat de Jokse. Er zijn momenteel geen problemen met de verkeersafwikkeling via deze toegangsweg. De wegen de Jokse en de Ludinga hebben genoeg capaciteit om de ontwikkeling van de locatie Adelaarskerk op te vangen. In geval van een calamiteit kunnen er fietspaden opengesteld worden zodat mensen ten allen tijde 'hun' stempel kunnen bereiken of verlaten.

Indiener 4, N. de Vries, de Jokse 286 te Leeuwarden

- A. Indiener is heel erg teleurgesteld in het bouwplan. Indiener is woonachtig in de 12-hoog flat van de Jokse. Indiener is niet rechtstreeks de "dupe" van de nieuwbouw, maar ageert wel tegen de plannen.

Indiener vindt het een mooi streven dat het kerkgebouw "gespaard" lijkt te worden maar is erg geschrokken van de plannen. We wonen al in zo'n "versteende" omgeving en dat beklemmende gevoel van hoogbouw tegenover de Ludingawoord, zal indiener geen goed doen om zich daar tussendoor te begeven. Zou u blij zijn als laagbouwbewoner van de Jokse om zicht te krijgen op de hoogbouw? En wat te denken van de bewoners van het complex de Ludingawoord. Het blok van vijf woonlagen vlak voor hun appartementen. Hun uitzicht dan pal op het hoogste woonblok, met een smalle straat ertussen een misselijkmakend idee! Het zicht op de kerk lijkt bespaard te blijven aan de Ludinga maar tegenover het kerkgebouw aan de Ludinga wonen geen bewoners, die nog van het kerkgebouw zouden kunnen genieten. Is er ook gekeken naar verplaatsing van de te bouwen flats? Twee flatgebouwen op die plek lijkt me sowieso veel te veel. Was een flatgebouw aan de Ludinga niet een betere optie geweest i.p.v. aan de Jokse?

Idee indiener:

Als er zo nodig nog gebouwd moet worden in de wijk Bilgaard, is het dan ook een optie om een deel van de parkeerplaats bij de Albert Heijn te gebruiken voor een flatgebouw aan de Ludinga aldaar? (Een min of meer gedeeltelijk plein afsluitend gebouw bijvoorbeeld. Niet hoog (tweehoog bijvoorbeeld, maar dan langer dan hier aan de Jokse mogelijk is).

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

De Adelaarkerk is gericht op de Ludinga. Deze oriëntatie is uitgangspunt in de opstelling van de nieuwe gebouwen rond het voormalig kerkgebouw. Een opstelling van de nieuwbouw direct aan de Ludinga zal de kerk aan het zicht onttrekken en doet daarmee ernstig afbreuk aan het kerkgebouw.

De parkeerruimte op de koppen van het winkelcentrum Bilgaard is in overeenstemming met de parkeerbehoefte van het winkelcentrum Bilgaard. Het toevoegen van gebouwd volume aldaar gaat ten koste van de parkeerruimte en zal leiden tot parkeerproblematiek. Derhalve bieden de parkeerpleinen geen ruimte voor het toevoegen van bouwprogramma.

Indiener 5, A.P. van der Lee namens J.A. Schrage – van Honk, de Jokse 28 te Leeuwarden

- A. Dit bezwaar richt zich met name tegen het bouwblok van vijf woonlagen dat is gesitueerd pal tegenover het woonhuis van indiener. Hiermee wordt het huidige uitzicht vanuit de woonkamer volledig geblokkeerd; niet alleen vanwege de extreme hoogte van vijf woonlagen, maar ook nog eens de situering van het blok pal aan de straat.

Een tweede ernstig bezwaar betreft de privacy die door het betreffende bouwblok volledig wordt weggenomen. Bij het aanvaarden van deze woning in 2008 was het hoofdmotief het vrije uitzicht over het kerkgebouw en was er geen sprake van een toekomstig bouwplan achter de Adelaarkerk. U wordt dan ook met klem verzocht dit bouwplan te heroverwegen, waarbij het woongenot en de privacy van betrokkene wordt veiliggesteld.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

B. Bij realisering van dit plan in de huidige vorm stel ik nu reeds een schadeclaim in het vooruitzicht.

Reactie:

Indiener doelt hierbij op planschade. Planschade maakt geen onderdeel uit van deze ruimtelijke procedure maar kent een eigen wetsartikel. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning kan een verzoek om planschade worden ingediend.

Indiener 6, J. Rollema, de Jokse 10 te Leeuwarden

A. De gemeente heeft de laatste jaren heel veel gedaan om de wijk Bilgaard weer mooi te maken, waardoor de leefbaarheid en het woongenot in deze wijk verbeterd werd. Denk o.a. aan De Meenthe / Mondriaanbuurt. En het afbreken van een 7 hoog flat aan de Jokse waar nu het M.F.C. gebouwd is met appartementen.

Nu zijn er plannen om de Adelaarkerk te verbouwen en daaromheen twee flatgebouwen te realiseren, één van drie en één van vijf hoog, met een liftschaft voor het vijf hoog gedeelte in het drie hoog gedeelte. Deze hele buurt waar het nu goed wonen is, wat toch de doelstelling van de gemeente is voor de wijk Bilgaard, wordt door dit ontwerp totaal vernield en is in strijd met uw eigen doelstelling. Van het woongenot en de leefbaarheid in deze omgeving blijft niets over en dat kan toch niet uw bedoeling zijn.

Met de nieuwbouw ontnemt u de bewoners van een groot aantal appartementen boven het M.F.C. hun uitzicht. Minder zon en minder daglicht vanwege het nieuwe vijf hoge flatgebouw zal het resultaat zijn. Vanuit de nieuwe woningen kijkt men ook zo bij de bestaande bewoners naar binnen en op het balkon. De nieuwbouw komt veel te dicht op de bestaande appartementen te staan. De andere bewoners (en dat zijn er nog al wat) rondom de Adelaarkerk zullen ook veel last hebben van deze nieuwe gebouwen.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

B. De huidige bebouwing (gebouwen rondom de kerk en toren) is 1 bouwlaag hoog en is rondom voorzien van veel groen. Het nieuwe bouwplan gaat uit van drie en vijf woonlagen waarbij de bouwdelen tegen het trottoir geplaatst worden. Het is onacceptabel dat alle ruimte wordt ingenomen door hoogbouw en al het groen gaat verdwijnen.

Reactie:

Voor een uitgebreide motivering over de stedenbouwkundige invulling en het groen verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- C. In het bouwplan staat dat de Adelaarkerk (zaal met toren) beeldbepalend voor de omgeving is en een ruimtelijke positie in de wijk heeft. Door hier hoogbouw van drie en vijf woonlagen omheen te zetten is hier niet veel meer van over. De ruimtelijke positie is weg en de kerk en toren verdwijnen voor een grootste gedeelte voor het oog achter de hoge woongebouwen en wat in het zicht overblijft van de kerk en toren valt in het niet bij de twee grote gebouwen. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- D. In het bouwplan wordt gesproken over het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen door het optimaliseren van de huidige parkeerplaatsen. Dit lijkt mij niet realiseerbaar zonder dat hier het groen (heggen en bomen) gaan verdwijnen. Ik vind dat het groen moet blijven.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing is berekend dat er ten behoeve van deze ontwikkeling 22,5 (afgerond 23) parkeerplaatsen nodig zijn. Het parkeerterrein ten noorden van de Adelaarkerk heeft 22 parkeerplekken. Naar aanleiding van in 2014 uitgevoerde parkeertellingen hebben wij geoordeeld dat het parkeerterrein ten noorden van de Adelaarskerk met 22 parkeerplekken in zijn geheel ten gunste kan komen van de Adelaarskerk. Gelet op de doelgroep Idesta (dementerenden) is het totaal aantal berekende parkeerplaatsen voor deze doelgroep niet nodig. Het bestaande aantal parkeerplaatsen is voldoende voor de doelgroepen die zich gaan vestigen op deze locatie. Mocht in de toekomst blijken dat het aantal parkeerplaatsen in de praktijk niet toereikend is, dan is het mogelijk om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Het optimaliseren van het aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd met behoudt van het groene karakter van de parkeerplaats. Enerzijds door de huidige parkeervakken smaller te maken aangezien deze een bredere maat hebben dan wij voorschrijven in ons kwaliteitsdocument openbare ruimte (kor). Anderzijds kan de huidige mogelijkheid om geheel rond de parkeerplaats te rijden vervallen ten behoeve van aanvullende parkeerplaatsen.

- E. Indiener is van mening dat het bouwplan niet dient te worden gerealiseerd. Het zal voor indiener onbegrijpelijk zijn wanneer de gemeente dit bouwplan toestaat en de vergunning verleend.

Voorstel:

Het realiseren van 10 appartementen in de Adelaarkerk, met daar om heen een aantal laagbouw appartementen (1 bouwlaag met platte daken, zoals nu de vergaderzalen) bedoeld voor Idesta zou een betere oplossing zijn. Dan zal het woongenot en de leefbaarheid in deze buurt rondom de Adelaarkerk blijven bestaan.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- F. Voor de GGZ zou een drie hoog appartement als woonfunctie gerealiseerd kunnen worden aan de Jelsumerstraat op de plaats van het voormalige uitvaartcentrum, welk momenteel bezet is door krakers. Dan is deze rotte plek verwijderd en in het geheel het aanzien weer waard. Dit eventueel te realiseren appartementen gebouw voor de GGZ ligt dan vlakbij de bestaande gebouwen van de GGZ aan De Drie Dukatons (Dammelaan).

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2. GGZ/MindUp en

Idesta hebben beide aangegeven, en ook gemotiveerd op de informatieavond van woensdag 23 september 2015, zich te willen vestigen in Bilgaard. Onderhavige locatie is beschikbaar in Bilgaard en de ontwikkelaar en partijen hebben elkaar gevonden voor ontwikkeling op deze locatie. S&L verkeert niet in de mogelijkheid de locatie te verwerven. Of de GGZ überhaupt is geïnteresseerd is niet aan de orde. Het plan is beoordeeld op grond van onderliggende aanvraag.

Indiener 7, G. Pol, T. Stellema en A. Boschma namens bewoners commissie de Jokse

- A. Er word een woontoren gemaakt van vijf verdiepingen bij de ingang van de Jokse. Daardoor wordt het achtergelegen woongebied helemaal ingesloten. De openheid van de wijk de Jokse wordt er erg door verkleind. Volgens sommige bewoners ontbreekt alleen nog het toegangshek met de slagbomen. Het is een te groot bouwplan op een te klein gebied. Ook het uitzicht bij de laagbouw en de vierhoog appartementen direct achter het bouwplan is hierdoor erg verkleind, en de inijk vergroot.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- B. Naar onze mening is en zijn er al genoeg voorzieningen in Bilgaard aangaande bijzondere groepen bewoners, en zeker die voor moeilijkheden in de wijk zorgen zoals in de Kei waar een voorziening is gebouwd voor personen die terug keren in de maatschappij nadat zij hun straf in de gevangenis hebben uitgezeten.

Reactie:

GGZ/MindUp en Idesta hebben beide aangegeven, en ook gemotiveerd op de informatieavond van woensdag 23 september 2015, zich te willen vestigen in Bilgaard. Het staat aanbieders van zorg vrij om initiatieven te nemen. Het staat een ieder vrij om plannen te maken. Deze plannen worden vervolgens door de gemeente beoordeeld en kunnen eventueel worden aangepast/afgekeurd. Wel is het zo dat we als gemeente partijen bewust maken van de kracht van samenwerking. Als gemeente nemen we op dit moment de regierol op het thema wonen en zorg. Samen met een groot aantal partijen zijn we momenteel bezig een actieplan te maken waarin naast een inventarisatie van alle voorzieningen en plannen ook samenwerkingsafspraken worden opgenomen. Ook in Bilgaard is er sprake van afstemming. Dit initiatief is een samenwerking tussen GGZ/MindUp en Idesta.

Indiener 8, T.S.F. Braicks, de Jokse 3 te Leeuwarden

- A. De gemeente kwalificeert de toren van de Adelaarkerk door z'n bijzondere vorm als een beeldbepalend element aan de Ludinga. Echter gaat de gemeente hier voorbij aan de bewoners van de Jokse die al decennia lang zicht hebben op diezelfde toren. Zij zullen het zicht op de toren grotendeels, zo niet geheel, verliezen. De opzet zou zich zowel moeten richten op het behoud van het kenmerkende aanzicht voor de bewoners van de Jokse als ook het aanzicht vanaf Ludinga.

Reactie:

De kwalificatie van de kerktoeren komt primair voort uit de beleving vanaf de hoofdinfrastructuur van Bilgaard, hier de Ludinga. In de beleving vanaf de Ludinga spelen een aantal architectonische objecten een rol waaronder de kerktoeren. De herontwikkeling raakt ontegenzeggelijk aan het zicht en de beleving vanuit de appartementen van de Ludingawaard. Gelet op de afstand tot de nieuwbouw en het effect daarvan op de bezonning en lichtinval in de appartementen achten wij de vernieuwde situatie aanvaardbaar.

- B. De gemeente stelt dat handhaven van de markante Adelaarkerk uitgangspunt is bij herbestemming van de locatie. Echter heeft de Adelaarkerk geen monumentale status die vereist of rechtvaardigt dat alles in het werk gesteld moet worden om de bestaande toren te handhaven. Niet het behoud van de toren maar het behoud van de stempelstructuur hoort uitgangspunt te zijn bij herbestemming van de locatie.

Onderzoek van de Hogeschool Utrecht¹ noemt juist de wijk Bilgaard als voorbeeld van een naoorlogse wijk met wegens de stempelstructuur een bijzondere cultuur-historische waarde. In het rapport "Het raakvlak van monumentenzorg en stedelijke vernieuwing" wordt het volgende gesteld, op pagina 9:

"De term monumentenzorg is aan het verdwijnen, tegenwoordig wordt liever gesproken over de gebouwde kwaliteit. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan panden of objecten, maar ook aan de gebouwde omgeving, die een visie weerspiegelt die gerelateerd is aan een bepaalde periode, bijvoorbeeld de totale opzet van een wijk. Die visie moet doorklinken in het proces van stedelijke vernieuwing. Gemeenten en andere partijen zijn zich vaak niet bewust van de betekenis en kwaliteit van de naoorlogse wijken. En bij de gemeentelijke monumentenzorg wordt nog vaak geredeneerd vanuit het behoud van panden."

Het overgrote deel van de bezwaren ontstaat doordat de gemeente het beoogde aantal woningen wil behalen met behoud van de bestaande kerk. Hierdoor moet voor een passend bouwvolume de hoogte en de begrenzing aangepast worden ten koste van de stempel en huidige groenvoorziening. Derhalve verzoek ik de gemeente de plannen opnieuw te beoordelen met inachtneming van behoud van de stempel als uitgangspunt.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- C. De gemeente stelt dat een bouwhoogte van vijf lagen past in de rechteronderhoek van de stempel, omdat de belendende bebouwing aan oostzijde (Joksewaard) eveneens vijf lagen telt. Echter zijn er meerdere redenen waarom ik daar bezwaar tegen maak. Te weten:
- Een bouwhoogte van vijf lagen sluit niet aan bij het noordelijk gelegen woonblok van twee bouwlagen. Dit woonblok heeft aan de voorzijde reeds uitzicht op een galerijflat van vijf bouwlagen. Wanneer aan de achterzijde eenzelfde bouwhoogte wordt geplaatst, is dit een onevenredige verstoring van het uitzicht en de privacy. Dit blok wordt dan omsloten door zeer nabij gelegen hoogbouw.

Reactie:

In het plan is met het oog op de lagere volumes van de grondgebonden woningen gekozen voor een geleed volumeopbouw met een volume in drie lagen waar het het zicht vanaf de woonerven betreft. Daarbij is sprake van een ruime afstand tot het noordelijke woonblok. Wij achten de confrontatie tussen de woningen en de nieuwbouw daardoor aanvaardbaar.

- D. Bilgaard kenmerkt zich door de typische stedenbouwkundige stempelstructuur van 'Van der Broek en Bakema'. De rechteronderhoek van de stempel is aldoor bestemd voor een bijzonder gebouw/functie los van de rijwoningen en galerijflats. De bouwhoogte van deze bijzondere gebouwen overschrijdt in de hele wijk Bilgaard nergens een hoogte van drie bouwlagen. In de huidige stedenbouwkundige opzet wordt de stempelstructuur aanzienlijk verstoord door hoogbouw precies op deze plek. Hierdoor gaat de samenhang van de Jokse als stempel in het grotere geheel (de wijk Bilgaard) verloren, hetgeen wellicht over het hoofd gezien is?

¹ Het raakvlak van monumentenzorg en stedelijke vernieuwing (Utrecht 2007)

Reactie:

Zie onze reactie op zienswijze D van indiener 2 het realiseren van een herkenbaar ensemble is maatgevend en maakt een afwijkende hoogte (gelet op vergelijkbare hoekkavels) aanvaardbaar.

- E. De gemeente stelt dat een bouwhoogte van vijf lagen noodzakelijk is om het gewenste aantal woningen te realiseren omdat de gemeente de markante toren van de kerk wil behouden. De geplande nieuwbouw moet gepaste afstand bewaren van de kerk wegens bezwaar van de welstandscommissie Hüs en Hiem. Hierdoor is een groot deel van het perceel niet meer te gebruiken voor de nieuwbouw en is, om het beoogde aantal woningen toch te realiseren, hoogbouw noodzakelijk. Echter wanneer de gemeente uitgaat van behoud van de stempel, in plaats van behoud van de kerktoren, is een aanzienlijk groter deel van het perceel beschikbaar voor bebouwing en kan het beoogde aantal woningen met minder bouwlagen gerealiseerd worden.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- F. De gemeente stelt dat het opschuiven van de bouwgrens in noordelijke richting tot aan het trottoir acceptabel en noodzakelijk is om het beoogde aantal woningen te realiseren. Echter door deze verschuiving van de bouwgrens zal de bestaande groenvoorziening verdwijnen. De groenvoorziening rondom een gebouw met afwijkende vorm/functie is een vast onderdeel van de rechteronderhoek in de stempel. Deze draagt bij aan de bijzondere cultuur-historische waarde van de stempelwijk Bilgaard. Wanneer de gemeente uitgaat van behoud van de stempel in plaats van behoud van de kerktoren, is een aanzienlijk groter deel van het perceel beschikbaar voor bebouwing en kan het beoogde aantal woningen binnen de bestaande bouwgrenzen mét behoud van de groenvoorziening gerealiseerd worden. Daarom verzoek ik de gemeente de plannen opnieuw te beoordelen met inachtneming van het behoud van de stempel als uitgangspunt.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- G. Wanneer de gemeente de ontwerp-omgevingsvergunning in de huidige vorm goedkeurt en toekent, zal de bestaande groenvoorziening rondom de Adelaarkerk verdwijnen. In de ruimtelijke onderbouwing erkent de gemeente dat dit gebeurt, maar ziet geen bezwaren omdat het groen op particulier terrein staat. Echter deze groenstrook is een repeterend element rond de afwijkende bebouwing in de hoek van de stempel en van grote waarde voor het aanzicht van de omwonenden. Bovendien is de hoogte van het bestaande groen in juiste verhouding tot de bouwhoogte van het huidige kerkgebouw. In de ruimtelijke onderbouwing is de gemeente voornemens het bestaande groen te ruimen om het bouwperceel te vergroten en het trottoir aan de noordzijde herin te richten naar openbaar groen. De inrichting daarvan wordt niet gespecificeerd, hoewel dit voor omwonenden juist van zeer groot belang is. De gemeente verzoek ik hierbij:
- Het geplande openbare groen in vorm van struiken en bomen uit te voeren, om wederom een juiste verhouding tot de uiteindelijke bouwhoogte te realiseren.
 - Extra bomen te planten in de aanwezige groenstrook op het parkeerterrein als zichtcompensatie voor de bewoners van het noordelijke gelegen blok laagbouw.

Reactie:

Voor een motivering inzake het groen verwijzen wij u naar onze reactie op zienswijze C van indiener 2.

Rondom de projectlocatie als op het parkeerterrein en direct achter de woningen ten noorden van het plangebied zijn bomen gesitueerd op gemeenteground. Tussen de woning van indiener en de projectlocatie staan in de huidige situatie drie rijen bomen (direct achter de woning, midden op parkeerterrein en trottoir direct ten noorden nieuwbouw) in openbaar gebied. Het planten van nieuwe bomen ten behoeve van zichtcompensatie is gelet hierop niet nodig.

Indiener 9, Post – De Haas, de Jokse 26 te Leeuwarden

- A. Indiener stelt dat het hele woonplezier en het uitzicht verloren gaat door deze ontwikkeling. Privé heeft indiener niets meer vooral als indiener in de zomer op het balkon zit (als indiener nog zon krijgt vanwege de hoogbouw). Indiener is ook tegen gebruik door de GGZ.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2. Indiener stelt tegen het gebruik door de GGZ te zijn maar motiveert dit niet nader. Wij kunnen dan ook niet nader op deze gronden ingaan.

Indiener 10, Post, de Jokse 4 te Leeuwarden

- A. Het vrije uitzicht, wat een van de redenen was te verhuizen van laagbouw naar het MFC Ludingawoord wordt geheel ontnomen door de bouw van het nieuwe complex met vijf woonlagen (woongenot).

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- B. De rooilijn van dit complex komt zo dicht aan de straatkant, dat indiener bij wijze van spreken met het balkon bij de burens in de woonkamer zit (privacy).

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- C. Men moet geen halve waarheden verkondigen door te stellen dat het bouwblok met vijf woonlagen even hoog is als het MFC. Dit gebouw heeft alleen vijf woonlagen op de hoek Ludinga/Jokse. De overige bebouwing aan de Jokse bestaat uit drie woonlagen.

Reactie:

Hetgeen indiener stelt is correct. Wij hebben ook nooit iets anders verkondigd.

- D. De parkeerproblemen zullen alleen maar toenemen, ook vanwege het winkelcentrum Bilgaard.

Reactie:

Voor een motivering inzake het aspect parkeren verwijzen wij u naar onze reactie op zienswijze D bij indiener 6.

Indiener 11, A. Kuipers, de Jokse 20 te Leeuwarden (mede namens anderen)

- A. Bestemmingplan voorzieningen:

Toegestaan zijn sociaal medische voorzieningen. Daaronder vallen mogelijk de GGZ voorzieningen. Zeker is dat niet, want de toelichting laat zich daar niet over uit. Niet toegestaan; zuivere woonfunctie, dat wil zeggen zelfstandige woonruimte zonder 24 uren zorg. De voorzieningen voor Idesta vallen daar geheel of gedeeltelijk onder. Toelichting spreekt over 11 zelfstandige woningen met zorg en 15 aanleunwoningen met thuiszorg. Onduidelijk is of beide vormen onder sociaal-medisch vallen (dan passend binnen het bestemmingsplan) of onder wonen (dan onderdeel vrijstelling procedure).

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

B. Bouwregels:

Er moet worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. Het bouwplan overschrijdt de bouwgrens met ca 5.00 meter. Het bestemmingsplan geeft aan dat de bouwgrens aan deze kant ca 5.00 meter uit de perceelgrens is en het bouwplan is vrijwel op de perceelgrens. Dit is in strijd met de bouwregels. Deze overschrijding van de bouwregels wordt niet in toelichting genoemd. Bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10.00 meter volgens de bouwregels. Het bouwplan voldoet daar grotendeels aan. Met uitzondering van bouwdeel Noord Zuid bestaande uit vijf bouwlagen. Dat is ruim 15.00 meter te hoog wat overeenkomt met twee bouwlagen.

Reactie:

Zoals gesteld in de voorgaande reactie is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan onder andere omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd en afgeweken wordt van de gestelde maatvoering in het bestemmingsplan wordt deze procedure gevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing en in deze zienswijzennota is gemotiveerd waarom het bouwplan passend is op deze locatie.

C. Idesta zorggroep heeft een twijfelachtige reputatie met betrekking tot projectontwikkeling. Onderstaande gepubliceerde zorgprojecten hebben tot nu toe in 2015 geen doorgang gevonden:

- Zorgcomplex Holwerd, Ameland;
- Zorgcomplex Ternaard Datumadeel;
- Zorgcomplex Talma Veenwouden;
- Zorgcomplex Tzummarum;
- Zorgcomplex Hallum.

Diverse van deze zorgcomplexen staan ondanks de positieve mededelingen van Idesta zorggroep nog steeds leeg of zijn inmiddels overgegaan naar andere zorggroepen. Hoe komt het hier dan aan de Jokse? Wordt het ook leegstand omdat in diverse zorgcomplexen in Leeuwarden en omgeving nog volop plaats is voor licht en zwaar dementerendenouderen?

Wat voor type bewoners komen er in het GGZ wooncomplex drugs, alcoholverslaving of mensen met psychische stoornissen? In de toelichting is hier niets van omschreven. Hoe is de verhouding dementerende ouderen van Idesta en de cliëntèle van de GGZ?

Reactie:

De in de zienswijze genoemde voormalige Pasana verpleeg- en verzorgingshuizen zijn begin 2015 op de markt gekomen vanwege het faillissement van Pasana care bv. Idesta heeft de curatoren laten weten in aanmerking te willen komen voor het leveren van zorg aan de bewoners van de locaties Ameland, Ternaard en Damwoude. Ternaard op verzoek van de 'Werkgroep Ternaard' en Damwoude op verzoek van de bewoners. Talma Veenwouden waarmee Talma Hoeve of Talma Zionsberg zal worden bedoeld stonden niet op het verlanglijstje van Idesta. De curatoren hebben besloten de

Pasana locaties aan een andere zorgpartij te gunnen. Dit laatste op grond van een financiële afweging ofwel de hoogste bieder heeft het gekregen. Dat de betreffende panden thans leegstaan, als dit al zo is, is geen verantwoordelijkheid van Idesta. Tzummarum ofwel zorgcentrum Nij Bethanië is door de eigenaar Noorderbreedte opgeheven en de bewoners zijn naar elders verhuist. Idesta heeft aangeboden om de zorg voor ongeveer 18 bewoners over te nemen doch dit verzoek is niet gehonoreerd. Hier geldt ook dat eventuele leegstand niet de verantwoordelijkheid is van Idesta. Idesta heeft thans twee vestigingen te weten in Stiens en Hallum. In Stiens is geen leegstand. Hallum is op 1 juni 2015 geopend. Dat er op het moment van indiening van de zienswijze leegstand was klopt. Dit is echter een ingecalculeerd risico omdat de doelgroep van Idesta over het algemeen acuut moet worden gehuisvest en niet kan wachten tot een locatie wordt opgeleverd. Hallum was per 1 november jongstleden volledig bezet. Leegstand in grote zorglocaties betekent niet dat er geen behoefte bestaat in wijken en dorpen om in de eigen omgeving te blijven wonen ook als er een zorgbehoefte is. Om aan deze gerechtvaardigde vraag tegemoet te komen heeft Idesta haar zorgconcept ontwikkeld. Het Idesta concept onderscheidt zich ook in omvang en zorg van ander aanbieders van zorg. Kleinschalig, persoonlijk, keuze vrijheid, eigen regie, gescheiden wonen en zorg en zelfsturing zijn daarbij kernwaarden die andere zorgaanbieders anders invullen. Of er leegstand bestaat in verpleeghuizen in en rond Leeuwarden wordt niet in de zienswijze aangetoond noch met cijfers onderbouwd.

In onze reactie op zienswijze E van indiener 2 zijn wij ingegaan op het GGZ wooncomplex en de toekomstige bewoners hiervan. Op dit moment is er nog geen relatie van de GGZ cliënten met die van Idesta. Het is niet uitgesloten dat dit in de toekomst gebeurt. Een deel van de GGZ cliënten verricht bijvoorbeeld vrijwilligerswerk in verpleeg- of verzorgingstehuizen. Mogelijk kan dat ook bij/voor de Idesta cliënten.

D. Parkeren:

Het parkeren is nu soms al problematisch in verband met parkerende bezoekers van het Winkelcentrum en de Aldi

Reactie:

Voor een motivering inzake het aspect parkeren verwijzen wij u naar onze reactie op zienswijze D bij indiener 6.

E. Lichtafname in ons wooncomplex aan de Jokse 4 t/m 58 boven het MFC tegenover de kerk door de hoogte van de vijf bouwlagen. Deze ontnemen het daglicht, zonlicht, horizonvervuiling en gevelreflectie. De bouwlagen zorgen voor schaduwval, minder licht in woonkamer, minder zonlicht en minder zicht naar buiten. Onze woningen hebben alleen daglicht van de raampartij aan de voorzijde van de voorgevel. Gevelreflectie door reflectie van zonlicht en resoneren van geluiden tegen de gevel van de vijf bouwlagen voor onze woningen.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

F. Privacy:

Derving van ons woongenot en schending van onze privacy. De complexen komen te dicht tegenover elkaar te staan.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

G. Ruimtelijke beperkingen:

De gemeente gaat in de ruimtelijke onderbouwing alleen in op de ruimtelijke opbouw op de kavel zelf en op het oost west profiel gezien vanaf de Ludinga en niet op het noord zuid profiel vanaf de Jokse zelf. Door het advies van Hus en Hiem te volgen en hiermee de afstand tussen de Adelaarkerk en de nieuwbouw nog groter te maken ten koste van de openbare parkeerplaatsen zou de bebouwing alleen dicht bij de rij woningen komen. Bouwen op de erfscheiding moet dan ook als een soort van compromis worden gezien. De gemeente vindt de ruimte die daardoor ontstaat groot genoeg. De ca. 30 meter lange hoge schijf doet ernstige afbreuk aan de ruimtelijke opzet van dit deel van Bilgaard. Dat geldt niet alleen voor de hoogte in de relatie tot de afstand tot de toren van de kerk maar vooral van de schijf zelf. Daarnaast gaat de schijf ook nog eens de concurrentie aan met het vijf bouwlagen hoge accent bij de nieuwbouw aan de oostkant van de Jokse. Waarom wordt de toegestane bouwhoogte van 10 meter niet aangehouden? Dan kan deze in drie lagen gebouwd worden en komen zowel de toren als het hoogte accent van de nieuwbouw aan de oostkant beter tot haar recht. De vijf bouwlagen doen daar ernstig afbreuk aan. Hiermee wordt ook in aanzienlijke mate tegemoet gekomen aan de ruimtelijke bezwaren van Hus en Hiem. Waarom niet (in het uiterste geval) beperken tot een accent in vijf bouwlagen aan de zuidkant over drie stramien en de rest ten noorden daarvan in drie bouwlagen?

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

H. Groen:

Door de nieuwbouw moeten er enkele bomen op eigen terrein en zeker drie openbare bomen op de stoep bij het parkeerterrein sneuvelen. Dat werkt negatief op het nu nog groene beeld. Bomen kunnen blijven staan als de huidige bouwgrens wordt gerespecteerd, zijn geen monumentale bomen. Moet wel compensatie komen.

Reactie:

Voor een motivering inzake het groen verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze C van indiener 2.

I. Bijlage 1:

Woensdag 23 september was er een bijeenkomst waar de heer Verf van de GGZ uitleg gaf wat een Mind Up inhield. Er kwamen veel vragen vanuit de zaal over wat voor cliënten er zouden worden behandeld en komen wonen. Uit de reactie van de heer Verf kwam het er op neer dat het van alles kan wezen. Van alcohol en drugsverslaving in het verleden tot psychische stoornissen ze werden volgens de heer Verf eerst wel gescreend. Als je 33 van deze cliënten bij elkaar zet vraagt men om problemen, want men versterkt elkaar. Het kwam ook naar voren op deze avond dat het niet verstandig is om deze cliënten in een vijf hoog gebouw te laten wonen omdat er in het verleden cliënten van de GGZ van de flat de Jokse zijn gesprongen.

Reactie:

Indiener stelt dat het niet verstandig is om 33 cliënten bij elkaar te zetten omdat dit vragen is om problemen en dat ze elkaar versterken. MindUp geeft invulling aan het beleid van Sociaal Domein Fryslân om mensen in een BW geclusterd te laten wonen, juist om steun bij elkaar te vinden in positieve zin. Cliënten zoeken steun bij elkaar in hun herstelproces. De begeleiding in een geclusterde woonvorm is daarbij kwalitatief goed en structureel te regelen. De opmerking dat het niet verstandig is om deze cliënten vijf hoog te laten wonen is in een ander verband gemaakt. De genoemde casus verwees naar een zelfdoding enkele jaren geleden van een 12 hoog flat elders in de wijk.

Indiener 12, T. Lemke, de Jokse 33 te Leeuwarden

- A. Wij hebben geen of veel minder zon voor huis, en onze privacy en woongenot worden hierdoor ook aangetast. Door de komst van de hoogbouw gaan wij naar een grote muur kijken vanuit ons huis. Dus wij zijn er heel erg op tegen dat er vijf hoog wordt gebouwd.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

- B. Doordat er nu weer een zorginstelling vlak voor ons huis wordt gebouwd, gaat ons huis in waarde dalen.

Reactie:

Indiener doelt hierbij op planschade. Planschade maakt geen onderdeel uit van deze ruimtelijke procedure maar kent een eigen wetsartikel. Na het eventueel onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning kan een verzoek om planschade worden ingediend.

Indiener 13, M.R. Vos, de Jokse 8 te Leeuwarden

- A. In de wijk Bilgaard bestaan reeds 11 andere vestigingen voor het bieden van zorg.

Reactie:

Voor een reactie op deze zienswijzen verwijzen wij u naar onze reactie op zienswijze B van indiener 7.

- B. In de wijk Bilgaard bestaat reeds overlast door cliënten van zorgaanbieders. Er zijn zelfs mensen die van de flat springen of zonder enige vorm van hulp vrij door de wijk lopen en hierdoor voor direct gevaar zorgen.

Reactie:

Aspecten als overlast etcetera zijn niet relevant voor het bestemmingsplan. Op het moment dat er sprake is van overlast dient contact opgenomen te worden met, in dit geval, de zorgaanbieders.

- C. De Idesta Zorggroep heeft al meerdere plannen gehad in diverse gemeenten. Echter geen enkel plan heeft ooit het daglicht gezien.

Reactie:

Idesta heeft twee vestigingen. In Stiens sinds 1 juli 2014 en in Hallum per 1 juni 2015. De vestiging Workum wordt momenteel gebouwd en zal per 1 februari opgeleverd worden. De indiener van de zienswijze geeft niet aan, aan welke plannen hij refereert. Uit mailverkeer tussen Idesta en indiener kan worden opgemaakt dat hier de zelfde locaties worden bedoeld als waaraan indiener 11 onder zienswijze C refereert. Wij verwijzen korthedshalve dan ook naar de beantwoording op deze zienswijze.

- D. De bestuurders van de Idesta Zorggroep zijn tevens adviseur zorg bij de provincie Friesland middels een eigen adviesbureau. Dit is belangenverstrengeling.

Reactie:

De bestuurders van Idesta hebben gezien de omvang van de organisatie geen fulltime betrekking bij Idesta. De bestuurders hebben weliswaar een adviesbureau voor o.a. ruimtelijk ordening vraagstukken maar hebben hierin geen adviezen uitgebracht aan de provincie Fryslân. Ook bekleden zij geen adviesfunctie bij de provincie Fryslân. Bestuurders van Idesta zijn niet betrokken geweest bij

de aanvraagprocedure rond de Adelaarkerk anders dan dat zij als toekomstige huurders hun programma van eisen hebben aangeleverd en bewaakt. Wel hebben zij input geleverd over de ingediende zienswijzen waar het Idesta betreft.

E. Punt D heb ik daarom ook gemeld bij het ministerie van VWS.

Reactie:

Een ieder is vrij om een dergelijke melding te doen. Idesta is een door het ministerie erkende zorgverlener en mag uit dien hoofde zorg verlenen. Idesta mag tevens binnen een aantal gemeenten zorg verlenen in het kader van de WMO. Zorgbestuurders moeten middels een verklaring omtrent gedrag zowel voor hen persoonlijk als voor hun bedrijven bewijzen dat zij van onbesproken gedrag zijn. Deze verklaringen zijn, door de overheid aan de Idesta bestuurders, afgegeven en aan het ministerie en de gemeenten, waaronder Leeuwarden, overlegd. Idesta noch haar bestuurders zijn door het ministerie aangesproken op een mogelijke belangenverstrengeling van functies noch op de hoogte gesteld van enige correspondentie tussen de indiener van de zienswijze en het ministerie.

F. De bouwlaag van vijf hoog is wettelijk niet toegestaan.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

G. Door een hoogte van vijf bouwlagen is er bij onze woningen geen zonlicht meer. Dit dient uw milieudienst te onderzoeken/meten.

Reactie:

Voor een uitgebreide stedenbouwkundige motivering verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing alsmede onze reacties op de zienswijzen A, C en D van indiener 2.

H. Het gehele bestemmingsplan geeft geen enkele ruimte voor het aanbieden van zorg op betreffende grond/adres.

Reactie:

Voor een reactie op het aspect bestemmingsplan verwijzen wij u naar onze reactie op zienswijze E van indiener 2.

I. Uw gemeente heeft reeds in een eerder stadium besloten dat er geen hoogbouw meer zou komen in de wijk Bilgaard.

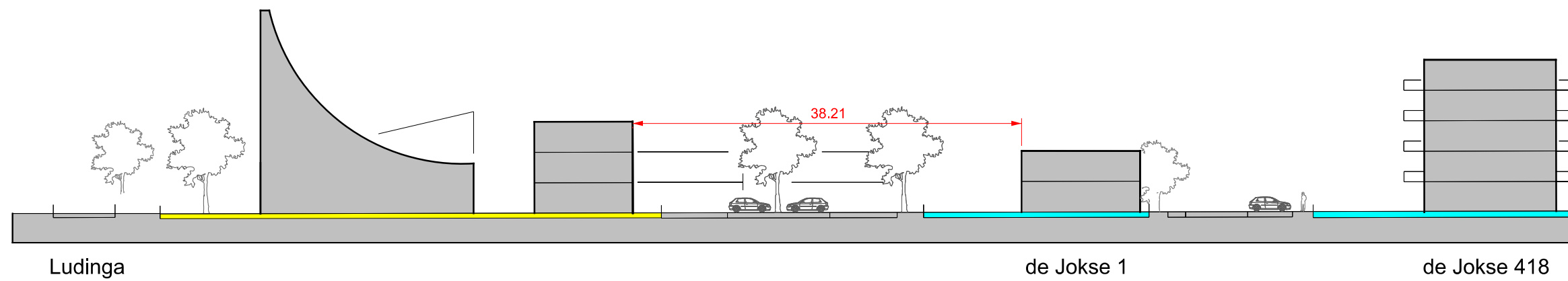
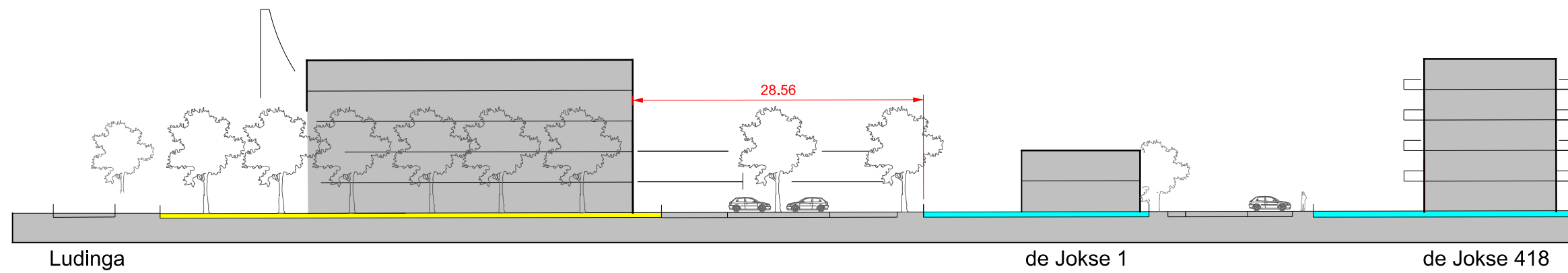
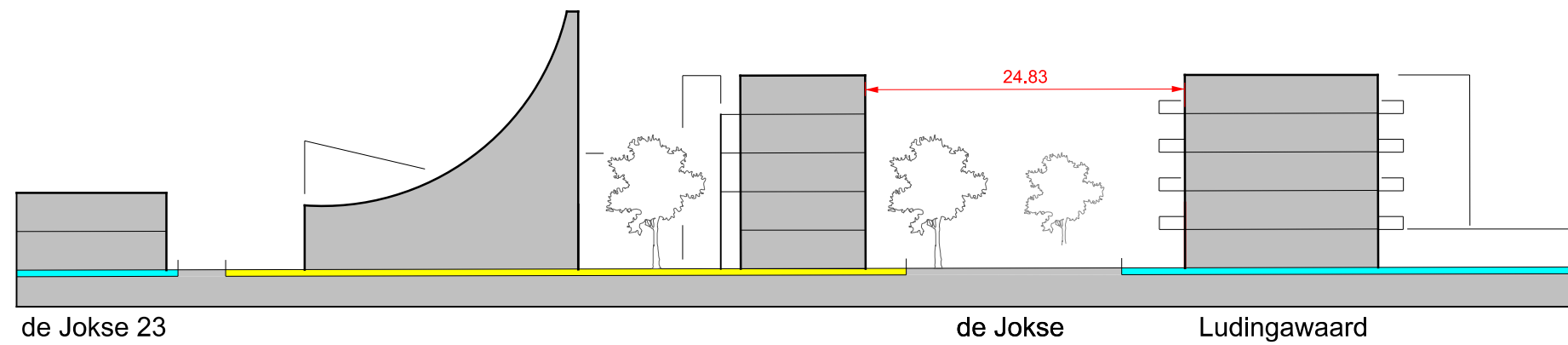
Reactie:

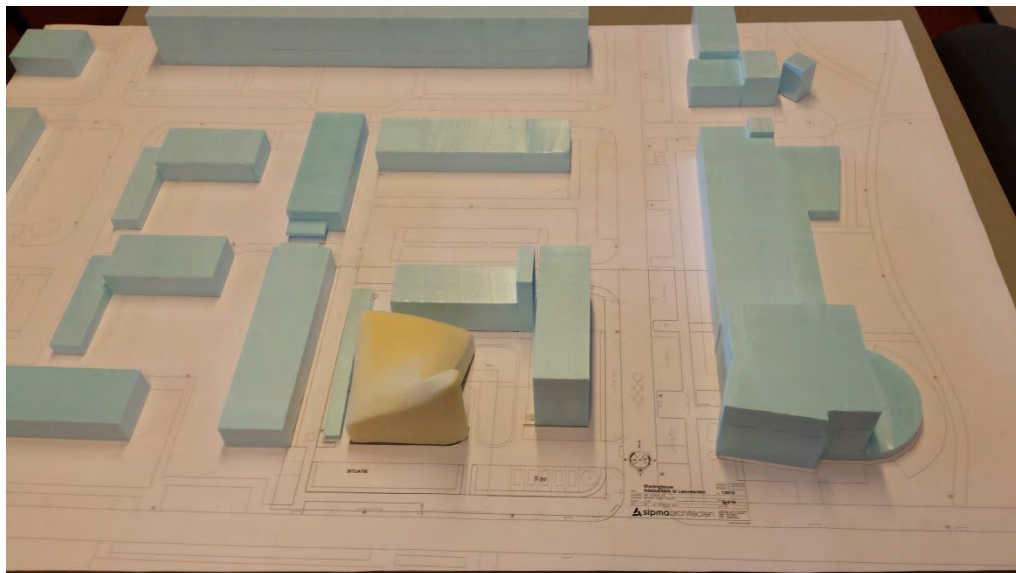
Ons is niets bekend van een dergelijk besluit.

J. De bouw gaat eventueel plaatsvinden buiten de gestelde grenzen omdat er leidingen in de grond zouden liggen. Hier is echter niets van gebleken.

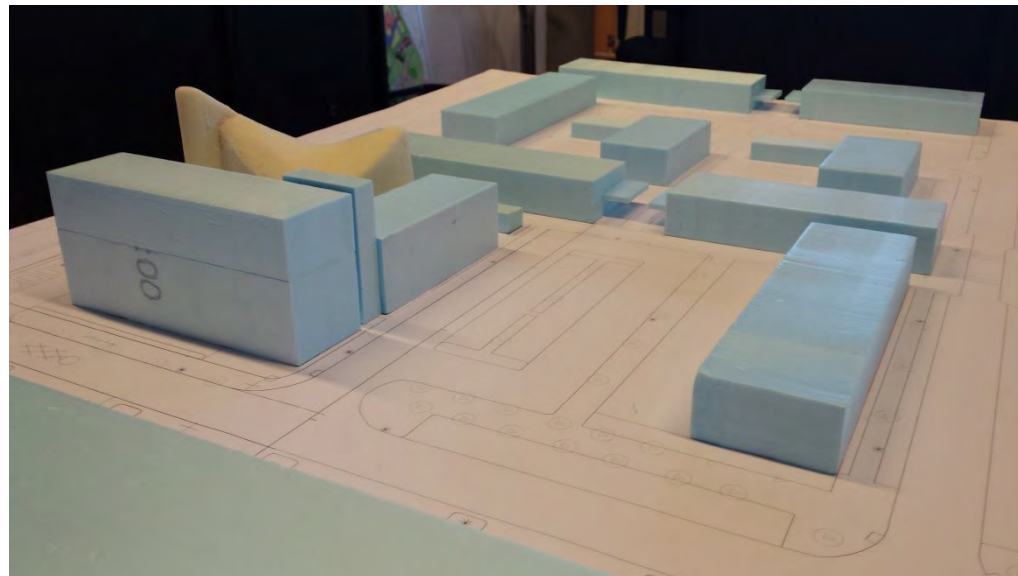
Reactie:

De mogelijke nieuwbouw wordt inderdaad buiten het huidige bouwvlak gesitueerd maar dat heeft niets te maken met de aanwezigheid van kabels en leidingen maar met het feit dat het plan zo optimaal mogelijk op de kavel wordt gesitueerd (zie ook onze motivering bij indiener 2) Er liggen kabels en leidingen in het trottoir rondom de projectlocatie. De te realiseren gebouwen hebben hier geen invloed op.

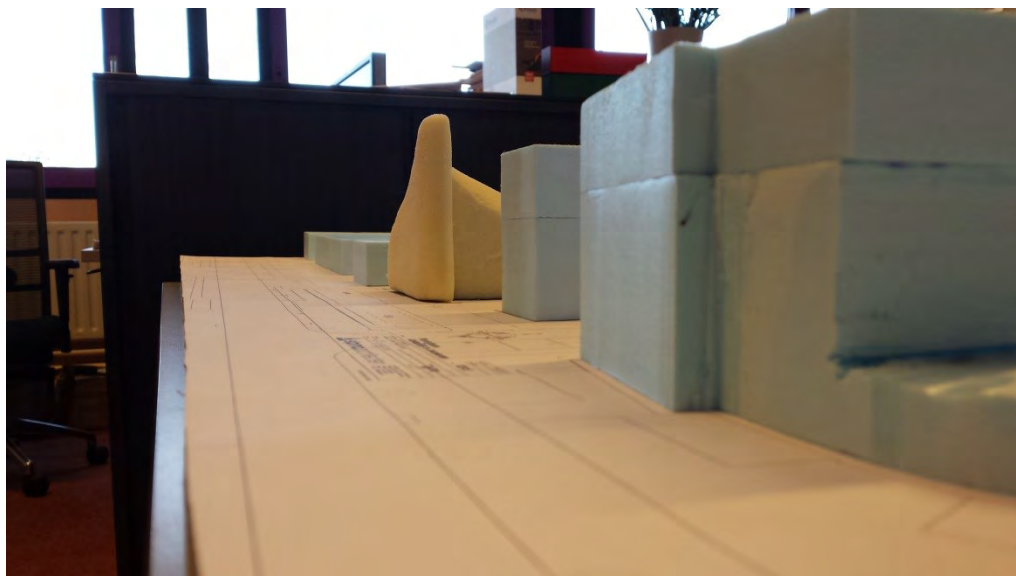




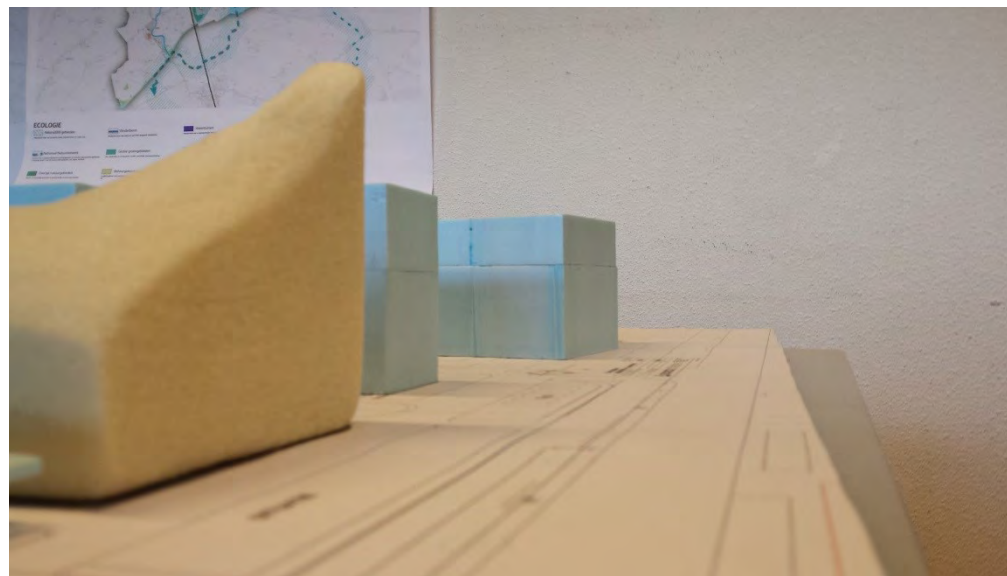
Bovenaanzicht vanuit het zuiden



Bovenaanzicht – zicht vanuit noordoost, op het parkeerterrein



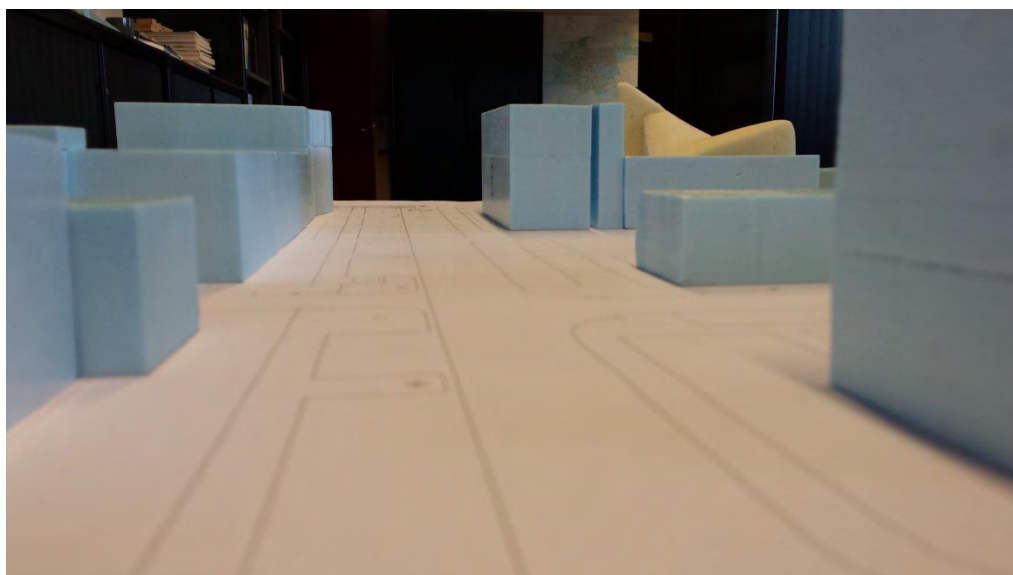
Zicht vanaf de Ludinga naar het westen



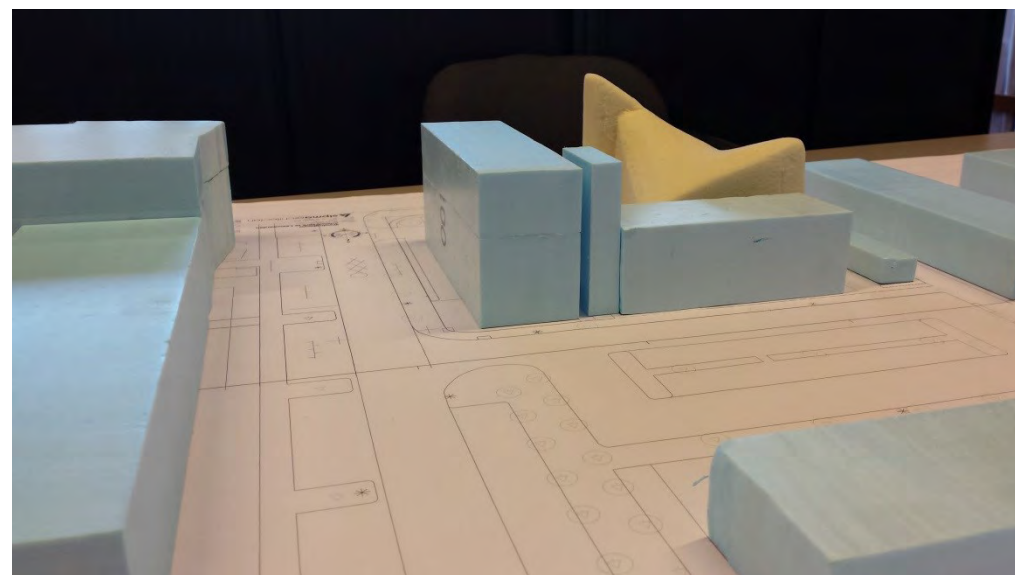
Zicht vanaf de Ludinga naar het oosten

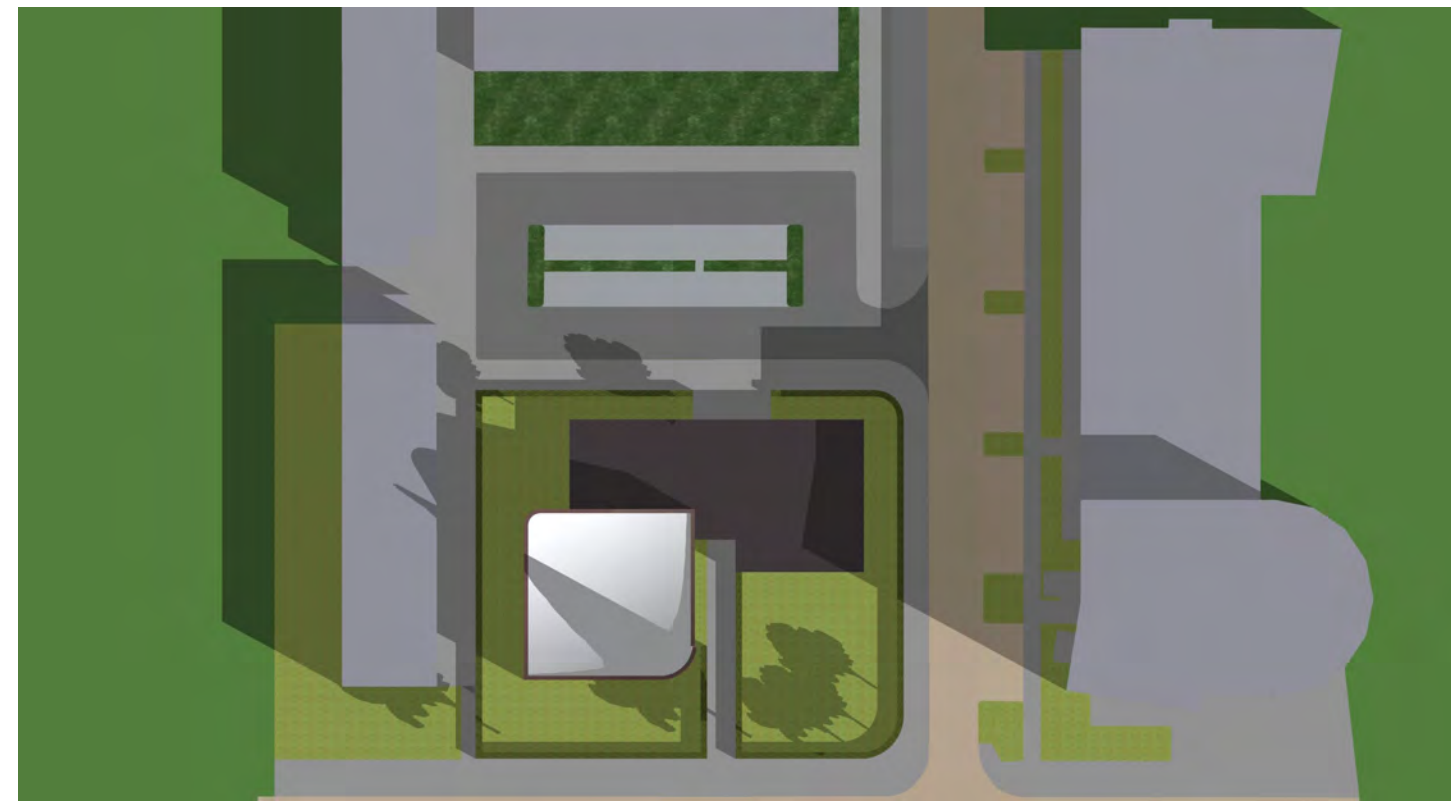


Zicht vanaf kruising Ludinga - de Joske (nieuwbouw links / Ludingawaard rechts)



Zicht vanaf de Jokse naar het zuiden t.h.v. de flat (nr. 390 – 420)

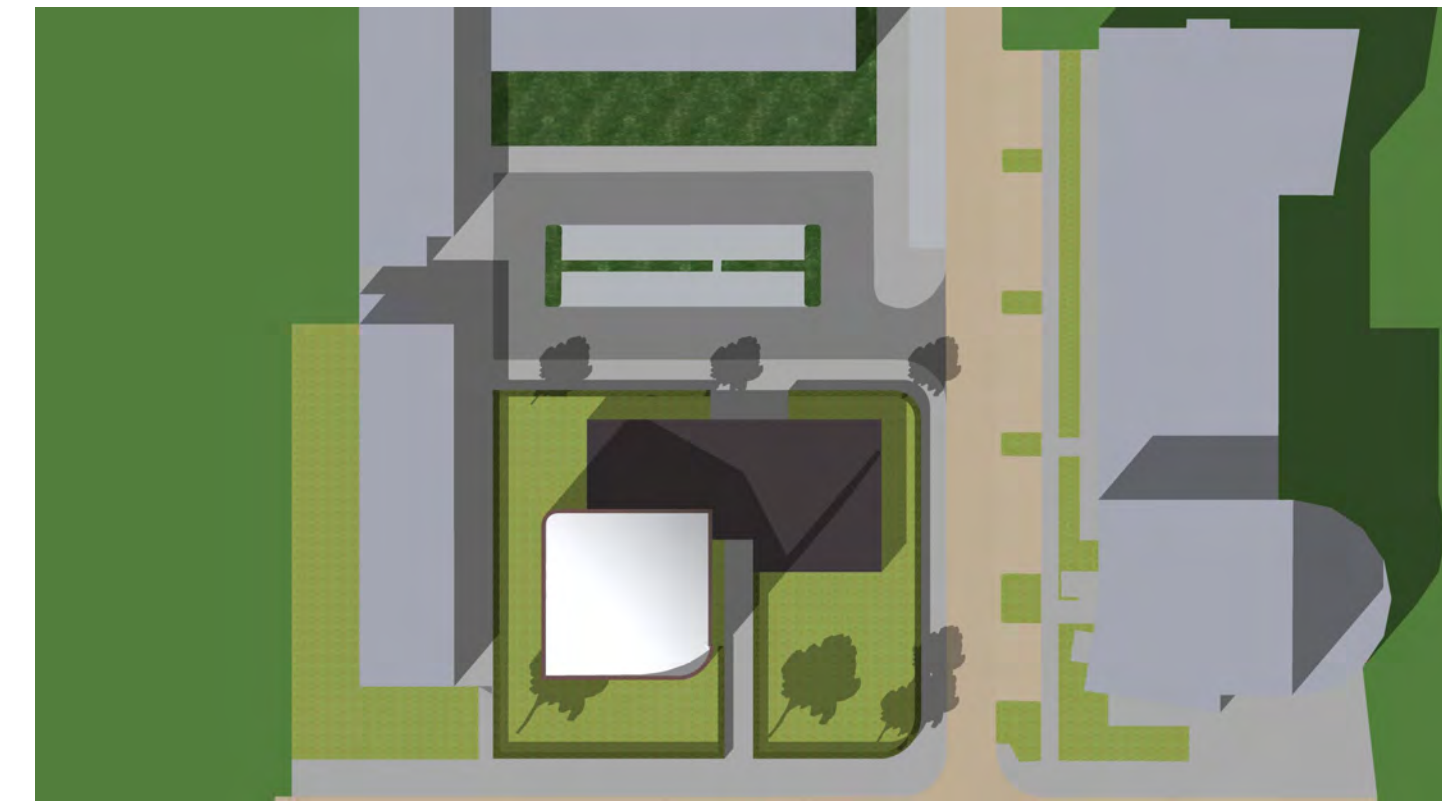




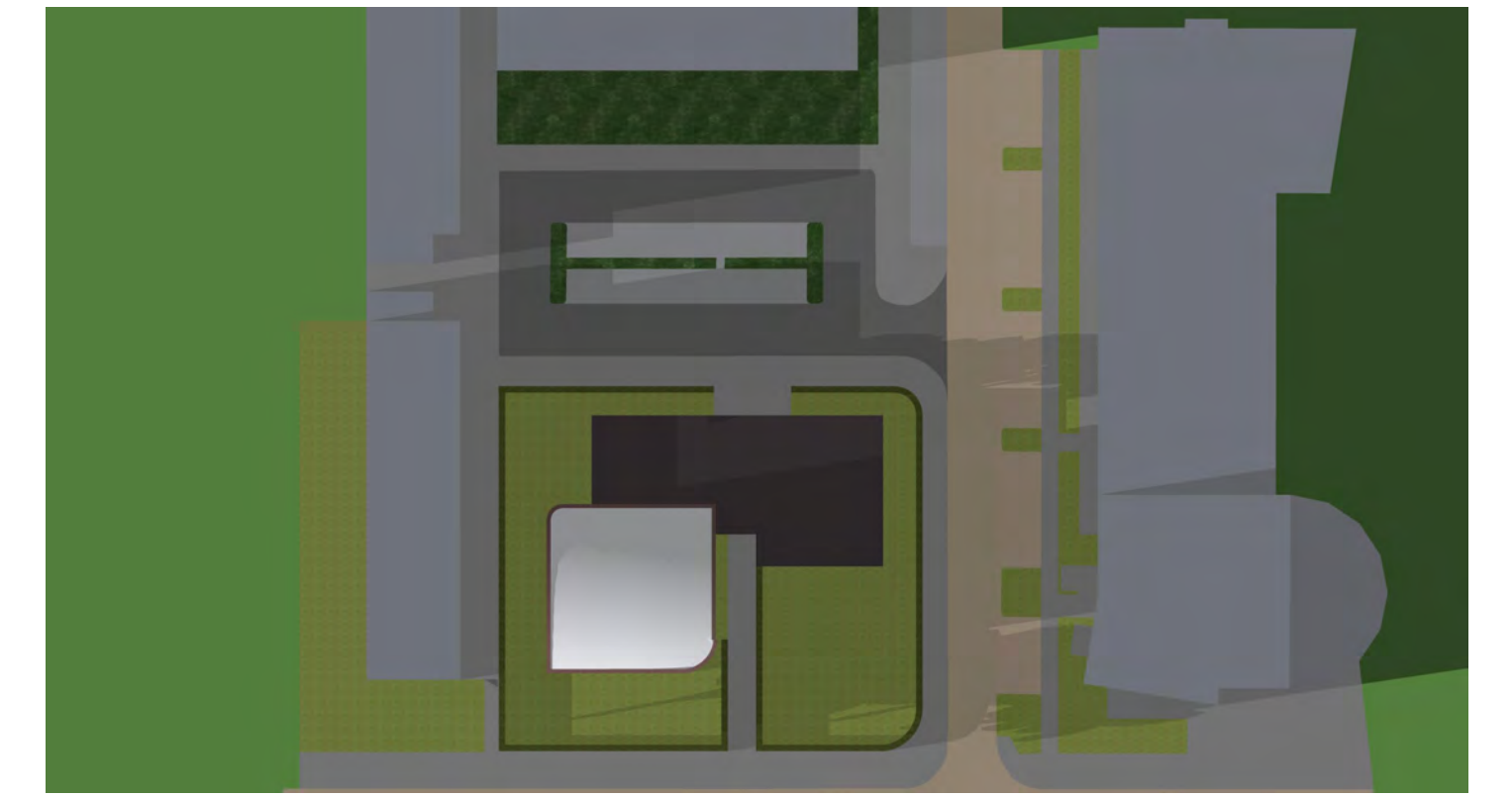
21 MAART - 9:00 UUR



21 MAART - 12:00 UUR



21 MAART - 15:00 UUR



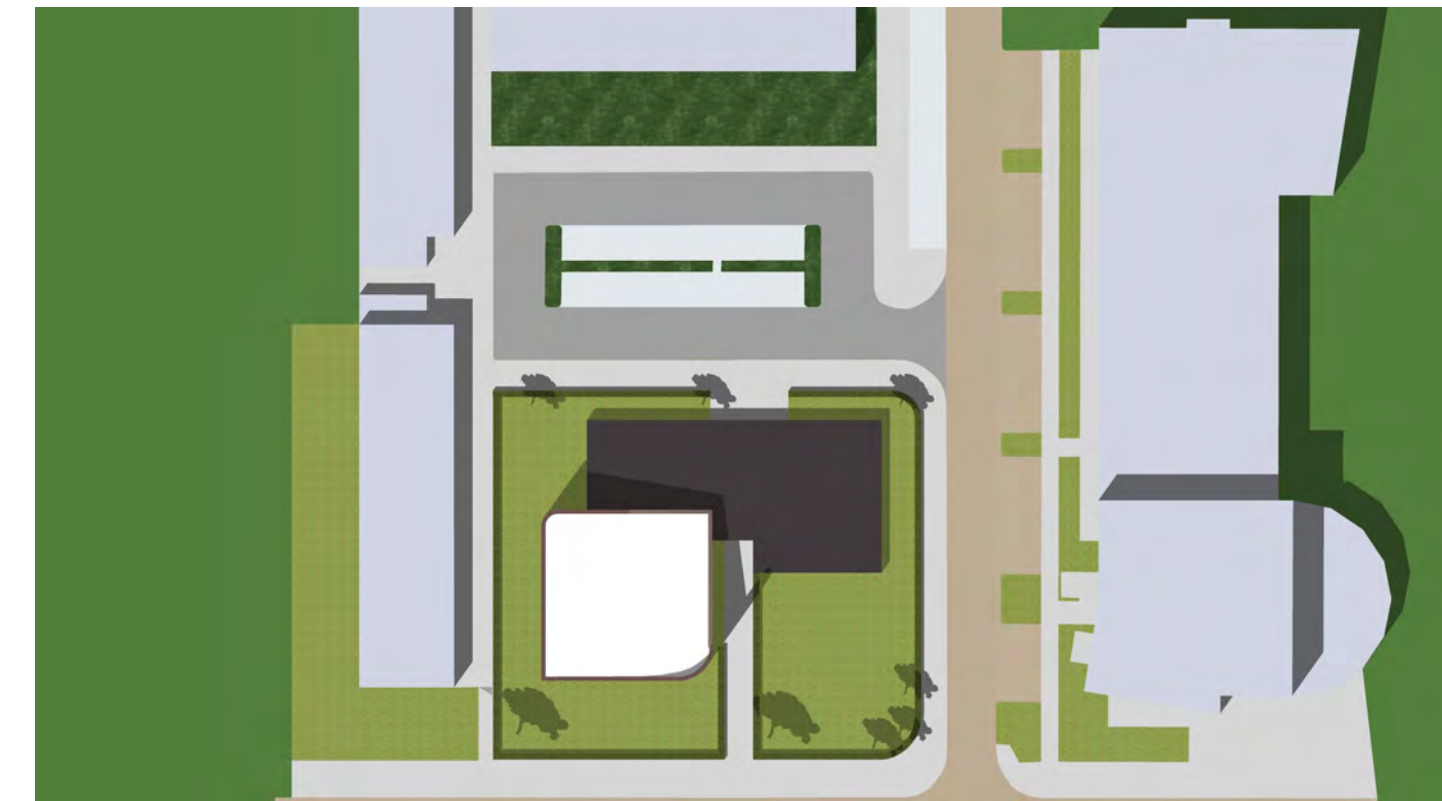
21 MAART - 18:00 UUR



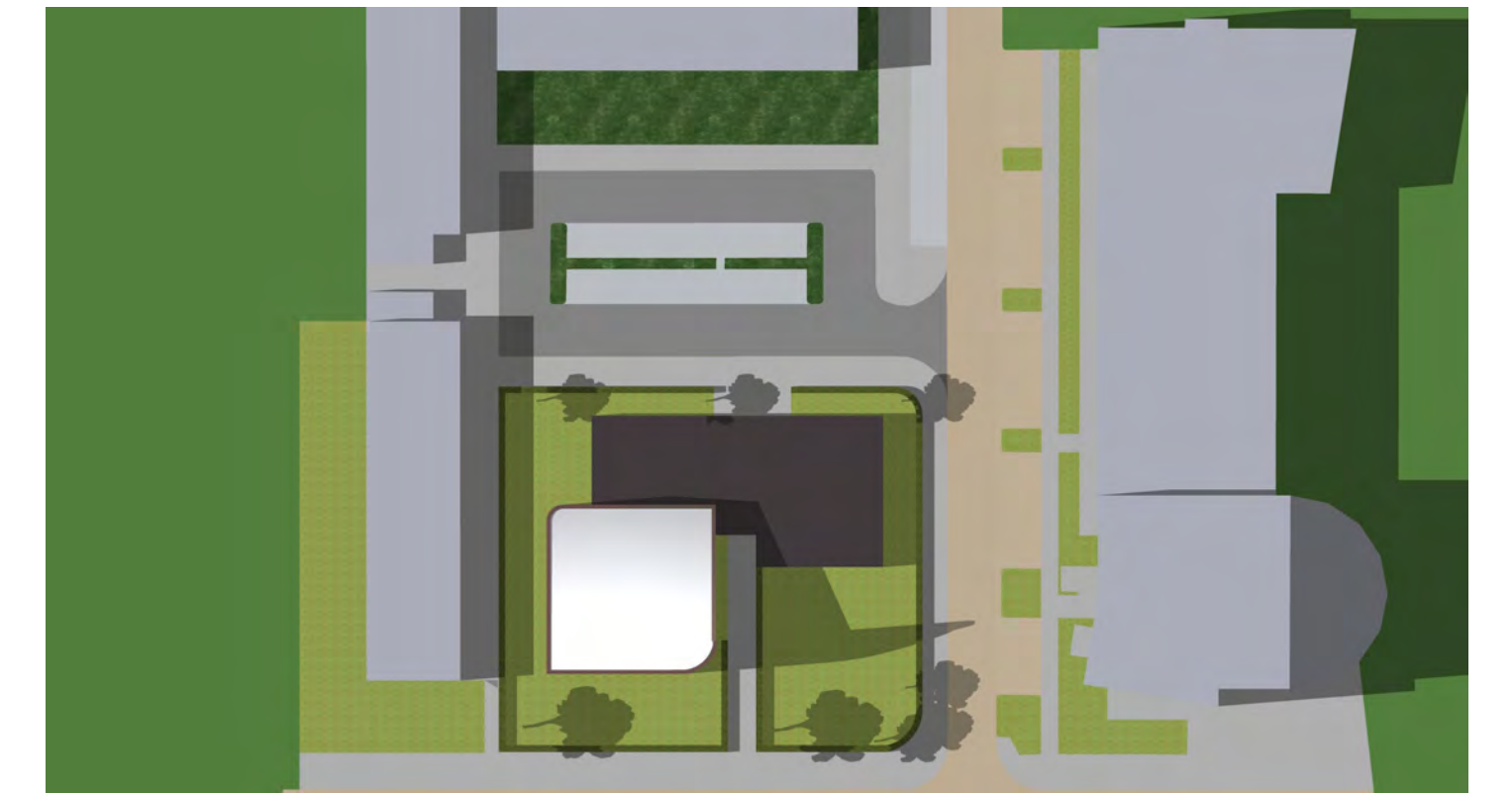
21 JUNI - 9:00 UUR



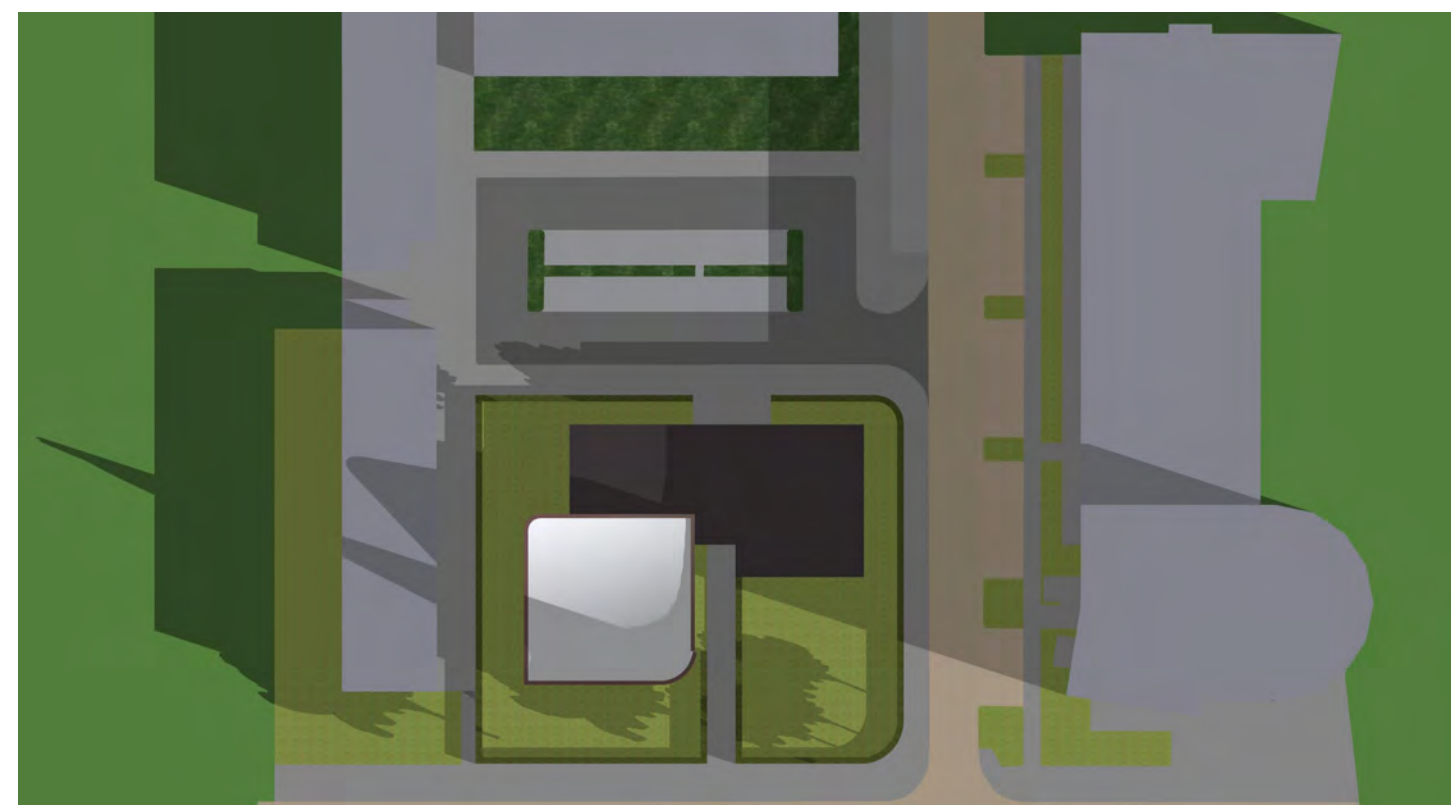
21 JUNI - 12:00 UUR



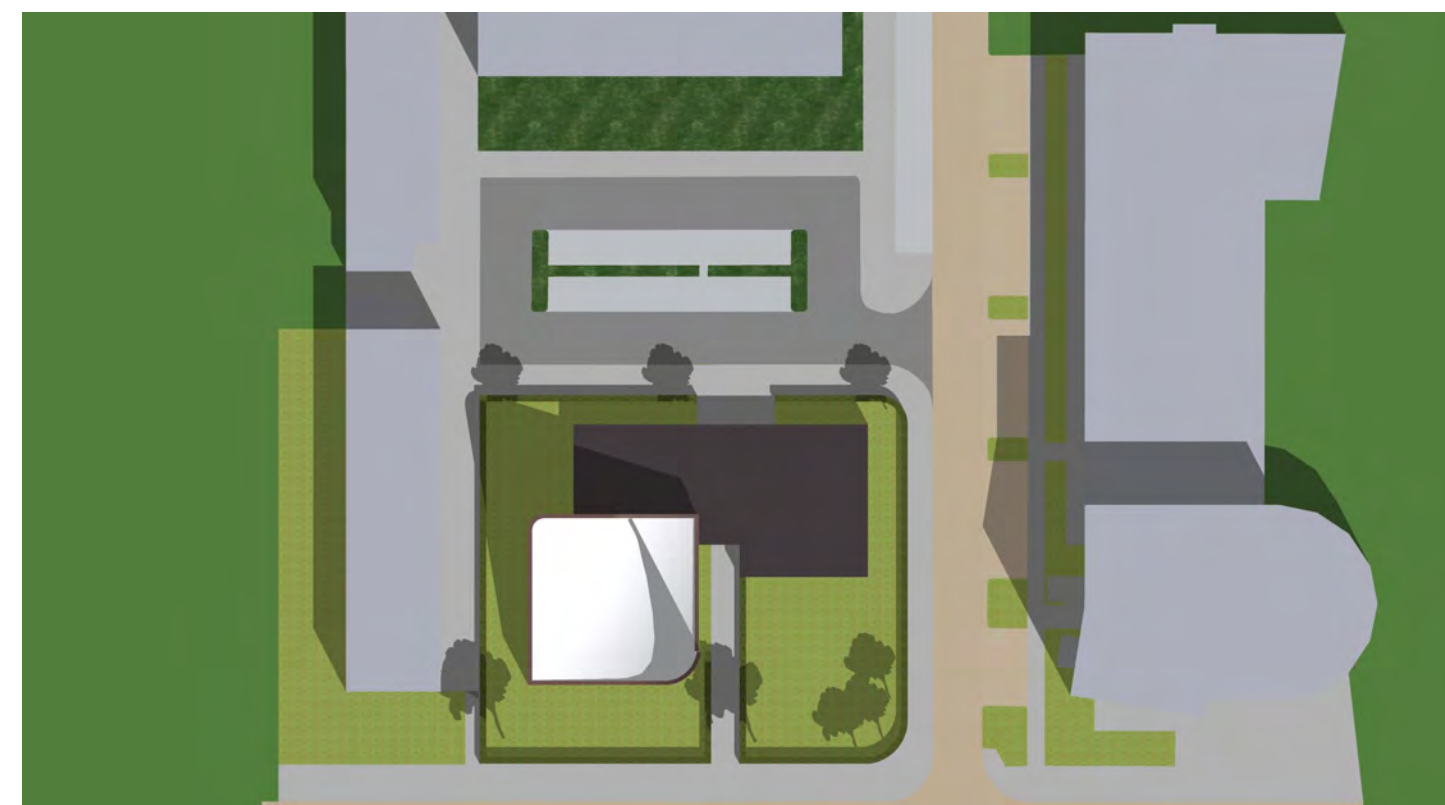
21 JUNI - 15:00 UUR



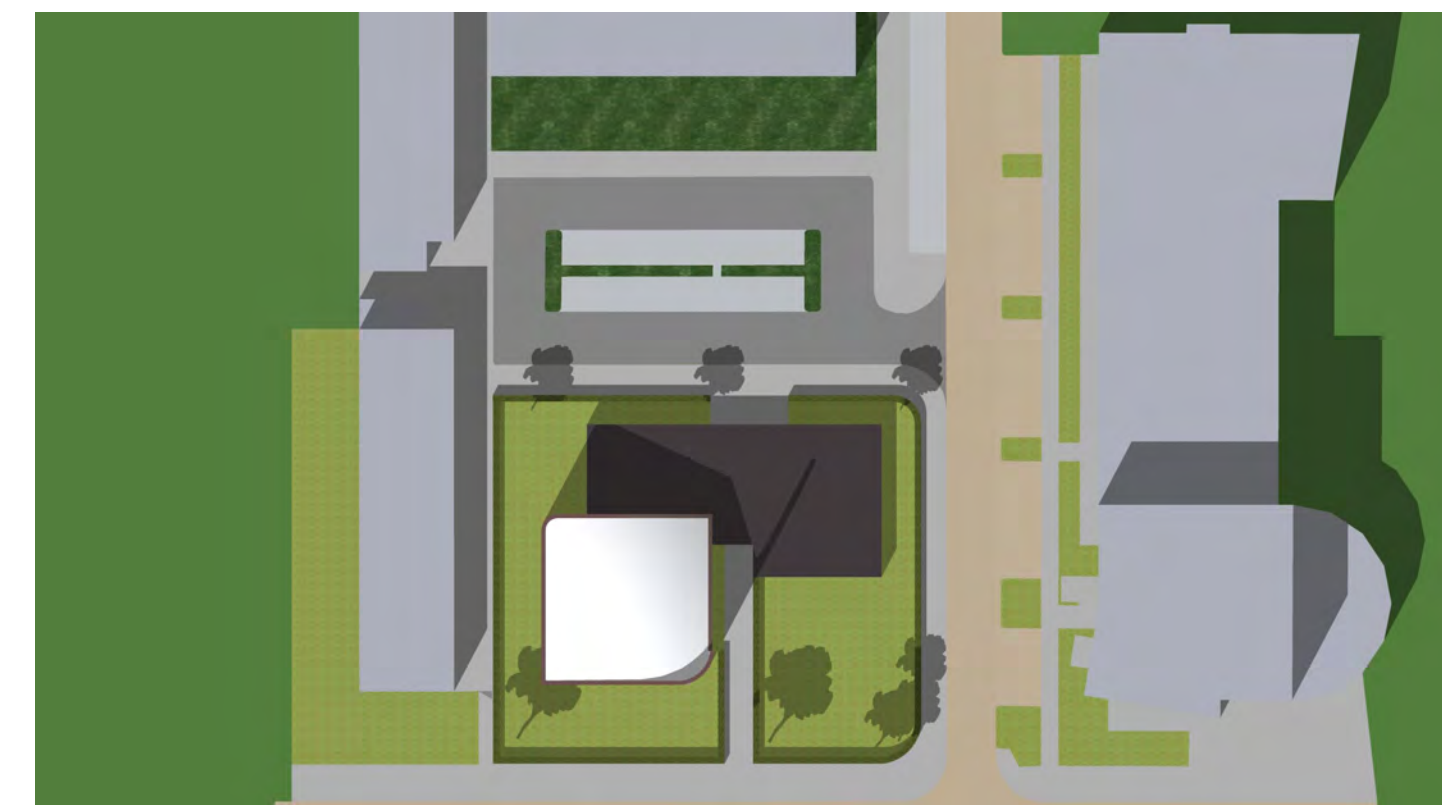
21 JUNI - 18:00 UUR



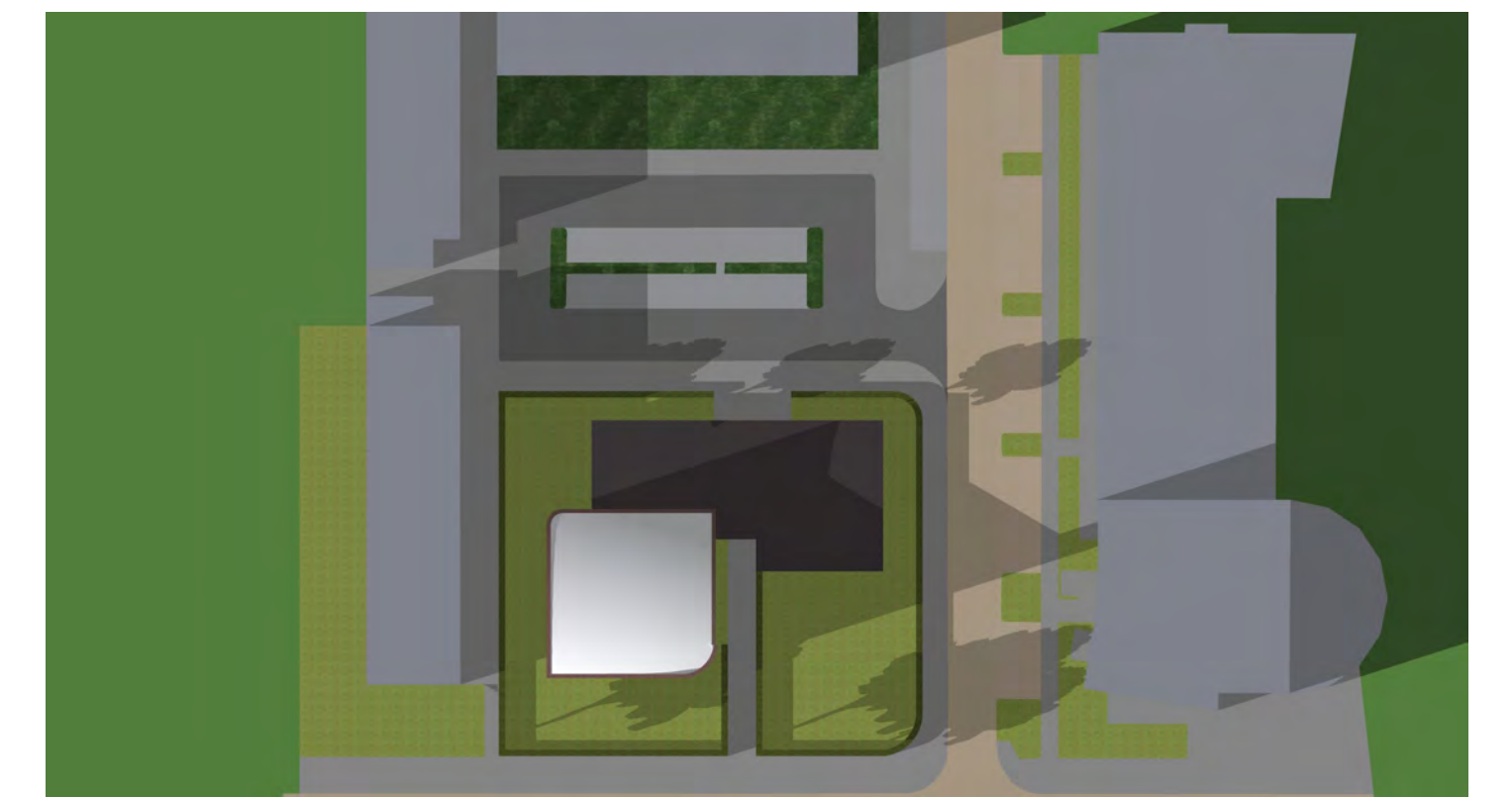
21 SEPTEMBER - 9:00 UUR



21 SEPTEMBER - 12:00 UUR



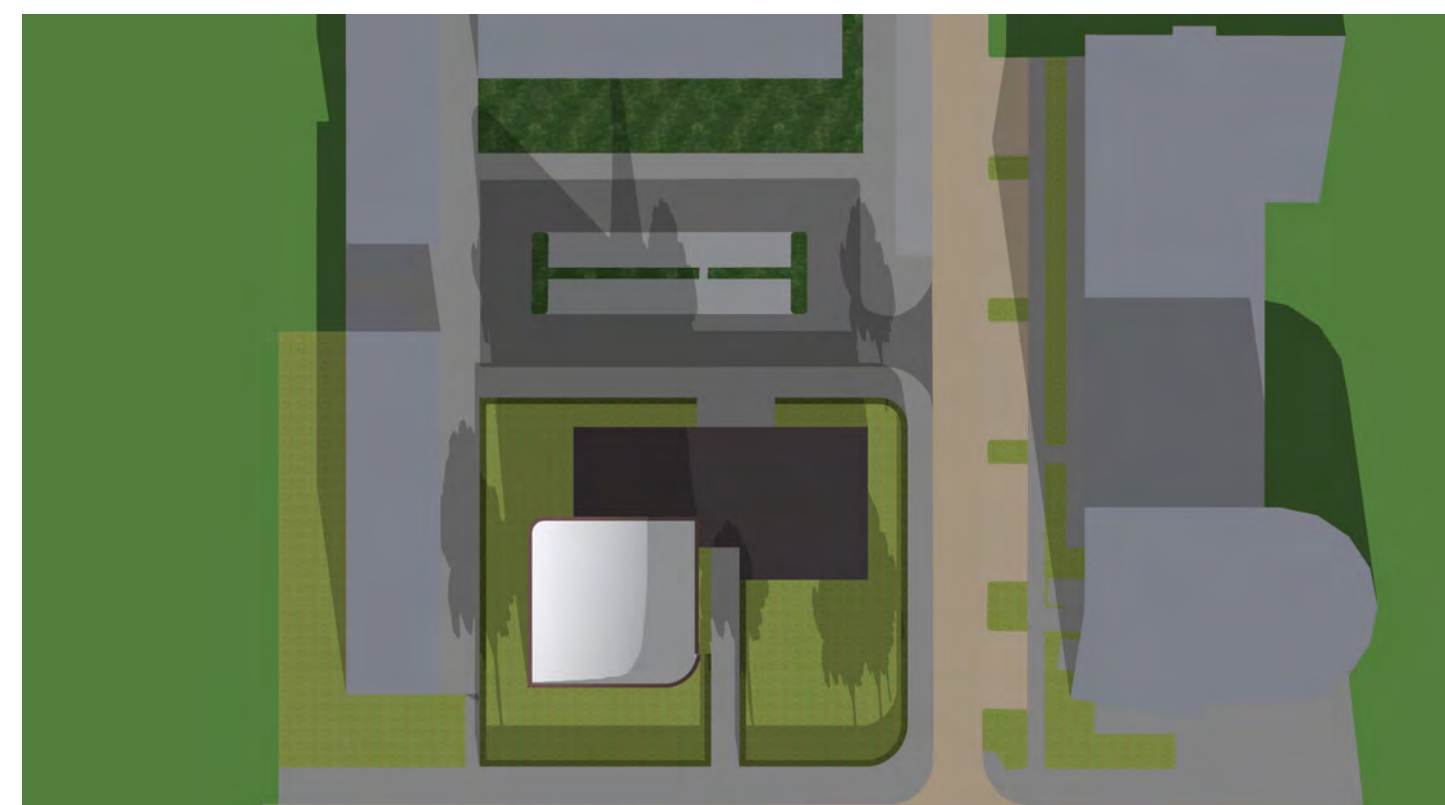
21 SEPTEMBER - 15:00 UUR



21 SEPTEMBER - 18:00 UUR



21 DECEMBER - 9:00 UUR



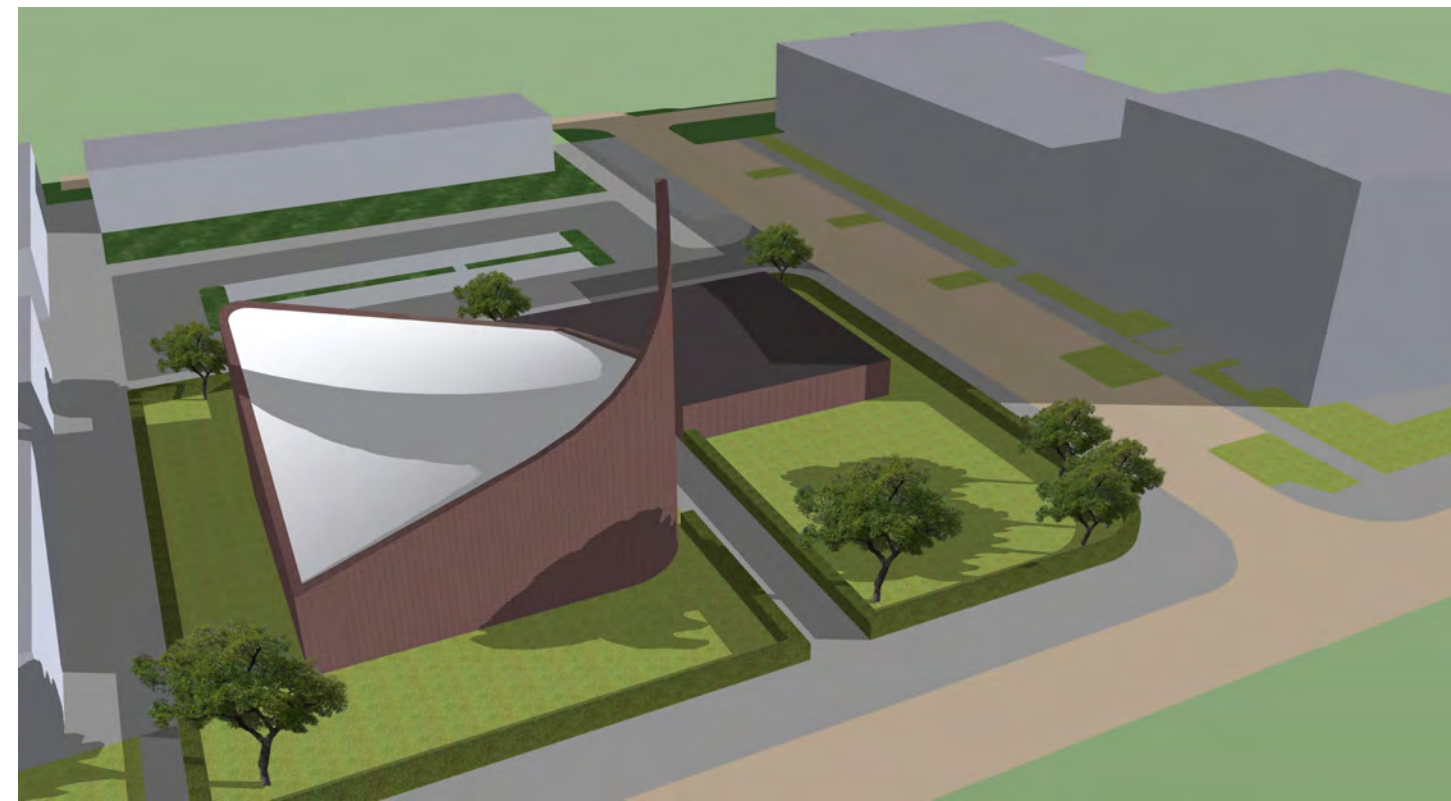
21 DECEMBER - 12:00 UUR



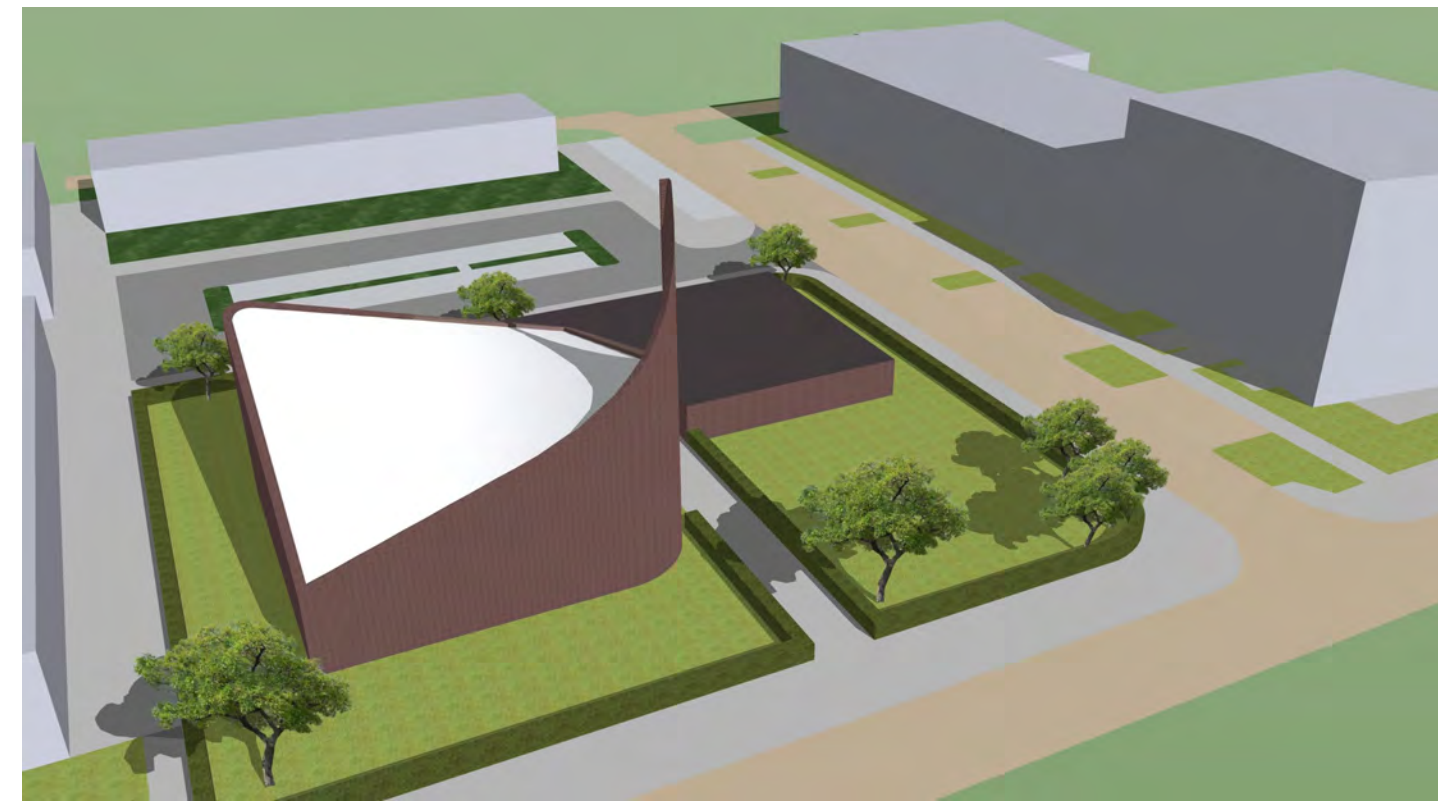
21 DECEMBER - 15:00 UUR



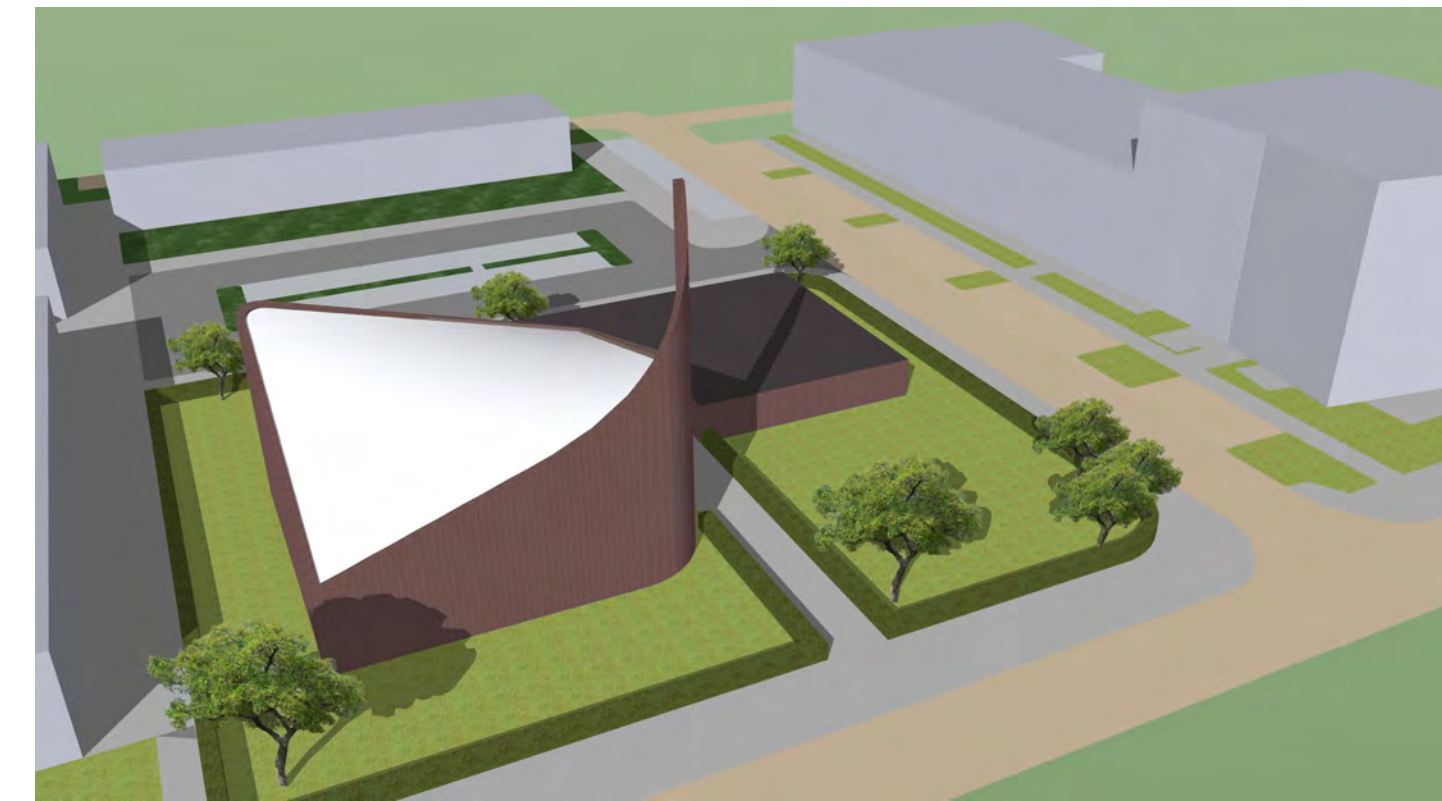
21 DECEMBER - 18:00 UUR



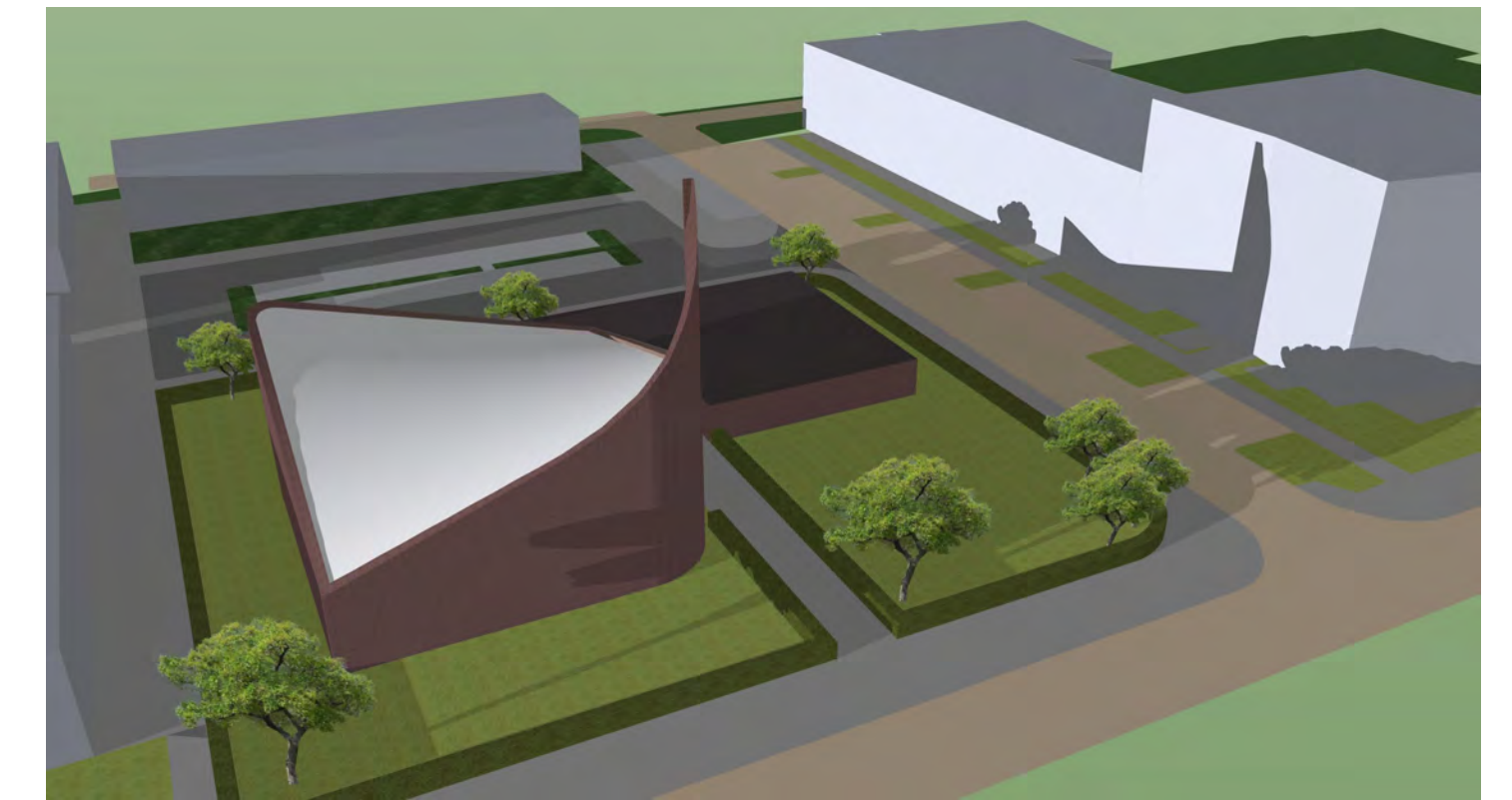
21 MAART - 9:00 UUR



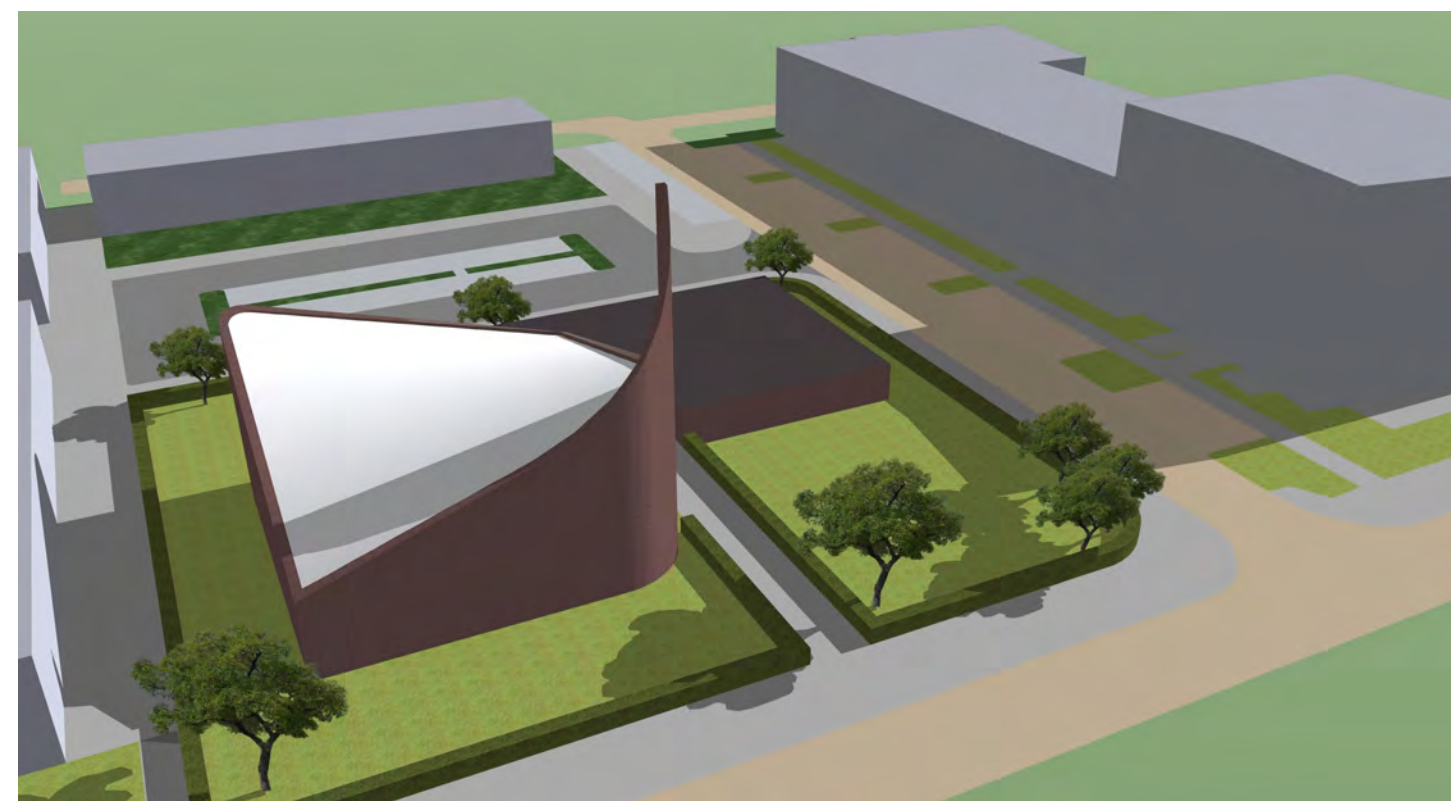
21 MAART - 12:00 UUR



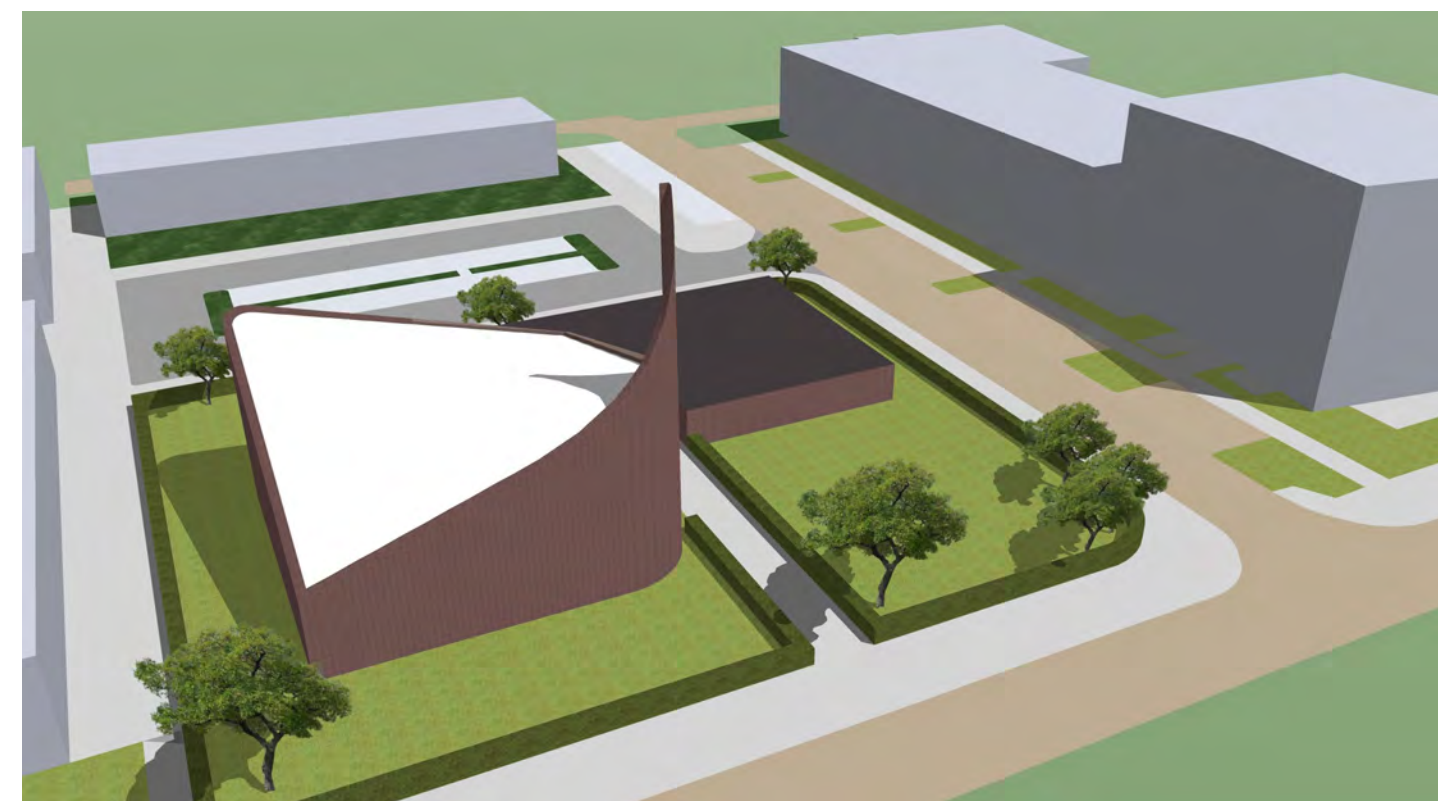
21 MAART - 15:00 UUR



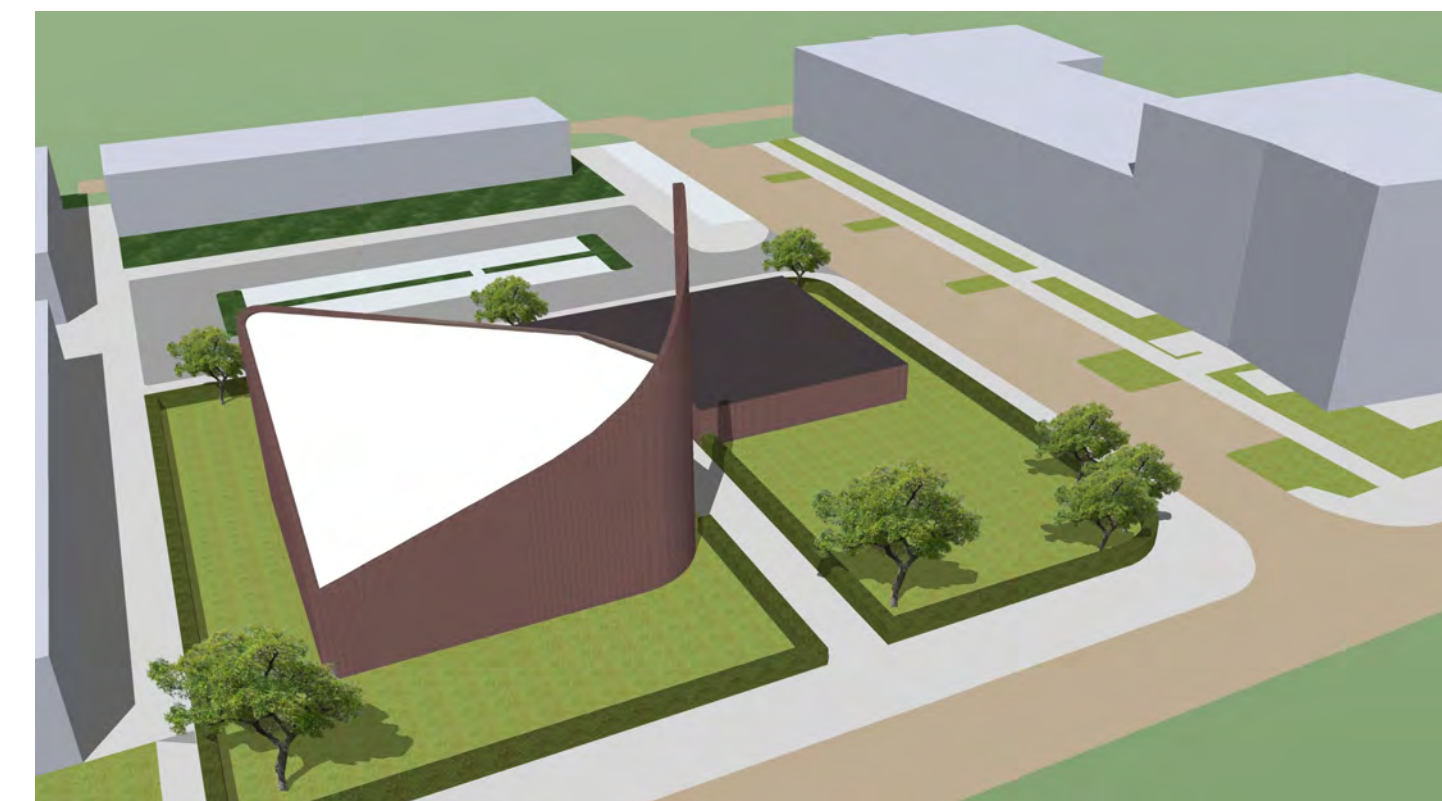
21 MAART - 18:00 UUR



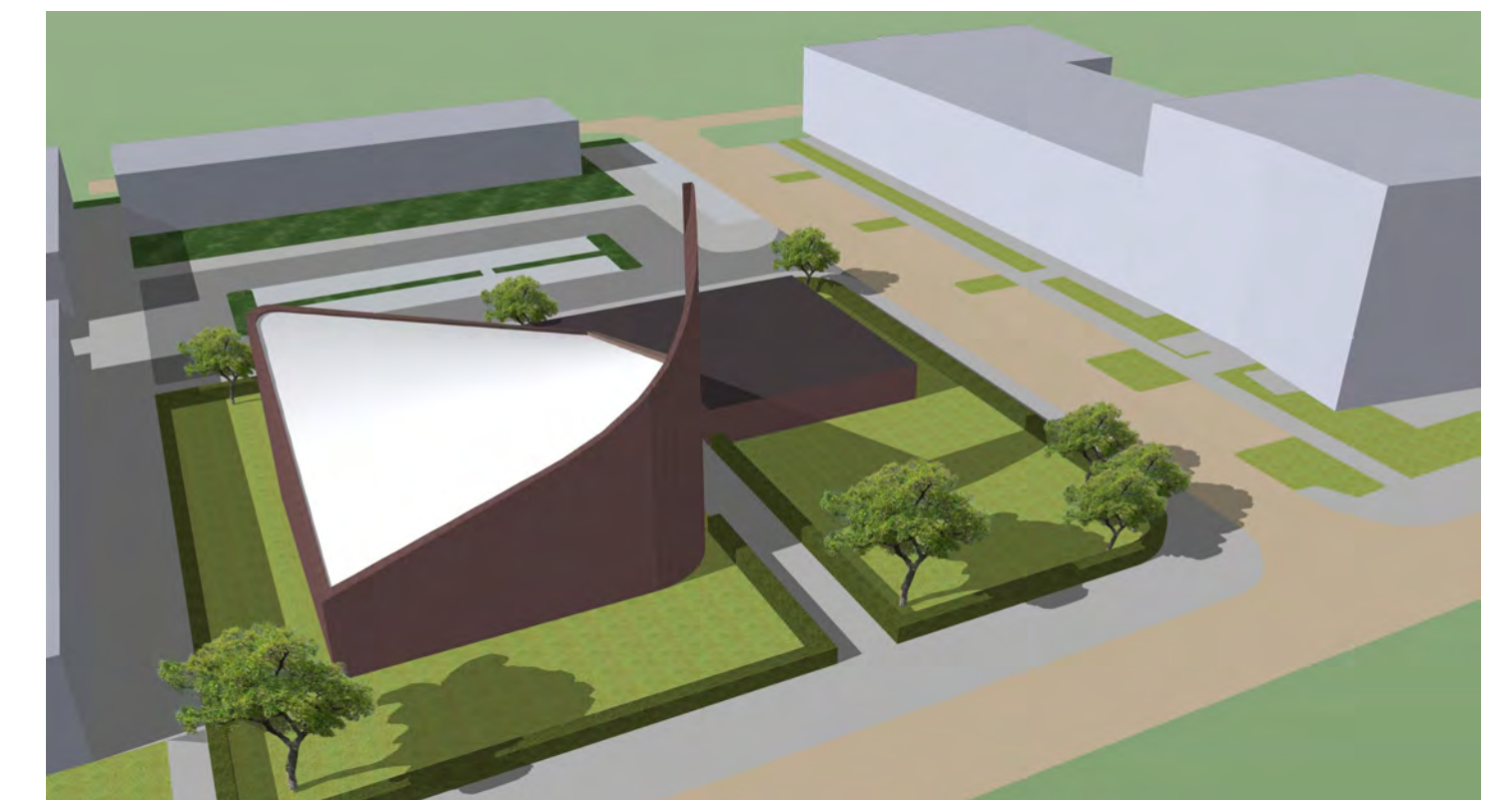
21 JUNI - 9:00 UUR



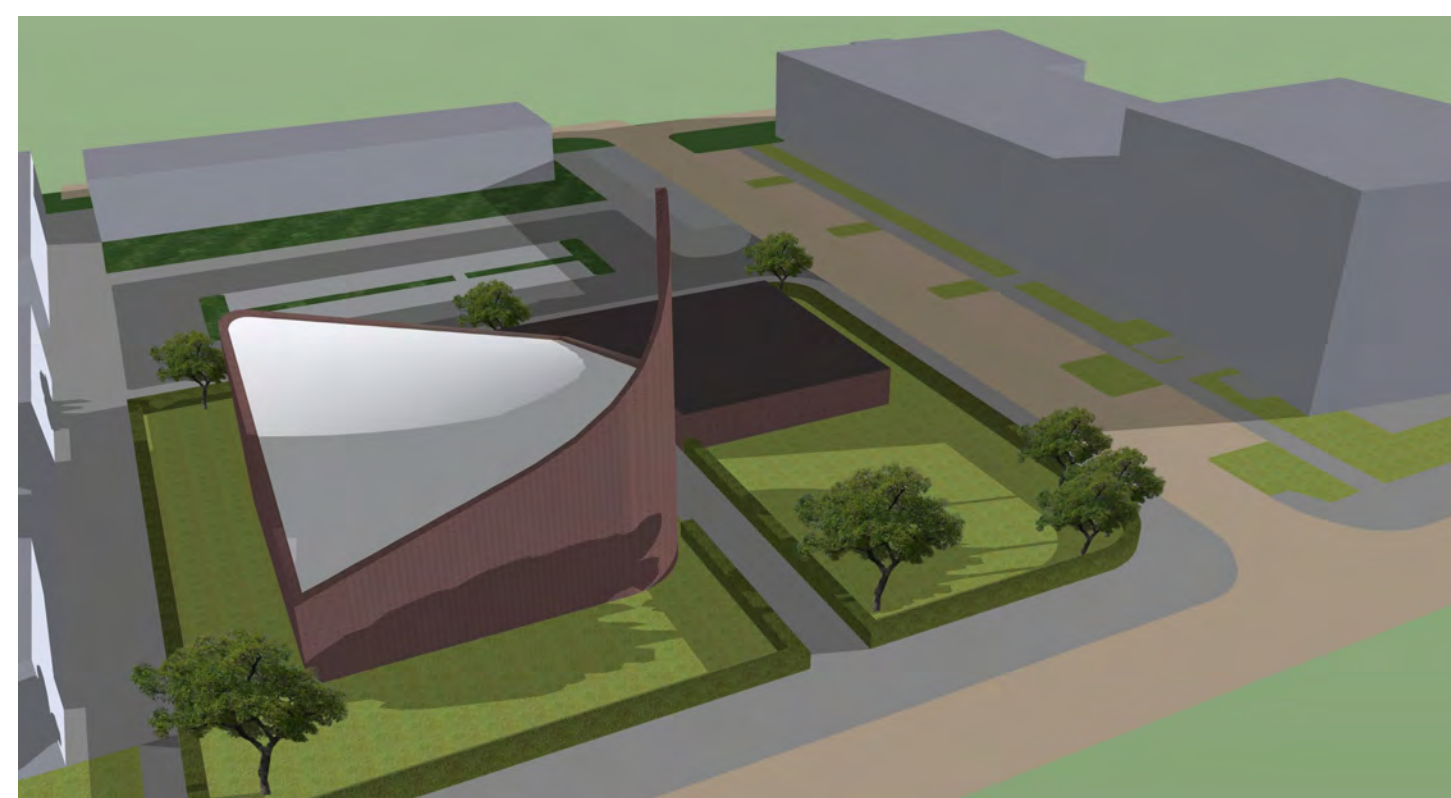
21 JUNI - 12:00 UUR



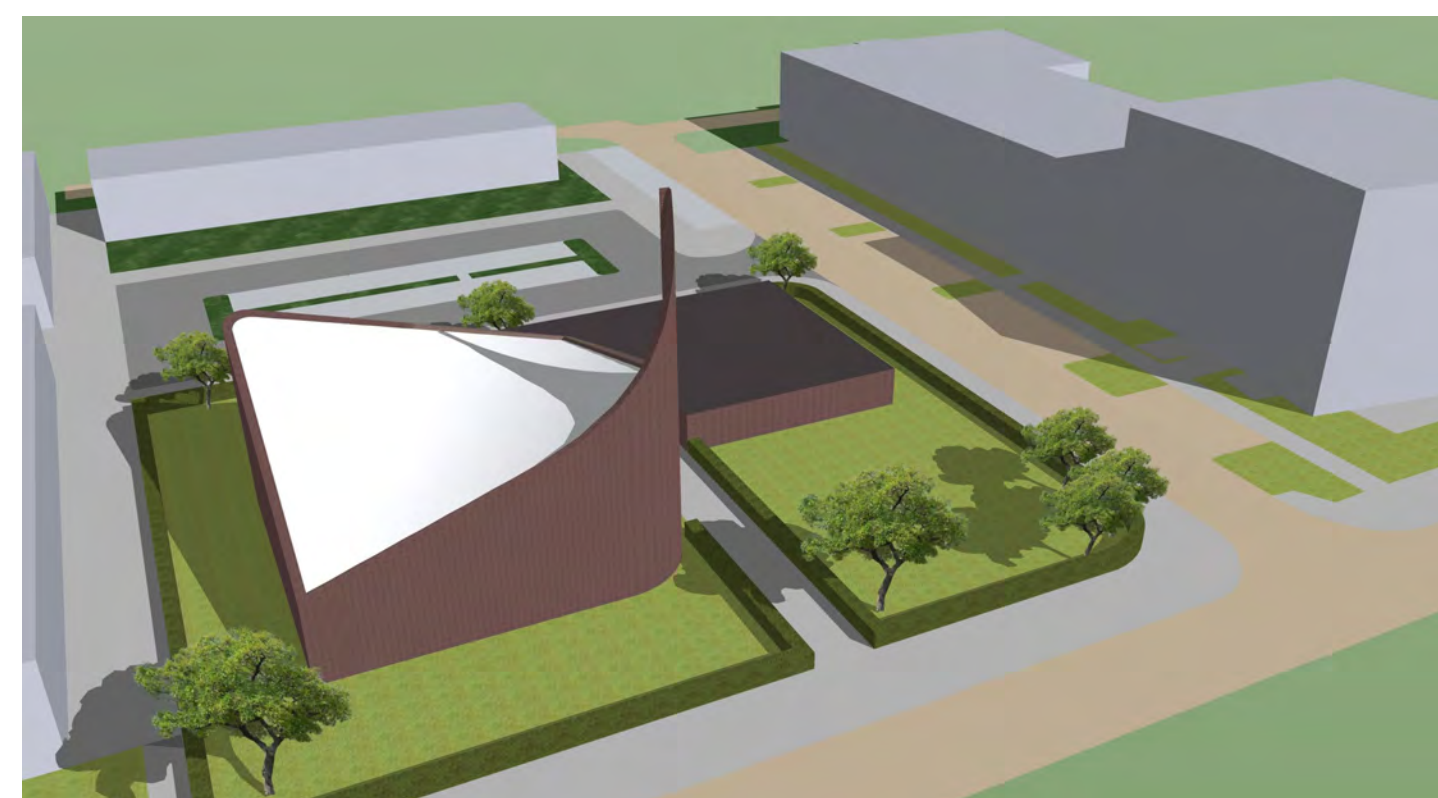
21 JUNI - 15:00 UUR



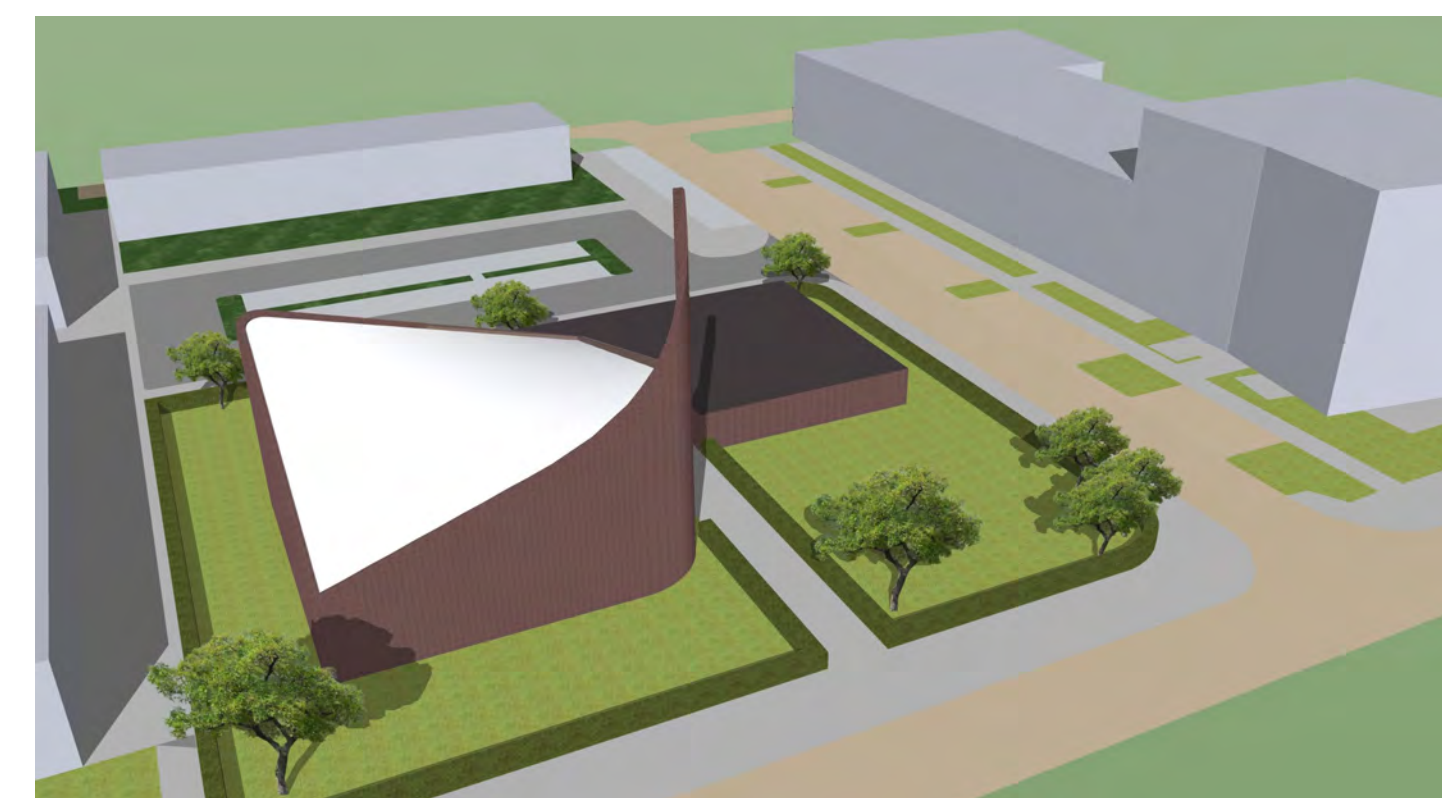
21 JUNI - 18:00 UUR



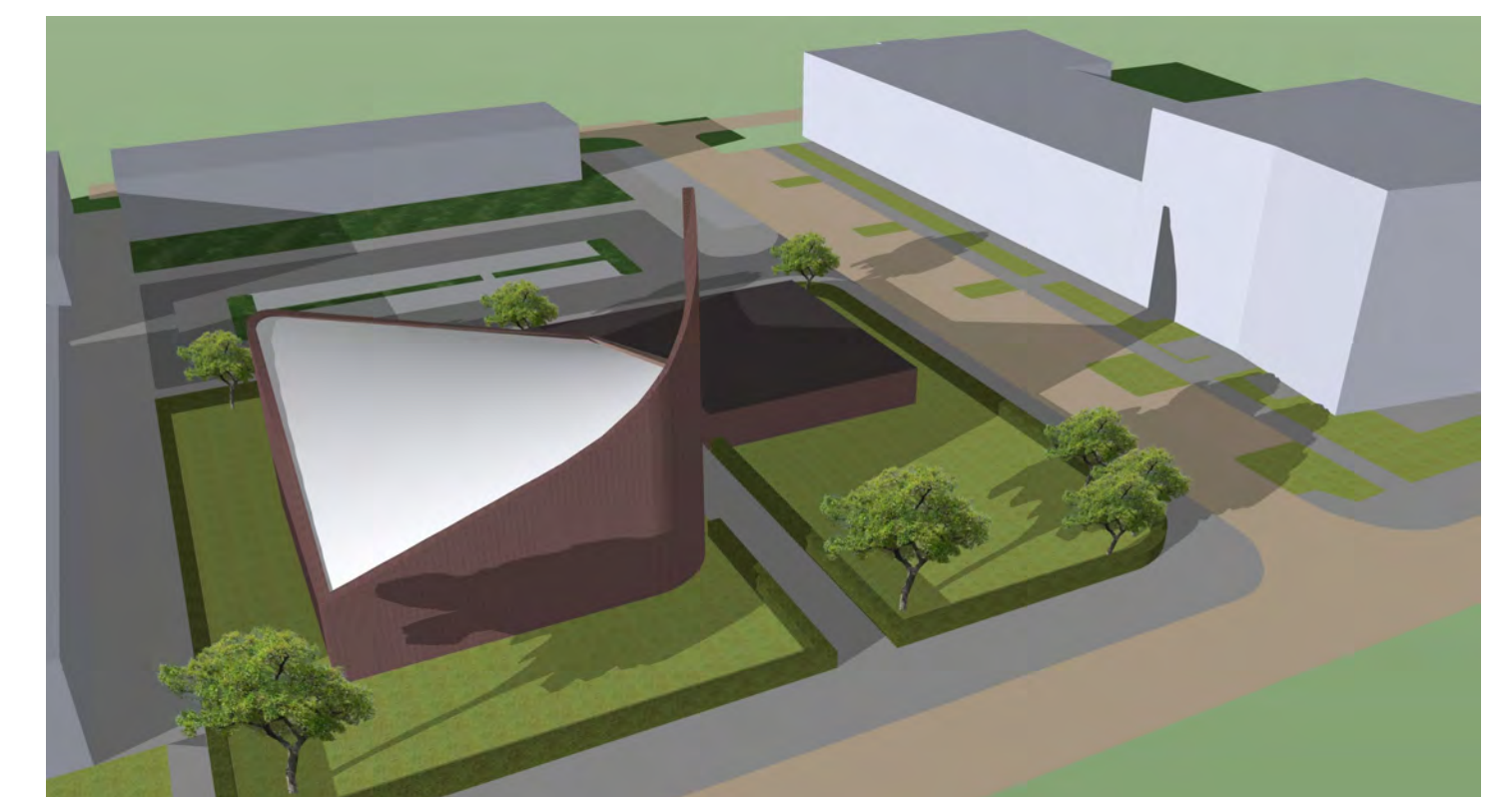
21 SEPTEMBER - 9:00 UUR



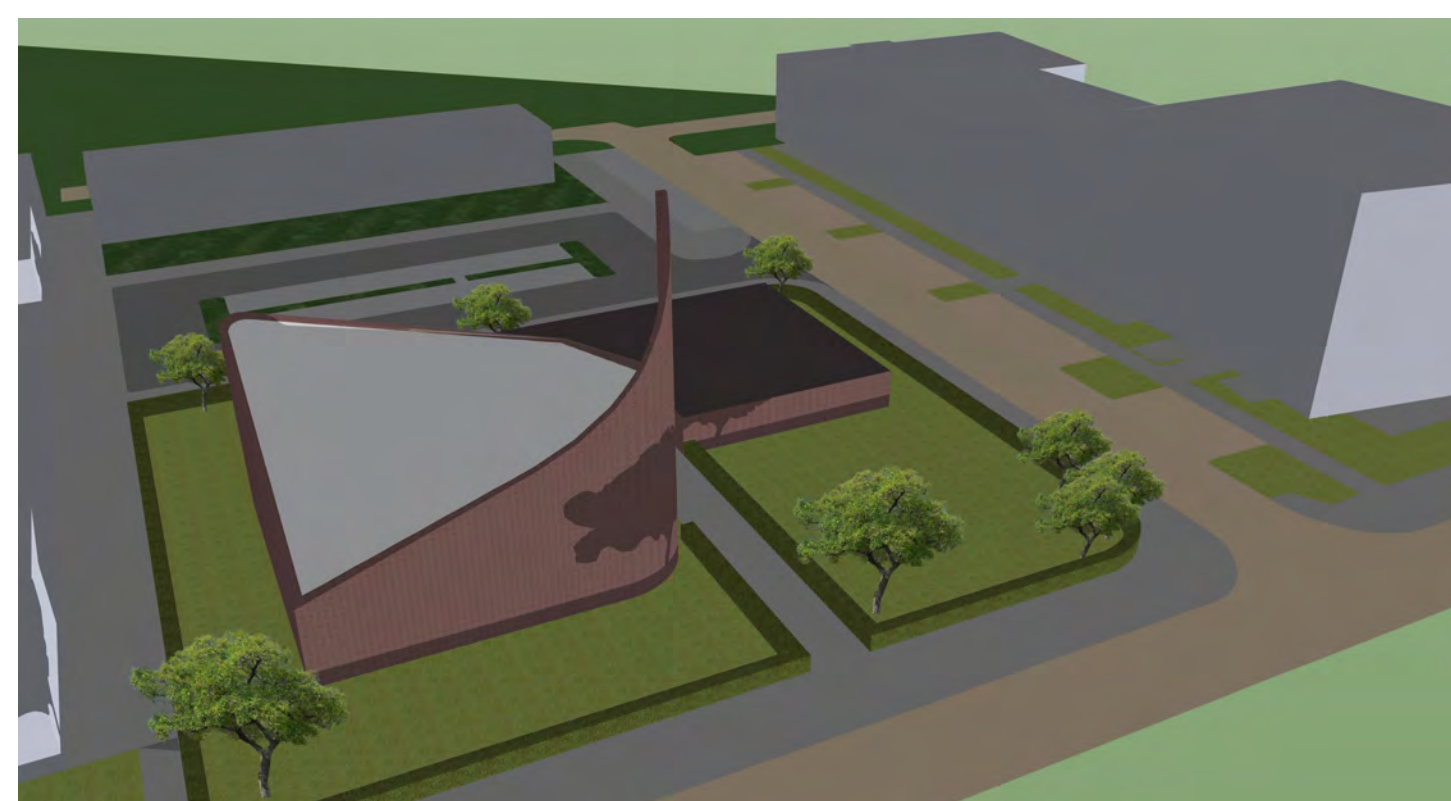
21 SEPTEMBER - 12:00 UUR



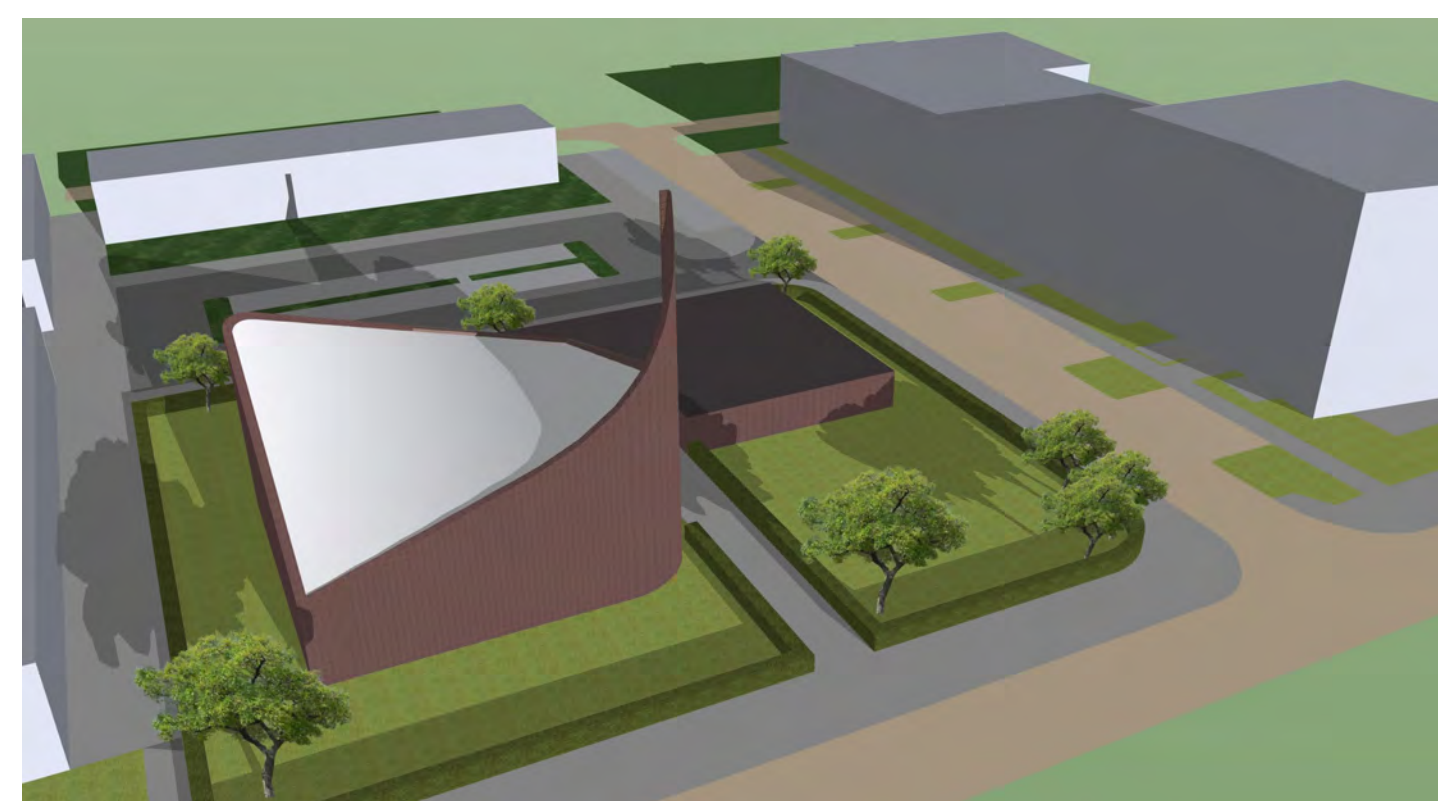
21 SEPTEMBER - 15:00 UUR



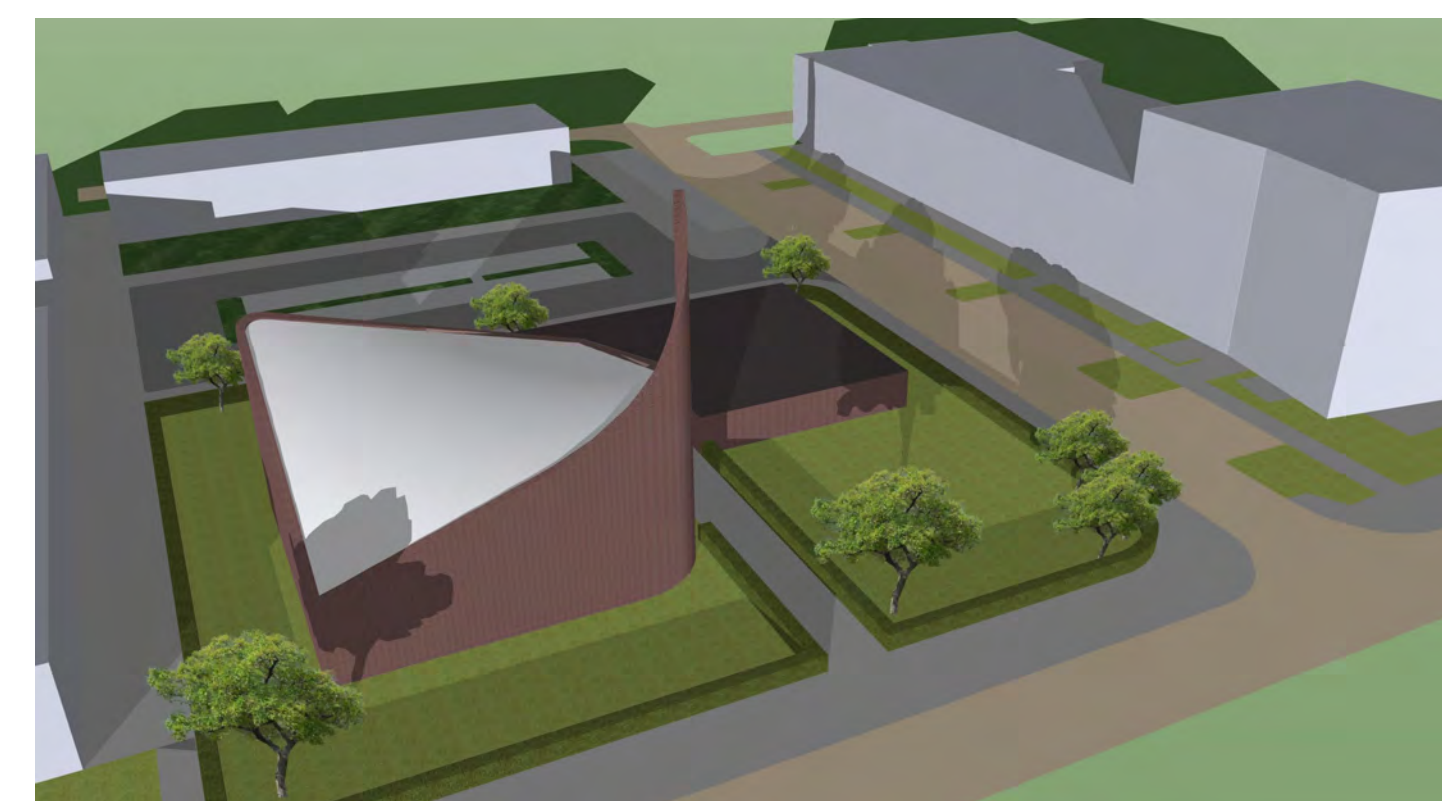
21 SEPTEMBER - 18:00 UUR



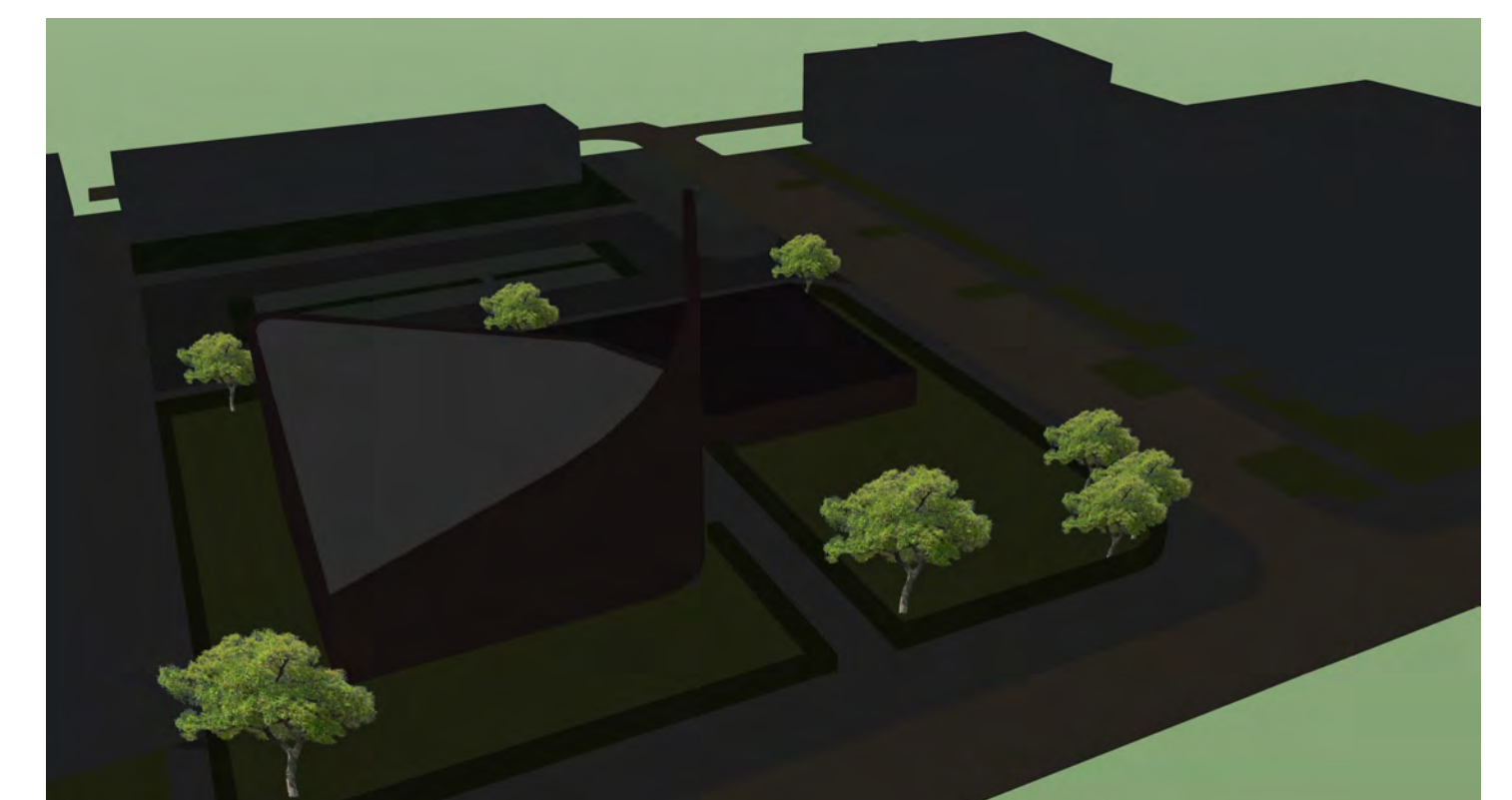
21 DECEMBER - 9:00 UUR



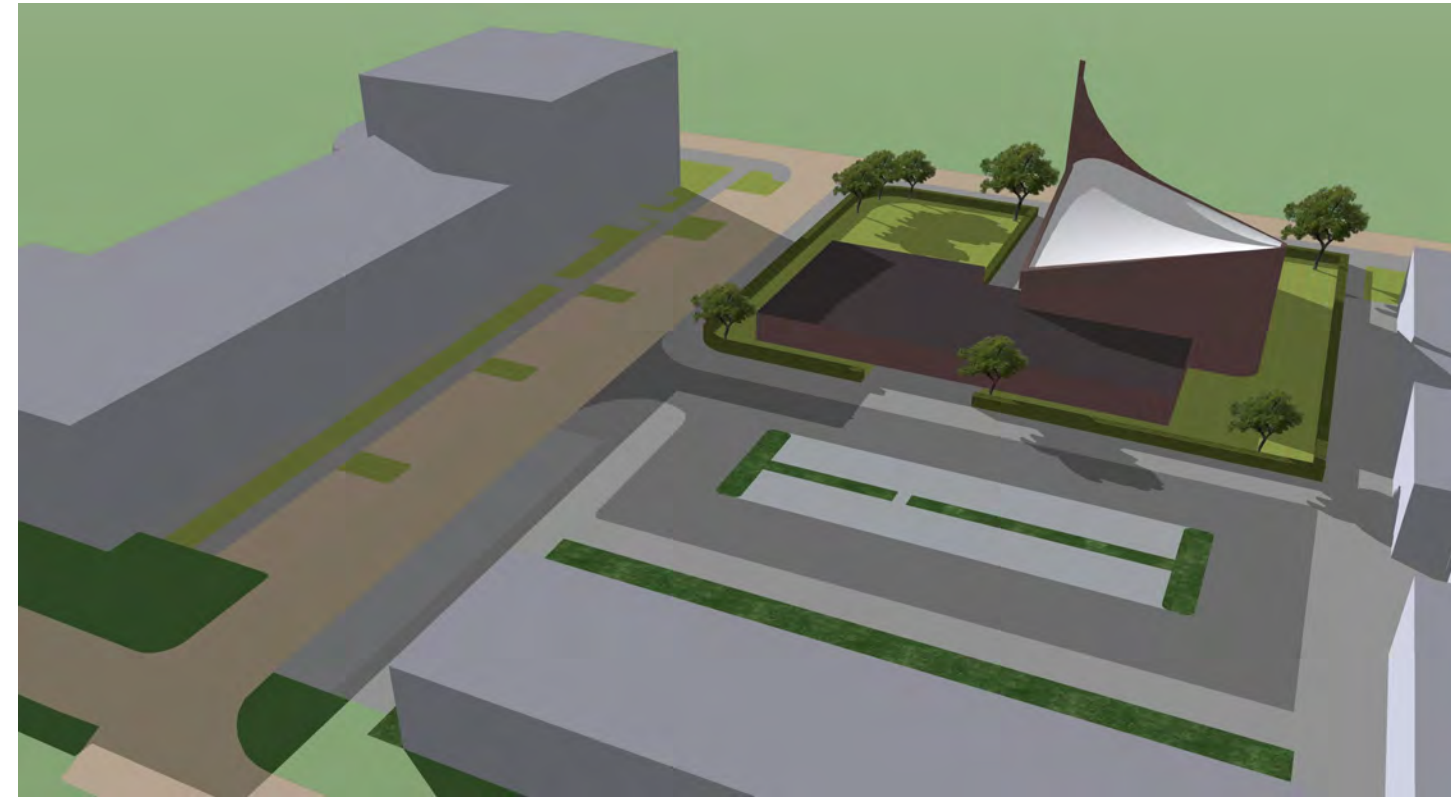
21 DECEMBER - 12:00 UUR



21 DECEMBER - 15:00 UUR



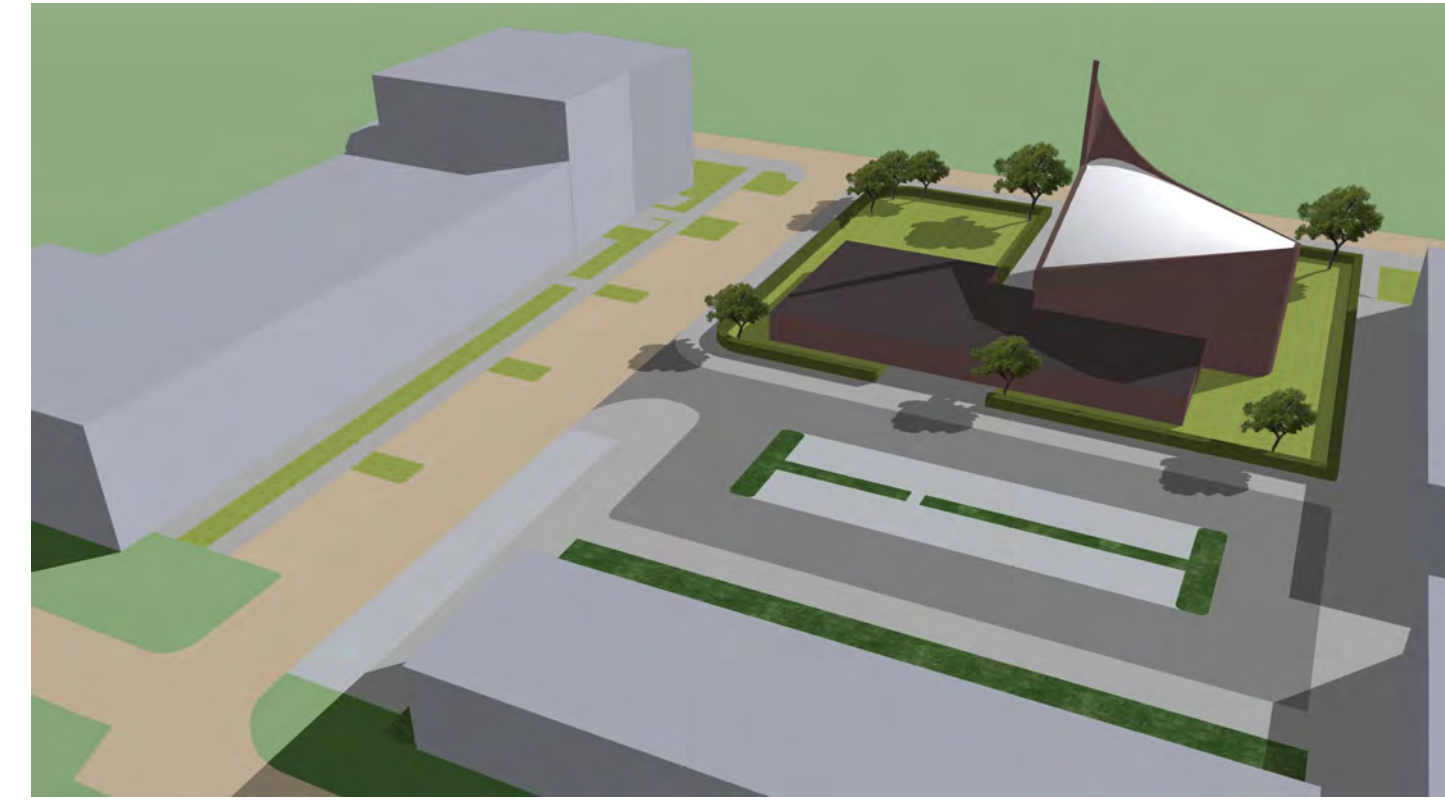
21 DECEMBER - 18:00 UUR



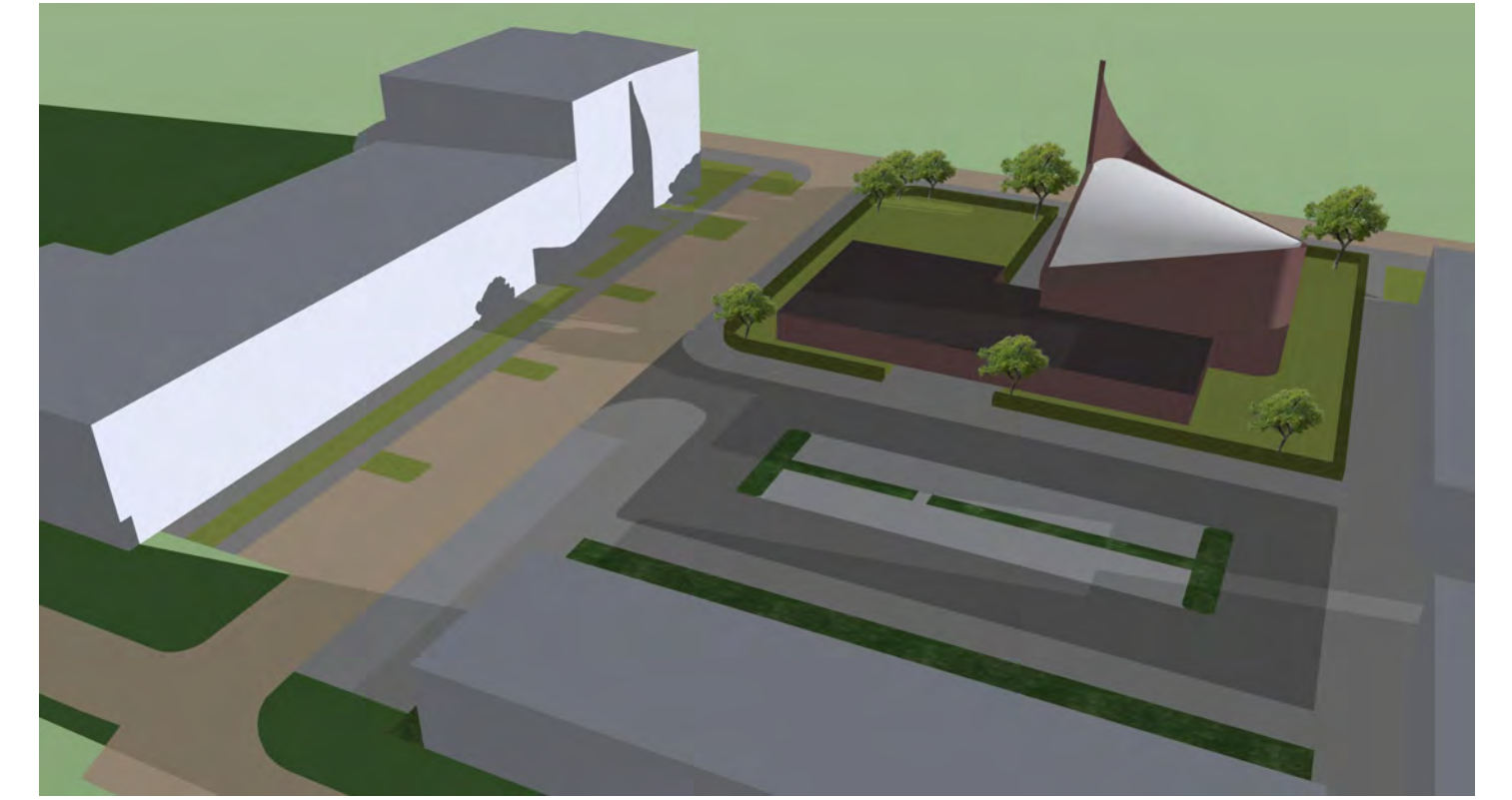
21 MAART - 9:00 UUR



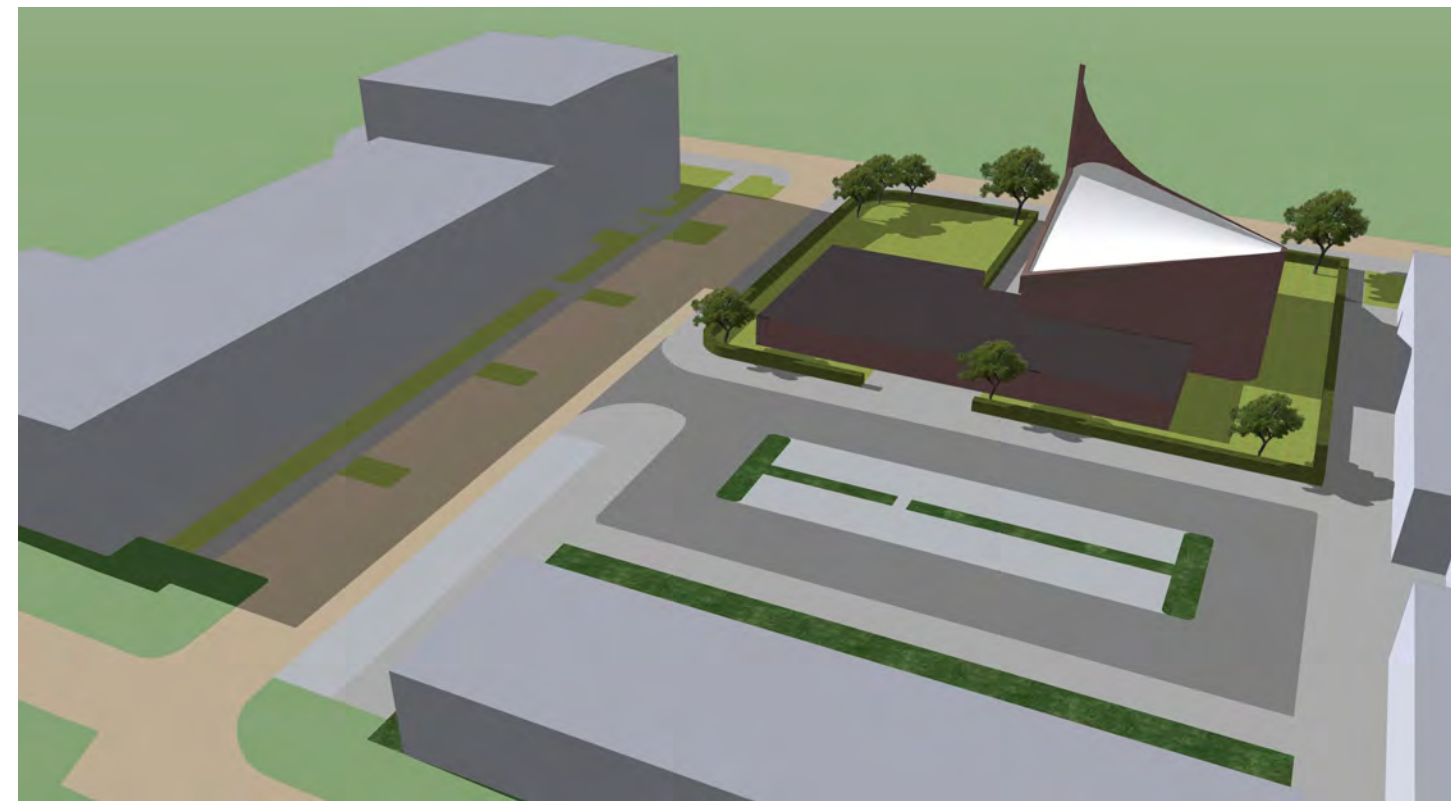
21 MAART - 12:00 UUR



21 MAART - 15:00 UUR



21 MAART - 18:00 UUR



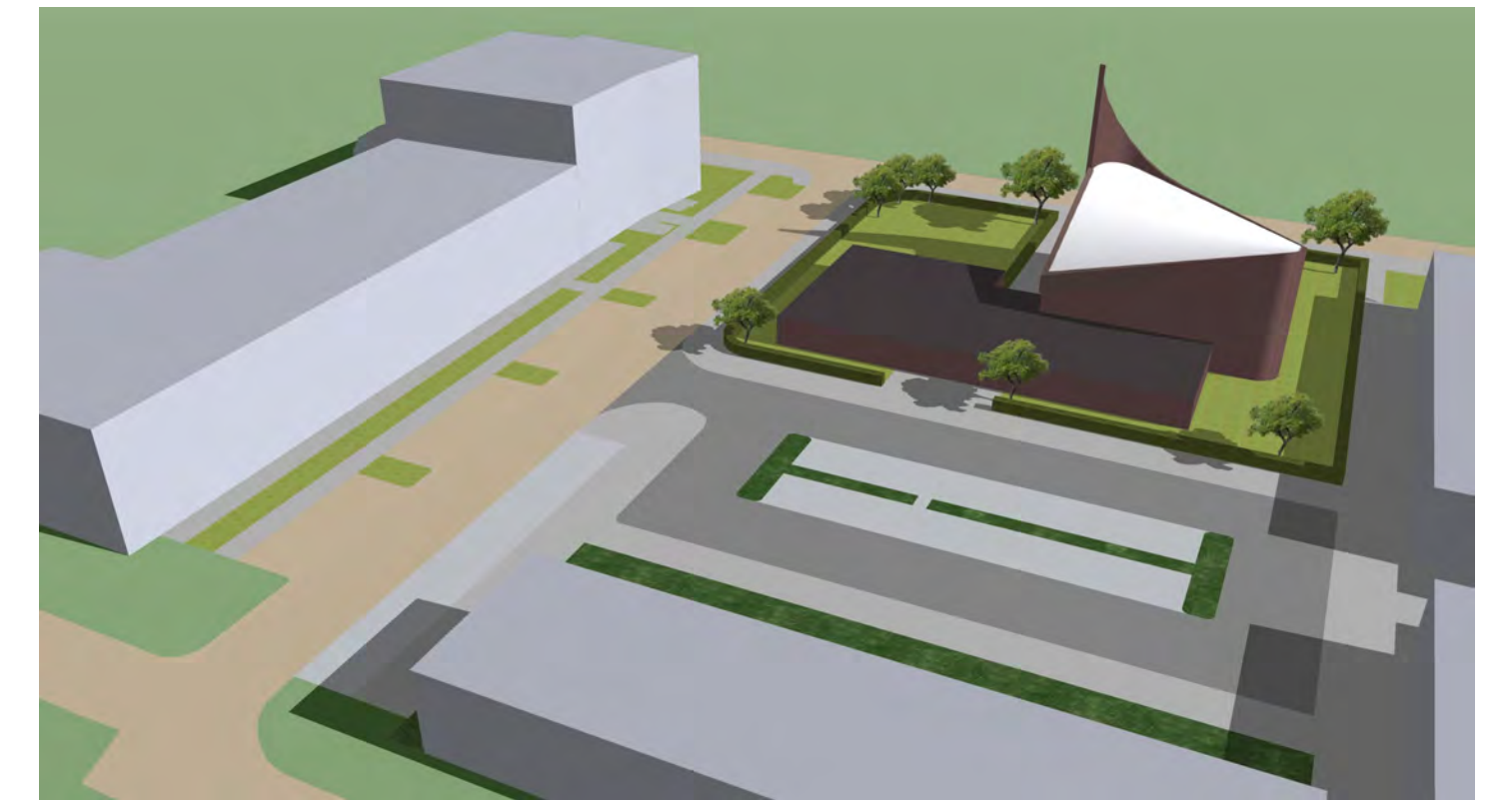
21 JUNI - 9:00 UUR



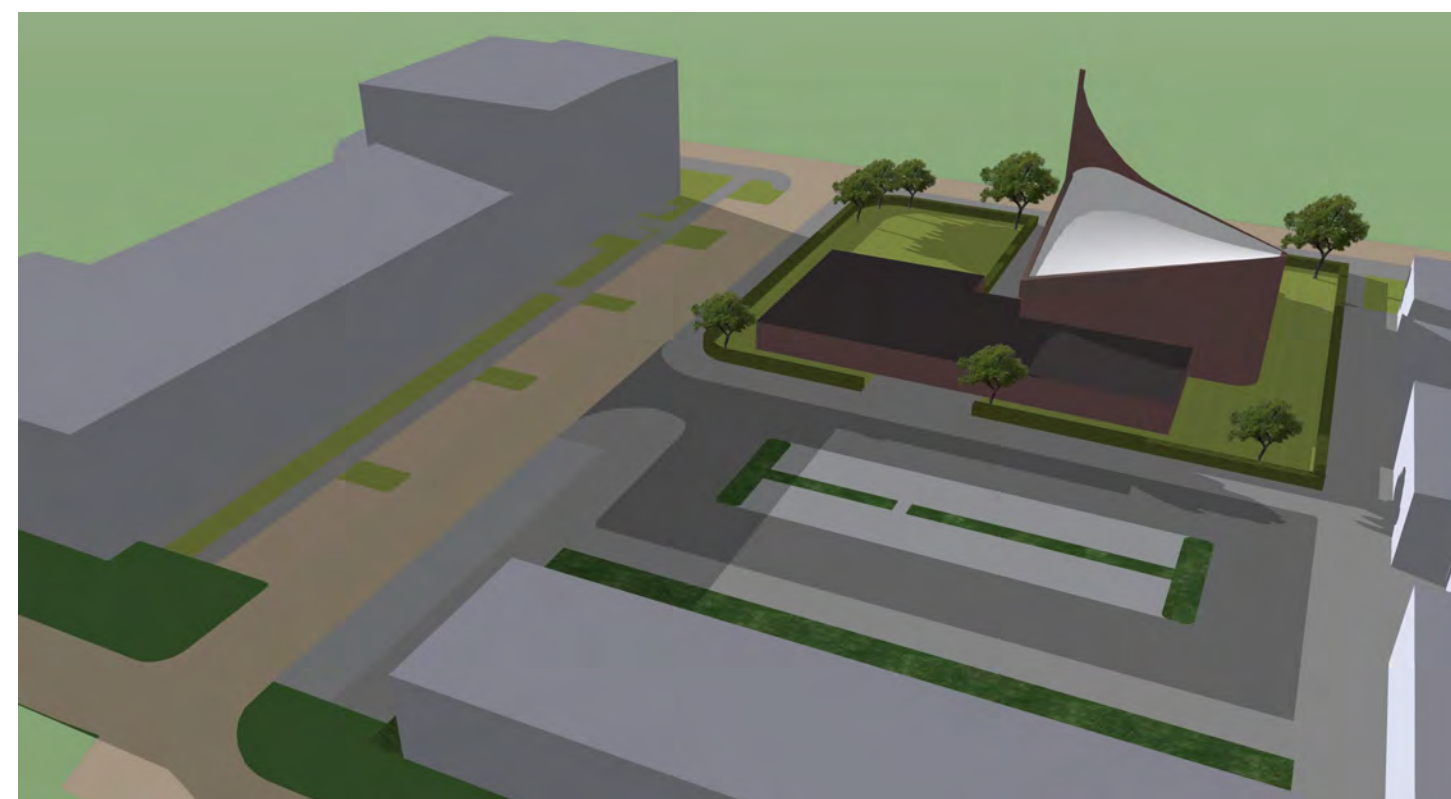
21 JUNI - 12:00 UUR



21 JUNI - 15:00 UUR



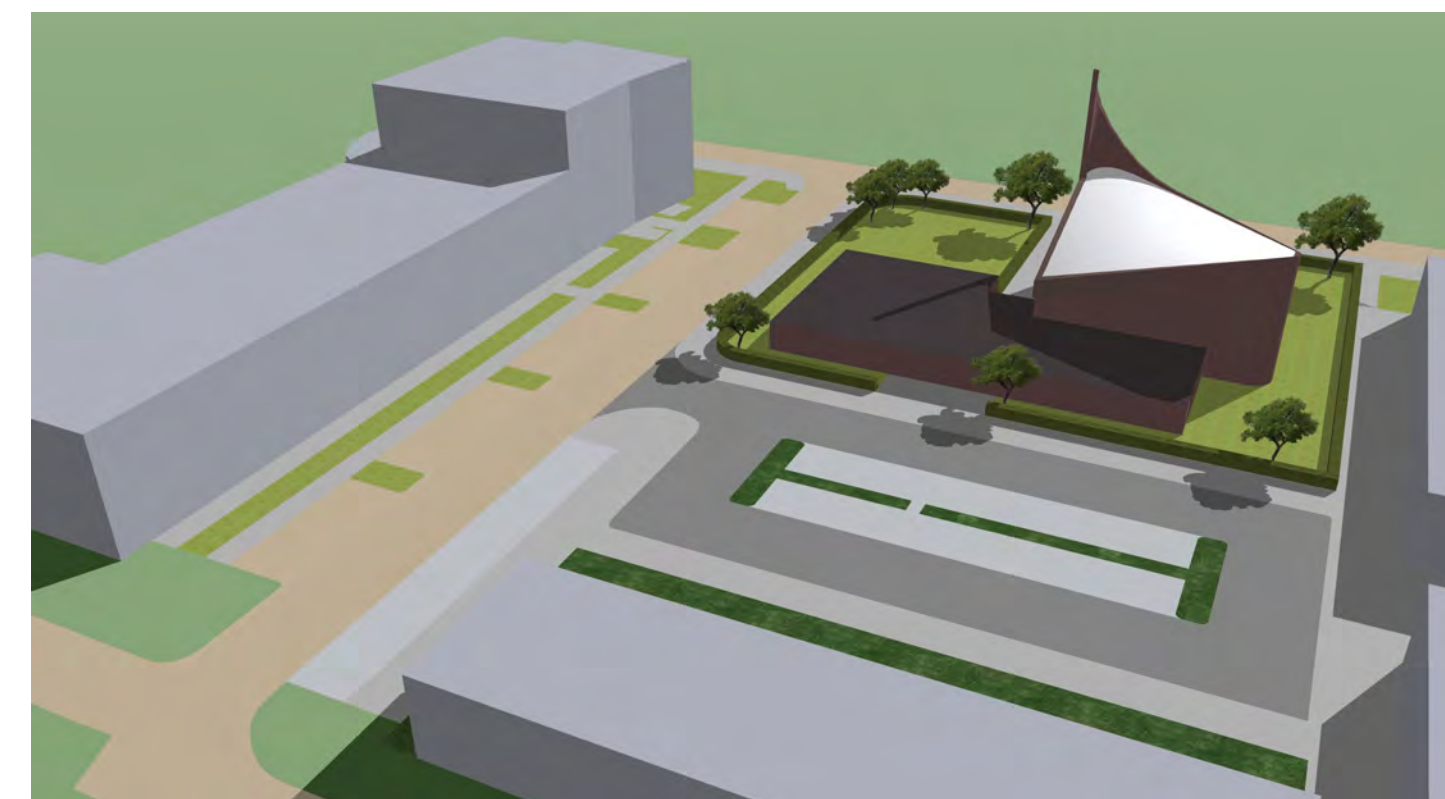
21 JUNI - 18:00 UUR



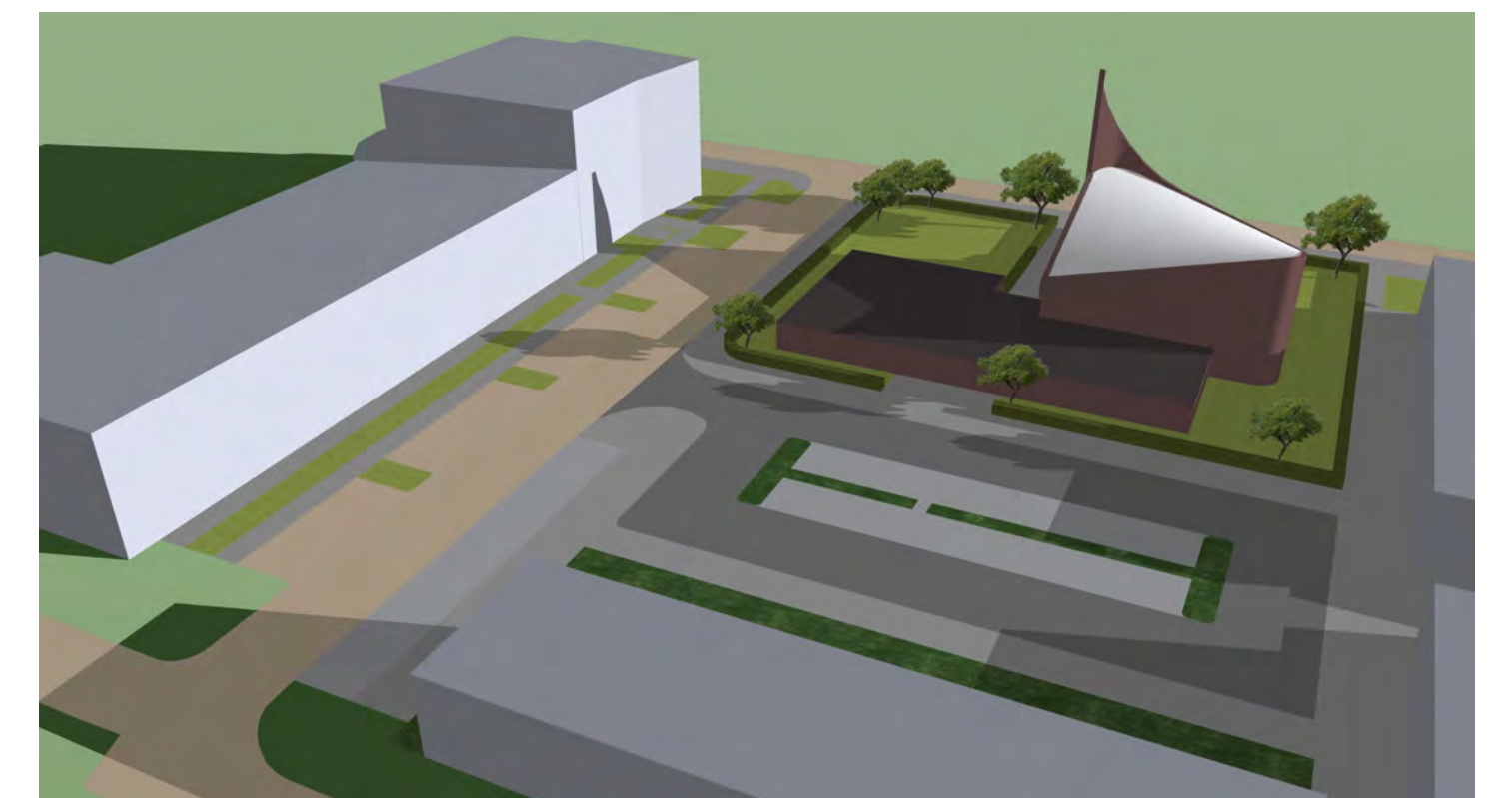
21 SEPTEMBER - 9:00 UUR



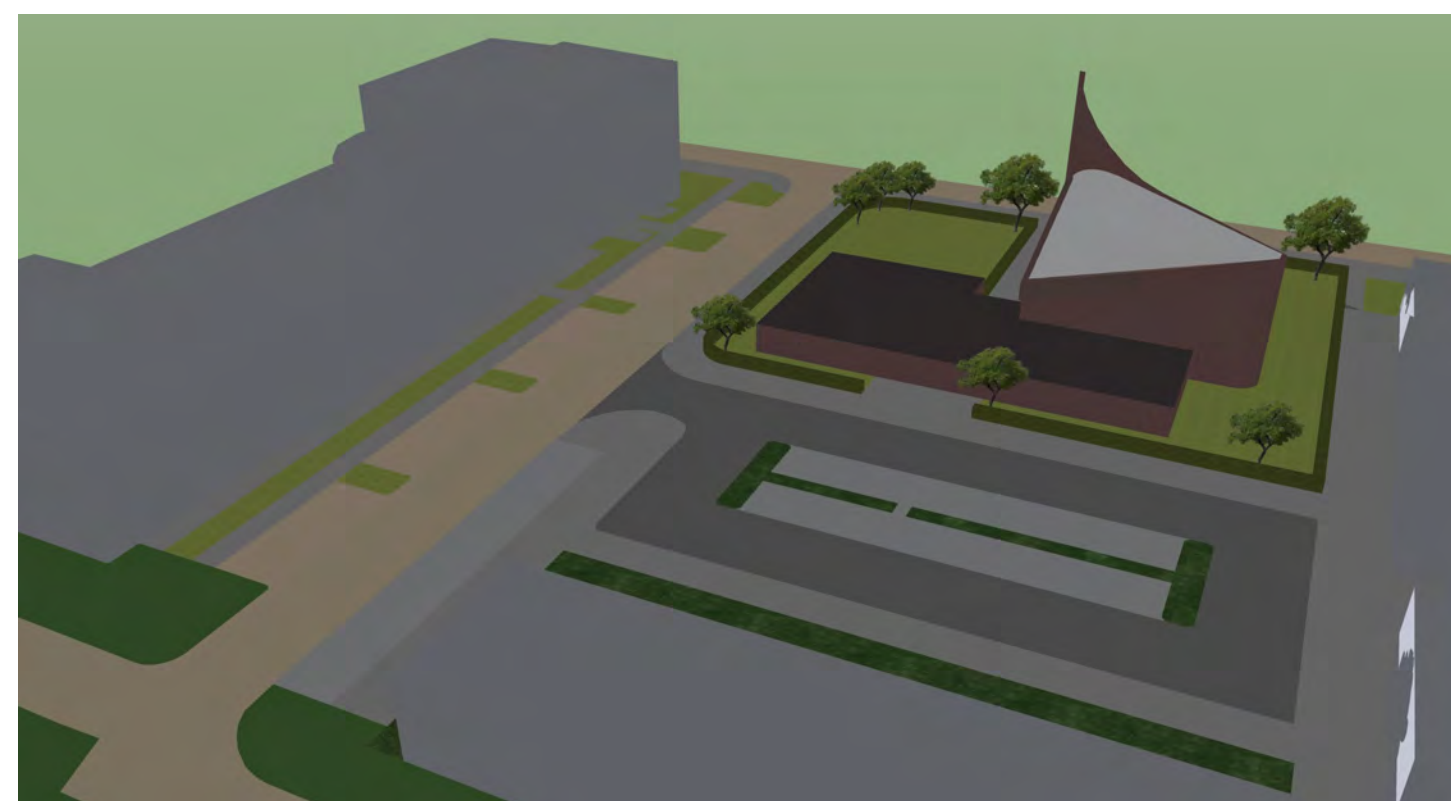
21 SEPTEMBER - 12:00 UUR



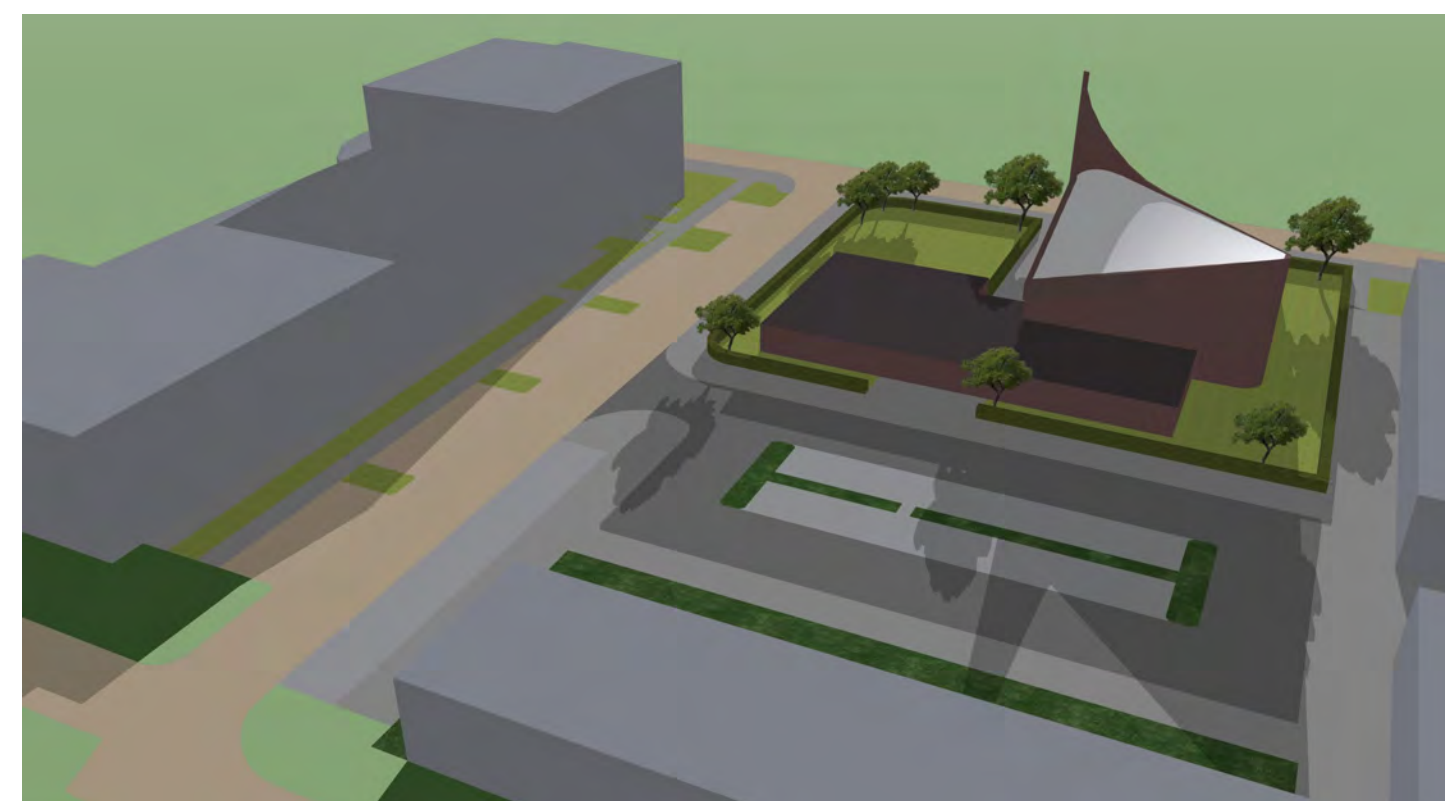
21 SEPTEMBER - 15:00 UUR



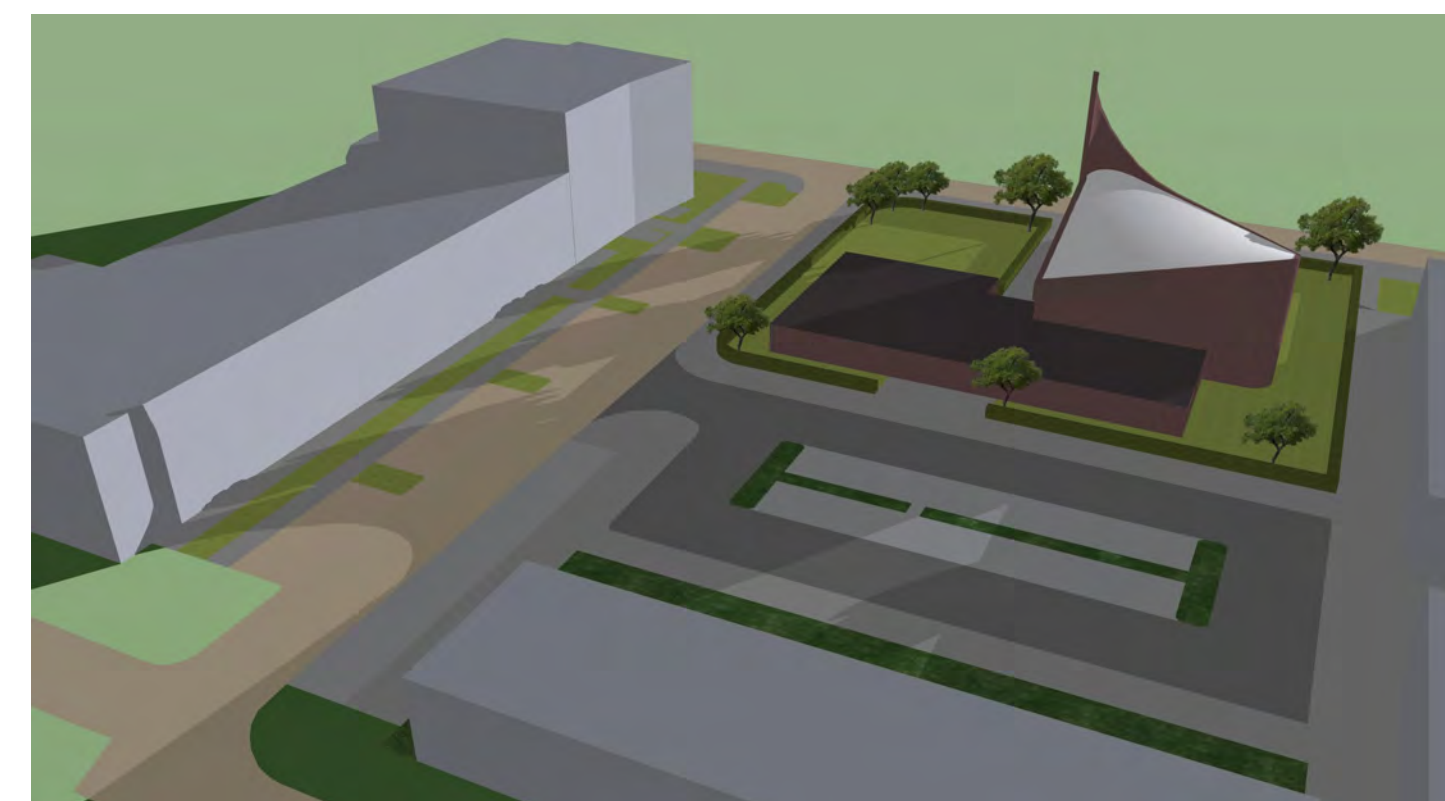
21 SEPTEMBER - 18:00 UUR



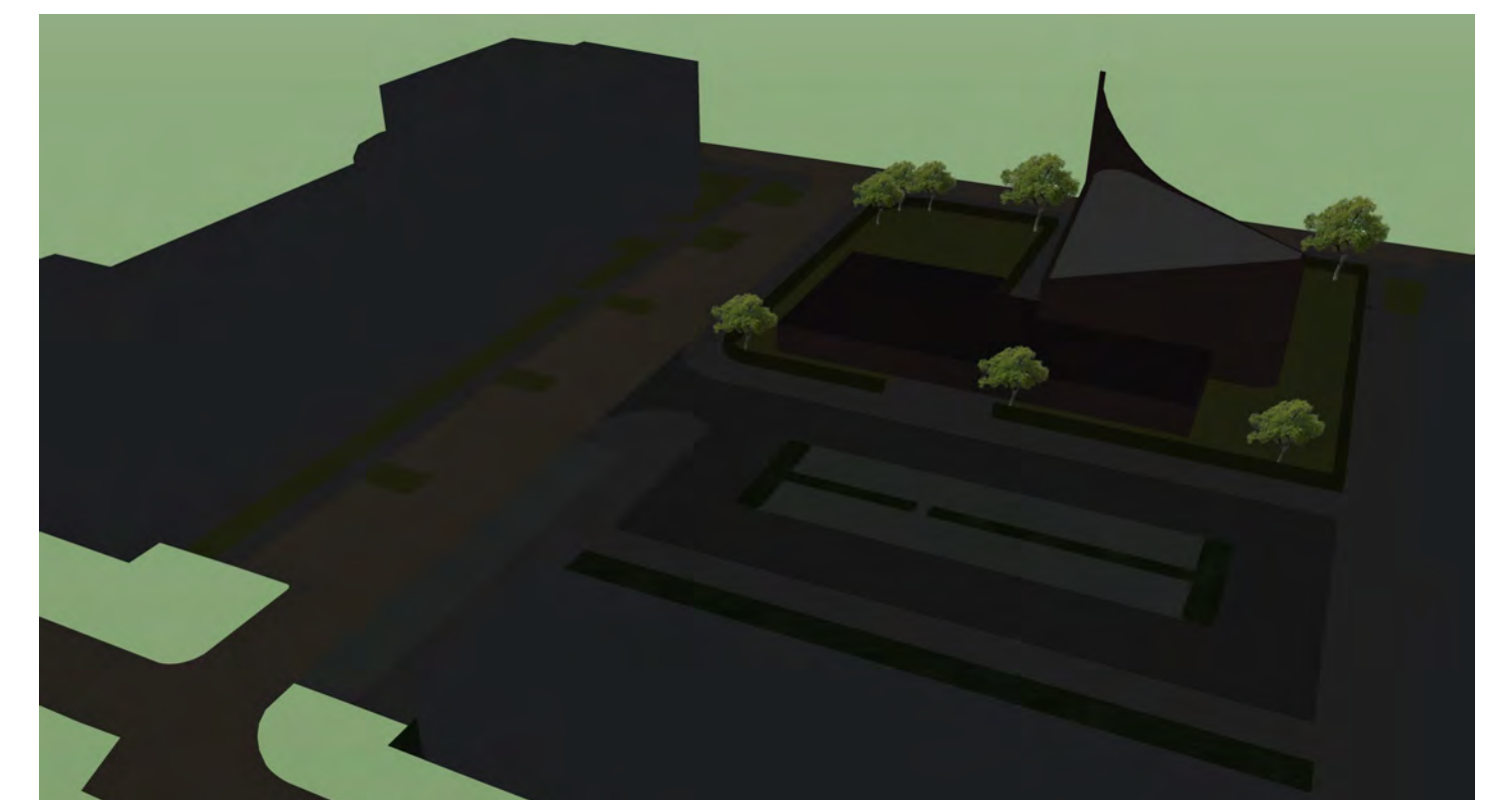
21 DECEMBER - 9:00 UUR



21 DECEMBER - 12:00 UUR



21 DECEMBER - 15:00 UUR



21 DECEMBER - 18:00 UUR



21 MAART - 9:00 UUR



21 MAART - 12:00 UUR



21 MAART - 15:00 UUR



21 MAART - 18:00 UUR



21 JUNI - 9:00 UUR



21 JUNI - 12:00 UUR



21 JUNI - 15:00 UUR



21 JUNI - 18:00 UUR



21 SEPTEMBER - 9:00 UUR



21 SEPTEMBER - 12:00 UUR



21 SEPTEMBER - 15:00 UUR



21 SEPTEMBER - 18:00 UUR



21 DECEMBER - 9:00 UUR



21 DECEMBER - 12:00 UUR



21 DECEMBER - 15:00 UUR



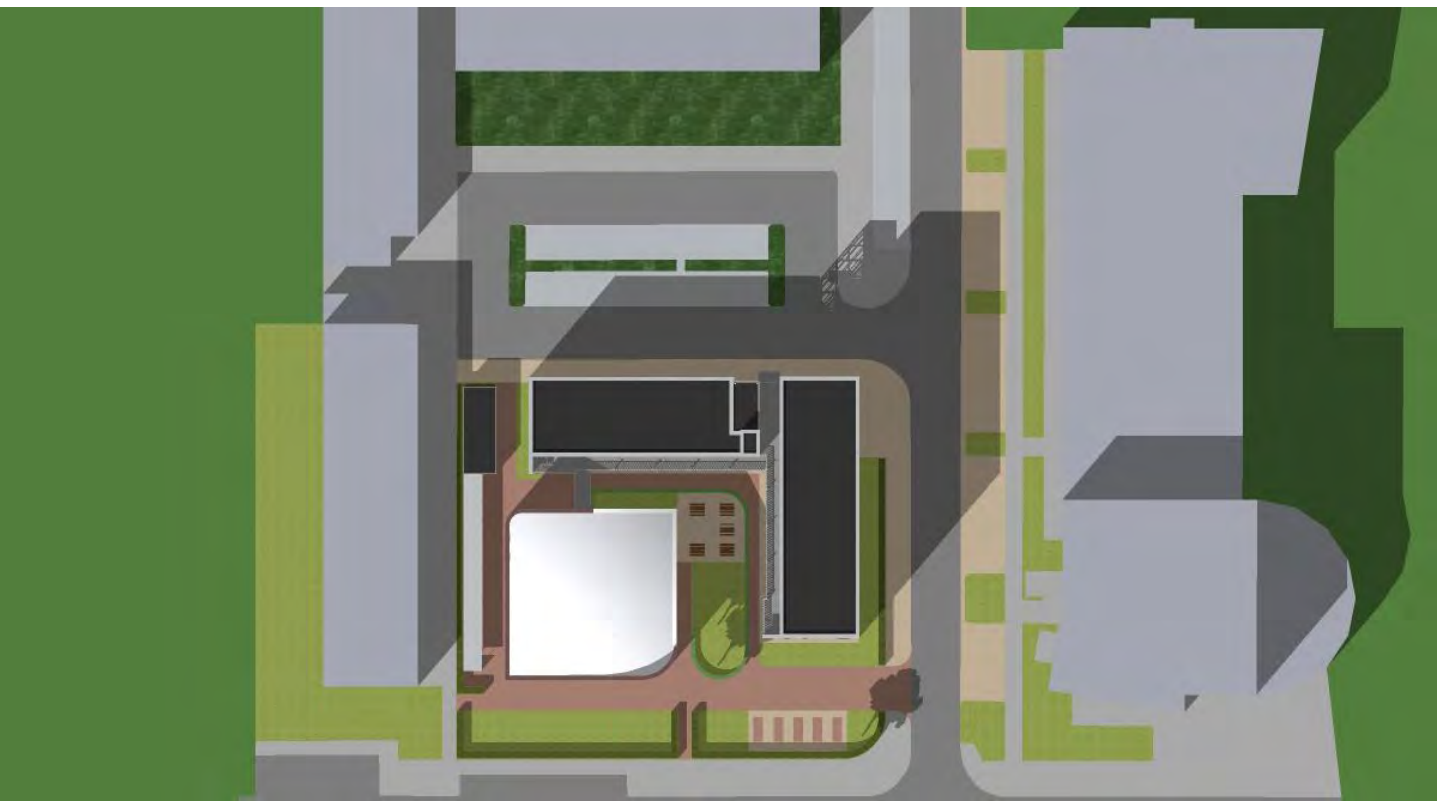
21 DECEMBER - 18:00 UUR



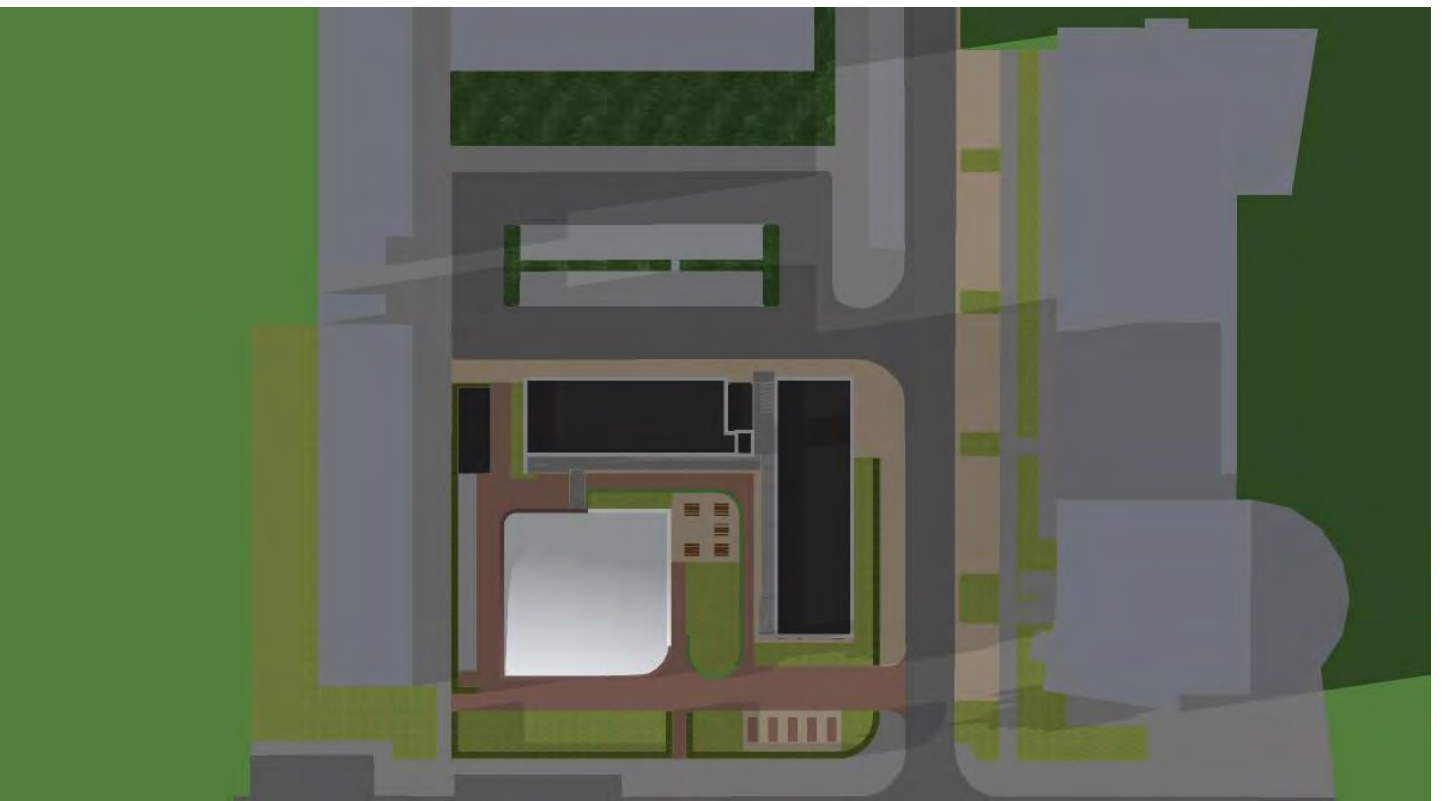
21 MAART - 9:00 uur



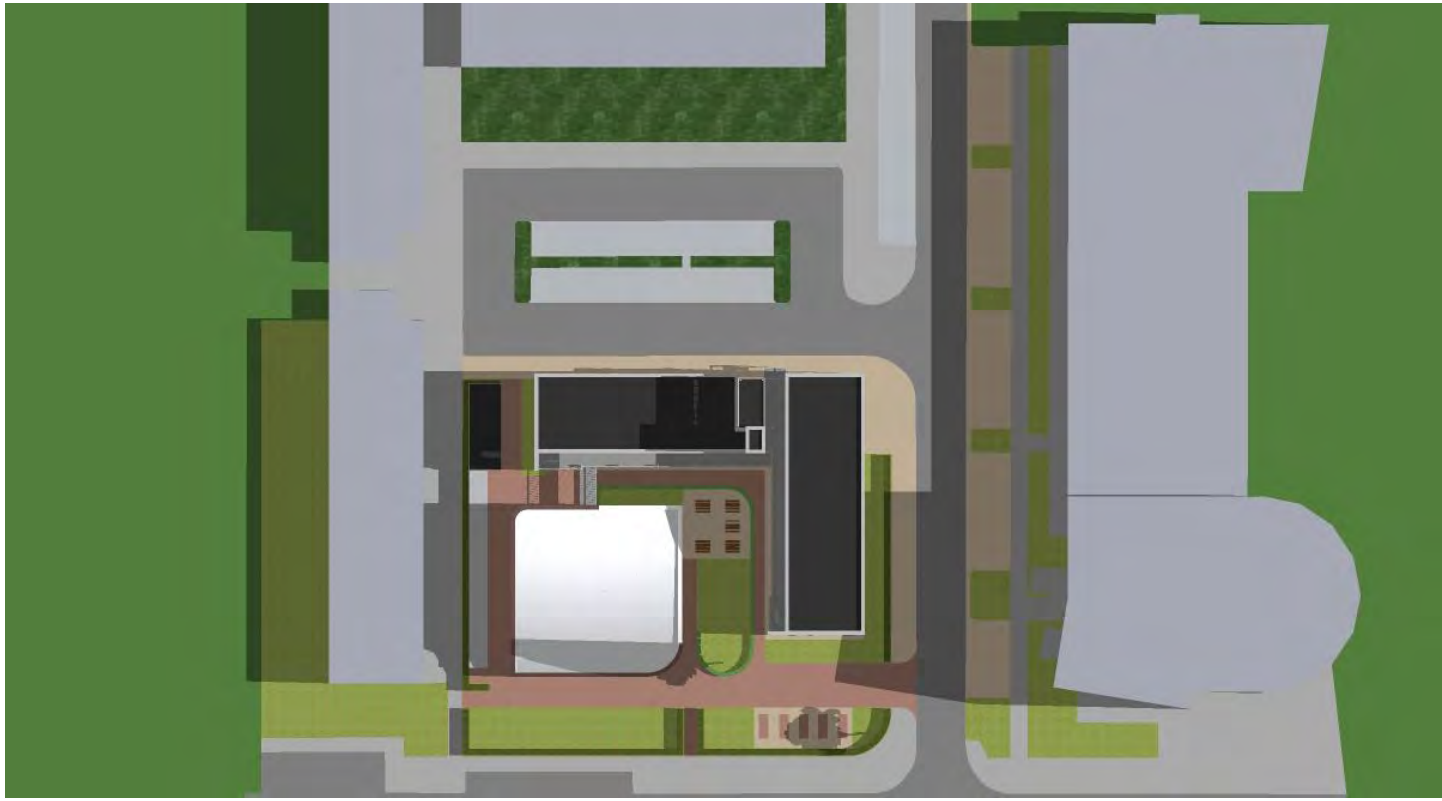
21 MAART - 12:00 uur



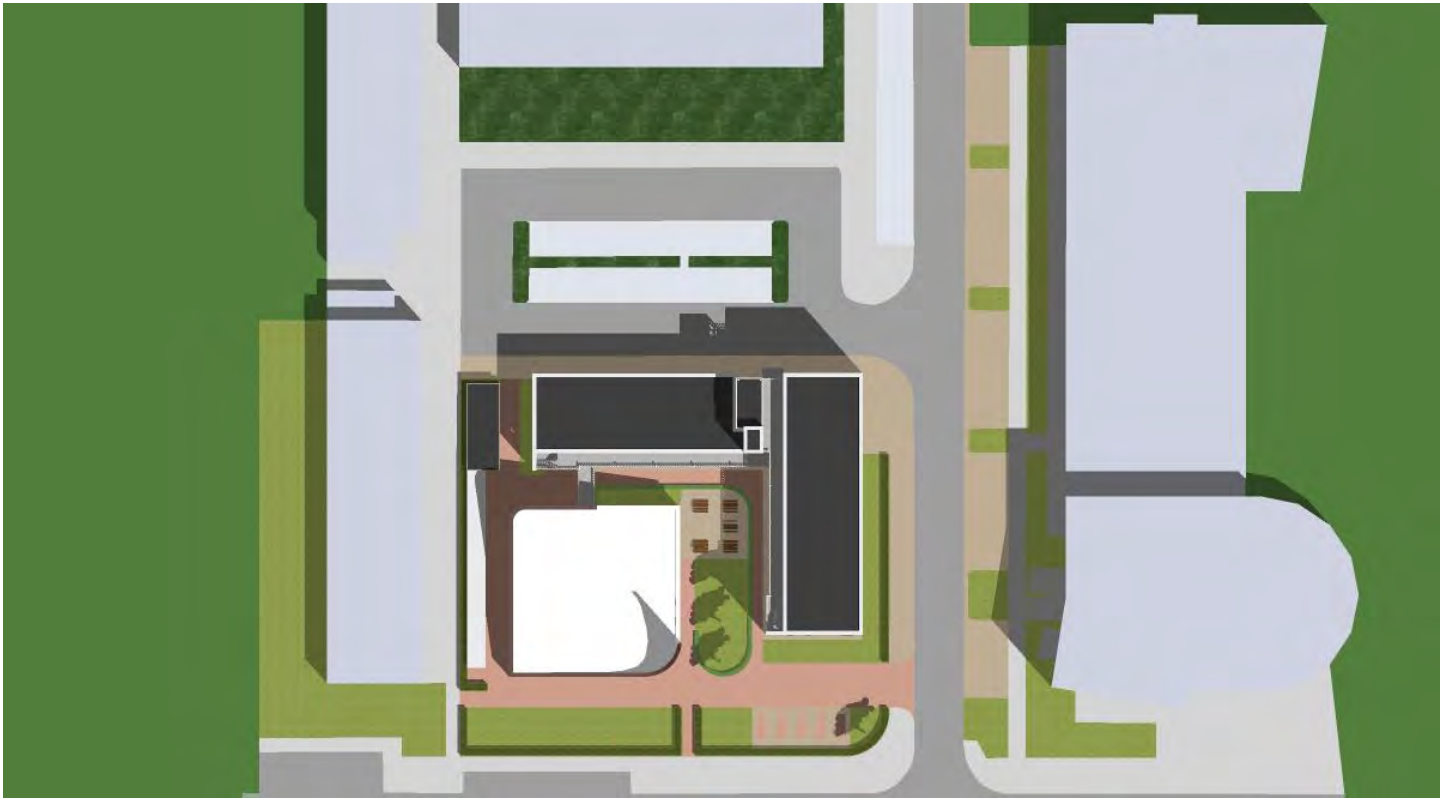
21 MAART - 15:00 uur



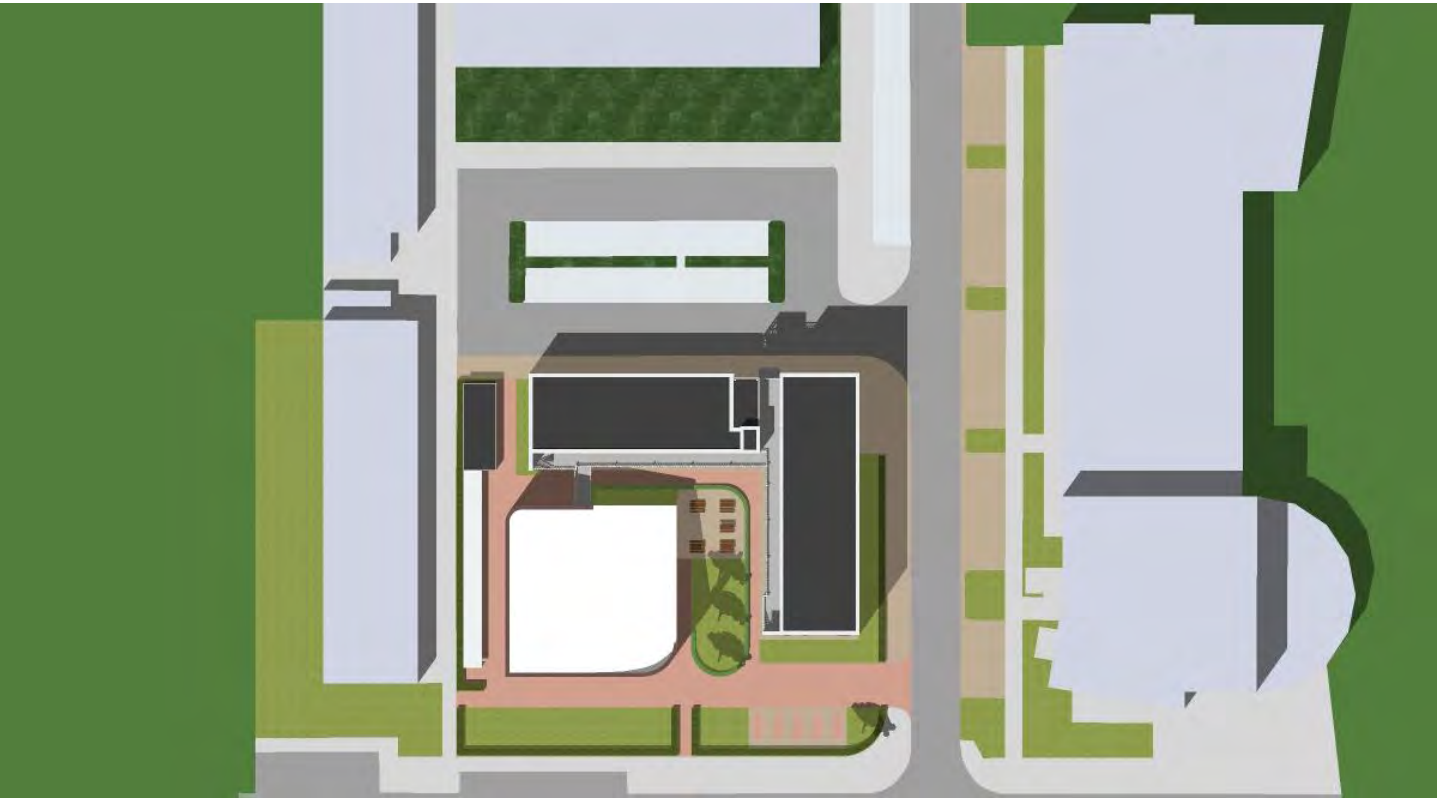
21 MAART - 18:00 uur



21 JUNI - 9:00 uur



21 JUNI - 12:00 uur



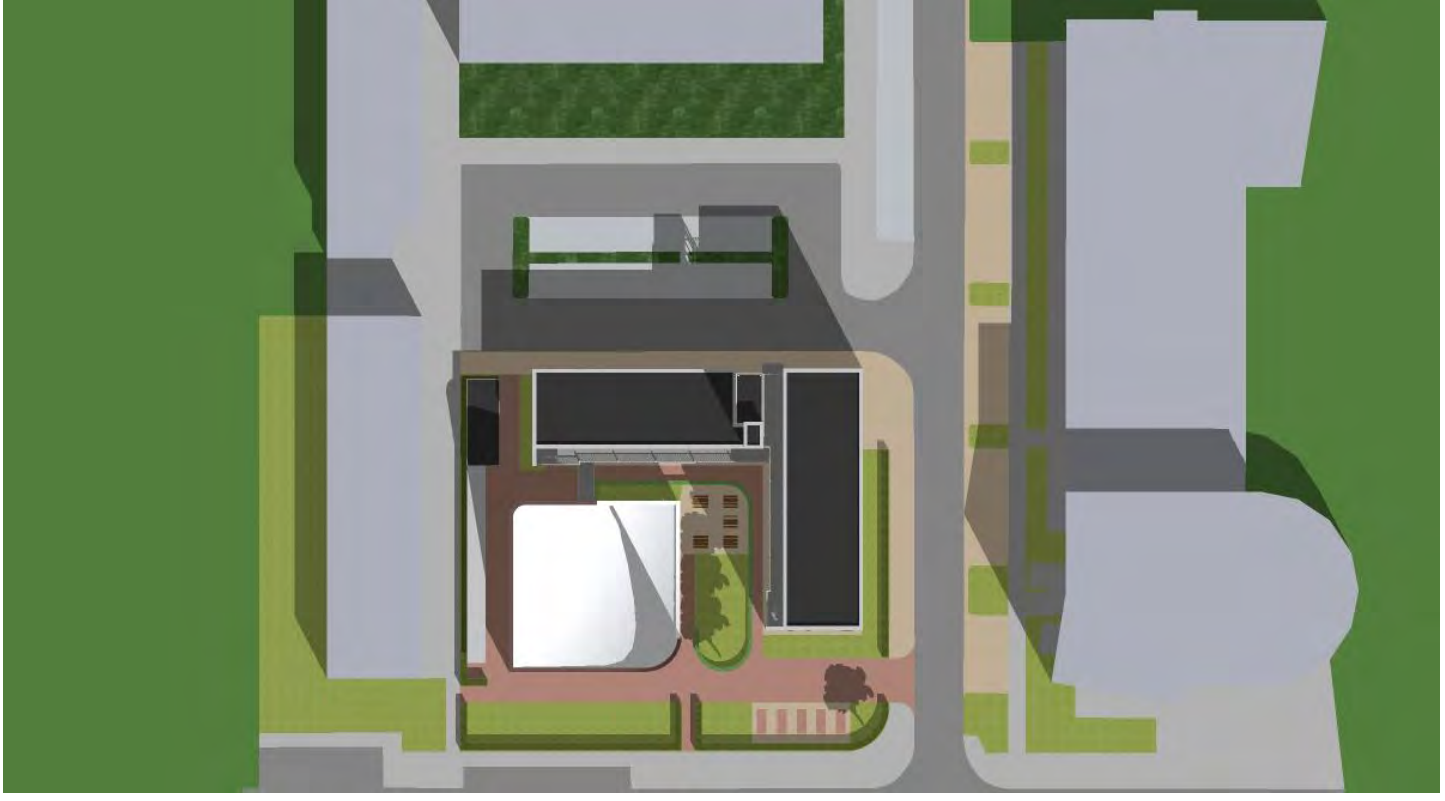
21 JUNI - 15:00 uur



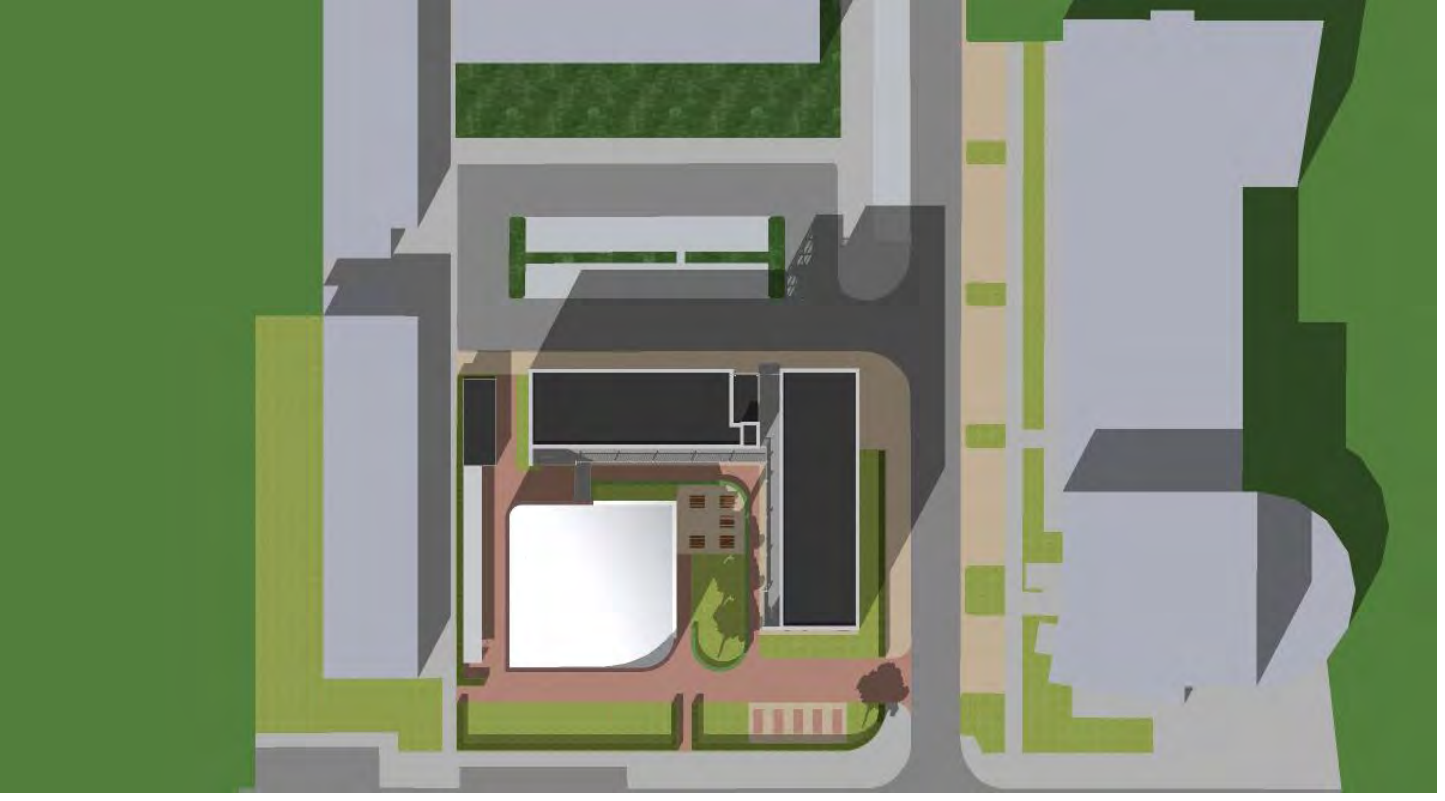
21 JUNI - 18:00 uur



21 SEPTEMBER - 9:00 uur



21 SEPTEMBER - 12:00 uur



21 SEPTEMBER - 15:00 uur



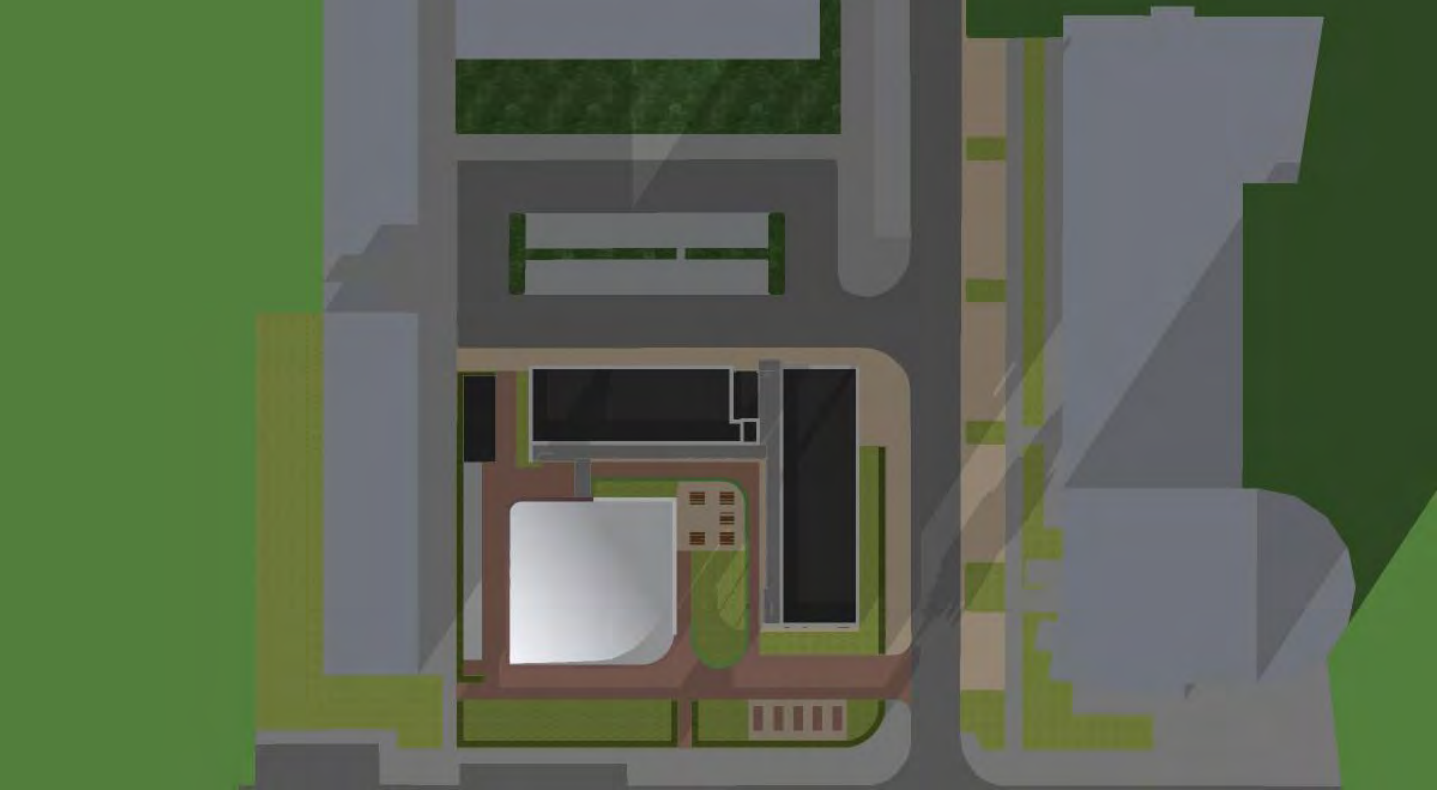
21 SEPTEMBER - 18:00 uur



21 DECEMBER - 9:00 uur



21 DECEMBER - 12:00 uur



21 DECEMBER - 15:00 uur



21 DECEMBER - 18:00 uur



21 MAART - 9:00 UUR



21 MAART - 12:00 UUR



21 MAART - 15:00 UUR



21 MAART - 18:00 UUR



21 JUNI - 9:00 UUR



21 JUNI - 12:00 UUR



21 JUNI - 15:00 UUR



21 JUNI - 18:00 UUR



21 SEPTEMBER - 9:00 UUR



21 SEPTEMBER - 12:00 UUR



21 SEPTEMBER - 15:00 UUR



21 SEPTEMBER - 18:00 UUR



21 DECEMBER - 9:00 UUR



21 DECEMBER - 12:00 UUR



21 DECEMBER - 15:00 UUR



21 DECEMBER - 18:00 UUR



21 MAART - 9:00 UUR



21 MAART - 12:00 UUR



21 MAART - 15:00 UUR



21 MAART - 18:00 UUR



21 JUNI - 9:00 UUR



21 JUNI - 12:00 UUR



21 JUNI - 15:00 UUR



21 JUNI - 18:00 UUR



21 SEPTEMBER - 9:00 UUR



21 SEPTEMBER - 12:00 UUR



21 SEPTEMBER - 15:00 UUR



21 SEPTEMBER - 18:00 UUR



21 DECEMBER - 9:00 UUR



21 DECEMBER - 12:00 UUR



21 DECEMBER - 15:00 UUR



21 DECEMBER - 18:00 UUR

Verleende omgevingsvergunning realisatie 58 woningen op de locatie de Jokse 17 (Adelaarkerk) te Leeuwarden.

Van donderdag 17 maart 2016 tot en met donderdag 28 april 2016 ligt de verleende omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wabo voor de realisatie van 58 woningen op de locatie de Jokse 17 (Adelaarkerk en omgeving) te Leeuwarden met bijbehorende stukken ter inzage.

Plangebied

De omgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel van de voormalige Adelaarkerk, gelegen aan de Jokse 17 in de wijk Bilgaard te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, Sectie E, nummer 4567.

Ontwikkeling

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 58 woningen (10 huurwoningen in de voormalige kerk; 15 huurwoningen in een bouwblok van 3 bouwlagen en 33 woningen in een bouwblok van 5 bouwlagen). Het gebouw van 33 woningen gaat gebruikt worden door MindUp (onderdeel van de GGZ) en de overige woningen gaan gebruikt worden door Idesta.

Inzage

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Stadskantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure
- via de website:
 - o www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0080.03004OGV03-VG01
 - o <https://www.leeuwarden.nl/nl/inzien-ruimtelijke-plannen-procedure>

Beroep

Bent u het niet eens met deze verleende omgevingsvergunning? Dan kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U kunt alleen beroep instellen:

- van vrijdag 18 maart 2016 tot en met donderdag 28 april 2016;
- als u belanghebbende bent en een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning hebt ingediend;
- als u belanghebbende bent en aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest tijdig zienswijzen bij het college in te dienen.

Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Dit kan alleen in spoedeisende zaken.

Het besluit treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.