

11027910

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 2 augustus 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Ontwikkelingsmaatschappij J.G. Visser II B.V.
Einsteinweg 3
8912 AP Leeuwarden

voor het realiseren van 36 appartementen. De aanvraag gaat over de locatie, kadastraal bekend Leeuwarden, D, 5523, aan de Valeriusstraat, Richard Holstraat, Sem Dresdenstraat te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11027910.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leeuwarden - Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg". Onder de overwegingen handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening gaan wij hier op in.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 21 september 2018, kenmerk W18LWD485-1 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;

Ingevolge voornoemd bestemmingsplan rust op de betreffende gronden de bestemming "Maatschappelijk". Gelet op de bestemmingsomschrijving is woningbouw op deze gronden niet toegestaan.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mede aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Naar ons oordeel is de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de "Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling locatie Fenixkerk" is de bouw van de appartementen op deze locatie aanvaardbaar. Het project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past binnen het door de raad vastgestelde ruimtelijke beleid. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt, is de afwijking van het

bestemmingsplan aanvaardbaar. De voornoemde ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist indien het project past binnen een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelkader, stedenbouwkundig plan of realisatiebesluit. Het bouwplan is in overeenstemming met de door de gemeenteraad op 18 juli 2018, kenmerk 415846, vastgestelde 'Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling op de locatie Fenixkerk'. Er is derhalve geen specifieke verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad.

Voor de te realiseren woongebouwen is door ons college bij besluit van 17 april 2019 een hogere waarde vastgesteld als bedoeld in de Wet geluidhinder.

OVERWEGINGEN MAKEN UITWEG;

de omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van een uitweg kan worden geweigerd in het belang van:

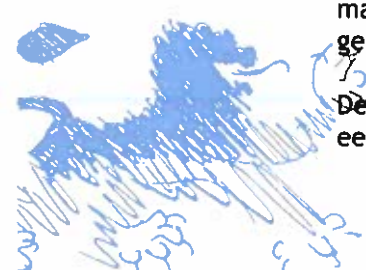
- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- het behoud van openbare parkeerplaatsen;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- indien op eigen erf niet minimaal over een ruimte voor het parkeren van een auto van 2,30 X 5 meter diep kan worden beschikt;
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

De aanvraag is getoetst aan de hiervoor genoemde weigeringsgronden. Geen van de weigeringsgronden is aanwezig. De aanvraag wordt verleend op basis van de uitvoeringstekening, waarbij de gemeente wordt betrokken bij het herinrichten van het openbaar gebied.

Aan deze beslissing liggen de volgende overwegingen ten grondslag. Om voldoende parkeergelegenheid voor de woongebouwen te maken moet het terrein zo efficiënt mogelijk worden ingericht, waarbij ook het groen de nodige aandacht krijgt. Aan de noordzijde worden twee uitwegen aangelegd die ieder een parkeerkoffer ontsluiten. Bij de aanleg van de uitwegen kunnen er evenveel langspaarplaatsen worden gerealiseerd aan de Sem Dresdenstraat als dat er voorheen op die plek aanwezig waren.

De aanleg van de uitwegen gaat daarmee niet te koste van openbaar parkeren, maar ook niet ten koste van het openbaar groen of het veilig en doelmatig gebruik van de weg.

De ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp besluit tot vaststelling van een hogere waarde hebben met ingang van 20 december 2018 voor een periode



van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen als reactie op de ontwerp-omgevingsvergunning. Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie van ons college hierop verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte *'Reactienota zienswijzen voor het bouwen van twee woongebouwen op de locatie van de voormalige Fenixkerk, Richard Holstraat 2 te Leeuwarden'*.

Gezien het vorenstaande bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo);

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Zie hiervoor de opgave bijgevoegde stukken.

VOORSCHRIFTEN:

1. Ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel via het OLO, worden ingediend:
 - tekeningen gewapend beton, staal en hout constructies
 - tekeningen van de binnen- en buitenriolering
2. Er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de reeds ingediende constructie berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn;
3. De gewenste uitweg(en) wordt/worden door of namens de gemeente aangelegd en onderhouden, met dien verstande, dat de daarbij gebruikte en vrijkomende materialen eigendom blijven van de gemeente.
4. De kosten van de aanleg van de uitweg(en) worden in rekening gebracht bij degene, die meldt een uitweg te wensen.
5. De uitvoering van de werkzaamheden van de uitweg zal niet eerder ter hand worden genomen, dan nadat de aanlegkosten zijn voldaan door degene die de melding doet / heeft gedaan.
6. Wanneer 3 maanden na verzending van de nota voor de aanlegkosten het bedrag nog niet is voldaan, wordt niet tot uitvoering van de uitweg overgegaan.



7. Degene, die melding heeft gedaan van een gewenste uitweg, moet zich wat het gebruik van de uitweg betreft, stipt houden aan de aanwijzingen, welke door of namens de directeur Fysiek Domein of de Commissaris van Politie worden gegeven.
8. Degene, die melding heeft gedaan van een gewenste uitweg, mag geen werkzaamheden van welke aard dan ook aan de uitweg(en) verrichten of doen verrichten.
9. Indien het gebruik van de uitweg(en) zodanig is of wordt dat naar het oordeel van de directeur (voornoemd) een wijziging van de uitweg(en) noodzakelijk is, wordt deze wijziging voor rekening van degene, die melding heeft gedaan van de uitweg, door of namens de gemeente uitgevoerd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 en artikel 2.10 Wabo, voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO aan art. 2.1 en 2.12 Wabo en voor de activiteit maken uitweg aan artikel 2,2 en artikel 2.18 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

In beroep gaan

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u tegen dit besluit binnen zes weken, vanaf de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet in ieder geval bevatten:

- a. uw naam, adres en ondertekening;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden (motivering) van het beroep.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient uw wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op genoemde site.

Besluit tijdelijk opschorten

Wilt u dat de gemeente een besluit waartegen u een beroepschrift heeft ingediend, niet uitvoert? Vraag dan om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Dit kan alleen in spoedeisende zaken. Ook dit kan digitaal via de hierboven genoemde link.

Bouwsom: €4.700.000,00



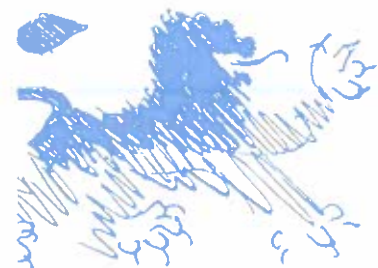
Leeuwarden, 17 april 2019, verzonden:

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

| 

M.M. Stam
teamleider Vergunningen en Leefomgeving



Opgave bijgevoegde stukken

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 17 april 2019 aan Ontwikkelingsmaatschappij J.G. Visser II B.V. voor het project realiseren van 36 appartementen op de locatie hoek Valeriusstraat, Richard Holstraat, Sem Dresdenstraat.

Niet gewaarmerkt:

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

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- tekening bouwplaatsinrichting d.d. 16-10-2018
- V&G-plan ontwerpfase d.d. 02-08-2018
- DO - Omgevingsvergunning G161003 d.d. 02-08-2018
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 d.d. 02-08-2018
- MPGcalc 1.1 d.d. 22-11-2018
- document 180210 d.d. 12-10-2018
- brandveiligheidsplan d.d. 27-07-2018
- verkennend bodemonderzoek d.d. 18-05-2017
- toetsingsrapport IJntec d.d. 12-10-2018
- Ruimtelijke onderbouwing

Einde opgave bijgevoegde stukken.



Reactienota zienswijzen voor het bouwen van twee woongebouwen op de locatie van de voormalige Fenixkerk, Richard Holstraat 2 te Leeuwarden

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woongebouwen op de locatie van de voormalige Fenixkerk, Richard Holstraat 2 te Leeuwarden heeft in de periode vanaf donderdag 20 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen.

De ingediende gronden komen voor een deel overeen met de inspraakreacties die zijn ingediend voorafgaand aan de vaststelling van de “stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw voor de locatie Fenixkerk” op 18 juli 2018 door de gemeenteraad. Waar de gronden overeenkomen wordt aansluiting gezocht bij deze beantwoording. De stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk en de reactienota met bijlagen treft u respectievelijk aan als bijlagen 1 en 8 van de ruimtelijke onderbouwing. Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt de reactie hierop van het college.

Zienswijze 1 (Oksewei 30, Joure)

Het Architectenbureau De Zwarte Hond uit Groningen heeft twee woongebouwen getekend op de plek waar indier vroeger in de Fenix kerke. De kerk heeft nu plaats gemaakt voor appartementenbouw. Het komt indier voor dat de muurvlakken in grijze tint richting Valeriusstraat voor het oog nogal saai aandoen. Het zou veel beter zijn indien op deze muurvlakken tussen de uitstekende balken heldere kleuren worden aangebracht om het aanzien te verfraaien en te verlevendigen, want het oog wil ook wat. Indier verzoekt ons deze zienswijze te bezien en mee te nemen in de eindbeoordeling?

Reactie:

Er gelden welstandsrichtlijnen in dit gebied die voldoende houvast en richting geven bij toetsing van de meeste bouwplannen. De richtlijnen zijn vastgesteld door de gemeenteraad in de Welstandsnota Leeuwarden 2016 en worden door de Welstandscommissie als toetsingskader gebruikt. Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 21 september 2018, kenmerk W18LWD485-1 voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over bij de vergunningverlening.

Zienswijze 2 (Mr PJ Troelstraweg 143)

De onderbouwing van indier betreft aantasting van de privacy van de bewoners van de omliggende woningen door de hoogbouw. Vanuit de hoogbouwtoeren is er zicht op de tuinen van omliggende woningen. Verder zal de hoogbouw een negatief effect hebben op de omliggende woningen dit irt het beperken van zonlicht en zal dit een direct negatief effect hebben op het woonplezier van de omgeving.

Reactie:

De gronden van indier zijn van algemene aard. De woning van indier is gelegen ten noorden van de woningen aan de Bontekoe en bij de beantwoording is dan ook aansluiting gezocht bij de beantwoording van de gronden van deze woningen.

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. Gebouw A heeft 5 bouwlagen en krijgt een bouwhoogte van 17,6 meter. Gebouw B heeft 8 bouwlagen en krijgt een bouwhoogte van 26,0 meter. In dit geval zijn respectievelijk breedtes nodig van 26,4 meter voor gebouw A en 39 meter voor gebouw B om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te scheppen. In bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de afstanden weergegeven in de huidige en de nieuwe situatie. Geconcludeerd wordt dat de bebouwing (gebouw B) ter hoogte van de Bontekoe 1 en 3 dichterbij komt en bij de overige bestaande woningen neemt de afstand toe. De bebouwing neemt daarnaast

weliswaar in hoogte toe maar er is, zoals hierboven gesteld, een stedenbouwkundige aanvaardbare afstand.

De locatie is gelegen in stedelijk gebied met diverse functies. 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 aanvaardbaar. Er ontstaat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt naar onze mening voldoende rekenschap gehouden met de belangen van betrokken omwonenden en daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij is van belang dat de woningen vooral zuid-oost zijn georiënteerd. In het ontwerp is rekening gehouden met de achtertuinen aan de Bontekoe door op het noorden geen balkons met inkijk op de tuinen te positioneren. Zoals hiervoor is aangegeven en zoals ook blijkt uit bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing is de afstand tussen de beide gebouwen en de bestaande woningen bijzonder groot, waardoor de eventuele inkijk zeer beperkt is. Dat ondanks deze situering nog zicht op de woning en tuinen mogelijk is, maakt dat niet anders. Indien er heeft niet aannemelijk gemaakt dat de aantasting van de privacy zodanig is dat wij de omgevingsvergunning niet in redelijkheid kunnen verlenen.

Als indiener doelt op zonlichttoetreding verwijzen wij naar bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing waar het bezonningsdiagram voor de Bontekoe is opgenomen. In de bezonningsstudie is de mate van vermindering van zonlichttoetreding in beeld gebracht. Wij hebben ons op grond daarvan in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de vermindering van zonlichttoetreding als gevolg van het bouwplan niet onevenredig is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat indiener het tegendeel niet aannemelijk heeft gemaakt. Uit de bezonningstekeningen en schaduw simulaties blijkt dat schaduwwerking zich beperkt tot een aantal zeer korte tijdstippen in de winter als de zon schijnt. Het gaat om de periode oktober - februari tussen 12.00 uur en 16.00 uur voor de woningen aan de Bonte Koe 1, 2 en 4. En in dezelfde periode tussen 10.00 uur en 12.00 uur voor de woning aan de Bonte Koe 3. In de huidige situatie staan er bomen tussen de locatie en de woningen die ook enige belemmering van het zonlicht zorgen. Voor de rest van het jaar hebben de nieuwe gebouwen qua schaduwwerking geen invloed op de woningen aan de Bonte Koe. De vermindering van zonlicht doet zich slechts in beperkte mate voor en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de woning.

Zienswijze 3 (Valeriusstraat 7)

Ten aanzien van gebouw met 5 bouwlagen:

- A. Door de geplande hoogte van 17,30 meter wordt met name in de namiddag en avonduren het uitzicht beperkt (1), er treed een waardevolle vermindering van daglicht toetreding op (2); Indiener kijkt nu over Westeinde uit, met name 's avonds met het ondergaan van de zon. Met deze nieuwbouw zal dit verleden tijd zijn (3). Wanneer één woonlaag van dit gebouw zou komen te vervallen, wordt de vermindering van daglichttoetreding zo goed als opgeheven, waarmee indiener waarschijnlijk het uitzicht over Westeinde zal behouden. Dit heeft de voorkeur van indiener (4).

Reactie:

Deze opmerking heeft indiener ook ingediend tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Wij volstaan in deze met het herhalen van onze reactie.

1. *Met betrekking tot uitzicht is het zo dat er op basis van vaste jurisprudentie geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht maar dat neemt niet weg dat wij de belangen van indieners hebben betrokken in de belangenafweging. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder indiener 2.*
2. *Daglicht is een eis vanuit het bouwbesluit, en maakt geen onderscheid in zuid- of noordzijde, zon of schaduw. Als vereiste voor een bestaande woning, waarvan in dit geval sprake is, geldt dat er per verblijfsruimte minimaal 0,5 m² daglichtoppervlakte nodig is. Gelet op de afstand*

van de woning van indiener tot de te realiseren gebouwen wordt ruimschoots aan deze eis voldaan. De bouw van de twee appartementengebouwen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de woning ten gevolge van een vermindering van de daglichttoetreding.

3. Voor de zonlichttoetreding verwijzen wij naar bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing waar het bezonningsdiagram voor de Valeriusstraat is opgenomen. In de bezonningsstudie is de mate van vermindering van zonlichttoetreding in beeld gebracht. Wij hebben ons op grond daarvan in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de vermindering van zonlichttoetreding als gevolg van het bouwplan niet onevenredig is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat indiener het tegendeel niet aannemelijk heeft gemaakt. Uit het bezonningsdiagram blijkt dat in de zomermaanden (periode tussen 21 mei en 21 september) pas vanaf ongeveer 19.00 uur de voorgevel van de woning schaduw krijgt van de nieuwbouw. Daarnaast hebben de woningen grote achtertuinen op het zuidoosten waar een groot deel van de dag de zon schijnt. De vermindering van zonlicht doet zich slechts in zeer beperkte mate voor, is in een stedelijke situatie zondermeer aanvaardbaar en leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woongenot van de woning.
4. In aanvulling op onze beschrijving van het Valeriuskwartier in de stedenbouwkundige uitgangspunten (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) sluit het hoogteaccent van gebouw B aan op de hogere gebouwen aan de ring rondom Leeuwarden. Hiermee sluit het op een groter schaalniveau aan op bijvoorbeeld de bebouwing van het Europaplein en Dammelaan. De hoogte van gebouw B is bescheiden ten opzichte van het Europaplein (9 bouwlagen + plint) en de Dammelaan (12 bouwlagen). Gebouw A sluit aan op de portieketageflats uit de buurt (Valeriusstraat) met 3 en 4 lagen met plint en een kap. In onze analyse is vooral de nadruk gelegd op het Valeriuskwartier zelf en is aangetoond hoe in de loop van de tijd de wijk steeds meer werd 'aangepast' aan de veranderende opvattingen van het 'moderne bouwen', waardoor het meest recente deel van de wijk langs de Sem Dresdenstraat echte 'strokenverkaveling' kreeg. Een ander kenmerk van de naoorlogse wederopbouw stedenbouw was dat zoveel als mogelijk rationele bouwblokken werden ontworpen. Rationeel om maximaal licht en lucht in de woningen te kunnen krijgen, en dat de 'leftovers', de gebieden welke ontstonden nadat het gebied rationeel verkaveld was, werden gebruikt voor bijzondere functies en bijzondere programma's. In het Valeriuskwartier zien we dat in het noorden met een garage en met de Fenixkerk. Bovendien werden deze programma's, zoals de Fenixkerk, ontworpen als een gebouw in een 'open' ruimte. Met het voorliggende voorstel hebben we willen aansluiten bij deze ontwerpqualiteit van de wijk. Dus geen gesloten bouwblok zoals bijvoorbeeld in de binnenstad, maar smalle, slanke woongebouwen, waardoor een groot deel van de begane grond wordt vrijgespeeld en groen kan worden ingericht. Daarnaast heeft het gekozen ontwerp het grote voordeel dat de kwaliteit van het wonen, het uitzicht en de bezonning wordt gemaximaliseerd. Tenslotte heeft de voorgestelde verkaveling het voordeel dat geen massief bouwblok ontstaat die het doorzicht voor omwonenden ernstig zou verminderen.

Daarnaast zijn de gebouwen visueel lager door het toepassen van een kap. De bouwhoogte (nok) van de gebouwen bedragen respectievelijk 17,6 en 26,0 meter. Door het toepassen van een kap wordt de gootlijn ervaren en deze zit respectievelijk op 12,6 meter en 21,6 meter. Als bijlage 4 van de reactienota inspraak stedenbouwkundige randvoorwaarden is een perspectief opgenomen vanaf het maaiveld waaruit duidelijk wordt dat de goot- en niet de nokhoogte wordt ervaren.

- B. Indiener kijkt tegen de zijkant van dit gebouw aan tegen woon- en slaapkamerramen van alle verdiepingen. Hierdoor ontstaat naar het idee van indiener inkijk in de woning, wat een permanente en voortdurende beperking van onze privacy teweegbrengt.

Reactie:

In onze reactie op zienswijze 2 is aangegeven dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op de verhouding tussen hoogte en de afstand naar omliggende bebouwing. Indiener heeft niet aannemelijk gemaakt dat de aantasting van de privacy zodanig is dat wij de omgevingsvergunning niet in redelijkheid kunnen verlenen.

- C. Inkijk en beperking van onze privacy tast het woongenot blijvend aan (1), daarnaast zal de waarde van de woning hierdoor afnemen (2).

Reactie:

1. *Zie onze reactie onder B.*

2. *Indiener doelt hierbij op planschade. Het stedenbouwkundig plan biedt de kaders voor verder planuitwerking. Na de vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk op 18 juli 2018 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Naar aanleiding van deze aanvraag omgevingsvergunning wordt een procedure (uitgebreide procedure) doorlopen die het na vergunningverlening mogelijk maakt om in afwijking van het geldende bestemmingsplan het aangevraagde bouwplan te realiseren.*

In de beschrijving van het Valeriuskwartier in de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) als ook in onze bovenstaande reactie op indiener 3, opmerking A onder 4 is gemotiveerd hoe wij tot deze stedenbouwkundige keuzes zijn gekomen. Uiteindelijk heeft dit proces geresulteerd in een definitief stedenbouwkundig plan welke op 18 juli 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het nu voorliggende bouwplan past binnen deze kaders.

De gemeente is van mening dat het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is op deze locatie en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op het moment dat indiener van mening is dat de waarde van woning door deze ontwikkeling afneemt kan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschade worden ingediend. Na het indienen van een dergelijk verzoek zal door een onafhankelijke deskundige worden bepaald of indiener recht op planschade heeft. Bij de beoordeling van een verzoek om een tegemoetkoming in planschade wordt onderzocht of de verzoeker door een wijziging van het planologische regime in een nadeligere positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiervoor dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de planologische maatregel, waarvan gesteld wordt dat die schade heeft veroorzaakt (in onderhavig geval zal dat de verleende omgevingsvergunning zijn), en het voordien geldende planologische regime (het voorheen geldende bestemmingsplan). Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of de realisatie daarvan heeft plaatsgevonden. Tussen de gemeente Leeuwarden en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waardoor eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer.

- D. Het gebouw heeft een zodanige hoogte waardoor deze, gelet op de omgeving ons inziens volledig uit de toon valt.

Reactie:

Zie onze reactie onder A.4.

Ten aanzien van gebouw met 8 bouwlagen:

- E. Door de geplande hoogte (26,30 meter) wordt dit gebouw ruim 2,5 keer hoger dan de Fenixkerk. Dit zorgt voor een belangrijke vermindering van daglicht toetreding.

Reactie:

Zie onze reactie onder A.2.

- F. De grootte en nabijheid van dit gebouw zorgt voor een significante waardevermindering van onze woning.

Reactie:

Zie onze reactie onder C.

- G. Het gebouw beperkt het uitzicht en door de plaatsing direct aan het trottoir, komt het gebouw ook dichterbij de woning, uitgaande van de oude situatie met de Fenixkerk.

Reactie:

In bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de afstanden weergegeven in de huidige en de nieuwe situatie. Ten tijde van de Fenixkerk was de afstand tussen kerk en woning 38 meter. In de nieuwe situatie bedraagt de afstand tussen gebouw B en de woning ongeveer 38,5 meter. Gebouw A is op een afstand van meer dan 50 meter gesitueerd. De afstand neemt in de nieuwe situatie niet af. De bebouwing neemt weliswaar in hoogte toe maar er is, zoals hierboven gesteld in de reactie op zienswijze 2, een stedenbouwkundige aanvaardbare afstand.

- H. Door de gekozen plaatsing van dit gebouw, ontstaat inkijk in de woning vanuit alle op de hoek gesitueerde woningen. Niet alleen van de ramen aan de zijkant maar ook door de ramen aan de voorzijde, wat een forse beperking van de privacy teweegbrengt. Een soortgelijke situatie ontstaat met de middenwoningen. Door de hoek waarin het gebouw geplaatst is, zullen indieners ook inkijk ervaren door deze woningen (1). Inkijk en beperking van onze privacy tast het woongenot aan, en de waarde van de woning zal hierdoor afnemen (2).

Reactie:

1. *Zie onze reactie onder indiener 2.*

2. *Zie onze reactie onder C.2.*

- I. Het gebouw heeft een zodanige hoogte waardoor deze, gelet op de omgeving ons inziens volledig uit de toon valt. Door een combinatie van de hoogte en de plaats van dit gebouw in de straat (direct aan de openbare weg), zijn wij van mening dat het gebouw een te prominente positie inneemt in het straatbeeld. Vergeleken met de omliggende bebouwing is het een enorme kolos.

Reactie:

Deze opmerking heeft indiener ook ingediend tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Zie onze reactie onder A.4.

- J. Door de plaatsing van dit gebouw verwachten wij een toename van weerkaatsend geluid van voorbij rijdend verkeer. Deze toename van geluidsoverlast tast ons woongenot aan;

Reactie:

Deze opmerking heeft indiener ook ingediend tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Wij volstaan in deze met het herhalen van onze reactie.

Bij geluidberekeningen wordt vanaf het geluidgevoelige object (in dit geval de woning van indiener) in een hoek van 127° gekeken naar de bijdrage van het verkeersgeluid. Vanuit de woning Valeriusstraat 7 is in de oude situatie, binnen de hoek van 127°, 68% van de overzijde bebouwd en kan reflecteren (in de berekeningen (bijlage 7) aangegeven als "Objectfractie"). In de nieuwe situatie is het bebouwde deel aan de overzijde 72 %. De toename van het geluid zou theoretisch hiermee toenemen met 0,06 dB (zie bijgevoegde berekeningen). Deze toename van het geluid is onhoorbaar voor het menselijke oor. Het kleinst mogelijke verschil in geluidsniveau dat voor het menselijke oor waarneembaar is, is 1,0 dB.

In de praktijk zal de gevelreflectie van de overzijde lager zijn omdat in de berekende situatie uitgegaan is van de overzijde met een parallel aan de weg lopende gevel. In de 'oude situatie' is dit bij benadering zo. In de nieuwe situatie zijn de woontorens zodanig geplaatst dat de reflectie hiervan niet terecht komt op uw woning (hoek van inval is de hoek van uitval). De hoogte van de woontorens zijn niet van invloed op de reflectie van het verkeersgeluid op uw woning. Hier geldt ook 'hoek van inval is hoek van uitval'. Wanneer de woontoren wordt aangestraald op bijvoorbeeld een hoogte van 10 meter of 20 meter betekent dit dat ter hoogte van uw woning de reflectie op een hoogte van 20 meter respectievelijk 40 meter waarneembaar is en niet op uw gevel.

- K. De voorkeur van indiener gaat uit naar een lagere bebouwing en een andere positie van dit gebouw. Bij een verlaging van het aantal woonlagen zijn minder parkeerplaatsen nodig. Hierdoor zou het gebouw wellicht verder van de openbare weg gebouwd kunnen worden.

Reactie:

Deze opmerking heeft indiener ook ingediend tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Wij volstaan in deze met het herhalen van onze reactie.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is gekoppeld aan het aantal woningen. Op het moment dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn ontstaat er meer ruimte om het gebouw elders op de kavel te situeren. Onderhavige locatie is in eigendom van de ontwikkelaar en de ontwikkelaar heeft het verzoek bij ons neergelegd tot een ontwikkeling op deze locatie. Wij dienen te beslissen op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden. Zoals wij eerder aangegeven vinden wij deze ontwikkeling aanvaardbaar op deze locatie.

Met betrekking tot de opmerking over het verlagen van het aantal bouwlagen verwijzen wij naar onze reactie onder A.4.

- L. Gelet op de huidige verkeerssituatie en de verkeersdruk die toe zal nemen door deze nieuwbouw, zou er eigenlijk opnieuw gekeken moeten worden naar het verkeersplein voor de Fenixkerk en het tankstation. Een uitleg t.a.v. de huidige verkeerssituatie zou indiener het liefst mondeling toe willen lichten.

Reactie:

Deze opmerking heeft indiener ook ingediend tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Wij volstaan in deze met het herhalen van onze reactie.

In publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' van het CROW staat opgenomen met hoeveel motorvoertuigbewegingen per woningtype, per werkdagemaal rekening gehouden kan/moet worden. Appartementen vallen onder het type woningen 'huur, etage' in gebied 'centrum stedelijk overig en buiten centrum overig'. Voor dit woningtype wordt gerekend met 3,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het betreft 36 woningen. De ontwikkeling voor de Fenixlocatie genereert daarmee een verkeersaanbod van 122,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Vanwege de schijnnaauwkeurigheid van dit cijfer, ligt een afronding naar 130 voor de hand.

Het omliggende wegennet is voldoende in staat om dit aanbod van verkeer te kunnen verwerken. De gemeente is van mening dat het verkeersplein voor de Fenixkerk met deze aantallen geen wijzigingen behoeft.

Uit tellingen (januari 2018) blijkt dat er op de Valeriusstraat tussen 19.000 en 20.000 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal zijn. De generatie van 130 motorvoertuigbewegingen per etmaal door de voorgenomen ontwikkeling is een marginale toename.

- M. Indiener ervaart de voortuin als een plek waar indiener, met name op de namiddag en avond heerlijk kan genieten van de (ondergaande) zon. Door het gebouw met de 5 bouwlagen zal dit verleden tijd zijn. Indiener beschouwd deze nieuwbouw dan ook als een grote verandering die het woongenot blijvend aantast. Deze grote verandering spijt indiener zeer, mede vanwege het vrije uitzicht heeft indiener destijds gekozen voor de woning aan de Valeriusstraat 7.

Reactie:

Zie onze reactie onder A.2 waar het gaat om zonlicht. Met betrekking tot uitzicht is het zo dat er op basis van vaste jurisprudentie geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht maar dat neemt niet weg dat wij de belangen van indieners hebben betrokken in de belangenafweging. In de situatie ten tijde van de kerk had indiener ook geen vrij uitzicht. In de reactie op zienswijze 2 hebben wij gemotiveerd waarom bijgaand bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is op deze locatie.

- N. Daarnaast is indiener van mening dat dit voorstel zorgt voor een significante waardevermindering van onze woning. Tenslotte is indiener van mening dat er door de nu geplande nieuwbouw planschade zal ontstaan.

Reactie:

Zie onze reactie onder C.

Zienswijze 4 (De Bontekoe 3)

- A. Indieneren willen benadrukken dat zij in beginsel geen bezwaar hebben tegen het realiseren van woningen ter plaatse van de Fenixkerk. Indieneren zijn wel van mening dat de woongebouwen, met name door de bouwhoogte, ernstige inbreuk zullen maken op het woon- en leefklimaat, en dan met name aantasting van de privacy en aantasting van uitzicht. Voorts achten indieneren de hoogte van een van de twee woongebouwen, te weten het blok langs de Sem Dresdenstraat van 7 verdiepingen en 8 woonlagen (gebouw B) niet passend binnen de omgeving en indieneren menen dat zij onevenredig in hun belangen worden geschaad en er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de belangen van omwonenden. Indieneren verzoeken ons om deze, en navolgende punten overweging te nemen en over te gaan tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning, zoals deze op dit moment is aangevraagd.

Reactie:

Dit betreft een algehele inleiding van de zienswijze en een korte samenvatting van de gronden. Onderstaand gaan indieneren nader in op deze gronden en volgt de gemeentelijke reactie.

- B. Indieneren zijn van mening dat door de bouwhoogte van woongebouw B forse schaduwwerking ontstaat. Uit het bezonningsonderzoek kan worden opgemaakt dat in de maanden januari, februari, oktober, november en december het voorziene gebouw forse schaduwwerking doet ontstaan op de gevel van de woning en de tuin behorende bij de woning.

Reactie:

Deze opmerking hebben indieneren ook ingediend tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Wij volstaan in deze met het herhalen van onze reactie.

In de bezonningsstudie in bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing is de mate van vermindering van zonlichttoetreding in beeld gebracht. Wij hebben ons op grond daarvan in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de vermindering van zonlichttoetreding als gevolg van het bouwplan niet onevenredig is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat indieneren het tegendeel niet aannemelijk hebben gemaakt. Uit de bezonningstekeningen en schaduw simulaties blijkt dat schaduwwerking zich beperkt tot een aantal zeer korte tijdstippen in de winter als de zon schijnt. Het gaat om de periode oktober - februari tussen 12.00 uur en 16.00 uur voor de woningen aan de Bonte Koe 1, 2 en 4. En in dezelfde periode tussen 10.00 uur en 12.00 uur voor de woning aan de Bonte Koe 3. In de huidige situatie staan er bomen tussen de locatie en de woningen die ook enige belemmering van het zonlicht zorgen. Voor de rest van het jaar hebben de nieuwe gebouwen qua schaduwwerking geen invloed op de woningen aan de Bonte Koe. De vermindering van zonlicht doet zich slechts in beperkte mate voor en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de woning.

- C. Als gevolg van de realisering van het bouwplan zal dan ook verlies van daglichttoetreding in de woning plaatsvinden. Indieneren merken hierbij op dat zij bewust hebben gekozen voor een glazen pui aan de achterzijde van de woning- die is opgericht met inachtneming van de geldende maximale planologische mogelijkheden ten aanzien van de hoogte van bouwwerken in de omgeving.

Reactie:

Deze opmerking hebben indieneren ook ingediend tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Wij volstaan in deze met het herhalen van onze reactie onder indiener 3 opmerking A onder 2.

- D. Vanuit beide gebouwen zal direct zicht ontstaan in de tuin en de woning (woonkamer) van indianers, waardoor indianers ernstig in de privacy worden aangetast.

Reactie:

Deze opmerking hebben indianers ook ingediend tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Wij volstaan in deze met het herhalen van onze reactie onder indiener 2.

- E. Indianers stellen dat enige bijkomende parkeerbehoefte in de directe omgeving en afwenteling binnen het openbaar gebied simpelweg niet acceptabel (1) is en zij vrezen dat de verkeersbewegingen, in en rond het plangebied zullen toenemen en dat de nadelige invloed hiervan op de bestaande infrastructuur en de leefbaarheid van de wijk zal aantasten (2). Ook lijkt geen rekening te zijn gehouden met fietsparkeren binnen het plangebied (3).

Reactie:

1. *Voor appartementen/woningen met een gebruikersoppervlakte tussen de 80 m² en 120 m² buiten de schil wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Daar wordt niet van afgeweken. Bij de bouw van de 36 appartementen horen volgens de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernorm in totaal 58 parkeerplaatsen. Binnen de norm van 1,6 parkeerplaatsen wordt een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning gerekend. Dat zijn (afgerond) 11 parkeerplaatsen. Wij hebben aangegeven dat de ruimte voor de 11 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren gezocht kan worden in de openbare ruimte. Uit parkeeronderzoek blijkt namelijk dat daarvoor in de directe omgeving voldoende ruimte is. Deze parkeerplaatsen dienen dan wel voor een ieder en daarmee dus openbaar toegankelijk te zijn. Er worden 48 parkeerplaatsen voor 36 appartementen op eigen terrein aangebracht. Voor het parkeren van bezoekers gaat het concreet om de bestaande 9 parkeervakken langs de parallelweg van de Valeriusstraat (tussen Richard Holstraat en Sem Dresdenstraat) en 2 parkeervakken van de bestaande parkeerstrook langs de Sem Dresdenstraat. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.*

In publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' van het CROW staat opgenomen met hoeveel motorvoertuigbewegingen per woningtype, per werkdagemaal rekening gehouden kan/ moet worden. Appartementen vallen onder het type woningen 'huur, etage' in gebied 'centrum stedelijk overig en buiten centrum overig'. Voor dit woningtype wordt gerekend met 3,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het betreft 36 woningen. De ontwikkeling voor de Fenixlocatie genereert daarmee een verkeersaanbod van 122,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Vanwege de schijnnaauwkeurigheid van dit cijfer, ligt een afronding naar 130 voor de hand. De generatie van 130 motorvoertuigbewegingen per etmaal door de voorgenomen ontwikkeling is een marginale toename. Het omliggende wegennet is voldoende in staat om dit aanbod van verkeer te kunnen verwerken. De gemeente is van mening dat het omliggende wegennet met deze aantallen geen wijzigingen behoeft.

2. *Bij beide gebouwen zal direct naast de entree ruimte komen voor bezoekersfietsen. Binnen de plannen is hier ruimte voor gereserveerd.*

- F. Indianers hebben in een vroeg stadium al aangegeven dat zij actief willen deelnemen aan de besluitvorming om gezamenlijk een voor alle partijen gewenste invulling van de uitgangspunten te komen. Indianers betreuren het dan ook dat geen gehoor is gegeven aan eerder geuite verzoeken om in overleg te treden, alternatieve mogelijkheden te onderzoeken en draagvlak te creëren, zoals door het terugbrengen van de bouweenheden in hoogte, waardoor de bouwwerken geen, of in ieder geval minder, nadelige gevolgen zullen optreden voor de omgeving.

Reactie:

De discussie over de uitgangspunten van het voorliggende plan heeft reeds eerder plaatsgevonden ten tijde van de procedure en behandeling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Indianers hebben ook gereageerd op deze plannen en de belangen van indianers zijn hierbij betrokken. Op 18 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie

Fenixkerk vastgesteld. Het nu voorliggende bouwplan past binnen deze kaders. Wij moeten een besluit nemen op de aanvraag zoals die is ingediend.

- G. Indiërs verwachten dat het bouwplan tot ernstige waardevermindering van hun koopwoning zal leiden.

Reactie:

Zie onze reactie bij indiener 3 opmerking C onder 2.

- H. Ingevolge artikel 12b, eerste lid, van de Woningwet, mag een welstandsadvies (in beginsel) slechts worden gebaseerd op de criteria, als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet (de welstandsnota). In het advies van de commissie Hus en Hiem, voor welstandsadvies en monumentenzorg van 21 september 2018, kenmerk W18LWD458-1 blijkt niet aan welke welstandsnota is getoetst. Er wordt enkel aangegeven dat zou zijn getoetst 'aan de door de gemeenteraad vastgelegde criteria'. Ook is nagelaten om aan te geven aan welke specifieke welstandscriteria van de Welstandsnota Leeuwarden 2016 is getoetst. Het welstandsadvies is derhalve onzorgvuldig tot stand gekomen, bevat onduidelijkheid en is hierdoor gebrekkig. Op basis van dit advies kan niet gemotiveerd geconcludeerd worden dat geen sprake is van geen strijd met de redelijke eisen van welstand.

Reactie:

Er is getoetst aan de Welstandsnota gemeente Leeuwarden 2016. In de nota zijn criteria per gebiedstype opgenomen. Op de betreffende locatie zijn de criteria uit 6.4 'Planmatige uitbreidingen van het Interbellum' van toepassing. Daarnaast heeft de commissie kennis genomen van de 'Ruimtelijke Onderbouwing herontwikkeling locatie Fenixkerk' en de 'stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw voor de locatie Fenixkerk'. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, volgt dat het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis kan toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Naar ons oordeel vertoont het advies naar inhoud of de wijze van totstandkoming geen gebreken.

- I. Indiërs vinden dat onvoldoende onderzoek naar de feiten heeft plaatsgevonden, en een onvoldoende (kenbare) belangenafweging heeft plaatsgevonden ten aanzien van de gevolgen voor de omgeving. Zoals reeds aangegeven betreuren indiërs dan ook dat geen overleg heeft plaatsgevonden en alternatieve mogelijkheden (lagere bebouwing) niet zijn overwogen. De onderliggende ruimtelijke onderbouwing bevat geen kenbare afweging ten aanzien van de (mogelijke) gevolgen voor de omgeving (nabij gelegen woningen), oftewel de motivering ten aanzien van de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek ontbreekt.

Reactie:

Zoals wij in onze reactie op opmerking F al hebben aangegeven heeft de discussie over de uitgangspunten van het plan reeds eerder plaatsgevonden ten tijde van de behandeling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Het stedenbouwkundig plan is een document waarin de gemeente het voornemen om de ruimtelijke spelregels in een bepaald gebied te gaan wijzigen uitlegt. In het proces voorafgaand aan het definitieve stedenbouwkundige plan wordt de locatie zelf en de omgeving van de locatie bestudeerd. De context van een locatie draagt bij aan de identiteit daarvan en is daarom een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe situatie. Op basis van deze analyse worden de uitgangspunten voor de nieuwe situatie bepaald. In dit traject komen ook alternatieven aan bod. In de beschrijving van het Valeriuskwartier in de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk als ook in onze reactie op indiener 3, opmerking A onder 4 is gemotiveerd hoe wij tot deze stedenbouwkundige keuzes zijn gekomen. Uiteindelijk heeft dit proces geresulteerd in een definitief stedenbouwkundig plan welke op 18 juli 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het nu voorliggende bouwplan past binnen deze kaders.

Zienswijze 5 (Bontekoe 1)

- A. Indieners zijn van mening dat de appartementengebouwen te dicht op hun woning/perceel geprojecteerd worden, als gevolg waarvan zij in hun privacy en woongenot geschaad worden, hetgeen te meer klemt nu het hoogste gebouw gebouwd gaat worden tegenover hun woning. In de reactienota stedenbouwkundige uitgangspunten wordt slechts iets gesteld over noodzakelijke breedtes van een gebouw bij bepaalde bouwhoogtes. Toetsing aan de (volgens de Bouwverordening) benodigde afstand tussen onderhavige appartementsgebouwen en de woning van indiener lijkt evenwel niet te hebben plaatsgehad.

Reactie:

Sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 op 29 november 2014 (Stb. 2014, 458) is onder meer de wettelijke grondslag voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening komen te vervallen. De Reparatiewet BZK 2014 regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit hun bouwverordening voor 1 juli 2018 moeten hebben opgenomen in bestemmingsplannen of beheersverordening. De Reparatiewet hanteert een overgangstermijn die loopt tot 1 juli 2018. Vanaf die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen en beheersverordeningen, kunnen deze niet meer als vangnet dienen en moeten deze zijn ondergebracht in het bestemmingsplan (of de beheersverordening). Een toets aan de bouwverordening waar indieners op doelen is derhalve niet aan de orde.

De discussie over de uitgangspunten van het voorliggende plan heeft reeds eerder plaatsgevonden ten tijde van de procedure en behandeling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Indieners hebben ook gereageerd op deze plannen en de belangen van indieners zijn hierbij betrokken. De locatie is gelegen in stedelijk gebied met diverse functies. In de dynamiek van de bestaande stad kunnen wijzigingen in bebouwing/stedenbouw plaatsvinden die gevolgen hebben voor de omgeving. Wij achten dit echter in onderhavige situatie aanvaardbaar. Er ontstaat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt voldoende rekenschap gehouden met de belangen van betrokken omwonenden en daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Indiener heeft evenmin aannemelijk gemaakt dat de aantasting van de privacy en woongenot zodanig is dat wij niet in redelijkheid de omgevingsvergunning kunnen verlenen.

- B. Gelet op de hoogte van het gebouw - zeker in vergelijking met het bestaande gebouw - zullen indieners geconfronteerd worden met een massaal gebouw, waardoor indieners niet alleen het zicht wordt ontnomen, maar ook dag- en zonlicht.

Reactie:

Zie onze reactie bij indiener 2 waar het gaat over zonlicht. Met betrekking tot zicht en daglicht verwijzen wij naar onze reactie bij indiener 3 opmerking A onder 1 en 2.

- C. Bovendien worden indieners in hun privacy geschonden, nu vanuit de appartementengebouwen direct zicht mogelijk is in de woning en tuin bij hun woning. Vrij zitten in de tuin zal er niet meer bij zijn. Daarbij is van belang, dat, anders dan in de huidige situatie, bewoners van de appartementsgebouwen voortdurend aanwezig zijn.

Reactie:

Zie onze reactie bij indiener 2.

- D. In verband met de permanente aanwezigheid van bewoners en/of bezoek, wordt ook verkeers- (1) geluidsoverlast (2) alsmede lichthinder (3) verwacht.

Reactie:

1. Zie onze reactie bij indiener 3 opmerking L.

- 2. Op basis van het rekenmodel waarmee de geluidsbelasting is berekend voor de woningbouw op de Fenixlocatie is een berekening gemaakt voor de woning Bontekoe 1. Hierbij is rekening gehouden met al het wegverkeer op de nabij gelegen wegen te weten de Sam Dresdenweg, Troelstraweg, Valeriusstraat en de Dammenlaan.*

Er zijn 3 varianten berekend.

- A. Oude situatie met Fenixkerk met zachte bodem aan noord en noordoostzijde van kerkgebouw
- B. Huidige situatie na sloop Fenixkerk met zachte bodem op gehele locatie
- C. Situatie met nieuwe woontorens met verharding om gebouwen.

Op de woning Bontekoe 1 zijn twee toetspunten gekozen op de zuidgevel te weten 1 punt oostelijk en 1 punt westelijk. Zie ook bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing met resultaten en situering.

De berekende Lden (geluidsbelasting inclusief aftrek) bedraagt dan:

Situatie	Bontekoe 1 zuidoost	Bontekoe 1 zuidwest
A: met kerk	59,45	58,30
B: zonder kerk	59,67	58,41
C: met woontorens	59,47	58,32

Uit de resultaten blijkt dat ten gevolge van reflecties en een verschil in bodemverharding de geluidbelasting in de nieuwe situatie (woontorens) ten opzichte van de oude situatie (kerk) met maximaal 0,02 dB toeneemt. Uit de resultaten blijkt ook dat ten gevolge van reflecties en een verschil in bodemverharding de geluidbelasting in de nieuwe situatie met woontorens ten opzichte van de huidige situatie zonder kerk met circa 0,1 dB (zuidwest en circa 0,2 dB (zuidoostzijde) afneemt. De nieuw te bouwen woontorens schermen het geluid iets af ten opzichte van de nu aanwezige situatie zonder gebouwen. Deze toename van het geluid is onhoorbaar voor het menselijke oor. Het kleinst mogelijke verschil in geluidsniveau dat voor het menselijke oor waarneembaar is, is 1,0 dB.

- 3. Zoals onder zienswijze 2 reeds is aangegeven moet geconcludeerd worden dat gebouw B ter hoogte van de Bontekoe 1 weliswaar dichterbij komt maar dat er sprake is en blijft van een stedenbouwkundige aanvaardbare afstand. Daarnaast is het zo dat tussen gebouw B en de Bontekoe 1 de Sam Dresdenstraat is gelegen en daarnaast nog een voetpad. Zowel aan de Sam Dresdenstraat als het voetpad is straatverlichting gesitueerd die zorgt voor licht op en in de woning van indiener. Daarnaast zorgt het reeds aanwezig autoverkeer voor licht. Gelet hierop en het stedelijke karakter van de omgeving achten wij het passend dat het bouwplan op deze locatie gerealiseerd wordt. Dat er sprake zal zijn van lichthinder is door de indiener ook niet aannemelijk gemaakt.
- E. Tevens verwachten indieners overlast in verband met parkeren in de buurt. Anders dan in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven, menen indieners dat niet wordt voldaan aan de door de gemeente gehanteerde parkeernormen van 1,6 pp woning. Daarbij is van belang dat in de ruimtelijke onderbouwing op geen enkele wijze wordt onderbouwd op welke wijze parkeren voor bezoekers in de openbare ruimte wordt gerealiseerd, nog daargelaten dat deze plaatsen in de opinie van indiener op het terrein van de beoogde gebouwen (openbaar toegankelijk) behoren te worden gerealiseerd, juist om extra parkeerdruk in de buurt te voorkomen.

Reactie:

Deze opmerking heeft indiener ook ingediend tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden realisatie woningbouw op de locatie Fenixkerk. Wij volstaan in deze met het herhalen van onze reactie zoals weergegeven onder indiener 4 opmerking E onder 1.

- F. Voorts verwachten indieners schade te lijden in de vorm van waardedaling van hun woning in verband met de beoogde planologische ontwikkeling. Naar de mening van indiener is een eenvoudige verwijzing naar de mogelijkheid om aanspraak te maken op een tegemoetkoming, te kort door de bocht, nu een vergoeding in geld nooit tegemoet kan komen aan het definitief gederfde woongenot, inbreuk op de privacy en de te ervaren overlast.

Reactie:

Zie onze reactie bij indiener 3 opmerking C onder 2.

Zienswijze 6 (Mr. P.J. Troelstraweg 135)

- A. Indiener is van mening dat een dergelijk hoog gebouw niet in de omgeving past. De maximale hoogte van de omgeving is een gebouw met 3,5 woonlagen. Een gebouw met 8 woonlagen lijkt hierdoor buiten proporties te zijn.

Reactie:

Zie onze reactie bij indiener 3 opmerking A onder 4.

- B. Daarnaast zal het gebouw met 8 bouwlagen te zien zijn vanuit de achtertuin van indiener.

Reactie:

Zie onze reacties bij indiener 2 en indiener 3 opmerking A onder 4.

- C. De gebouwen zullen zeker zonlicht wegnemen, voor nog eventueel te plaatsen zonnepanelen.

Reactie:

Wij verwijzen hiervoor naar bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing waar de bezonningsdiagrammen zijn opgenomen. Uit de bezonningstekeningen en schaduw simulaties blijkt dat er door het nieuwe bouwplan geen schaduwwerking op treedt voor de woning van indiener.

- D. Verder zal vanuit de bovenste etages zicht zijn in mijn tuin, waardoor mijn privacy wordt geschonden hetgeen mijn woongenot zal aantasten.

Reactie:

Zie onze reactie bij indiener 2 4^e alinea.

- E. De overmacht aan woonruimte die de torens leveren zullen tevens een probleem op gaan leveren met parkeergelegenheid voor de directe omgeving.

Reactie:

Zie onze reactie bij indiener 4 opmerking E onder 1.

- F. Een drie- of vierlaags gebouw zou in mijn ogen passender zijn, aangezien de gebouwen aan de Valeriusstraat dezelfde aantal woonlagen hebben.

Reactie:

Zie onze reactie bij indiener 3 opmerking A onder 4.

Zienswijze 7 (Lopendediep 6, Groningen)

- A. De situering/positionering van het Fenix-gebouw aangeduid met hoofdletter A staat pal tegen de erfgrans aan de openbare ruimte, de Richard Holstraat. Er is een (geringe) afstand van circa 12,5 meter gehanteerd tussen de bebouwing van 'De Zeeuw garage' (eigendom indiener) en de nieuw te bouwen appartementen (gebouw A). Deze tussenafstand is naar de mening van indiener te gering. Hetgeen uitzicht belemmerend werkt.

Reactie:

In de beschrijving van het Valeriuskwartier in de stedenbouwkundige uitgangspunten (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) en in de reactienota (bijlage 8 van onderbouwing) en herhaald bij indiener 3 opmerking A onder 4 hebben wij de situering van de gebouwen stedenbouwkundig gemotiveerd.

De Zeeuw garage heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. Indiener heeft plannen om deze locatie te transformeren naar wonen. Er wordt door indiener gewerkt aan deze plannen en er is nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Omdat de vergunningverlening inclusief benodigde planologische procedures nog moet plaatsvinden is op dit moment nog ongewis of de plannen uiteindelijk gerealiseerd kunnen worden.

In de huidige planologische situatie kan er op een afstand van 16 meter evenwijdig aan het deel van bedrijfslocatie welke in eigendom is van indiener, over een lengte van circa 60 meter, een gebouw worden opgericht met een bouwhoogte van 4 meter waardoor er thans geen sprake is van uitzicht.

De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning ziet op het realiseren van 1 gebouw met een lengte van 14 meter, een bouwhoogte van 17,2 meter op een afstand van 12,5 meter.

De bebouwingmogelijkheden nemen in de lengte met 75% af waardoor er, ondanks de grotere hoogte en de afgenomen afstand, sprake is van een toename aan uitzicht van de locatie.

- B. De slagschaduw van gebouw A wordt bepaald door de hoogte van circa 17,3 meter en de gekozen tussenafstand van circa 12,5 meter tussen beide gebouwen (zie bijlage 01, situatiekaarten) en verhindert bezonning gedurende een ruim deel van de ochtend. Aangezien indiener 'De Zeeuw-locatie' wil herontwikkelen naar een energiezuinig woongebouw (met behulp van zonne-energie) is dit voor indiener een zwaarwegend argument om de gekozen afstand tot de locatie van indiener ter discussie te stellen.

Reactie:

Wij verwijzen hiervoor naar bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing waar de bezonningsdiagrammen zijn opgenomen. In de bezonningsstudie is de mate van vermindering van zonlichttoetreding in beeld gebracht. Wij hebben ons op grond daarvan in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de vermindering van zonlichttoetreding als gevolg van het bouwplan niet onevenredig is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat indiener het tegendeel niet aannemelijk heeft gemaakt. De bezonningsstudie vergelijkt bij een aantal vaste momenten de schaduwwerking tussen de huidige en nieuwe situatie. Deze momentopnamen geven een globale indicatie van de verschillen. Globaal genomen geldt dat het noordoostelijk deel van het dak van het gebouw aan het begin van de dag schaduw krijgt van de nieuwbouw. Hieruit blijkt dat er jaarrond in de ochtend (op een aantal kleine stukken tot uiterlijk 12.00 uur) op een klein deel van het gebouw aan de noordoostelijke zijde sprake is van schaduw door de nieuwbouw. De vermindering van zonlicht doet zich slechts in zeer beperkte mate voor op een beperkt deel van gebouw, is in een stedelijke situatie zondermeer aanvaardbaar en leidt niet tot een onevenredige aantasting van mogelijke toekomstige woongenot van eventueel te realiseren woningen op deze locatie. Nu indiener weet hoe de gebouwen gesitueerd worden kan hier bij het bepalen van de positie en locatie van de zonnepanelen rekening mee worden gehouden.

- C. De Richard Holstraat is voor het gebruik, het parkeren van de auto's, toegerekend aan de herbestemming van de locatie De Zeeuw. Dat wil zeggen dat de gehele parkeerstrook (langs de gevel van de Zeeuw) in deze straat is toebedeeld voor het gebruik aan de toekomstige bewoners van De Zeeuw door de gemeente Leeuwarden. Indiener ziet een discrepantie in de tekeningen en onderlinge verschillen van parkeervoorzieningen op de locatie Fenix. Welke situatiekaart wordt voorgesteld als definitieve/ uit te voeren (parkeer)situatie?

Reactie:

Hoe het parkeren wordt opgelost voor onderhavige locatie verwijzen wij naar onze reactie bij indiener 4 opmerking E onder 1.

De parkeerplaatsen aan de Richard Holsstraat waar indiener op doelt zullen bij een eventuele ontwikkeling van de locatie De Zeeuw worden toegerekend aan deze locatie waar het gaat om het te aantal te realiseren parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen net als de parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren van de locatie Fenix voor een ieder en daarmee dus openbaar toegankelijk zijn en blijven. Het gaat er in deze om dat voldaan wordt aan het aantal parkeerplaatsen voor beide ontwikkelingen conform de parkeernormen.

- D. Indiener verzoekt ons voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot de hoogte van de nieuw te bouwen appartementen (gebouw A), een beperkende maatregel te stellen aan de afstand tussen de bebouwing van De Zeeuw garage en gebouw A in relatie tot de (gebouw)hoogte van 1:1, edoch de tussenafstand minimaal te vergroten naar 15 meter. Tot slot verzoekt indiener ons strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot het gebruik van de openbare ruimte: (openbaar) parkeren in de Richard Holstraat.

Reactie:

Gelet op onze reacties op de opmerkingen A, B en C zien wij geen aanleiding tot het opnemen van extra voorschriften.

Conclusie:

Wij zien geen aanleiding in hetgeen indieners hebben aangevoerd dat de gemeente niet in redelijkheid de omgevingsvergunning kan verlenen.