

Gemeente Leeuwarden	
BAG beheer	
Zaaknummer:	
Documentnummer:	775549124-24548



Uitvoering: archief
afschrift : aanvrager
kopie : team Toezicht en Handhaving
zie bijgevoegde lijst zienswijzen (18)
gemachtigde: Alynia Architecten
T.a.v. dhr. J. de Haan
Postbus 187
8860 AD Harlingen

via BAG beheerder

11030305

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 26 april 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Stichting Elkien
Postbus 836
8440 AV Heerenveen

voor het herbouwen van 44 huurwoningen op de locatie Componistenbuurt
bouwnr. 1 t/m 44 te Leeuwarden. Geregistreerd onder nummer 11030305.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

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

De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke
Kwaliteit van Hûs en Hiem.

Blijkens haar advies d.d. 28 mei 2019 met nummer W19LWD002-2 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. De welstandscommissie heeft, samengevat, kritiek
op de toepassing van zwarte pannen en de positionering van de warmtepompen.

Het college is op grond van de volgende motivering van oordeel dat de
toepassing van de zwarte dakpannen hier mogelijk is. De Componistenbuurt is
een geliefde wijk ten noordwesten van de binnenstad die zich kenmerkt door
een tuindorp verkaveling met zowel particuliere- als corporatiewoningen. De
bouw is voor de Tweede Wereldoorlog begonnen en in de vroeg naoorlogse
periode afgerond. Rode dakpannen zijn veelvuldig toegepast, met hier en daar
kleinere complexen die afgedekt zijn met zwarte pannen. In het bouwplan voor
de herstructurering van de duplexwoningen aan de Sweelinckstraat is gekozen
voor een rode baksteen en een zwarte afdekking. De woningen zijn voorzien van
een kap met een flauwe dakhelling om enerzijds aan te sluiten bij de

overheersende kap vorm en anderzijds om de zonnepanelen onder een ideale hellingshoek te plaatsen. Verder zijn zowel de pannen als de panelen in zwart uitgevoerd om een rustig en evenwichtig beeld te creëren.

Hûs en Hiem is het daar niet mee eens en vindt dat de pannen in rood moeten worden uitgevoerd omdat in de Welstandsnota staat dat de overheersende kleur rood is. Hierdoor krijgen de zwarte panelen een rode omlijsting.

Wij zijn van mening dat dit een veel te onrustig beeld geeft en niet inspeelt op de veranderende omstandigheden in de woningbouw zoals de wens van Elkie tot verduurzaming van hun bezit en het vergunningsvrij plaatsen van zonnepanelen op daken. Voor de duidelijkheid: zwarte panelen hebben meer rendement dan rode en zijn ook veel goedkoper.

Tenslotte is er in de Sweelinckstraat al sprake van het toepassen van zwarte dakpannen. Het plan sluit aan bij dit complex en past daarmee volgens ons prima in het straatbeeld.

Verder is het volgens Hûs en Hiem onduidelijk waar de warmtepompen worden gepositioneerd. Voordat op de aanvraag wordt beslist zal hierover duidelijkheid moeten zijn.

Er is dan ook, gelet op paragraaf 2.3 Wabo, geen grond om afwijzend op dit deel van de aanvraag te beslissen.

OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Tussen Harlingerstraatweg en mr. P.J. Troelstraweg". De woningen komen buiten het bouwvlak voor hoofdgebouwen en deels in de bestemming ex artikel 12 "Tuin".

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan. Op grond 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.

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de "Ruimtelijke onderbouwing voor herstructurering Componistenbuurt (Sweelinckstraat, Beethovenstraat en Chopinstraat) Leeuwarden" is de bouw van de woningen op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing, aangepast en aangevuld op 14 oktober 2019, maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 27 juni voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn wel zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend. Deze zienswijzen zijn weerlegd in de bijgaande reactie- en antwoordnota zienswijze bouwplan herbouw van 44 huurwoningen aan de Sweelinckstraat, Chopinstraat en Beethovenstraat te Leeuwarden. Zoals aangegeven in de conclusie vormen de zienswijzen geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.



BESLUITEN:

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c) ;
- huisnummerbesluit (evt. in samenloop met 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:

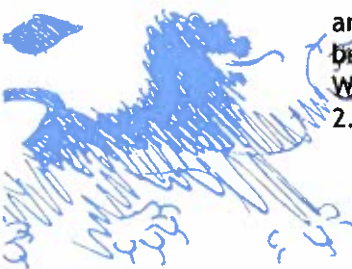
- gegevens waaruit blijkt dat aan de geluids- en trillingsvoorschriften van het Bouwbesluit kan worden voldaan eventueel vergezeld van een aanvraag voor een geluidsontheffing (zie A t/m E van paragraaf 3 van de 'Beleidsregel geluidhinder bij bouw- en sloopwerkzaamheden en tijdelijke overige werkzaamheden')
- attesten, waaruit de inbraakwerendheidsklasse van de toegepaste buitenkozijnen blijkt

er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.

2. Er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de reeds ingediende constructietekeningen en -berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn;
3. Bouwveiligheidsplan als bedoeld in BB 8.7; in dit plan moet de onder BB 8.7 a,b,c (indien aan de orde),d en e aangegeven hinder-, veiligheids- en schadeaspecten worden geborgd ter voorkoming van letsel, schade en/of hinder als aangegeven onder BB 8.2, a,b,c , 8.3, 8.4 , 8.5 en 8.6 (indien aan de orde) ;
tijdig vooroverleg met de gemeentelijke beheerder openbare ruimte wordt geadviseerd; evenzo bij bepaling omvang bouwterrein tijdig betrekken vergunning gebruik openbare ruimte (APV, geen Wabo) en precario-aspect;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is goedgekeurd voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1a en artikel 2.10 Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c) van de 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 dit besluit is verzonden, 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

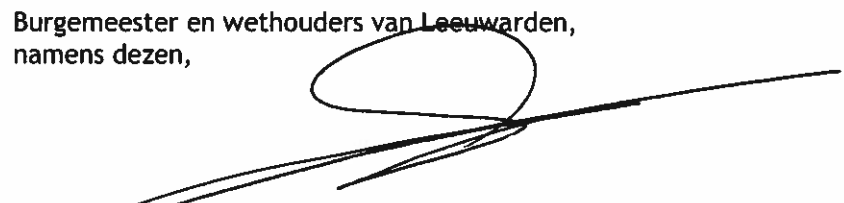
Wilt u dat de gemeente een besluit waartegen u een beroepschrift heeft ingediend, niet uitvoert? Vraag dan om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Dit kan alleen in spoedeisende zaken. Ook dit kan digitaal via de hierboven genoemde link.

Bouwsom: € 4.680.000,00

Leeuwarden, 29 oktober 2019, verzonden: **29 OKT 2019**

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 29 oktober 2019 aan Stichting Elkien voor het herbouwen van 44 huurwoningen op de locatie Componistenbuurt bouwnummer 1 t/m 44 te Leeuwarden.

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 nr. DO-100 blok 1 d.d. 04-09-2019
- tekening nr. DO-100 blok 4 d.d. 04-09-2019
- ruimtelijke onderbouwing
- milieuprestatie gebouwen d.d. 05-06-2019
- berekening stikstofdepositie 10-10-2019
- kleur en materiaalstaat d.d. 24-04-2019
- tekening nr. BVO-101 blok 1 d.d. 29-11-2018
- tekening nr. BVO-101 blok 2 d.d. 29-11-2018
- tekening nr. BVO-101 blok 3 d.d. 29-11-2018
- ~~tekening nr. BVO-101 blok 3 d.d. 29-11-2018~~
- tekening nr. BVP-101 blok 4 d.d. 29-11-2018
- tekening nr. DO-100 blok 1 d.d. 26-06-2019
- tekening nr. DO-100 blok 2 d.d. 26-06-2019
- tekening nr. DO-100 blok 3 d.d. 26-06-2019
- tekening nr. DO-100 blok 4 d.d. 26-06-2019
- tekening nr. DO-S01 d.d. 07-06-2019
- tekening nr. DO-S02 d.d. 07-06-2019
- tekening nr. DO-S03 d.d. 24-04-2019
- tekening nr. DO-401 d.d. 24-06-2019
- tekening nr. R-100 d.d. 24-04-2019
- tekening nr. R-101 d.d. 25-03-2019
- advisering brandveiligheid en geluid d.d. 26-06-2019
- energieprestatie, luchtverversing en doorspuikbaarheid d.d. 12-06-2019
- veiligheids- & Gezondheidsplan d.d. 24-04-2019
- verkennend bodemonderzoek d.d. 15-04-2019

Einde opgave bijgevoegde stukken.



Reactie- en antwoordnota zienswijze bouwplan herbouw van 44 huurwoningen aan de Sweelinckstraat, Chopinstraat en Beethovenstraat te Leeuwarden

De ontwerp omgevingsvergunning voor de herbouw van 44 huurwoningen aan de Sweelinckstraat, Chopinstraat en Beethovenstraat te Leeuwarden heeft in de periode van 27 juni 2019 tot en met 7 augustus 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend door aangrenzende bewoners. De zienswijzen zijn in belangrijke mate gelijklopend.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijze 1: Bebouwing

De bestaande woningen aan de Chopinstraat staan op korte afstand tot de nieuwbouw. De nieuwbouw leidt tot een vermindering van het woongenot en waardedaling van de woningen. De woningen worden hoger en dieper waardoor zonlicht in de tuinen en de woningen verloren gaat. Ook is er sprake van aantasting van privacy en beperking van het uitzicht. In de ruimtelijke onderbouwing mist een onderzoek waaruit blijkt dat naar deze veranderingen is gekeken en dat is in strijd met artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Reactie

Om het bouwvoornemen mogelijk te maken moet inderdaad afgeweken worden van het bestemmingsplan en is er sprake van een andere situering en maatvoering van de bebouwing. Bij de keuze voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande structuur. Een vergroting en verhoging van de gebouwen is nodig om te kunnen voldoen aan de huidige wooneisen en aan de eisen op grond van het Bouwbesluit. Ten opzichte van het bestemmingsplan neemt de goothoogte toe van maximaal 5 naar circa 6 meter. Verder worden de woningen 9 meter hoog, terwijl ter plekke een maximale bouwhoogte van 8 meter is toegestaan. Ten slotte worden de woningen 3 meter dieper dan het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit zijn geringe afwijkingen die ruimtelijk passen in de omgeving. Verder vindt de herbouw plaats in een sterk stedelijk gebied. Net als in de nieuwe situatie, is er ook in de huidige situatie sprake van onder- en bovenwoningen. In dat opzicht is er geen sprake van een significante verslechtering van de privacy. Blijkens de zonnestudie is er sprake van een gering verlies aan zonlicht, vooral aan het eind van de middag in de zomermaanden. Dit is een stedelijke omgeving aanvaardbaar.

Indien appellant van opvatting is dat de nieuwbouw leidt tot waardedaling van de woning, dan kan desgewenst een planschadeverzoek worden ingediend na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning.

Er is sprake van een sloop- en nieuwbouwproject, waarbij de huidige stedenbouwkundige structuur wordt gerespecteerd. De woningen zijn groter aangezien deze moeten voldoen aan de huidige wooneisen en vanwege de huidige technische eisen op grond van het Bouwbesluit. De veranderingen zijn bescheiden en ruimtelijk passend. Bovendien is er een bezonningsstudie gedaan waaruit blijkt dat de beperking van zonlicht erg bescheiden is. Er heeft dan ook een goede belangenafweging plaatsgevonden op grond van artikel 3.2. van de Algemene wet bestuursrecht. Belangen van omwonenden worden niet onevenredig geschaad.

Zienswijze 2: Redelijke eisen van welstand

De nieuw te bouwen woningen passen niet in het straatbeeld. De wijk kenmerkt zich door straten met rijtjeswoningen die allemaal in dezelfde rooilijn staan, allemaal even hoog zijn, allemaal vrijwel even diep en gebouwd zijn in de jaren 30 stijl met de oud Hollandse oranje dakpannen. Volgens het bouwplan zullen de nieuw te bouwen woningen hoger en dieper worden, waardoor met name de 6 boven- en benedenwoningen in de Beethovenstraat een rare onderbreking geven in het straatbeeld. Ook is het onbegrijpelijk dat ondanks het advies van de welstandscommissie is gekozen voor zwarte dakpannen.

Reactie

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing. De Componistenbuurt en het Valeriuskwartier kenmerken zich door de baksteenarchitectuur en de consistente afdekking van de woningen met kappen. Beide buurten vormen een goed en gaaf bewaarde stedenbouwkundige compositie, waarbij de samenhang ontstaat door het toepassen van baksteen, de kapvormen en de ruime groene profielen. Het contrast in de buurten wordt vormgegeven door de afwisseling in kleurgebruik en de kaprichtingen. In verband met de huidige woonwensen en de huidige technische eisen op grond van het Bouwbesluit worden de woningen iets hoger en dieper dan de bestaande woningen. De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen met kap, net als de woningen in de omgeving. De afwijkingen ten opzichte van de bestaande woningen zijn bescheiden. De impact hiervan op de omgeving is gering en belangen worden niet onevenredig aangetast. Ruimtelijk is de voorgestelde oplossing aanvaardbaar. Door de nieuwbouw blijft de samenhang tussen de bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur bestaan.

In de ruimtelijke onderbouwing is ook toegelicht om in afwijking van het welstandsadvies toch zwarte dakpannen toe te staan. Volledigheidshalve hieronder deze onderbouwing:

“Architectuur

Voor de welstandstoets gelden de welstandscriteria van de categorie: “Planmatige uitbreidingen van het interbellum” uit de gemeentelijke Welstandsnota. De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld. Blijkens haar advies d.d. 28 mei 2019 met nummer W19LWD002-2 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. De welstandscommissie heeft, samengevat, kritiek op de toepassing van zwarte pannen en de positionering van de warmtepompen.

Het college is op grond van de volgende motivering van oordeel dat de toepassing van de zwarte dakpannen hier mogelijk is. De Componistenbuurt is een geliefde wijk ten noordwesten van de binnenstad die zich kenmerkt door een tuindorp verkaveling met zowel particuliere als corporatiewoningen. De bouw is voor de Tweede Wereldoorlog begonnen en in de vroeg naoorlogse periode afgerond. Rode dakpannen zijn veelvuldig toegepast, met hier en daar kleinere complexen die afgedekt zijn met zwarte pannen. In het bouwplan voor de herstructurering van de duplexwoningen aan de Sweelinckstraat is gekozen voor een rode baksteen en een zwarte afdekking. De woningen zijn voorzien van een kap met een flauwe dakhelling om enerzijds aan te sluiten bij de overheersende kap vorm en anderzijds om de zonnepanelen onder een ideale hellingshoek te plaatsen. Verder zijn zowel de pannen als de panelen in zwart uitgevoerd om een rustig en evenwichtig beeld te creëren. Hûs en Hiem is het daar niet mee eens en vindt dat de pannen in rood moeten worden uitgevoerd omdat in de Welstandsnota staat dat de overheersende kleur rood is. Hierdoor krijgen de zwarte panelen een rode omlijsting.

Wij zijn van mening dat dit een veel te onrustig beeld geeft en niet inspeelt op de veranderende omstandigheden in de woningbouw zoals de wens van Elkie tot verduurzaming van hun bezit en het vergunningsvrij plaatsen van zonnepanelen op daken. Voor de duidelijkheid: zwarte panelen hebben meer rendement dan rode en zijn ook veel goedkoper.

Tenslotte is er in de Sweelinckstraat al sprake van het toepassen van zwarte dakpannen. Het plan sluit aan bij dit complex en past daarmee volgens ons prima in het straatbeeld.”

Zienswijze 3: Overlast

Er worden relatief kleine boven- en benedenwoningen terug gebouwd die worden verhuurd tegen een relatief hoge huur. Verwacht wordt dat deze woningen studenten en huurders met woningnood zal trekken waardoor de doorstroom hoger zal worden. Met name voor de 6 boven- en benedenwoningen in de Beethovenstraat wordt een toenemende mate van overlast verwacht. In het verleden is regelmatig overlast ervaren van het betreffende blokje woningen. Verwacht wordt dat de geluidsoverlast, vervuiling, verloedering en onveiligheid en vermindering in de samenhang van de buurt zal toenemen als de doorstroom hoger wordt.

De nieuwe woningen worden voorzien van warmtepompen waarbij geluidsoverlast wordt verwacht. Afgevraagd wordt of er voldoende maatregelen zijn genomen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen.

Reactie

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de nieuwbouw zal leiden tot een grotere doorstroom. De woningen zijn bedoeld voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Het huurniveau is te hoog voor studenten. Er is geen relatie tussen het vervangen van de bestaande woningen door nieuwbouw en een toename van geluidsoverlast, vervuiling, verloedering en onveiligheid en vermindering in de samenhang van de buurt.

Zoals blijkt uit de ingediende stukken worden er warmtepompen van Nibe toegepast. Deze warmtepompen zijn ventilatielucht-waterwarmtepompen en hebben geen (geluid producerende) buitenunits. Deze warmtepompen maken namelijk gebruik van de warme ventilatielucht die nog vol bruikbare energie zit. De warmtepomp wint deze warmte terug en voorziet de woning op een duurzame manier van ventilatie, verwarming en warm tapwater. Van geluidsoverlast door het toepassen van warmtepompen is dan ook geen sprake.

Zienswijze 4: Toenemende parkeerdruk

Het aantal woningen wordt verhoogd van 42 naar 44. Daarnaast worden de woningen veel groter en is de huur aanzienlijk hoger waardoor de verwachting is dat de nieuwe bewoners over meer auto's beschikken.

Reactie

Het vloeroppervlak van de woningen wordt groter om te kunnen voldoen aan de huidige wooneisen, maar de doelgroep van de woningen verandert niet. De gemeentelijke parkeernorm is onder andere gebaseerd op de grootte van de woningen. Het terugbouwen van grotere woningen kan dus betekenen dat er een hogere parkeernorm gehanteerd moet worden. Dat is hier echter niet het geval. Alle nieuw te bouwen woningen zijn kleiner dan 60 m² en daarmee vallen de nieuwbouwwoningen onder dezelfde parkeernorm als de bestaande woningen. De toename van het aantal woningen van 42 naar 44 is marginaal en heeft niet of nauwelijks invloed op de parkeerdruk. Uit een oogpunt van parkeren vinden wij de bouw van twee extra woningen aanvaardbaar. Verder is het een gegeven dat in de 'schil' van Leeuwarden sprake is van een grote parkeerdruk waardoor niet altijd voor de eigen deur geparkeerd kan worden. De bestaande parkeerdruk wordt overigens grotendeels veroorzaakt doordat hier niet alleen bewoners maar ook veel forenzen in de wijk parkeren. Dit heeft te maken met de omstandigheid dat hier geen parkeerbeperkingen gelden. De gemeente onderzoekt in overleg met de buurtbewoners of er draagvlak is voor Blauwe Zone parkeren.

Conclusie:

De zienswijzen vormen geen aanleiding tot het aanpassen van het plan. Wel zal de ruimtelijke onderbouwing op enkel onderdelen worden aangepast en aangevuld.