

Vaststelling bestemmingsplan "Leeuwarden - Rengerspark en omgeving"

Kenmerk 404064

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Hierbij leggen wij het bestemmingsplan "Leeuwarden - Rengerspark en omgeving" aan u voor. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor het gebied waar voorheen drie bestemmingsplannen van toepassing waren:

- Leeuwarden - Transvaalwijk;
- Leeuwarden - Kenniscampus - Rengerspark;
- Leeuwarden - Bewegingscentrum Rengerslaan.

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen zijn wij overgegaan tot het opstellen van bestemmingsplannen voor grotere plangebieden omdat dit kostenefficiënter is en de plannen vanwege het conserverend karakter en de ruimtelijke samenhang goed samengevoegd kunnen worden.

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Leeuwarden - Rengerspark en omgeving" bevindt zich tussen de binnenstad en de noordelijk stadsring. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Dammelaan, aan de oostzijde bevindt zich de Dokkumer Ee, aan de zuidzijde de stadsgracht en aan de westzijde de Spanjaardslaan, mr. P.J. Troelstraweg, Valkstraat en Jelsumerstraat. Hoewel het Sint Bonifatiuspark ook functioneel samenhangt met dit plangebied, is dat deel buiten dit bestemmingsplan gehouden omdat hiervoor recent nieuwe bestemmingsplannen zijn vastgesteld.

Karakter van het plan

Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied (zowel qua bebouwing als qua gebruik). De in het plangebied aanwezige bebouwing is daarom positief bestemd. Wel is binnen enkele bestemmingen nog ruimte voor uitbreiding van de bebouwing (het bouwvlak biedt hiervoor nog enige mogelijkheden).

Daarnaast biedt het bestemmingsplan nog reguliere perceelsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de aanwezige woningen in het plangebied. Tevens is er een regeling opgenomen voor het mogelijk maken van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis en béd en brochje.

Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk een conserverend plan en dat sluit aan bij het karakter van het gebied. Het gebied is al grotendeels bebouwd en er is geen aanleiding om tot vervanging of ingrijpende wijzigingen van bebouwingsopzet of toegelaten functies over te gaan. In het noordelijk deel van het plangebied ter plaatse van de Kenniscampus zijn er nog wel mogelijkheden voor nieuwbouw maar deze mogelijkheden waren ook al opgenomen in het nu nog geldende bestemmingsplan "Leeuwarden - Kenniscampus - Rengerspark". Deze bebouwingsmogelijkheden zijn



overgenomen in dit bestemmingsplan zodat de verdere uitbouw van de Kenniscampus gestalte kan krijgen.

Overzicht belangrijkste wijzigingen

Conform de afspraak die wij met u hebben gemaakt is in bijlage 1 van de toelichting een overzicht opgenomen van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de nu nog geldende bestemmingsplannen. Dit overzicht is vanaf de inspraak van het voorontwerp bestemmingsplan beschikbaar gesteld waardoor belanghebbenden snel inzicht krijgen in wat de relevante aanpassingen zijn in de voorgestelde nieuwe regeling.

De aanpassingen in het plandeel Kenniscampus hangen samen met het gegeven dat in het nu nog geldende bestemmingsplan de Kenniscampus nog grotendeels ontwikkeld moest worden, terwijl nu een groot deel van de bebouwing en de volledige infrastructuur is gerealiseerd. De verbeelding is daarop afgestemd.

De wijzigingsbevoegdheid om een ondergrondse parkeervoorziening te maken in de hoek Dammelaan/Rengerslaan is niet meegenomen naar het nieuwe plan omdat er geen zicht is op de realisatie van deze parkeervoorziening. Daarnaast zijn er met toepassing van een procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) inmiddels alternatieve planologisch-juridische mogelijkheden ontstaan om deze voorziening desgewenst mogelijk te maken. Gezien de samenhang van het bestemmingsplan ten aanzien van dit onderwerp en het "amendement" van 27 oktober 2008 het volgende. De inhoud daarvan heeft nadrukkelijk het karakter van een motie. In bijlage 3 "Beantwoording motie" treft u onze reactie aan.

Een tweede wijziging ten opzichte van het plandeel Kenniscampus is een wijziging van het bebouwingsvlak en de bouwhoogte van de studentenhuisvesting aan de oostzijde van de Ubbo Emmiuslaan. Om het doorzicht tussen de bouwblokken te vergroten worden er op verzoek van de ontwikkelaar van de studentenwoningen in plaats van vier, drie bouwblokken gerealiseerd. De hiermee gepaard gaande beperking van het te realiseren bouwvolume wordt gedeeltelijk gecompenseerd door voor het meest oostelijke bouwblok, dat nog moet worden gerealiseerd, een grotere bouwhoogte toe te staan. Dat hangt ook samen met het kleinere grondvlak van dit bouwblok ten opzichte van de twee reeds gerealiseerde bouwblokken. Mede vanwege de situering van het nog niet gerealiseerde bouwblok wordt deze grotere bouwhoogte stedenbouwkundig passend geacht.

De wijzigingen in het overige deel van het plangebied komen met name voort uit wettelijke verplichtingen en een harmonisatie met de nieuwe standaardbegrippen en planregels die wij hanteren bij bestemmingsplannen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en rechtszekerheid van de plannen vergroot.

Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is van 22 januari 2015 tot en met 4 maart 2015 onderwerp geweest van overleg. Het plan is hierbij gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van vijf overlegpartners is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Een samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u aan in hoofdstuk 7 "Resultaten van overleg en inspraak" van het bestemmingsplan.



Inspraak

Gelijktijdig met het overleg heeft er ook inspraak plaatsgevonden. In het kader van de inspraak is er op 3 februari 2015 een inloopavond gehouden in het Buurthuis Rengerspark. Hier kon het voorontwerpbestemmingsplan worden ingezien en konden vragen worden gesteld. Naar aanleiding van de geboden inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan is één brief ontvangen en is er één mondelinge inspraakreactie gegeven. De inspraakreacties zijn eveneens opgenomen in bijlage 5 van de toelichting. De reactie van ons college hierop treft u aan in hoofdstuk 7 van de toelichting.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 mei 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

Er is gedurende voornoemde periode 1 zienswijze ontvangen. Voorgesteld wordt om het plan naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vast te stellen. Inhoudelijk verwijzen wij u hiervoor naar bijlage 1 "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Rengerslaan en omgeving".

Ambtshalve wijzigingen

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is geconcludeerd dat op een aantal onderdelen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk zijn. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is weergegeven in bijlage 2 "Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen".

Verwerking aanpassingen

Toevoegingen in de tekst naar aanleiding van de ambtshalve ingebrachte wijzigingen zijn in voorliggende PDF-versie geel gearceerd en verwijderde tekst is geel gearceerd en doorgeslagen. De aanpassingen van de verbeelding zijn inzichtelijk gemaakt in de bijlage "Aanpassingen verbeelding". Na vaststelling worden de betreffende tekstdelen en de verbeelding definitief aangepast.

Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Omdat dit een conserverend bestemmingsplan is waarvan de geplande bebouwingsmogelijkheden ook al in het voorliggende bestemmingsplan waren voorzien, is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.



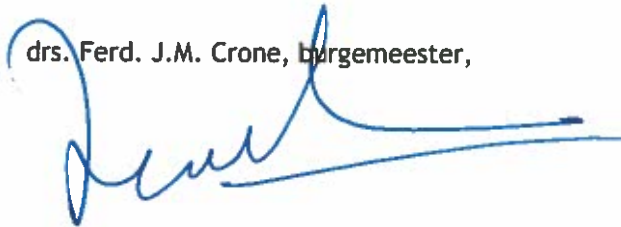
Vaststelling

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Leeuwarden, 3 november 2015

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. Ferd. J.M. Crone, burgemeester,



mr. drs. R.J. Hoek, secretaris.



Nummer 17664

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2015
(kenmerk 404064dp);

BESLUIT:

1. De Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Rengerspark en omgeving vast te stellen;
2. De Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Leeuwarden - Rengerspark en omgeving" met nummer NL.IMRO.0080.03017BP00-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 november 2015

voorzitter,

griffier.



Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Rengerspark en omgeving

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Rengerspark en omgeving heeft in de periode vanaf 28 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ontvangen.

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

Zienswijze

Bestuur VVE Dekamaflat p/a Dekamastraat 8 te Leeuwarden

- A. *Op de verbeelding is een goothoogte aangegeven van max. 6 meter. Het woongebouw aan de Dekamastraat 2 t/m 48 heeft echter aan de voorzijde een schijnkap (een kap die aan de straatzijde bestaat uit een hellend dakvlak en overgaat in een plat dak). Het gebouw bestaat feitelijk dan ook uit 3 bouwlagen met een goothoogte van bijna 10 meter waarbij de goothoogte aan de straatzijde dus lager ligt dan de goothoogte aan de niet-straatzijde. Er is dan ook sprake van 2 verschillende goothoogten. De reactie van de gemeente naar aanleiding van de inspraakreactie op dit punt is onjuist aangezien hierbij voorbij wordt gegaan aan artikel 2 “Wijze van meten”, zijnde de definitie met betrekking tot de goothoogte.*

Reactie:

Het woongebouw heeft (gebaseerd op de definities zoals opgenomen in artikel 2 “Wijze van Meten” twee goothoogten; één aan de straatzijde en één aan de niet-straatzijde. De verbeelding is hierop aangepast, in die zin dat voor het hele gebouw een bouwhoogte is opgenomen van 10 meter. Hiermee worden tevens de twee verschillende goothoogtes ondervangen.

- B. *Op de verbeelding is binnen de bestemming ‘Maatschappelijk - Onderwijs’ een bouwvlak opgenomen welke praktisch de gehele bestemming beslaat. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen bij recht tot 15 meter hoog worden gebouwd met een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Op dit moment bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwvlak naar schatting 25-30%. Dit betekent dat bij recht nog een zeer grote oppervlakte van 15 meter hoog (5 bouwlagen) mag worden gebouwd. De bouwgrens ligt daarbij aan de west- en noordzijde strak tegen de bestemming met het woongebouw Dekamastraat 2 t/m 48. Verzocht wordt de bouwgrens zo veel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, overeenkomstig een conserverend bestemmingsplan. Een conserverend bestemmingsplan maakt namelijk geen grote ontwikkelingen mogelijk. Een conserverend bestemmingsplan legt de bestaande en vergunde situatie zoveel mogelijk vast. Er ligt aan de uitbreiding van bouwmogelijkheden bovendien geen stedenbouwkundig plan ten grondslag waarover door de bewoners kunnen meedenken, inspreken.*

Reactie:

Zoals ook al in onze reactie op de inspraakreactie aangegeven, is er sprake van een conserverend plan. Dit betekent niet alleen dat het plan uitgaat van de bestaande bebouwing maar ook van de bestaande planologische regeling. Het huidige bebouwingspercentage bedraagt ca. 39%. Het verzoek om het bouwvlak dan ook zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwde situatie brengt met zich mee dat de Hogescholen geen enkele uitbreidingsmogelijkheid meer zouden hebben en zouden worden beperkt in bestaande bouwrechten. Het hoger onderwijs is een dynamische functie waarbij de bebouwing zich indien noodzakelijk kan aanpassen aan actuele ontwikkelingen. Vooralsnog zijn uitbreiding in de toekomst dan ook niet uit te sluiten. Er is dan ook geen sprake van uitbreiding van de bouwmogelijkheden zodat een stedenbouwkundig plan op dit moment niet aan de orde is.

- C. *Het huidige bouwvlak maakt een enorme aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van Dekamastraat 2 t/m 48 mogelijk. In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan wat dit betekent voor lichtbeperking (bezonningsstudie) en luchtkwaliteit (door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bebouwing/functies).*

Reactie:

Allereerst willen wij hier nogmaals benadrukken dat het hier gaat om reeds voorziene bebouwing die nog niet op grond van het huidige bestemmingsplan is gerealiseerd. Met inachtnaamde echter van de zienswijze en jurisprudentie op dit gebied (zie o.a. ABRvS 201211995/1/R4) is besloten de bestaande bouwvlakken nabij de Dekamastraat 2 t/m 48 opnieuw te beoordelen. Binnen de stedenbouw zijn vuistregels opgesteld voor straatprofielen. Deze worden algemeen aanvaard als stedenbouwkundig uitgangspunt. Eén van deze regels komt uit een stedenbouwkundig dictaat van de TU Delft Werboek LAS: Landchapskunde, 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. In dit geval is dus bij een bouwhoogte van 15 meter (zoals voorzien binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' een breedte nodig van $(15/2) \times 3 = 22,5$ meter om een prettig woon- en leefklimaat te scheppen. In de bijlage "Bouwvlak Stenden" is één en ander nader uitgewerkt. Deze uitwerking is vervolgens overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan, zijnde een aanpassing (terugrooien) van het bouwvlak ten opzichte van de bebouwing Dekamastraat 2 t/m 48. Uit de tekening blijkt dat het bouwvlak opgeschoven is naar 22,5 meter uit de zijgevel van de Dekamastraat. In deze zijgevel zit namelijk een raamkozijn op ongeveer 3 meter vanaf de voorgevel. Het nieuwe bouwvlak loopt evenwijdig aan de zijgevel waardoor er voldoende licht en lucht kan toetreden. Aan de kant van de Dokkumertrekweg ligt het bouwvlak al op 22,5 meter verwijderd uit het raam in de zijgevel. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een voldoende rekenschap gehouden met de belangen van betrokken omwonenden en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

Door het verschuiven van het bouwvlak verliest Stenden vierkante meters. Dit wordt gecompenseerd door het bebouwingspercentage op de verbeelding aan te passen van 50% naar 51%. Tevens zijn hiervoor een aantal kleine aanpassingen gedaan ten aanzien van het bouwvlak waarmee alle bebouwing binnen het bouwvlak is gebracht. We verwijzen u hiervoor naar de berekening zoals opgenomen in de bijlage 4 "Bouwvlak Stenden".

- D. *Er wordt niet ingegaan op de gevolgen van de nieuwe bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' op de parkeervoorzieningen op het bestaande terrein en de te verwachten parkeeroverlast. Nu al wordt overlast ervaren. Er wordt derhalve veel ontwikkeling mogelijk gemaakt zonder dat er sprake is van een ruimtelijke onderbouwing voor een (maximale) planologische invulling hiervan.*

Reactie:

Artikel 32 van de regels voorziet in een regeling dat in geval van nieuwbouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' moet worden zorggedragen voor voldoende parkeergelegenheid. Op deze manier wordt zorggedragen dat in geval van een aanvraag voor een nieuw gebouw, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, tevens moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming.

- E. *De gemeente raad kan ter onderbouwing van het standpunt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening niet volstaan met de stelling dat het vorige plan voorzag in een vergelijkbare bouwmogelijkheid (zie o.a. ABRvS 201211995/1/R4). Bij de planologische aanvaardbaarheid van een beoogde ontwikkeling dient, naast de mogelijkheden van het vorige plan, tevens rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en de belangen van de omwonenden. Deze afweging is niet verricht, noch is er enig onderzoek verricht naar de ruimtelijke gevolgen van de toegestane bouwhoogten ten opzichte van de bestaande situatie. De raad heeft hiermee niet gemotiveerd dat de in het plan toegestane*

bouwhoogten strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop is het plan vastgesteld in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Reactie:

Gelet op hetgeen is aangegeven in de reactie onder c en d, zijn wij van mening dat in de aangepaste situatie voldoende rekening is gehouden met de zienswijze van indieners. Er is dan ook geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- F. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient binnen de planperiode van in beginsel tien jaar een behoefte aan de voorziene ontwikkelingen voor te doen en dient er ook anderszins geen belemmering te zijn die zich tegen de realisering van die ontwikkelingen binnen de planperiode verzetten. Daarvan is de bewoners van Dekamastraat 2 t/m 48 niet gebleken.*

Reactie:

Het hoger onderwijs is een dynamische functie waarbij de bebouwing zich indien noodzakelijk kan aanpassen aan actuele ontwikkelingen. Vooralsnog zijn uitbreiding in de toekomst dan ook niet uit te sluiten. Om deze reden zijn de aanwezige bebouwingsmogelijkheden grotendeels overgenomen, echter met inachtneming van meer afstand c.q. ruimte tot de bebouwing aan de Dekamastraat 2 t/m 48.

- G. Verzocht wordt de bestaande situatie in het bestemmingsplan vast te leggen en niet allerlei bouwmogelijkheden bij recht toe te staan.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij u naar onze reactie onder b.

- H. In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van 2 maart 2015 wordt onder meer aangegeven dat burgemeester en wethouders op basis van artikel 28 van het bestemmingsplan (algemene bouwregels) nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen, bijvoorbeeld ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de woonsituatie. De bevoegdheid om nadere regels te stellen behoort aan objectieve (duidelijke en heldere) regels te zijn gebonden in verband met de rechtszekerheid. Er moet tenminste een indicatie in het bestemmingsplan zijn geformuleerd, een zogenaamde basiseis.*

Reactie:

Zoals eerder aangegeven voorziet artikel 28.1 van de regels in de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen. In geval van bijvoorbeeld 28.1.b kan ons college een nadere eis stellen ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het moge duidelijk zijn dat nadere eisen alleen kunnen worden gesteld mits het bestemmingsplan voorziet in het toepassen van zo'n nadere eis. In zoverre is een en ander in overeenstemming met de jurisprudentie op dit vlak.

- I. Uit de rechtspraak wordt verder duidelijk dat de nadere eis qua reikwijdte zijn beperkingen kent. Het gaat om ondergeschikte punten. Het is zeker niet mogelijk om in het bestemmingsplan toegestane ruime bouwmogelijkheden stevig in te perken middels het instrument van de nadere eisen. Het instrument is daarvoor niet bedoeld. De mogelijkheden voor het stellen van nadere eisen zijn dan ook, anders dan in de gemeente lijke reactie wordt gesuggereerd, zeer beperkt.*

Reactie:

Nadere eisen worden in de dagelijkse praktijk niet frequent toegepast. Veelal worden in een voortraject al afspraken gemaakt (en worden plannen hierop aangepast) zodat een nadere eis niet meer aan de orde is. Tevens willen wij hierbij nogmaals verwijzen naar onze reactie onder c. Door het terugrooien van het bouwvlak ten opzichte van de bebouwing aan de Dekamastraat

2 t/m 48 wordt een beter woon- en leefklimaat tot stand gebracht voor indieners van de zienswijze.

Conclusie

Naar aanleiding van zienswijze is de verbeelding als volgt aangepast: als bouwhoogte is 10 meter opgenomen voor de Dekamastraat 2 t/m 48 en daarnaast is het bouwvlak aangepast, in die zin dat de afstand tot de Dekamastraat 2 t/m 48 is verruimd. De overige onderdelen van de zienswijze zijn niet overgenomen en leiden derhalve niet tot aanpassingen van de regels dan wel de verbeelding.

Bestuur VVE Dekamaflat
p/a Dekamastraat 8
8917 AC Leeuwarden
tel. 058- 212 6757

Gemeente Leeuwarden <i>BRP</i>				
Obev. J/N		11531		
Termijnkalender:		Bijl.		
- 7 JUL 2015				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
	<i>GRIP</i>			<i>MR</i>

MP
MS

Aan: Gemeente Leeuwarden
t.a.v. de gemeenteraad van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Leeuwarden, 25 juni 2015,

betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden-Rengerspark e.o.

Geachte gemeenteraad,

Hierbij willen wij onze zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden-Rengerspark e.o., zoals dat in de periode van 28 mei 2015 tot met 8 juli 2015 ter inzage ligt.

Onze zienswijze betreft 2 punten waar we het in het ontwerp niet mee eens zijn en graag zien aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

1. In onze inspraakreactie d.d. 2 maart 2015 hadden we het al over de maximale goothoogte van ons woongebouw aan de Dekamastraat 2 t/m 48. Op de verbeelding is een goothoogte aangegeven van maximaal 6 meter. Ons woongebouw heeft echter aan de voorzijde een schijnkap (een schijnkap is een kap die aan straatzijde bestaat uit een hellend dakvlak en verder overgaat in een plat dak), terwijl het gebouw feitelijk uit 3 bouwlagen bestaat met een goothoogte van bijna 10 meter. De goothoogte aan de straatzijde ligt dus lager dan de goothoogte aan de niet-straatzijde; er is derhalve sprake van 2 verschillende goothoogten.

Het is bekend dat schijnkappen zich wat de goothoogte betreft lastig laten vangen in één regeling, omdat er in dat geval sprake is van twee verschillende maximaal toelaatbare goothoogten voor een en het zelfde pand, namelijk een goothoogte aan de voorzijde en een goothoogte aan de achterzijde. In andere gemeenten worden voor dit soort situaties dan ook aparte regelingen opgenomen.

De reactie van de gemeente op onze inspraakreactie is ons inziens dan ook niet juist. Door met betrekking tot een schijnkap te verwijzen naar de definitie van kap, als zijnde "een dak met een zekere helling" wordt aan de wijze van meten, in artikel 2 m.b.t. de goothoogte, voorbijgegaan. Als de gemeente dit een voldoende regeling vindt, dan zouden alle bestemde woningen van bijvoorbeeld 1 bouwlaag (max. goothoogte 3 meter) met kap feitelijk kunnen worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met een schijnkapje, iets wat ons inziens nooit de bedoeling kan zijn.

Het gaat ons er hier om dat de vergunde situatie voor ons woongebouw op een juiste manier middels een adequate regeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

2. Op de verbeelding is binnen de bestemming 'Maatschappelijk-onderwijs' een bouwvlak opgenomen, die praktisch de gehele bestemming beslaat. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen bij recht tot 15 meter hoog worden gebouwd met een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Op dit moment bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwvlak (schatting) 25-30%. Dit betekent dat bij recht nog een zeer grote oppervlakte van 15 meter hoog (5 bouwlagen) mag worden bebouwd. De bouwgrens ligt daarbij aan de west- en noordzijde strak tegen de bestemming met ons woongebouw. Wij zouden graag zien dat de bouwgrens zo veel mogelijk aansluit bij de bestaande bebouwing, overeenkomstig een conserverend bestemmingsplan. Een conserverend plan is in onze ogen een plan dat geen grote ontwikkelingen mogelijk maakt. Een conserverend plan legt de bestaande en vergunde situatie zoveel mogelijk vast. Er ligt aan deze uitbreiding van bouwmogelijkheden bovendien geen stedenbouwkundig plan ten grondslag, waarover wij kunnen meedenken, inspreken (participatie, draagvlak).

Zoals het bouwvlak er nu ligt, maakt dit een enorme aantasting van ons woon- en leefklimaat mogelijk. In het bestemmingsplan wordt geen melding gemaakt van wat dit betekent voor ons woon- en leefklimaat.

Er wordt niet ingegaan op wat dit betekent voor lichtbeperking (bezonningsstudie) en luchtkwaliteit (door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bebouwing/functies) etc.

Bovendien wordt niet ingegaan op de gevolgen van de nieuwe bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk-onderwijs' op de parkeervoorzieningen op het bestaande terrein en de te verwachten parkeeroverlast, die wij reeds nu rond ons woongebouw ervaren. Er wordt derhalve veel ontwikkeling mogelijk gemaakt zonder dat sprake is van een ruimtelijk onderbouwing voor een (maximale) planologische invulling hiervan.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer in haar uitspraak van 4 september 2013 (zaaknummer 201211995/1/R4) heeft overwogen, "... kan de raad ter onderbouwing van het standpunt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening niet volstaan met de stelling dat het vorige plan voorzag in een vergelijkbare bouwmogelijkheid ter plaatse, maar dient bij de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van een beoogde ontwikkeling, naast de mogelijkheden van het vorige plan, tevens rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en de belangen van omwonenden. De raad heeft deze afweging evenwel niet verricht, noch enig onderzoek verricht naar de ruimtelijke gevolgen van de toegestane bouwhoogten ten opzichte van de bestaande situatie. De raad heeft aldus niet gemotiveerd dat de in het plan toegestane bouwhoogten voor de Agneslocatie strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop is het plan, voor zover het betreft de maximale bouwhoogten voor de Agneslocatie, vastgesteld in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)."

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient zich bovendien binnen de planperiode van in beginsel tien jaar wel een behoefte aan de voorziene ontwikkelingen voor te doen en dient er ook anderszins geen belemmeringen te zijn die zich tegen de realisering van die ontwikkelingen binnen de planperiode verzetten. Daarvan is ons niet gebleken.

Wij pleiten er dan ook voor de bestaande bebouwde situatie in het bestemmingsplan vast te leggen en niet allerlei bouwmogelijkheden bij recht toe te staan.

In de gemeenlijke reactie op onze inspraakreactie d.d. 2 maart 2015 wordt onder meer aangegeven

dat burgemeester en wethouders op basis van artikel 28 van het bestemmingsplan ('algemene bouwregels') nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmeting van gebouwen bijvoorbeeld ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de woonsituatie. Hierover het volgende.

De bevoegdheid om nadere regels te stellen behoort aan objectieve (duidelijke en heldere) regels te zijn gebonden in verband met de rechtszekerheid. Er moet ten minste een indicatie in het bestemmingsplan zijn geformuleerd, een zgn. basiseis.

Uit de rechtspraak wordt verder duidelijk dat de nadere eis qua reikwijdte zijn beperkingen kent. Het gaat om ondergeschikte punten. Het is zeker niet mogelijk om in het bestemmingsplan toegestane ruime bouwmogelijkheden, zoals wij hierboven hebben beschreven, stevig in te perken middels de het instrument van de nadere eisen; daar is het instrument helemaal niet voor bedoeld.


De mogelijkheden voor het stellen van nadere eisen zijn in dit verband, anders dan in de gemeentelijke reactie wordt gesuggereerd, dus zeer beperkt.

Op grond van bovenstaande verzoeken wij u het plan op bovenstaande punten aan te passen. Wij zijn bereid e.e.a. in een gesprek toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

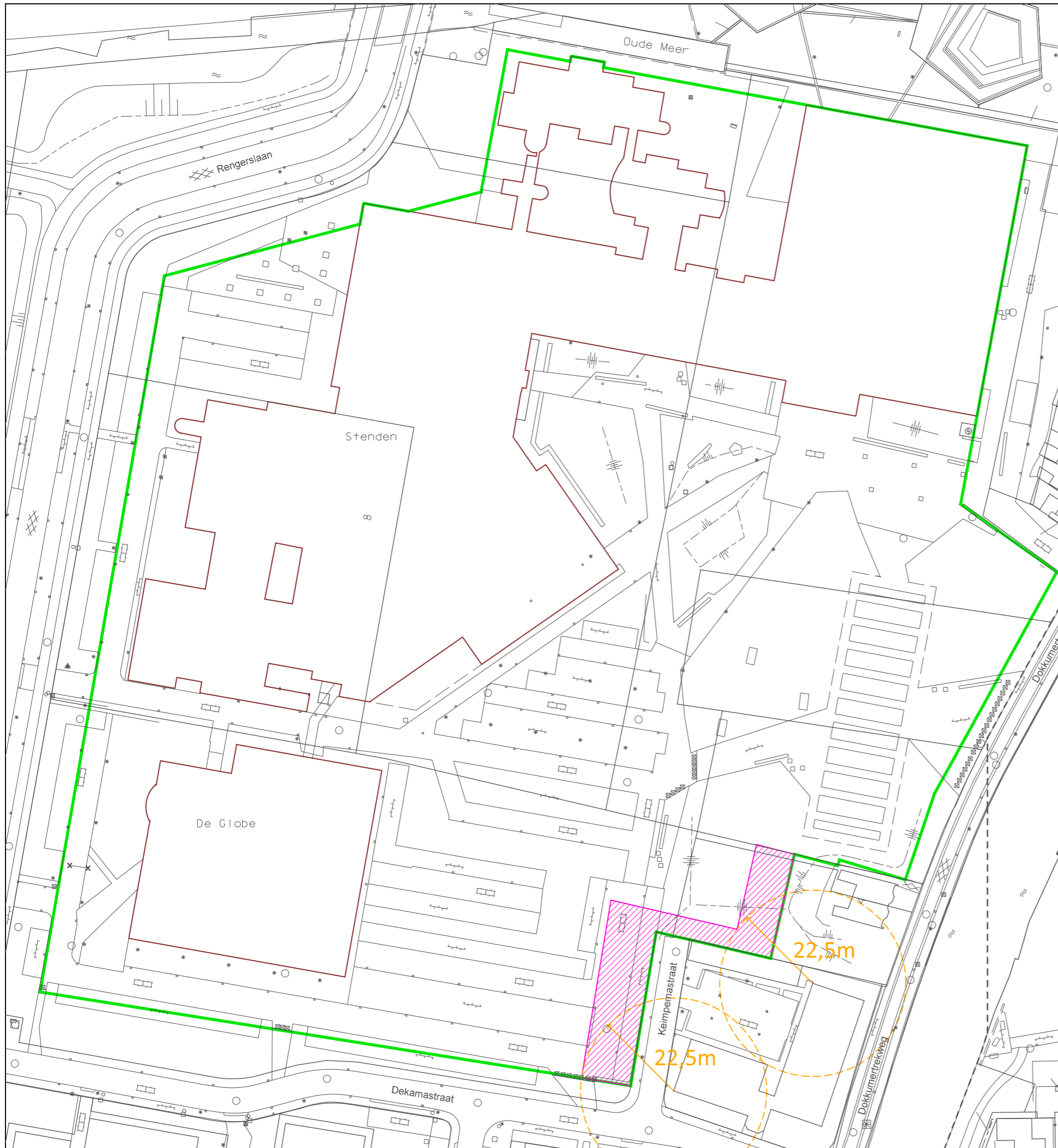
het bestuur VVE Dekamaflat (Dekamastraat 2-48)
namens deze,

W. Schrale



Het bestuur VVE Dekamaflat is tevens gemachtigde voor en namens de individuele eigenaren op te treden:

Naam	Adres	Handtekening
P. Meijer	Dekamastr. 2	
M. Rodenhuis	Dekamastraat 6	MRodenhuis
W. Schraale	Dekamastr 8	
A. Groeneveld	Dekamastr 10	
P. Oost	Dekamastr 12	
G. Klond	Dekamastr 14	G. Klond
J. Morena	Dekamastr 16	
Dvd. Veer / H. Quirijk	Dekamastraat 18	
Mevr de Vries	Dekamastr 20	
Yr Horst	Dekamastr 22	
R. Dink A. Bosma	Dekamastr. 24	@Bosma
Mevr Terwerda	Dekamastr. 26	ym Terwerda
	Dekamastr 28	
S. Haakstra	Dekamastr. 30	
R. Hoogbeek	Dekamastr 32	R. Hoogbeek
F. Huizinga	Dekamastr 34	
K. de Vries	Dekamastr 36	
D. Rietdijk	Dekamastr 38	
D. Dykstra	Dekamastr 42	W. Schraale
Mevr Visser	Dekamastr 46	W. Visser
K. Koopmans	Dekamastr 48	
Mevr. Walstra	Dekamastr 44	



huidig

bebouwing

16697 = **39%** van **43058**

oorspronkelijk
bouwvlak

toegestaan

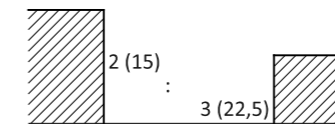
bebouwing

21529 = **50%** van **43058**

oorspronkelijk
bouwvlak

er mag dus $21529 - 16697 = 4832$ gebouwd worden.

bij verkleining van het bouwvlak door introductie van de afstand van 22,5m van bestaande bebouwing naar het bouwvlak ontstaat de volgende vergelijking:



Verhouding hoogte gebouw met afstand tot omliggende bebouwing is 2:3

bebouwing

21529 = **51%** van **42198**

aangepast
bouwvlak

43058 - 860

Bijlage 2

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

Aan de gemeenteraad worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft wijzigingen van de regels en de verbeelding.

Ambtshalve wijzigingen van de regels

De regels van het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Rengerspark en omgeving worden als volgt aangepast (zie ook bijlage regels vastgesteld bestemmingsplan):

- In artikel 30.1.h.3 wordt een bouwhoogte aangegeven van 50 meter. Dit moet 5 meter zijn.

Ambtshalve wijzigingen van de verbeelding

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Rengerspark en omgeving wordt als volgt aangepast (zie ook bijlage verbeelding vastgesteld bestemmingsplan):

- Voor de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' (ter hoogte van de woningen aan de Dokkumer Trekweg 25 tot en met 25d) is in het voorgaande bestemmingsplan specifieke maatvoering opgenomen om te voorkomen dat hier hoge bebouwing mogelijk is direct aansluitend aan de woningen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze maatvoering per abuis niet meegenomen. Betreffende maatvoering wordt in de vast te stellen versie alsnog toegevoegd conform het voorgaande bestemmingsplan.
- De Lykfeart is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onder de bestemming 'Groen', waarbinnen ook water is voorzien. Mede gezien de status als gemeentelijk monument wordt voorgesteld de bestemming 'Water' op te nemen zodat het cultuurhistorisch belang van de Lykfeart wordt benadrukt.

Bijlage 3

Beantwoording motie

Op 29 mei 2006 heeft de raad een motie aangenomen over de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting van het gebied van de Kenniscampus, met als strekking het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening op de Kenniscampus, bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren maar ook om de parkeerbalans op orde te houden. Het college heeft deze motie destijds uitgewerkt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp bestemmingsplan. Op 27 oktober 2008 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om het besluit van de raadsbrief te wijzigen, waarbij het college wordt opgedragen om binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan de raad te informeren over het voornemen tot het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening.

Stand van zaken

De stand van zaken is dat de invulling van het gebied van de Kenniscampus is achtergebleven bij de oorspronkelijke plannen die voor het gebied waren opgesteld. De Campus is in de periode voor de crisis aangelegd, met het idee dat er vanuit het denken over het scheppen van start ups en groei als vanzelf initiatieven voor nieuwe bedrijven en kantoren zouden ontstaan. De overheid faciliteert en de markt initieert. De komende decennia zal er op basis van huidige inzichten nauwelijks nieuwe bedrijfs- en kantooruimte nodig zijn. Wel is er nog steeds behoefte aan studentenhuisvesting. Maar ook hier geldt dat dit niet altijd door gaat groeien gezien de landelijke trend van vergrijzing en ontgroening. Verder zijn er langs de Oude Meer nog voldoende locaties voor studentenhuisvesting. Langs de Dammelaan is een meer statische situatie met de Sporthal Rengers, de Kinderboerderij, de Scouting en het grote parkeerterrein voor de NHL.

Als gevolg hiervan zijn de huidige maaiveld parkeerplaatsen in stand gebleven. Oorspronkelijk zou namelijk een substantieel deel van de maaiveldparkeerplaatsen komen te vervallen als gevolg van de plannen. Een gebouwde voorziening zou om die reden noodzakelijk zijn geweest. Enerzijds om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe functies en anderzijds om de vervallen parkeerplaatsen op maaiveld te compenseren.

Draagvlak invoering betaald parkeren

De invoering van betaald parkeren voor studenten / docenten leidde destijds tot veel weerstand, met name de hoogte van het parkeertarief van rond de € 3,- vond men veel te hoog. Veel docenten en studenten gingen daarom parkeren in de wijk Bilgaard. Vanuit de wijk Bilgaard kwamen hierover veel klachten. Daarop zijn vervolgens de volgende maatregelen getroffen:

- verlagen parkeertarief van € 3,- naar € 1,- voor docenten en studenten
- gratis parkeren op het terrein van de sporthal (viel eerst binnen het regime van betaald parkeren)
- plaatsen borden bij het Fennenplein met de verwijzing naar het gratis parkeerterrein van de sporthal
- ieder jaar in september flyer in Bilgaard. Doel hiervan is om nieuwe lichten studenten te wijzen op de alternatieven (gratis parkeren sporthal) en aanspreken op gedrag. Dat ze overlast veroorzaken in de wijk Bilgaard
- Hogescholen verzorgen interne communicatie richting studenten en docenten
- jaarlijks monitoren van de parkeerbalans op de parkeerterreinen van de Hogescholen, sporthal en in een deel van Bilgaard
- jaarlijks overleg Hogescholen / gemeente en wijkpanel Bilgaard

Huidige situatie

Door het treffen van de voorgaande maatregelen is de parkeeroverlast in Bilgaard sterk afgenomen. Alleen rondom het Fennenplein loopt de parkeerbezetting 's ochtends richting de 90%. Echter op loopafstand (Fennen) zijn er dan altijd nog vrije parkeerplaatsen beschikbaar. De parkeerbezetting op de parkeerterreinen van de Hogescholen schommelt rond de 75 - 80% (verreweg de meeste studenten en docenten parkeren hun auto op deze terreinen). De bezetting van het gratis parkeerterrein bij de sporthal ligt rond de 70%. Dit terrein ligt op circa 5 minuten lopen van de NHL.

Conclusie

Vorenstaande laat zien dat invoering van betaald parkeren bij een te hoog parkeertarief leidt tot een fors uitwijkgedrag. Een parkeertarief van € 1,- wordt door circa 80% van de docenten en studenten als acceptabel bevonden. De andere 20% is veelal principieel tegen het betalen voor het

parkeren. Deze groep wordt gefaciliteerd op het gratis parkeerterrein bij de sporthal. Een klein deel circa 5%-10% blijft parkeren in Bilgaard. Dit leidt echter niet tot een te hoge parkeerdruk in de wijk. Gelet op voorstaande is de parkeerbalans op orde en is er nog sprake van restcapaciteit. De noodzaak voor een gebouwde parkeervoorziening is er op dit moment niet.

Daarnaast is als gevolg van het verlagen van het parkeertarief van € 3,- naar € 1,- de afgelopen jaren geen “spaarpotje” opgebouwd voor het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening. Met een tarief van € 1,- per uur kunnen de exploitatie en beheerkosten worden betaald. Er wordt echter geen “spaarpotje” opgebouwd.

Ook zal er de komende decennia op basis van huidige inzichten ook nauwelijks nieuwe bedrijfs- en kantoorruimte nodig zijn.

Het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening wordt daarom niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.