

OMGEVINGSVERGUNNING

5118257

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 7 mei 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Slokker Vastgoed B.V.
Zwartewaterallee 44
8031 DX ZWOLLE

voor het afwijken van het bestemmingplan 'Leeuwarden-Tolhuis' voor het planologisch mogelijk maken van 14 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Bonkevaart in Leeuwarden, geregistreerd onder nummer 5118257. De aanvraag betreft de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

OVERWEGINGEN HANDELEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING;

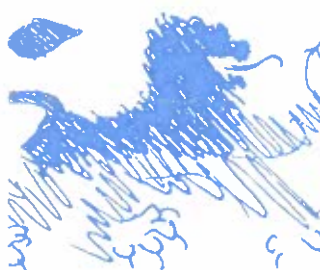
De aanvraag is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Leeuwarden-Tolhuis', aangezien op dit perceel geen appartementen zijn toegestaan. Ook wordt de maximaal voorgeschreven bouwhoogte en het maximaal aantal te bouwen woningen overschreden.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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. Ter onderbouwing van dit standpunt is de "Ruimtelijke onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van 14 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Bonkevaart in Leeuwarden" opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing (inclusief de bijlagen) maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 23 juli 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn 22 zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend. In de reactie- en antwoordnota wordt hierop ingegaan. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om goedkeuring aan het plan te onthouden. Wel is naar



aanleiding van deze zienswijzen de verbeelding aanpast en verduidelijkt door de niet noodzakelijke teksten en aanduidingen te verwijderen. Ook is op de verbeelding het meest oostelijke woningblok, na overleg met aangrenzende bewoners, enigszins verschoven in zuidelijke richting. Als gevolg hiervan zien deze omwonenden af van het indienen van een zienswijze. Tenslotte is de onderbouwing aangepast in verband met de zienswijze van de provincie over archeologie.

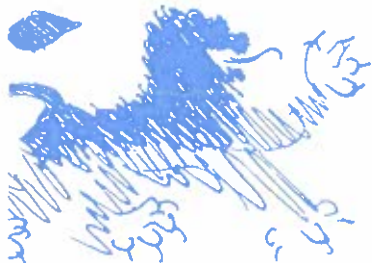
Tijdens de afwijkingsprocedure is voor de stikstofberekening landelijk een vernieuwde rekenmethode geïntroduceerd. Voor dit initiatief is op 11 december 2020, aanvullend op het eerder uitgevoerde stikstofonderzoek, ook een stikstofonderzoek uitgevoerd met de nieuwe rekenmethode. Deze nieuwe rekenmethode heeft niet geleid tot een andere uitkomst; de aanvraag voldoet aan de wettelijke vereisten. Het vernieuwde stikstofonderzoek maakt als bijlage deel uit van de vergunning.

Voor het plan is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor niet een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst omdat het vloeroppervlak van de gebouwen meer bedraagt dan 1.500 m², zoals voorgeschreven in de projectenlijst.

BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- I. de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag voor de volgende activiteiten:
 - Strijd gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo).
- II. de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning (zie hiervoor de opgave bijgevoegde stukken).
- III. de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarde dat alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform bijgevoegde ecologisch werkprotocol van Lievense Adviseurs en Ingenieurs met projectnummer SOL009143 d.d. 29 april 2019.



Procedure

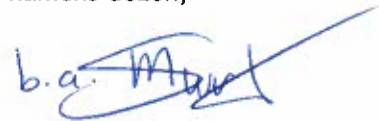
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit strijd gebruik gronden/bouwweken met RO (art. 2.1 lid 1c). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bij besluit behorende documenten

Zie hiervoor de opgave bijgevoegde stukken.

Leeuwarden, 4 februari 2021, verzonden:

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

b.a. 

mw. P. Stein,
teamleider BCC.



Opgave bijgevoegde stukken

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 4 februari 2021 aan Stokker Vastgoed B.V. voor de afwijking van het bestemmingsplan 'Leeuwarden-Tolhuis' voor het planologisch mogelijk maken van 14 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Bonkevaart in Leeuwarden.

Niet gewaarmerkt:

- Beroepsschriftbijsluiter nummer 1

Gewaarmerkt:

- Aanvraag(formulier), en tekening/verbeelding;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking Bonkevaart (Tolhuis) te Leeuwarden van Rho Adviseurs voor leefruimte d.d. 26 april 2019;
- Ecologisch werkprotocol 'Woningbouw Bonkevaart' te Leeuwarden van Lievense adviseurs ingenieurs d.d. 29 april 2019;
- Vormvrije mer-beoordeling van Lievense adviseurs ingenieurs d.d. 15 Verkennend bodem- en asbestonderzoeken van DHV van november 2006 en november 2007;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek van Lievense adviseurs ingenieurs d.d. 15 mei 2019;
- Nader bodemonderzoek van DHV van mei 2007;
- Akoestisch onderzoek van Lievense adviseurs ingenieurs d.d. 27 juni 2019;
- Schaduwstudie van BDG Architecten d.d. 28 april 2020;
- Berekening stikstofdepositie van Rho Adviseurs voor leefruimte d.d. 24 september 2019;
- Het aanvullend stikstofonderzoek van Rho Adviseurs voor Leefruimte d.d. 11 december 2020;
- Notitie 'Zelfbewoningsplicht' plan Bonkevaart Leeuwarden.



Gemeente Leeuwarden

Besluitenlijst Besluitvorming (raad)

Datum	27-01-2021
Tijd	19:00 - 23:00
Locatie	Digitaal
Voorzitter	Sybrand Buma
Aanwezigen	Bauke Aalbers, Anneke Adema, Mirka Antolovic, Pim Astro, Jannie Atsma, Mohammed Benmhammed, Andries Bergsma, Harry Bevers, Sietze Bouma, Irene van Breemen van-Schneider, Sytse Brouwer, Eline de de Koning, Sander Douma, Otto van der Galiën van der, Caroline de Groot de, David Hoekstra, Lutz Jacobi, Gijs Jacobse, Tonko Jansen, Cem Kaya, Sikko Klaver, Johan Magré, Aaltsje Meinderts, Fokelien van der Meulen van der-Diever, Femke Molenaar, Carlijn Niesink, Anne Nugteren, Abel Reitsma, Frederik Roelof Rijpma, Lydia van Santen van, Petra van der Sloot van der, Evert Stellingwerf, Jan-Willem Tuininga, Lyda Veldstra, Marcel Visser, Dirk Visser, Petra Vlutters en Ursula de Voogd de
Afwezigen	Julie Bruijnincx
Toelichting	In verband met de Corona-maatregelen vergadert de gemeenteraad digitaal. U kunt de vergadering volgen via de livestream.

1 Opening en vaststelling agenda

Agenda wordt conform vastgesteld.

2 Vaststellen verslag 16 december 2020

Besluit: wordt conform vastgesteld

3.1 Installatie raadslid Sietze Bouma (VVD)

De voorzitter van de commissie geloofsbrieven raadslid Reitsma, die mede namens de leden Rijpma en Veldstra de uitslag van het onderzoek naar de geloofsbrieven meldt. Uit het onderzoek van de geloofsbrieven blijkt dat Sietze Bouma aan alle vereisten voldoet en toegelaten kan worden als raadslid.

Hierna wordt Sietze Bouma geïnstalleerd door het afleggen van de belofte in het Fries.

3.2 Installatie fractie assistent Joy Kisoenpersad (Lijst058)

De voorzitter van de commissie geloofsbrieven raadslid Reitsma, die mede namens de leden Rijpma en Veldstra de uitslag van het onderzoek naar de geloofsbrieven meldt. Uit het onderzoek van de geloofsbrieven blijkt dat Joy Kisoenpersad aan alle vereisten voldoet en toegelaten kan worden als fractie assistent.

Hierna wordt Joy Kisoenpersad geïnstalleerd door het afleggen van de belofte in het Nederlands.

4 Hamerstukken

4.1 Visie Bezoek Leeuwarden 2025 en Toeristenbelasting

De visie Bezoek Leeuwarden gaat over het vrijetijdsbezoek van de toerist en de bewoner in de hele gemeente Leeuwarden. Dit is een groeiende markt in de komende jaren en de visie is mede opgesteld om de kaders voor verdere ontwikkeling te bieden. De visie beschrijft de samenhangende acties die de gemeente wil doen voor de gastvrije ontvangst en beleving van de bezoeker. Onder andere de opbrengst van Toeristenbelasting wordt hiervoor ingezet.

Besluit

De gemeenteraad besluit de visie Bezoek Leeuwarden 2025 vast te stellen;

De raad besluit met 34 stemmen voor, 4 stemmen tegen

Stemverklaringen.

Fractie GBL wil geacht worden tegen gestemd te hebben. De financiering van de plannen is beperkt en de toeristenbelasting wordt verhoogd en krijgt het karakter van een algemene belasting hetgeen in strijd is met de afspraak die bij de invoering van de toeristenbelasting is gemaakt en dat is reden om de plannen niet te steunen. Fractie van Lijst058 wil geacht worden tegen gestemd te hebben, de begroting is niet kloppend.

4.2 **5e Wijziging van de Algemene Plaatselijke Verordening Leeuwarden**

Vorig jaar is er een motie aangenomen in de raad om te onderzoeken wat er tegen gebruik en verkoop van lachgas in de openbare ruimte en de horeca kon worden gedaan. Dit thema is in Noordelijk verband opgepakt en de uitkomsten zijn nu bekend. Op grond van die uitkomsten wordt nu besloten tot een wijziging van de APV, namelijk het toevoegen van een artikel op grond waarvan eenvoudiger opgetreden kan worden tegen overlast gevend gebruik van lachgas in de openbare ruimte. Ook onderzocht is of tegen verkoop van lachgas in horeca kan worden opgetreden, maar hier zijn geen aanknopingspunten voor gevonden.

Besluit

1. De gemeenteraad besluit de volgende verordening tot wijziging van de Algemene Plaatselijke

Verordening Leeuwarden vast te stellen:

a. Na artikel 2:47b wordt ingevoegd de volgende tekst:

Artikel 2:47c Hinderlijk gebruik lachgas op openbare plaatsen

Het is verboden op een openbare plaats, die deel uitmaakt van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen gebied, lachgas te gebruiken als daardoor hinder kan ontstaan of gevaar bestaat voor personen, de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu.

b. Deze wijziging treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Toelichting

De raad besluit met 30 stemmen voor, 8 stemmen tegen.

Fractie D66 wil geacht worden tegen gestemd te hebben, de fractie staat voor voorlichting en preventie. De APV wijziging is vooral op handhaving ingericht.

Fractie GBL stemt in met het voorstel, maar had wel meer juridisch risico willen lopen en de redactie van de APV daarvoor anders te formuleren.

Fractie GroenLinks wil geacht worden tegengestemd te hebben. De APV-wijziging bevat teveel willekeur om effectief te kunnen zijn.

4.3 **Zienswijze Kaderbrief 2022-2025 Veiligheidsregio Fryslân**

De Veiligheidsregio Fryslân heeft de Kaderbrief 2022-2025 voor een zienswijze naar de gemeenteraad gestuurd. De gemeenteraad besluit geen zienswijze naar de Veiligheidsregio Fryslân te versturen. De ontwikkelingen die in de Kaderbrief aan de orde komen zeker relevant en van belang zijn voor de komende beleidsplanperiode. Maar het is voor de gemeenteraad niet mogelijk is om een zienswijze te geven omdat het niet duidelijk is wat de financiële gevolgen van de ontwikkelingen zullen zijn.

Besluit

De gemeenteraad besluit met algemene stemmen het geven van een zienswijze op de Kaderbrief 2022-2025 van de Veiligheidsregio Fryslân op te schorten en dit middels een brief aan de Veiligheidsregio te laten weten.

Toelichting

Stemverklaringen

Fractie van CU stemt in met de zienswijze, de fractie maakt zich zorgen over de democratische controle mogelijkheden van de Gemeenschappelijke Regeling VRF. Een agenderingsverzoek is ingediend om dit met raad en overige betrokkenen te bespreken.

Fractie van GroenLinks stemt in met de zienswijze met de wens dat zij in gesprek willen over de langjarige trend van de VRF naar een zelfstandige organisatie waar geen band meer is met de deelnemende gemeenten. De controlerende en kaderstellende rol van de raad moet goed geborgd blijven.

4.4 Veiligheidsregio Fryslan - Wensen en bedenkingen toetreden werkgeversvereniging

Besluit

De raad besluit met algemene stemmen om de brief aan de VRF vast te stellen met de wensen en bedenkingen met betrekking tot het toetreden van de VRF tot de werkgeversvereniging van de samenwerkende veiligheidsregio's.

5 Bespreekstukken

5.1 Motie: Nota Dierenwelzijn

Besluit

De raad besluit het college op te roepen.

- de bestaande regelingen en ambities met betrekking tot dierenwelzijn te inventariseren, en eventuele beleidslacunes te identificeren (al dan niet in overleg met deskundigen binnen en buiten de raadsfracties),
- in de loop van 2021 een Nota Dierenwelzijnsbeleid op te stellen, aan de hand waarvan de raad en het college in een volgend stadium kunnen bepalen hoe de gemeente Leeuwarden haar ambitieniveau op het gebied van dierenwelzijn kan vasthouden en zo mogelijk verhogen, en
- de raad in ieder geval halverwege 2021 te informeren over de voortgang van bedoelde nota.

Toelichting

De raad besluit met 30 stemmen voor en 8 stemmen tegen, de fractie van CDA stemt tegen en de fractie FNP stemt tegen.

5.2 Motie buiten de orde: Evenementenbeleid en duurzaamheid

Besluit

De raad besluit het college op te dragen een paragraaf duurzaamheid aan het evenementenbeleid toe te voegen en de raad hierover te informeren.

Toelichting

De raad besluit met 34 stemmen voor, 4 stemmen tegen.

Stemverklaring: Fractie van VVD stemt tegen de motie. De fractie is inhoudelijk wel voor de motie, blijktens eerdere door de fractie ingediende moties. De gevolgde procedure en werkwijze zijn redenen om tegen te stemmen.

5.3 Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het planologisch mogelijk maken van 26 appartementen en 14 grondgebonden woningen aan de Bonkevaart.

Vorig jaar heeft Slokker Vastgoed een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het planologisch mogelijk maken van 14 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Bonkevaart in Leeuwarden. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Tolhuis', aangezien op dit perceel geen appartementen zijn

toegestaan. De gemeente kan medewerking verlenen aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan en een VvGB hiervoor af te geven. De aanvraag voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid; vanuit volkshuisvesting bestaan er geen bezwaren tegen dit initiatief. Ook stedenbouwkundig is deze aanvraag aanvaardbaar. Het parkeren wordt opgelost conform de gemeentelijke parkeernorm en er zijn ook milieutechnisch geen beletselen.

Besluit

De gemeenteraad besluit om een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het planologisch mogelijk maken van 26 appartementen en 14 grondgebonden woningen aan de Bonkevaart in Leeuwarden;

Toelichting

De raad besluit met 32 stemmen voor, 6 stemmen tegen. De fractie van VVD stemt tegen en de fractie van Lijst 058 stemt tegen.

5.4 Reconstructie Prof. mr. P.S. Gerbrandyweg

In 'Rondje Stad' is een verkeerskundige ambitie gesteld aan de stadsring en de Prof. mr. P.S. Gerbrandyweg als onderdeel van deze stadsring. Een van de laatste projecten hiervan is de reconstructie van de Gerbrandyweg zodat de Gerbrandyweg gereed is voor toenemende mobiliteitsdruk en daarmee de stadsring goed functioneert als vliegwiel voor Leeuwarden. Onderzoek heeft uitgewezen dat de Gerbrandyweg op dit moment onvoldoende capaciteit heeft om de huidige verkeersintensiteit goed af te wikkelen. Ter oplossing zijn diverse varianten ontwikkeld en beoordeeld op verkeerskundige, technische en stedenbouwkundige aspecten en draagvlak.

Het door GLL geïnitieerde en ingediende amendement wordt ter vergadering ingetrokken.

Besluit

De gemeenteraad besluit om de reconstructie van de Prof. mr. P.S. Gerbrandyweg uit te voeren conform variant 2x1;

Toelichting:

De gemeenteraad besluit met 28 stemmen voor, 10 stemmen tegen.

Tegen stemden de fracties van Groen Links Leeuwarden; PvdD; GBL; Lijst058.

**5.5 Interpellatie GroenLinks Leeuwarden en Gemeentebelangen:
Bijstandsboodschappen**

De ter vergadering gestelde vragen worden beantwoord naar tevredenheid. Het onderwerp wordt nader besproken in het Politiek podium van 10 februari.

6 Sluiting

Voorzitter sluit de vergadering rond 22:15 uur

Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen in verband met de aanvraag omgevingsvergunning voor het planologisch mogelijk maken van 26 appartementen en 14 grondgebonden woningen aan de Bonkevaart binnen het project Tolhuis in Leeuwarden

De ontwerp omgevingsvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 22 zienswijzen ingediend.

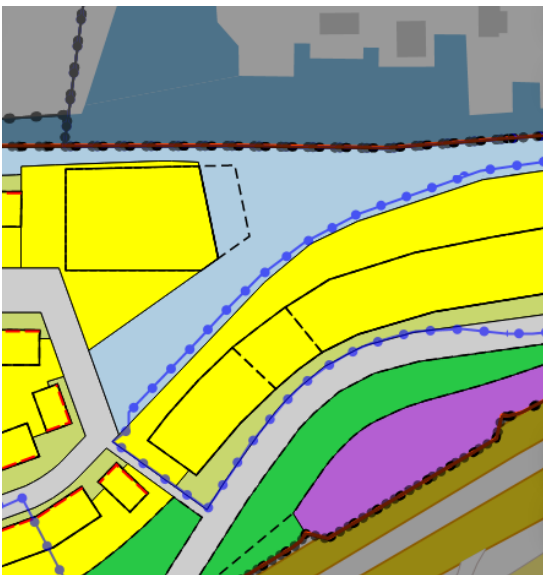
Hieronder wordt de inhoud van deze zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Zienswijze 1: Bewoners van de Hemma Oddastrjitte

1. de afwijking van het bouwvlak; op een aantal plekken worden de woningen op ca. 5,5 meter tot het water gebouwd, terwijl in het bestemmingsplan deze afstand varieert van 12,5 tot ongeveer 20 meter;

Reactie:

Anders dan appellanten beweren bevindt het bouwvlak in het bestemmingsplan zich westelijk op het perceel op ca. 6,5 meter tot het water. Slechts op enkele plekken is de nieuwbouw in beperkte mate gesitueerd buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tolhuis'

2. de toename van het aantal woningen van 12 naar 40. Hierdoor ontstaat geluidsoverlast, een minder fraai omgevingsbeeld, minder privacy, minder woongenot en waardevermindering van de woning.

Reactie:

Er is inderdaad sprake van een aanzienlijke toename van het aantal woningen. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat de toename van het aantal woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening onevenredige geluidsoverlast zal veroorzaken. De toename van het aantal woningen wordt namelijk vooral veroorzaakt door de realisatie van de 26 appartementen en deze appartementen krijgen alleen een balkon aan de zijde van de Groningerstraatweg. Hierdoor is de kans op geluidsoverlast vanuit de appartementen klein. Het appartementengebouw bevindt zich verder op ruime afstand tot appellanten en de appartementen zijn gericht op het noordwesten; vanuit de appartementen is geen zicht op de woning van appellanten. Van inkijk en aantasting van privacy is derhalve geen sprake.



Appartementen gericht op noordoosten en dus niet op Blitseard

Het is mogelijk dat appellanten vinden dat er sprake is van een minder fraai omgevingsbeeld. Wij vinden het plan stedenbouwkundig passend, met ruimte voor openbaar groen en een openbaar pad langs het water. Gelet op de grote afstand van de appartementen tot de woning van appellanten (ca. 100 meter), worden de belangen van appellanten niet onevenredig geschaad. Indien appellanten van opvatting zijn dat het plan van invloed is op de waarde van zijn woning, dan kan desgewenst een planschadeverzoek worden ingediend. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

3. de afwijking van de nok- en goothoogte; de maximale goothoogte wijzigt van 6 meter naar 13 meter;

Reactie:

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt hier een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het bestemmingsplan kent een algemene ontheffingsregeling van 10%; er is dus 'binnenplans' ontheffing mogelijk tot een maximale bouwhoogte van 11 meter. De aanvraag omgevingsvergunning gaat voor de grondgebonden woningen uit van een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale nokhoogte van 11,5 meter. Het appartementengebouw kent twee maximale bouwhoogtes: driekwart van het gebouw krijgt een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter, terwijl een kwart van het gebouw een maximale goothoogte krijgt van 13 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter. De hoogtes van de grondgebonden woningen zijn derhalve nagenoeg identiek aan de bouwhoogtes van het bestemmingsplan. Ook driekwart van het appartementengebouw heeft een bouwhoogte die bijna overeenkomt met de hoogte van de grondgebonden woningen. Slechts een kwart van het gebouw wordt voorzien van een extra bouwlaag en wordt maximaal 15 meter hoog. Dit bescheiden hoogteaccent is ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de ruime afstand tot de bestaande woningen in het gebied. De afstand van de woning van appellanten tot het appartementengebouw bedraagt ca. 100 meter. Het valt niet te verwachten dat de bewoners hierdoor op enigerlei wijze (onaanvaardbaar) in hun woongenot worden belemmerd.

4. het afwijkende woningtype; er worden ook appartementen gebouwd in plaats van alleen grondgebonden woningen. Hierdoor ontstaat geluidsoverlast, een minder fraai omgevingsbeeld, minder privacy, minder woongenot en waardevermindering van de woning.

Reactie:

Hiervoor is al aangegeven dat het appartementengebouw zich op ruime afstand bevindt tot de woning van appellanten en dat de appartementen niet gericht zijn op de woning van appellanten. Ook de overige bezwaren zijn hiervoor al van een reactie voorzien.

Zienswijze 2: Een bewoner van de Hemma Oddastrjitte

Appellant heeft bezwaren tegen de toename van het aantal woningen, de toename van de bouwhoogte ten opzichte van het bestemmingsplan, de situering van de bebouwing buiten het bouwvlak en de bouw van appartementen.

Reactie:

De bezwaren in deze zienswijze zijn identiek aan de bezwaren van zienswijze 1. Wij verwijzen voor de beantwoording dan ook naar de reactie op zienswijze 1. Appellant woont op ongeveer 110 meter afstand tot de appartementen.

Zienswijze 3: Bewoners van de Hemma Oddastrjitte

Appellanten hebben bezwaren tegen de toename van het aantal woningen, de bouwhoogte van de appartementen en de positionering van de grondgebonden woningen, waardoor het zicht richting de Groningerstraatweg sterk vermindert. Goedkeuring voor dit plan kan volgens appellanten ook betekenen dat het huidige plan op termijn kan veranderen en dat ter plekke van de grondgebonden woningen alsnog appartementen worden gebouwd.

Reactie:

Voor de beantwoording van de bezwaren over de toename van het aantal woningen en de bouwhoogte van de appartementen, verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

Appellanten hebben vanuit de woning geen direct zicht op de nieuwbouw. Ook wanneer het oorspronkelijke plan met grondgebonden woningen gerealiseerd zou worden, dan zouden appellanten (door het 'schuine aanzicht') ook geen zicht meer hebben richting Groningerstraatweg.

Verder is een verdere planaanpassing op termijn met nog meer appartementen ter plekke van de grondgebonden woningen niet aan de orde. Appellanten wonen op een afstand van ca. 165 meter tot de appartementen.

Zienswijze 4: Bewoners van de Hemma Oddastrjitte

Appellanten vragen wat de noodzaak is om af te wijken van het bestemmingsplan. Verder hebben appellanten bezwaren tegen:

- de toename van het aantal woningen
- de toename van (geluids)overlast
- de aantasting van het uitzicht en privacy
- de bouwhoogte van de appartementen
- de positionering van de grondgebonden woningen, waardoor het zicht richting de Groningerstraatweg sterk vermindert.
- de reikwijdte van de ontwerp-omgevingsvergunning is onduidelijk. Er zijn bouwvlakken aangeduid, maar ook een strook met 'reservering mogelijke uitbreiding'. Ook zorgen o.a. de aanduidingen 'grens exploitatiegebied' en 'beschermingszone waterkade' voor onduidelijkheid.

Reactie:

Wij willen afwijken van het bestemmingsplan, omdat er een ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar plan is ingediend en omdat er binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan niet een financieel haalbaar plan mogelijk is met alleen grondgebonden woningen. De aanvraag voorziet in een behoefte (koopwoningen en -appartementen), bouwkundig zijn de afwijkingen van het bestemmingsplan gering (zie hiervoor de reactie bij zienswijze 1) en de nieuwbouw voegt zich ruimtelijk goed in de omgeving.

Voor de beantwoording van de bezwaren over de toename van het aantal woningen, de toename van (geluids)overlast, de aantasting van het uitzicht en privacy en de bouwhoogte van de appartementen, verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

Bezwaarmakers wonen niet recht tegenover de nieuwbouw, waardoor appellanten schuin op de nieuwbouw kijken. Dus ook wanneer het oorspronkelijke plan met grondgebonden woningen gerealiseerd zou worden, dan zouden appellanten geen zicht meer hebben richting Groningerstraatweg. Verder is de aanduiding 'reservering mogelijke uitbreiding' in de verbeelding komen te vervallen; in de aangepaste verbeelding is alleen het bouwvlak opgenomen. De overige onduidelijke aanduidingen zijn van de verbeelding verwijderd.

De reikwijdte van de omgevingsvergunning is concreet en duidelijk; deze heeft betrekking op het gebruik van de gronden in afwijking van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Leeuwarden-Tolhuis', om daarmee planologisch de bouw van de grondgebonden woningen en de appartementen mogelijk te maken. De omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal nog worden aangevraagd. De woningen zijn gesitueerd binnen een perceel met de woonbestemming. Op grond van wet- en regelgeving en op grond van het thans geldende bestemmingsplan mogen de woningen enigszins worden uitgebreid in de tuinen en kunnen in de tuinen bijgebouwen en schuttingen worden opgericht. Dus ook bij het oorspronkelijke plan en passend binnen het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid dat in de tuinen bergingen en schuttingen worden opgericht. Appellanten wonen op een afstand van ca. 175 meter tot de appartementen.

Zienswijze 5: Bewoners van de Hemma Oddastrjitte

1. Appellanten hebben bezwaren tegen de toename van het bouwvolume, de dichtere en de hogere bebouwing.

Reactie:

Voor de beantwoording van de bezwaren over de toename van het aantal woningen en de bouwhoogte van de appartementen, verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

2. Appellanten vinden het onduidelijk of er een mer-beoordeling heeft plaatsgevonden.

Reactie:

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er een vormvrije mer-beoordeling is opgesteld. Blijkens deze beoordeling leiden de activiteiten die de afwijkingsprocedure mogelijk maken niet tot zodanige negatieve milieueffecten dat er een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

3. De milieuonderzoeken van 2006 en 2007 zijn gedateerd.

Reactie:

Blijkens de ruimtelijke onderbouwing zijn er niet alleen milieuonderzoeken van 2006 en 2007, maar is er ook een verkennend bodem- en asbestonderzoek gedateerd van 15 mei 2019 aangeleverd. Blijkens dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond geschikt voor de beoogde woningbouw.

4. De onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking is al anderhalf jaar oud. De gevolgen van de coronacrisis zijn hier niet in meegenomen.

Reactie:

Het rapport over de ladder duurzame verstedelijking is van 2019 en is daarmee voldoende actueel. Bovendien kan op grond van het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning in elk geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken niet ouder dan twee jaar. De coronacrisis doet niets af aan de woningbehoefte in Leeuwarden.

5. Het ecologisch rapport is meer dan anderhalf jaar oud. Bovendien bevat dit rapport tegenstrijdigheden; aan de ene kant wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn, terwijl er wel mitigerende maatregelen worden voorgeschreven.

Reactie:

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht kan bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning in elk geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken niet ouder dan twee jaar. Het ecologisch rapport van 2019 is derhalve voldoende actueel. Verder bevat het rapport geen tegenstrijdigheden. Door Lieveense Adviseurs en Ingenieurs is het ecologisch werkprotocol aangeleverd met als doel om de werkzaamheden in het plangebied uit te voeren waarbij op een voor de Wet natuurbescherming verantwoorde wijze rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde en algemene soorten. In een voorwaardelijke bepaling in de omgevingsvergunning wordt vastgelegd dat de werkzaamheden conform dit protocol uitgevoerd moeten worden. Appellanten wonen op een afstand van ca. 160 meter tot de appartementen. De woning van appellanten is georiënteerd op het noorden, dus vanuit de woning is er geen zicht op de nieuwbouw.

Zienswijze 6: Bewoners van de Diny Sprockstraat

Appellanten hebben bezwaren tegen de toename van het aantal woningen, de toename van (geluids)overlast en het aantal verkeersbewegingen, de aantasting van het uitzicht en privacy en de bouwhoogte van de appartementen.

Reactie:

Appellanten zijn woonachtig aan de Diny Sprockstraat en wonen derhalve dicht bij de bouwlocatie (ca. 40 meter) dan de bewoners van de Hemma Oddastrjitte. Voor de beantwoording van de bezwaren over de toename van het aantal woningen, de bouwhoogte van de appartementen en de geluidsoverlast verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van extra woningen is marginaal.

De aantasting van de privacy en van het uitzicht is beperkt. Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt hier een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter (met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 11 meter). Het appartementengebouw kent twee maximale bouwhoogtes: driekwart van het gebouw krijgt een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter, terwijl een kwart van het gebouw een maximale goothoogte krijgt van 13 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter. Wij vinden dit bescheiden hoogteaccent ruimtelijk aanvaardbaar. De afstand tot de appartementen aan de Diny Sprockstraat bedraagt ca. 40 meter. Verder zijn deze bestaande appartementen waarin appellanten woonachtig zijn, georiënteerd op het oosten. Ook is de aantasting van de privacy beperkt door de afstand van de appartementengebouwen onderling en de oriëntatie van de bestaande appartementen. Verder beschikken de nieuwe appartementen alleen over een buitenruimte aan de zuidzijde, zodat er vanaf het balkon geen zicht is op de bestaande appartementen.



Bestaande appartementen georiënteerd op het oosten

Zienswijze 7: Een bewoner van de Hemma Oddastrjitte

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 5. Voor de beantwoording verwijzen wij dan ook naar de reactie bij zienswijze 5.

Appellant woont op een afstand van ca. 150 meter tot de appartementen. De woning van appellant is georiënteerd op het noorden, dus vanuit de woning is geen zicht op de nieuwbouw.

Zienswijze 8: Een bewoner van de Hemma Oddastrjitte

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 2. Voor de beantwoording verwijzen wij dan ook naar de reactie op zienswijze 2.

Appellant woont op een afstand van ca. 180 meter tot de appartementen. De woning van appellant is georiënteerd op het noorden en vanuit de woning is geen zicht op de nieuwbouw.

Zienswijze 9: Bewoners van de Hemma Oddastrjitte

De bezwaren hebben betrekking op de toename van het bouwvolume, op de overschrijding van het bouwvlak en over de beeldkwaliteit.

Voor de reactie op deze bezwaren verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

Appellanten wonen op een afstand van ca. 180 meter tot de appartementen. De woning van appellanten is georiënteerd op het noorden en vanuit de woning is geen zicht op de nieuwbouw.

Zienswijze 10: Bout Advocaten uit Groningen namens bewoners van de Hemma Oddastrjitte

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 5. Voor de beantwoording verwijzen wij dan ook naar de reactie op zienswijze 5.

Appellant woont op een afstand van ruim 100 meter tot de appartementen.

Zienswijze 11: Bewoners van de Hemma Oddastrjitte

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 5. Voor de beantwoording verwijzen wij dan ook naar de reactie op zienswijze 5.

Appellanten wonen op een afstand van ca. 150 meter tot de appartementen. De woning van appellanten is georiënteerd op het noorden, dus vanuit de woning is geen zicht op de nieuwbouw.

Zienswijze 12: Bewoners van de Hemma Oddastrjitte

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 5. Voor de beantwoording verwijzen wij dan ook naar de reactie op zienswijze 5.

Appellanten wonen op een afstand van ca. 150 meter tot de appartementen. De woning van appellanten is georiënteerd op het noorden, dus vanuit de woning is geen zicht op de nieuwbouw.

Zienswijze 13: Bewoners van de Groningerstraatweg

Deze zienswijze heeft betrekking op de toename van het aantal woningen, het vergroten van de bouwvolumes, de bouw van appartementen en de situering van de woningen buiten het bouwvlak.

Voor de beantwoording van de bezwaren over de toename van het aantal woningen en de bouwhoogte van de appartementen, verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

De woning van appellanten grenst niet aan het plangebied en vanuit de woning is geen zicht op de nieuwbouw.

Zienswijze 14: Bewoners van de Groningerstraatweg

1. het oorspronkelijke plan had betrekking op 14 grondgebonden woningen in lintbebouwing. Het plan is nu gewijzigd in 26 appartementen en 14 rijwoningen. Appellanten vinden dit niet passen bij de huidige bebouwing.

Reactie:

Wij zijn van opvatting dat de nieuwe opzet wel passend is. Er is gekozen voor een andersoortige stedenbouwkundige opzet, met verspringende woonblokken, waarbij openbaar groen wordt aangelegd inclusief een openbaar toegankelijk pad aan de Bonkevaart. In het oorspronkelijke plan zou het volledige perceel worden geprivatiseerd. De bouwhoogtes van de grondgebonden woningen sluiten goed aan bij de bestaande woningen aan de Groningerstraatweg. De westelijk gelegen appartementen zijn iets hoger, maar deze voegen zich goed in het straat- en bebouwingsbeeld. Noordelijk hiervan zijn ook appartementen gebouwd.

2. bezwaar tegen de aanleg van het parkeerterrein; dit is verkeersonveilig en er is vrees voor geluidsoverlast;

Reactie:

Verkeerskundig bestaan geen bezwaren tegen het parkeerterreintje. Het parkeerterrein zal aan alle eisen van het gemeentelijke Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte voldoen. Het gaat om een 'regulier parkeerterrein' en er is geen sprake van een verkeersonveilige situatie. Op het parkeerterrein kan slechts stapvoets worden gereden. De kans op geluidsoverlast is dan ook verwaarloosbaar.

3. de infrastructuur is niet berekend op de toename van het aantal woningen.

Reactie:

De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van extra woningen is marginaal. De infrastructuur is goed in staat om dit te verwerken.

Zienswijze 15: Bewoners van de Groningerstraatweg

1. de parkeerterreinen zijn ongunstig gesitueerd. Dit kan leiden tot ongevallen gelet op de snelheid waarmee nu al wordt gereden.

Reactie:

Hiervoor is al aangegeven dat het plan voldoet aan de gemeentelijke inrichtingseisen zoals vastgelegd in het Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte. Van een verkeersonveilige situatie is geen sprake.

2. dit gedeelte van de Groningerstraatweg is, zeker in de onoverzichtelijke bocht, minimaal verlicht.

Reactie:

Het ontwerp voor de openbare ruimte zal voldoen aan de eisen van het Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte. Indien nodig zullen er extra lichtmasten worden geplaatst.

Zienswijze 16: Een bewoner van de Diny Sprockstraat

Deze zienswijze heeft betrekking op de toename van het aantal woningen en de bouwhoogte van de nieuwbouw.

Reactie:

Deze bezwaren komen ook terug in zienswijze 1.

Voor de reactie op deze bezwaren verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

Zienswijze 17: Een bewoner van de Diny Sprockstraat

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 8. Voor de beantwoording verwijzen wij dan ook naar de reactie bij zienswijze 8.

Zienswijze 18: Provincie Fryslân

De provincie is van opvatting dat er archeologisch onderzoek is vereist. Binnen het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Archeologie' heeft het bouwperceel namelijk de dubbelbestemming 'waarde archeologie 5' en binnen deze bestemming is archeologisch onderzoek vereist, als bij een bouwplan het oppervlak aan bouwwerken groter is dan 2.500 en als hierdoor de bodem dieper dan 0,50 m beneden maaiveld wordt verstoord.

Reactie:

Anders dan de provincie vermeldt, bedraagt bij dit bouwplan het oppervlak aan bouwwerken ca. 1.600 m². Dit betekent dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Wel zal de onderbouwing in de archeologie paragraaf worden aangepast aangezien de verwijzing naar het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Archeologie' onjuist was.

Zienswijze 19: Achmea Rechtsbijstand namens een bewoner van de Hemma Oddastrjitte in Leeuwarden:

1. Appellant is van opvatting dat het huidige plan met rijtjeswoningen en een appartementencomplex geen goede stadsentree vormt voor Leeuwarden. Appellant is van opvatting dat er geen sprake is van een kwalitatieve toevoeging.

Reactie:

Anders dan appellant zijn wij van opvatting dat de nieuwe opzet wel passend is. Er is gekozen voor een andersoortige stedenbouwkundige opzet, met verspringende woonblokken, waarbij openbaar groen wordt aangelegd inclusief een openbaar toegankelijk pad aan de Bonkevaart. In het oorspronkelijke plan zou het volledige perceel worden geprivatiseerd. De bouwhoogtes van de grondgebonden woningen sluiten goed aan bij de bestaande woningen aan de Groningerstraatweg. De westelijk gelegen appartementen zijn iets hoger, maar deze voegen zich goed in het straat- en bebouwingsbeeld.

2. Het gebied verlies zijn functie als schakel met Blitsaerd en een eigen identiteit is geen sprake meer.

Reactie:

Hiervoor hebben wij al aangegeven dat het huidige plan afwijkt van de oorspronkelijke opzet, maar ook dat het huidige plan ruimtelijk passend is. We hebben bewust gekozen om de appartementen (die marginaal hoger zijn dan het bestemmingsplan toestaat) aan de westzijde van het perceel te situeren, op ruime afstand van de woningen in Blitsaerd.

3. Het plan voorziet in rijenwoningen, terwijl er een grote vraag is naar woningen in het duurdere segment.

Reactie:

Het klopt dat er vraag is naar woningen in het duurdere segment, maar hiervoor zijn reeds diverse bouwlocaties beschikbaar. Ook andere segmenten moeten worden bediend. De locatie 'Tolhuis' is vooral bedoeld voor betaalbare koop- en huurwoningen. Dit initiatief past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

4. Het is onduidelijk wat wordt beoogd te vergunnen in verband met de aanduiding 'reservering t.b.v. mogelijke uitbreiding maximaal 2,5 meter diep'.

Reactie:

Naar aanleiding van de zienswijzen is de verbeelding aangepast, waarbij deze aanduiding is komen te vervallen.

5. Het plan tast het woongenot aan van appellant. Het uitzicht wordt aangetast door de realisatie van de rijenwoningen. Ook wordt het uitzicht aangetast door de aanleg van 14 steigers. Verder wordt het woon- en leefklimaat negatief beïnvloed door de ruimtelijke (geluidsuitstraling) vanwege de toename van het aantal woningen.

Reactie:

Door rijenwoningen te bouwen in plaats van vrijstaande woningen wordt inderdaad het uitzicht van appellant enigszins beperkt. Echter ook bij de realisatie van vrijstaande woningen zou tegenover de woning van appellant een vrijstaande woning kunnen worden gebouwd. Deze beperking van het uitzicht is aanvaardbaar, ook gelet op de afstand van ruim 65 meter van de woning van appellant tot de nieuwbouw. Het plan voorziet inderdaad in de aanleg van steigers, echter ook de eerder verleende omgevingsvergunning voorziet in de aanleg van steigers. Deze steigers zijn inmiddels ook gerealiseerd (zie foto onder). In verband met de planaanpassing zullen de steigers daar waar nodig worden aangepast/verplaatst.

Voor de beantwoording van de bezwaren over de toename van het aantal woningen, verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.



Reeds aanwezige steigers

6. Nu planschade voor een steeds groter deel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo gering mogelijk te zijn; het nadeel voor omwonenden moet dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.

Reactie:

Bij onze reactie onder 1. hebben wij al aangegeven dat de grootste afwijking van het bestemmingsplan te maken heeft met de bouw van de appartementen. De afwijkingen van het bouwvlak en de bouwhoogtes van het bestemmingsplan zijn gering, ook wat betreft de appartementen. De appartementen worden op ruime afstand (ca. 135 meter) tot de woning van appellant gebouwd.

Zienswijze 20: Cura Advocaten namens bewoners van de Hemma Oddastrjitte in Leeuwarden.

1. Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat vanwege de toename van het bouwvolume, de hogere en dichtere bebouwing, de toename van het aantal bewoners, het verkeer en het parkeren en de verslechtering van het beeldbepalende landschap.

Reactie:

Voor de beantwoording van deze bezwaren verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1. Appellanten hebben geen zicht op de nieuwbouw en zij wonen op bijna 200 meter afstand tot de appartementen.

2. De ruimtelijke onderbouwing is ondeugdelijk. De mer-beoordeling is onduidelijk en het milieukundig onderzoek, de onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking en het ecologisch rapport zijn gedateerd. Bovendien bevat het ecologisch rapport tegenstrijdigheden; aan de ene kant wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn, terwijl er wel mitigerende maatregelen worden voorgeschreven.

Reactie:

Voor de beantwoording van deze bezwaren verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 5.

Zienswijze 21: Een bewoner van de Diny Sprockstraat in Leeuwarden.

1. Bezwaar tegen de plek van de appartementen in verband met de afstand en de bouwhoogte tot het appartement van appellant.

Reactie:

Voor de beantwoording van deze bezwaren verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 6.

2. Het appartementengebouw tast te zeer het uitzicht en de privacy aan.

Reactie:

Voor de beantwoording van deze bezwaren verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 6.

3. De beoogde kleinschalige en groene opzet is reeds voldoende aangetast.

Reactie:

Hiervoor is al vermeld dat de bouwhoogtes van beoogde woningen en appartementen slechts marginaal afwijken van de toegestane bouwhoogtes in het bestemmingsplan. Voorts voorziet de ingediende aanvraag in de aanleg van openbaar groen, terwijl in het oorspronkelijke plan het volledige terrein geprivatiseerd zou worden.

Zienswijze 22: Een bewoner van de Diny Sprockstraat in Leeuwarden.

Deze zienswijze is identiek als zienswijze 21.

Voor de beantwoording van de bezwaren verwijzen wij dan ook naar onze reactie op zienswijze 21.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om goedkeuring aan het plan te onthouden. Wel is naar aanleiding van deze zienswijzen de verbeelding aanpast en verduidelijkt door de niet noodzakelijke teksten en aanduidingen te verwijderen. Ook is op de verbeelding het meest oostelijke woningblok, na overleg met aangrenzende bewoners, enigszins verschoven in zuidelijke richting. Als gevolg hiervan zien deze omwonenden af van het indienen van een zienswijze. Tenslotte is de onderbouwing aangepast in verband met de zienswijze van de provincie over archeologie.