

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Aldlânstate

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Aldlânstate heeft in de periode van 9 april tot en met 20 mei 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ontvangen.

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

Zienswijze 1 - Provincie Fryslân

In een mail van 15 april 2020 heeft Provincie Fryslân een zienswijze ingediend. In deze (informele) zienswijze wordt aangegeven dat het aantal woningen ontbreekt in de regels en een opmerking gemaakt over een bijlage bij de toelichting van het plan.

1. Het aantal woningen ontbreekt in de regels, overeenkomstig de systematiek van het geldende bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat het gewenst is dat de woningaantallen wel worden opgenomen in dit bestemmingsplan (of in de verbeelding of in de regels). De grondslag hiervoor is artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 (VRF) en de woningbouwafspraken tussen provincie en gemeente. Het huidige bestemmingsplan is van voor de VRF. Gevraagd is aan de gemeente dit aan te passen, zo niet dan zou een formele zienswijze volgen.
2. Bijlage 1 bij de toelichting van het plan, betreft de uitspraak van de rechtbank inzake de eerder verleende vergunning voor de nieuwbouw van Aldlânstate. De provincie merkt op dat deze uitspraak niet is geanonimiseerd. De gepubliceerde uitspraak is de uitspraak die de gemeente als betrokken partij heeft ontvangen.

Reactie:

1. Het aantal woningen was niet opgenomen in de regels, omdat dit in het geldende bestemmingsplan ook niet was opgenomen. Het aantal woningen werd naar onze mening voldoende begrensd door de opgenomen maatvoering voor het gebouw in combinatie met het gemeentelijk beleid voor het minimaal aantal m² per woning. We nemen in de regels het aantal van 123 woningen op, dat ook benoemd is in de toelichting, omdat dit het aantal is waarvoor een aanvraag is ingediend en waarvoor ook de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.
2. De uitspraak van de rechtbank was ten tijde van het terinzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan nog niet gepubliceerd door de rechtbank. Daarom was als bijlage opgenomen de uitspraak die de gemeente als betrokken partij heeft ontvangen. Dat deze uitspraak niet geanonimiseerd was, is een omissie geweest. Daarom is na ontvangst van de mail van de provincie alsnog een geanonimiseerde versie van de uitspraak gemaakt en toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is de uitspraak ook gepubliceerd door de rechtbank. Deze gepubliceerde uitspraak zal opgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

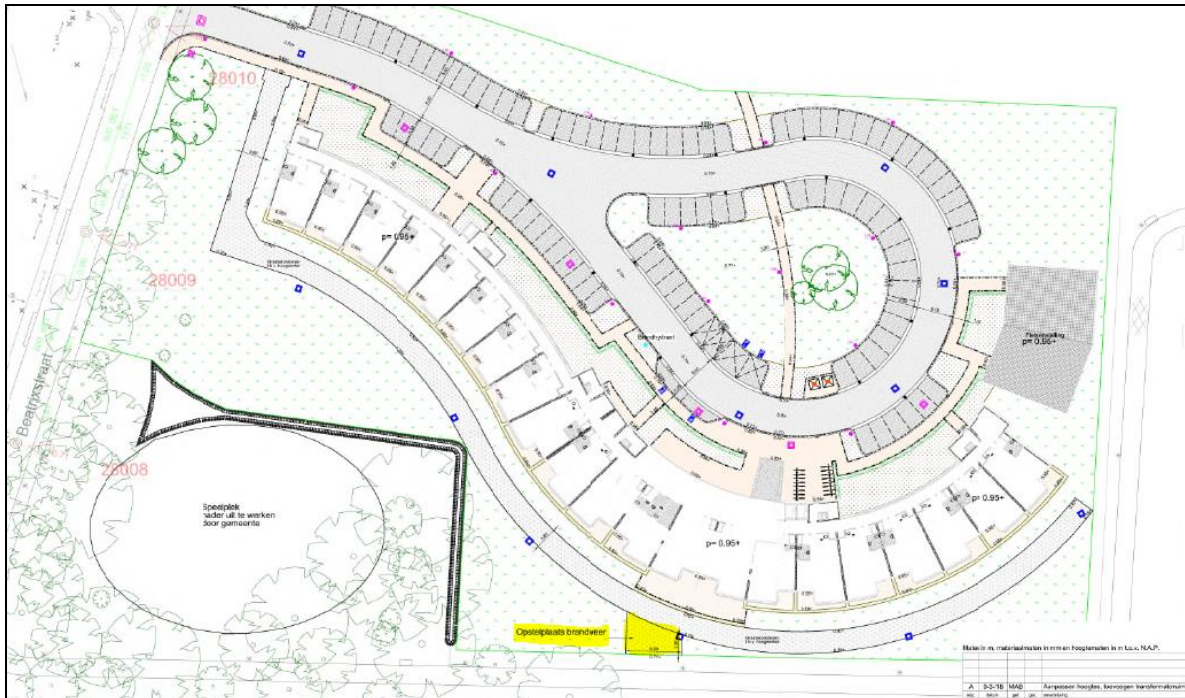
De zienswijze van de Provincie leidt tot 2 aanpassingen: het aantal woningen van 123 zal worden verwerkt in de regels en de door de rechtbank gepubliceerde uitspraak zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Zienswijze 2 - Brandweer Fryslân

Op 22 april 2020 heeft Brandweer Fryslân per brief gereageerd. Brandweer Fryslân ziet in het kader van externe veiligheid geen noodzaak om bij dit ontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Wel maakt Brandweer Fryslân gebruik van de mogelijkheid om een repressief advies te geven ten aanzien van aspecten die van belang zijn voor de basisbrandweezorg, zoals bereikbaarheid, beschikbaarheid bluswater en opkomsttijden. De brandweer ziet geen directe knelpunten op de aspecten opkomsttijden en bereikbaarheid. Voor de beschikbaarheid van bluswater worden voorzieningen aan of in de buurt van het gebouw wenselijk geacht, zoals een droge stijgleiding die de brandweer kan gebruiken om water op hogere verdiepingen te krijgen. Daarnaast wordt het realiseren van een opstelplaats bij het water noodzakelijk geacht, zodat ook bij grotere branden voldoende water geleverd kan worden. De adviespunten zijn om de brandweer te betrekken bij de verdere planvorming omtrent deze voorzieningen.

Reactie:

Ter voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van Aldlânstate is eerder al advies ingewonnen bij Brandweer Fryslân. Naar aanleiding daarvan is een opstelplaats voor de brandweer nabij het Van Harinxmakanaal verwerkt in de plannen en opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

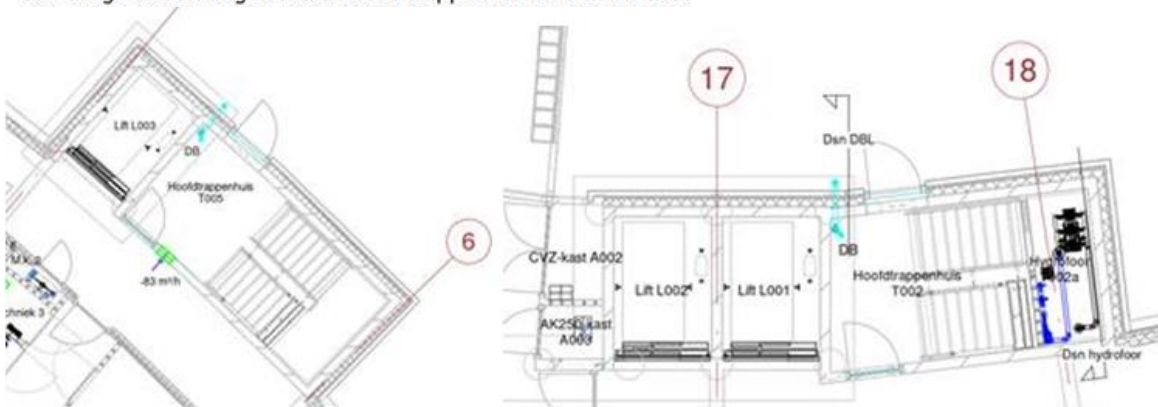


Tevens zijn op basis van het eerste advies van de brandweer twee droge stijgleidingen opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Aangezien de aanvraag omgevingsvergunning geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan is de informatie uit de aanvraag (zoals opgenomen in het brandveiligheidsrapport en op aanvraag tekening) in deze reactie- en antwoordnota opgenomen.

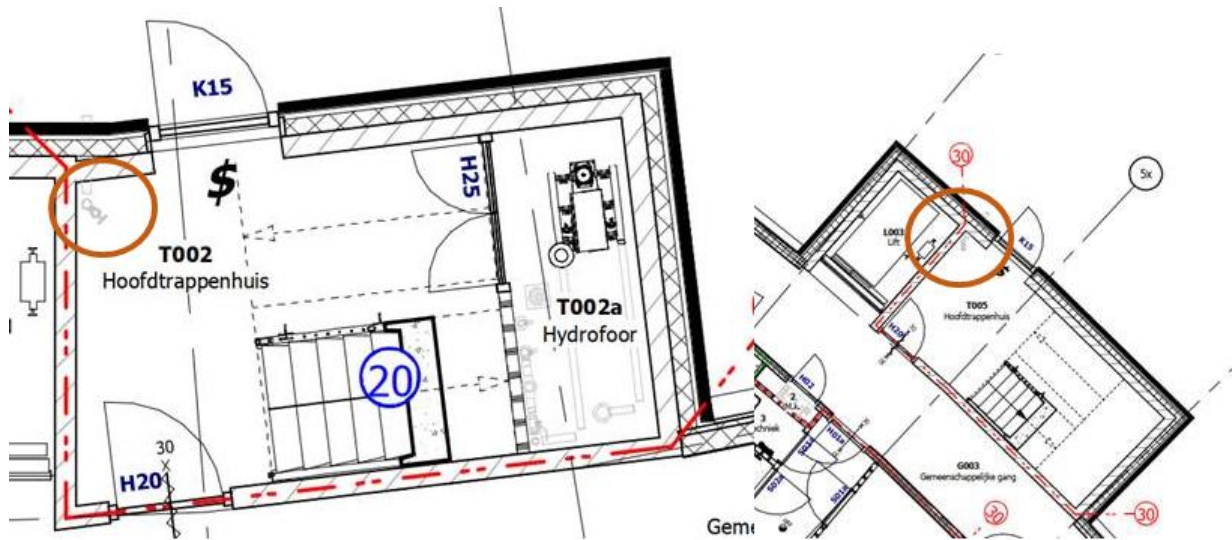
Uit het brandveiligheidsrapport Nieman (d.d. 19 maart 2018):

7.3 Droge blusleidingen

Op grond van artikel 6.29 zijn geen droge blusleidingen benodigd. Op advies van de brandweer, zie hetdocument met referentie UIT/17008393/BRW/NW/RB van 16 februari 2017 in de bijlage, is uitgegaan van droge blusleidingen in de hoofd trappenhuizen T02 en T05.



Aanvraag tekening A-20 (d.d. 02-03-2018):



De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Brandweer Fryslân wordt geïnformeerd over de verwerking van het advies in de aanvraag omgevingsvergunning.

Zienswijze 3 - omwonenden

Deze brief met zienswijzen d.d. 11 mei 2020 is ingediend namens de bewoners van Nieuw Rapenburg 29 en 31 te Leeuwarden en Griene Daam 21 te Goutum en betreft de volgende punten:

1. Het vooroverleg is achterwege gelaten, omdat al in het kader van de vergunningenprocedure overleg heeft plaatsgevonden. Hiermee wordt in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 3.1.1. eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wijkt namelijk op onderdelen af van het eerdere door de rechtbank vernietigde besluit.
2. In de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.1 staat dat binnen één jaar na het gereedmelden van de hoofdgebouwen, de bestaande gebouwen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan dienen te worden gesloopt. Er wordt gesproken over hoofdgebouwen, terwijl er slechts één hoofdgebouw mag worden gebouwd.
3. Voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.1. Wanneer de hoofdgebouwen niet alle zijn afgemeld of worden gerealiseerd, dan hoeven de bestaande gebouwen niet te worden gesloopt. Het is verre van duidelijk wanneer de gebouwen moeten worden gesloopt en binnen welke termijn de werkzaamheden moeten zijn voltooid. Men wil niet gedurende jaren worden geconfronteerd met overlast, zoals geluid- en stofhinder. De regel is verre van duidelijk en dit is in strijd met de rechtszekerheid en het zorgvuldigheidsbeginsel.
4. Voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.1. Gesproken wordt van bestaande gebouwen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Indien dit bestemmingsplan wordt vastgesteld dan valt de bestaande bebouwing onder het regime van het overgangsrecht. Indien hiervan sprake is dan is er geen sprake van een met een bestemmingsplan strijdige situatie. Overgangsrecht betekent niet dat er sprake is van een illegale situatie.
5. Aangegeven wordt dat in de regels een definitie van wooncentrum ontbreekt.
6. In artikel 5.2 zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afmetingen. Deze zijn overbodig en leiden tot verwarring, omdat de bestaande gebouwen volgens de voorwaardelijke verplichting moeten worden afgebroken.
7. In artikel 7 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze afwijkingsbevoegdheden en men vraagt zich af waarom deze mogelijkheden ter plekke via een afwijking kunnen worden toegestaan. Op grond van sub f is het zelfs mogelijk dat toiletgebouwtjes of kleinschalige openbare voorzieningen ten behoeve van detailhandel, dugouts en kleedgebouwtjes mogelijk zijn. Er is geen sprake van maatwerk.
8. In artikel 7 sub h is de mogelijkheid opgenomen dat de bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers en lichtkappen, mag worden vergroot

mits de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het bouwvlak zal bedragen tot ten hoogste 1.25 maal de maximale bouwhoogte. Dit betekent dat een verhoging van 5.50 meter mogelijk is ($22 \times 1,25$). Daarmee komt de bouwhoogte op 27,5 meter. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze mogelijkheid en afgevraagd wat in casu het nut is van deze bepalingen, gelet op de eerdere aanvraag omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing. Er had maatwerk moeten worden verricht in het kader van dit bestemmingsplan. Met de belangen van indieners van zienswijzen wordt door het opnemen van deze mogelijkheden geen enkele rekening gehouden.

9. Het bouwvlak is in vergelijking met de situering op basis van de door de rechtbank vernietigde omgevingsvergunning met het daarvan deel uitmakende besluitvlak 3 meter opgeschoven richting het Van Harinxmakanaal. Het bouwvlak is daardoor gesitueerd binnen de vrijwaringszone als bedoeld in de Vaarwegenverordening Fryslan 2014 (VVF). Er kan dan ook geen gebruik worden gemaakt van de al verleende ontheffing. Doordat het bouwvlak is verschoven en verbreed en er via een afwijkingsbesluit tot een hoogte van 27.5 meter kan worden gebouwd, had ook een nieuwe bezonningsstudie moeten worden gemaakt.
10. Ten aanzien van parkeren wordt aangegeven dat artikel 8 voor voldoende parkeergelegenheid verwijst naar de van toepassing zijnde beleidsregels. Volgens de stukken zijn 98 parkeerplaatsen voldoende. Bij de berekeningen is uitgegaan van een norm van 0,7 per wooneenheid (86 p.p.) vermeerderd met 12 parkeerplaatsen voor personeel, taxis, leveranciers en nooddiensten. Op grond van de van toepassing zijnde parkeernormennota 2014 geldt deze norm voor een verpleeg- en verzorgingstehuis. Volgens de stukken is het geen verpleeg- en verzorgingstehuis en bestaat de doelgroep uit 55-plussers. Uitgaande van een woning met een gebruiksoppervlakte die ligt tussen 80 en 120 m² moet worden uitgegaan van een norm van $1,6 = 197$ parkeerplaatsen vermeerderd met het aandeel van bezoekers van $0,3 = 37$ parkeerplaatsen. Totaal zijn derhalve 234 parkeerplaatsen benodigd. Het plan is derhalve niet uitvoerbaar.
11. In het stedenbouwkundig plan (bijlage 2 bestemmingsplan) wordt nog uitgegaan van de bouw van 12 vrijstaande grondgebonden woningen. In het kader van de procedure rond de omgevingsvergunning is door de ontwikkelaar opgemerkt dat deze woningen noodzakelijk zijn voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Nu deze woningen volgens het bestemmingsplan planologisch niet zijn toegestaan is het plan economisch niet uitvoerbaar.
12. Indieners van de zienswijze vrezen ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat vanwege aantasting van de privacy en minder bezonning. Met hun belangen is in geen rekening gehouden. Zij hadden geen problemen gehad met bebouwing op de bestaande locatie, omdat zij ten tijde van de koop bekend waren met de huidige situatie. Louter ten behoeve van de financiële belangen van de huurder (Stichting Rendant) wordt het bouwvlak opgeschoven. De investeerder had de kosten van verhuizing en tijdelijke huisvesting voor zijn rekening moeten nemen. De investeerder wil bij verhuur een bepaald rendement generen. Hij had deze kosten van verplaatsing door kunnen berekenen in de verhuurprijs aan Rendant. Dit soort kosten behoren tot het ondernemersrisico en mogen niet worden afgewenteld op derden. Verwezen wordt nog naar een vergadering van de raadscommissie van juni 2018, waar door de stedenbouwkundige van de gemeente is opgemerkt, dat bebouwing binnen het bestaande bouwvlak de voorkeur verdient. Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de raad in zijn belangenafweging in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan de voor- en nadelen van alternatieven mee te nemen. Dit is niet gebeurd. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
13. Het bouwvlak wordt in zuidelijke en oostelijke richting opgeschoven. Ten opzichte van de woningen aan de Griene Daam en Nieuw Rapenburg komt de bebouwing ruim 30 meter dichterbij. Ten opzichte van de woning Nieuw Rapenburg 33 kan bebouwing op nog geen 20 meter en met een hoogte van 22 of 27,5 meter uit de grens van de achtertuin plaatsvinden. Aan de zijde van Nieuw Rapenburg kan in 7 bouwlagen worden gebouwd. De privacy van bewoners en daarmee het woon- en leefklimaat worden ernstig aangetast, omdat rechtstreeks inzicht is in de tuinen en woningen. Ook voor de bewoners van de Griene Daam te Goutum geldt, dat hun privacy wordt aangetast. Voor de bewoners van de Griene Daam 21 geldt dat er een veel grotere, massievere gevel met veel appartementen 33 meter dicht op hun woning komt te staan dan in de huidige situatie. Er is ook daar sprake van een ernstige aantasting van de privacy en sterke vermindering van het uitzicht. Met hun belangen is geen rekening gehouden.

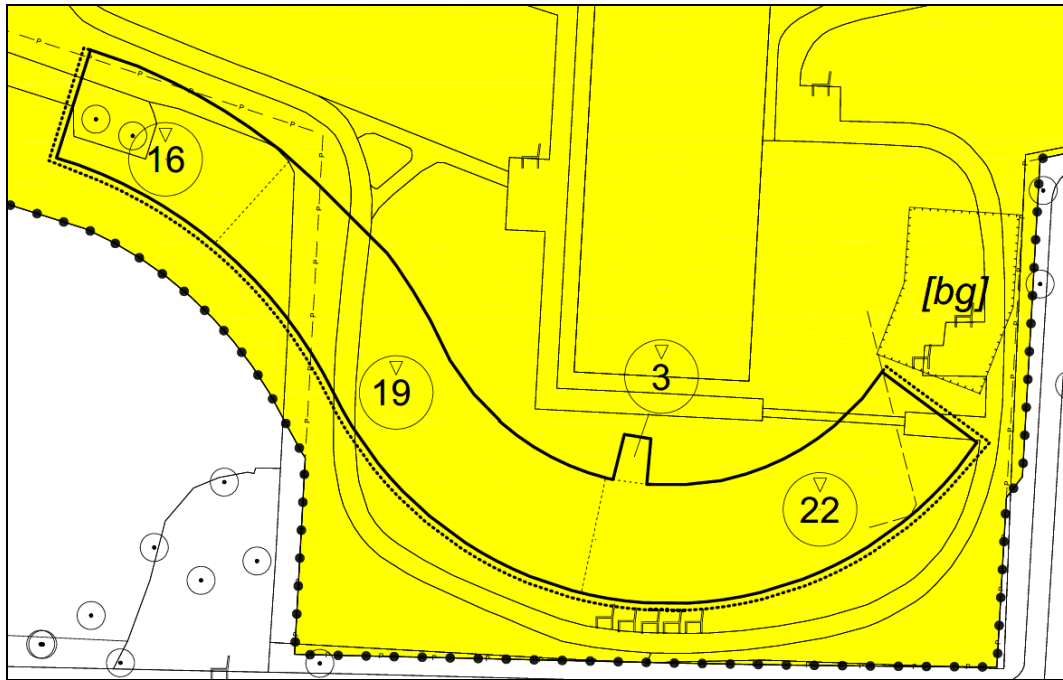
14. Gelet op de toegestane hoogte en de afstand tot de omliggende woningen had een windhinderonderzoek moeten plaatsvinden. Men vreest windhinder te ondervinden.

Reactie:

1. De overleg instanties hebben hier geen probleem van gemaakt. Ook is vooroverleg met de provincie niet vereist op grond van artikel 3.1.1. tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit op basis van de lijst van de provincie, de activiteit is in bestaand stedelijk gebied en voldoet aan de gemaakte woonafspraken (op basis van het aantal woningen van 123).
2. De zienswijze is terecht. Hoofdgebouwen wordt in artikel 3.2.1 gewijzigd in hoofdgebouw en in 3.1 onder a wordt gebouw opgenomen in plaats van gebouwen.
3. De onduidelijkheid is verholpen met de aanpassing naar hoofdgebouw i.p.v. hoofdgebouwen, zoals aangegeven bij punt 2. De bestaande gebouwen moeten zijn gesloopt binnen een jaar na gereedmelding van het hoofdgebouw. Dat is een heldere bepaling: de sloop moet zijn afgerond binnen dat jaar. Gereedmelding is bovendien verplicht op grond van artikel 1.25 Bouwbesluit 2012 en het hoofdgebouw kan pas na gereedmelding in gebruik worden genomen.
4. De bestaande gebouwen zijn niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat is een juiste bewoording en behoeft geen aanpassing. We hebben het ook niet over strijdige situatie of illegale situatie. Het overgangsrecht is niet van toepassing op de bestaande gebouwen. De opgenomen voorwaardelijke verplichting zet het gebruikelijke overgangsrecht opzij. Dit volgt bijvoorbeeld uit een uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ7514).
5. Een definitie van wooncentrum is niet nodig. Datgene wat in artikel 3.1 onder a staat volstaat. Daarin wordt omschreven wat binnen de bestemming Wonen-Wooncentrum valt.
6. De regels ten aanzien van bestaande afmetingen zijn inderdaad overbodig. Er zijn geen (bij)gebouwen die in stand worden gelaten. Daarom kunnen de regels worden geschrapt.
7. De algemene afwijkingsregels uit het huidige bestemmingsplan zijn overgenomen. Deze regels gelden nu ook voor deze locatie. Er is geen sprake van een planologische verandering door het opnemen van de regels. We verwachten overigens voor een groot deel van de regels niet dat ze zullen worden toegepast. Mocht dit wel het geval zijn, stel dat men een vogelkooi wil realiseren op grond van artikel 7 sub f, dan kan bezwaar worden gemaakt tegen het besluit tot afwijken.
8. Artikel 7 sub h is een algemene afwijkingsregel die juist wel van belang is voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van Aldlânstate, vanwege de liftkokers. Door deze afwijkingsregel op te nemen wordt voorkomen dat voor het hele gebouw een hoge bouwhoogte moet worden opgenomen. Zoals bij punt 7 aangegeven gelden deze regels nu ook voor deze locatie en betreft het een afwijking waartegen desgewenst bezwaar kan worden gemaakt. Om af te wijken zal ook gemotiveerd moeten worden dat kan worden afgeweken. De liftkokers die zijn opgenomen (zie afbeelding) zijn bijvoorbeeld ook in de bezonningsstudie opgenomen.



9. Het bouwvlak van het bestemmingsplan en het vlak van de verleende omgevingsvergunning is vergeleken. Er blijkt inderdaad verschil te zijn, maar niet 3 meter zoals gesteld. De tekenaar van het stedenbouwkundig bureau heeft 1 meter speling aangehouden in het bouwvlak, waardoor het bouwvlak 1 meter dichterbij het Van Harinxmakanaal is gekomen. In plaats van 20,449 m is de afstand nu 19,449 m. Zie navolgende afbeelding, waarin het verschil zichtbaar is gemaakt tussen het aangevraagde bouwvlak en het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. De gemaakte fout wordt hersteld. Het bouwvlak komt op de aangevraagde locatie en voldoet daarmee ook weer aan de vrijwaringszone van 20 meter (VVF). Bij een afwijkend bouwplan zal inderdaad een nieuwe bezonningsstudie moeten worden gemaakt ten behoeve van het afwijkingsbesluit, maar niet voor dit bestemmingsplan, waarin bij recht niets meer en ook geen andere situering mogelijk wordt gemaakt dan is aangevraagd.



10. Ter onderbouwing van de gehanteerde parkeernorm is in de ruimtelijke onderbouwing, welke is ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning en deel uitmaakt van het bestemmingsplan, een memo opgenomen waarin wordt ingegaan op de doelgroep. Rendant richt zich op bewoners van 70 jaar en ouder, die ook op hogere leeftijd nog zelfstandig en comfortabel zullen kunnen wonen. Ook voor jongere mensen, die wel de behoeften hebben van een zeventigjarige (bv. vanwege de ziekte van Parkinson, Multiple Sclerose of niet-aangeboren hersenletsel na een ongeval). Op basis van deze doelgroep kan de norm voor verpleeg- en verzorgingstehuis worden gehanteerd, zoals opgenomen in ons parkeerbeleid waar artikel 8 naar verwijst.
11. Initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen om het plan uit te voeren en daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Dit is ook in de toelichting van het plan onder 5.3 in de alinea over de financiële uitvoerbaarheid benoemd.
12. Het is niet zo dat in het kader van een bestemmingsplanprocedure alternatieven moeten worden beoordeeld. De initiatiefnemer vraagt een herziening van het bestemmingsplan en de gemeenteraad beoordeelt of dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gekozen locatie is op alle aspecten beoordeeld, in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Bouw op de bestaande locatie, is niet aangevraagd aangezien dit leidt tot huisvestingsproblemen in de periode tussen sloop en nieuwbouw.
13. Deze gronden zijn ook naar voren gebracht bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan, na publicatie van de ontwerp-omgevingsvergunning en in het kader van beroep tegen de verleende vergunning. Zoals eerder ook al aangegeven is naar ons oordeel in voldoende mate rekening gehouden met de omgeving. Niettemin kan niet worden ontkend en voorkomen dat er in de dynamiek van de bestaande stad wijzigingen in bebouwing/gebruik plaatsvinden die gevolgen hebben voor de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen wordt naar ons oordeel in voldoende mate ingegaan op de omgevingsaspecten. Zo is in de bezonningstudie inzichtelijk gemaakt wat de schaduwwerking van zowel het bestaande gebouw als ook het nieuwe gebouw op de omgeving is. Naar het oordeel van ons college is er geen sprake van een onevenredig nadeliger positie. Ten aanzien van de vermeende inbreuk op de privacy merken we op dat vanuit het bestaande gebouw de helft van de appartementen (ruim 100) in meer of mindere mate vanuit de woonkamers (rechtstreeks) zicht op de woningen/kavels aan Nieuw-Rapenburg heeft. Doordat het nieuwe gebouw naar het zuiden is opgeschoven, is er alleen vanuit de oostzijde van het gebouw en de balkons op de hoek zicht op de naastgelegen kavels mogelijk. De afstand tot Griene Daam 21 blijft dusdanig dat geen sprake zal zijn van aantasting van privacy. Er is naar onze mening geen sprake van een ontoelaatbare verandering en inbreuk op het woon- en leefgenot.

14. Er is geen sprake van zeer hoge bebouwing noch van smalle openingen tussen gebouwen. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de nieuwbouw niet leidt tot noemenswaardige windhinder. Een windhinderonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Zienswijze 3 leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Op grond van punt 2 wordt in de regels het woord hoofdgebouwen in artikel 3.2.1 gewijzigd in hoofdgebouw en in 3.1 onder a wordt gebouw opgenomen in plaats van gebouwen. Punt 6 over de regels t.a.v. bestaande afmetingen, leidt tot het schrappen van artikel 5.2. Punt 9 leidt tot aanpassing van het bouwvlak zoals weergegeven op de plankaart.

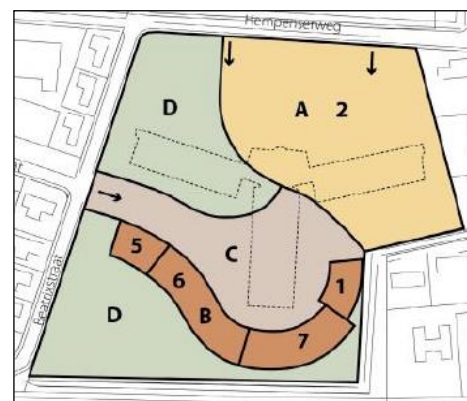
Zienswijze 4 - omwonenden

Deze brief met zienswijzen d.d. 17 mei 2020 is ingediend door de bewoners van Beatrixstraat 51 te Leeuwarden en betreft de volgende punten:

1. Al in 2017 is de zorg uitgesproken over het behoud van openbaar groen en verkeersoverlast ten gevolge van het nieuwbouwplan van Aldlânstate. Daarna is in 2018 het stedenbouwkundig plan 'Welstandsrichtlijnen grondgebonden woningen Aldlânstate en omgeving' vastgesteld, waarin een plankaart is opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan borgt niet de ruimtelijke ordening zoals dat in het stedenbouwkundig plan in 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. De borging van het oppervlak met de bestemming 'openbaar groen' wordt in het bestemmingsplan ten opzichte van het stedenbouwkundig plan nog verder losgelaten ten gunste van het oppervlak voor de bestemming 'Wonen - Wooncentrum'. Openbaar groen is binnen de bestemming 'Wonen - Wooncentrum' wellicht mogelijk, maar borgt de genoemde groencompensatie in het stedenbouwkundig plan zeer zeker niet.
2. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de sloop van bestaande bebouwing opgenomen. Aan de oproep van de rechtbank tot het waarborgen van onbebouwd blijven van het huidige bouwvlak en openbaar groen, zoals dat in het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt in het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze invulling gegeven.
3. De voorgeschreven sloop van de bestaande bebouwing in artikel 3.2.1 wordt verderop in de regels van het ontwerpbestemmingsplan ontkracht door het overgangsrecht in artikel 9.2.
4. Aangezien voor de borging een bestemmingplan en een besluit van de gemeenteraad nodig zijn, zag de rechtbank geen aanleiding om de overige beroepsgronden, ten aanzien van het behoud van bomen en parkeren, in haar uitspraak te bespreken.
5. Er is onvoldoende bescherming en behoud van bomen tijdens de bouw van Aldlânstate. De inrichting van het bouwterrein voldoet niet aan de voorschriften 'Boombescherming op bouwlocaties' en er dreigen beeldbepalende bomen tijdens de bouw alsnog te sneuvelen.
6. Het later bijgevoegde boombeschermingsplan bevat veel adviezen en aanbevelingen waarvan onduidelijk is of deze gehanteerd zullen worden en dit plan is op onderdelen strijdig met de bovengenoemde voorschriften.
7. Er wordt gevreesd voor parkeeroverlast in de buurt door onvoldoende parkeercapaciteit bij Aldlânstate. Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid voor verpleeg- en verzorgingshuizen. Echter, in de aanvraag van de omgevingsvergunning staat dat het gaat om appartementengebouw voor senioren waarvoor de gemeentelijke parkeernorm van 1,3-1,6 geldt.
8. Verzocht wordt het volledige stedenbouwkundig plan in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen om te borgen dat dit tot uitvoer komt.

Reactie:

1. In het ontwerpbestemmingsplan is alleen het vlak met de bestemming 'Wonen - Wooncentrum' vergroot ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw. Daarbij is onvoldoende aandacht besteed aan het stedenbouwkundig plan. Het deel wat groene openbare ruimte zou worden volgens het stedenbouwkundig plan (delen aangeduid met D, zie afbeelding hiernaast), zal de bestemming 'Groen' krijgen in dit bestemmingsplan, overeenkomstig de bestemming van het openbaar groen in het huidige bestemmingsplan.



2. Door geen bouwvlak meer op te nemen ter plaatse van het bestaande gebouw in combinatie met de voorwaardelijke verplichting tot sloop van de bestaande bebouwing wordt gewaarborgd dat het huidige bouwvlak onbebouwd zal blijven. Ten aanzien van openbaar groen zie punt 1.
3. Het overgangsrecht is niet van toepassing op de bestaande gebouwen. De voorwaardelijke verplichting voor de sloop van bestaande gebouwen zet het overgangsrecht opzij. Dit volgt bijvoorbeeld uit een uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ7514).
4. De rechtbank is in de uitspraak niet op deze onderdelen ingegaan, maar had dat zeker gedaan als dat het gegrond zijn van het beroep verder zou onderbouwen. De rechter is ter zitting wel ingegaan op de gronden en heeft naar onze mening aangegeven dat deze niet terecht zijn. Bomen mogen gekapt worden op grond van regels van de gemeente Leeuwarden. Daarom is de gewenste bescherming niet nodig. Gelet op het stedenbouwkundig plan is bescherming wel vastgelegd met bomencompensatie, waarvoor ook een regel is opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het onderdeel parkeren heeft de rechter aangegeven dat de gehanteerde norm uit het parkeerbeleid van de gemeente komt en dat de gemeente terecht daar vanuit mocht gaan.
5. Deze zienswijze is mondeling nog nader toegelicht. De zorg betreft met name dit fragment van de bij het bomenwerkplan opgenomen werktekening, waar de schuifpoort en het bouwhek te dicht op de (te behouden) boom staan:



Dit knelpunt is voorgelegd aan (de gemachtigde van) Rendant. Daarbij is aangegeven dat zoals het nu op de werktekening staat eigenlijk wel duidelijk is dat de boom toch beschadigd gaat worden, omdat het bouwverkeer dan tegen de boom(takken) gaat komen en/of zorgt voor verdichting en daarom is verzocht om overleg met de aannemer. Door (de gemachtigde van) Rendant is toegezegd dat de plek van de boom een gegeven is waar de aannemer rekening mee moet houden. Als de betreffende boom beschadigd raakt als gevolg van het toegangshek, dan zal hier een andere oplossing voor gezocht moeten worden. Er is afgesproken dat het groen wordt gecompenseerd, er is een boombeschermingsplan opgesteld en ook deze boom zal de nodige aandacht krijgen, zodat die gespaard blijft. Er zal hierover met de aannemer worden overlegd en er wordt een nieuwe tekening aangeleverd voor de aanvraag omgevingsvergunning.

6. Het boombeschermingsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting en in de toelichting van het bestemmingsplan wordt er ook naar verwezen. Het verder vastleggen in regels is niet nodig. Rendant en ook de bewoners hebben zelf ook belang bij het behoud van bomen en groen rondom het pand.
7. Voor de beantwoording verwijzen we naar onze reactie op zienswijze 3 bij punt 10.
8. Het deel dat is aangegeven met A op de plankaart van het stedenbouwkundig plan is bedoeld voor de bouw van maximaal 12 vrijstaande woningen. Deze bouwplannen zijn nog niet concreet genoeg om vast te leggen in een bestemmingsplan. Na de nieuwbouw van Aldlânstate zal dit worden opgepakt. Het belang van indieners van deze zienswijze ligt aan de westkant, ter plaatse van het openbaar groen en de ingang van het terrein van de nieuwbouw van Aldlânstate. Dit deel zal overeenkomstig het stedenbouwkundig plan worden opgenomen, zie ook punt 1.

Zienswijze 4 punt 1 leidt tot aanpassingen. Het deel wat aangeduid is als groene openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan, zal de bestemming 'Groen' krijgen in dit bestemmingsplan. Hiertoe worden zowel de regels als de plankaart aangepast.

Conclusie zienswijze 1 tot en met 4

De zienswijzen leiden tot aanpassingen, die hierna worden opgesomd.

De aanpassingen in de toelichting betreffen:

- In 4.2 beschrijving juridische regeling wordt ingegaan op de bestemming 'Groen'.
- In bijlage 1 bij de toelichting zal de door de rechtbank gepubliceerde uitspraak worden opgenomen.

De aanpassingen op de verbeelding betreffen:

- Het bouwvlak zal worden aangepast overeenkomstig de aanvraag omgevingsvergunning en wordt opgenomen zoals aangegeven op de afbeelding (bij reactie op punt 9 zienswijze 3).
- Het deel wat aangeduid is als groene openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan, zal de bestemming 'Groen' krijgen, voorzover het in het huidige plangebied valt.

De aanpassingen in de regels betreffen:

- In artikel 3 wordt de bestemming 'Groen' als volgt opgenomen:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- ontsluitingswegen ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
- in- en uitritten;
- wegen, straten en paden;

met daaraan ondergeschikt:

- bermen, beplanting;
- waterlopen en waterpartijen;
- parkeervoorzieningen;
- oevers en kaden;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- verhardingen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

- Artikel 3 t/m 10 wordt hernoemd naar artikel 4 t/m 11.
- In artikel 4.1 onder a wordt "een gebouw" opgenomen in plaats van "gebouwen".
- In artikel 4.2.1 wordt "de hoofdgebouwen" gewijzigd in "het hoofdgebouw".
- Artikel 4.2.2 wordt als volgt opgenomen (wijzigingen geel gemarkeerd):
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - er mag uitsluitend één hoofdgebouw worden gebouwd;
 - als hoofdgebouw mag uitsluitend het in lid 3.1 sub a genoemde gebouw worden gebouwd;
 - het hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- In artikel 4.3 wordt als strijdig gebruik opgenomen "het gebruik van het hoofdgebouw voor meer dan 123 woningen".
- Artikel 6.2 met daarin regels t.a.v. bestaande afmetingen wordt verwijderd.