

Mollema-Jong de, Selma

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 april 2020 16:41
Aan: Mollema-Jong de, Selma
Onderwerp: Stukken ontwerp bestemmingsplan Leeuwarden - Aldlânstate

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Goedemiddag mevr. Mollema - de Jong,

Wij hebben van u de publicatie gekregen voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Leeuwarden Aldlânstate.

Daarvoor heb ik ruimtelijke plannen gekeken en daar zie ik een tweetal dingen die bij mij wat twijfel oproepen, maar waar ik niet gelijk de formele weg voor wil bewandelen.

Ik zie nergens in de regels of op de verbeelding het aantal appartementen benoemd. Uit de toelichting blijkt dat het om circa 123 woningen gaat voor senioren, echter dat is nergens geregeld. Wordt dat gerepareerd?

Verder zie ik in bijlage 1 van de toelichting, de uitspraak van de rechtbank, dat deze uitspraak niet is geanonimiseerd. De uitspraak die jullie nu hebben gepubliceerd is de uitspraak die de gemeente als betrokken partij heeft ontvangen. Deze laatste opmerking is alleen ter informatie.

Ik hoor graag ten aanzien van het eerste punt hoe jullie hier mee omgaan.

Met vriendelijke groet,

Anna Petra van der Wal
Beleidsmedewerker Ruimte
Afdeling Omgevingszaken
[REDACTED]
[REDACTED]
Werkdagen: ma. | di. | wo. | do.

provinsje fryslân
provincie fryslân 
Tweebaksmarkt 52 (bezoekeradres)
Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
(058) 292 5925 / provincie@fryslan.fr
WhatsApp: 06 10 26 88 31
www.fryslan.fr



Volg ons op social media!

.....
Tink oan it miljeu foar 't jo beslute dizze mail te printsjen / Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen.
.....

<< Disclaimer >>

Persoansgegevens en privacy
De provinsje Fryslân giet sekuer mei jo persoonsgegevens om en hannelet neffens de Algemene verordening gegevensbescherming en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming. Lês [hier](#) ús Privacyferklearring.

Persoansgegevens en privacy
De provincie Fryslân gaat zorgvuldig om met uw persoonsgegevens en handelt overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming. Lees [hier](#) onze Privacyverklaring.



Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
t.a.v. S. Mollema
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum	22 april 2020	Behandeld door	[REDACTED]
Onze referentie	UIT/20012239/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	[REDACTED]
Uw referentie		E-mail	[REDACTED]
Uw brief van	2 april 2020	Bijlagen	0

Onderwerp Advies ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Aldlânstate

Geacht college,

Op 2 april 2020 heeft u ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan ons het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden Aldlânstate toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Het plan voorziet in de sloop en nieuwbouw van een serviceflat aan de zuidkant van Leeuwarden. Allereerst wordt het nieuwe gebouw gerealiseerd met 123 woningen waarna het oude pand met 230 woningen zal worden gesloopt.

Externe veiligheid

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit ontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn. Wel is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) relevant, maar door het conserverende karakter van het plan ziet de brandweer geen meerwaarde in het plaatsen van opmerkingen.

Repressief advies

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een repressief advies te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

Opkomsttijden

De brandweer hanteert voor haar opkomsttijden binnen Friesland het Dekkingsplan2.0. hierin is opgenomen dat de opkomsttijd rond het plangebied op maximaal 10 minuten ligt. De werkelijke opkomsttijd, gerekend vanuit de kazerne in Leeuwarden bedraagt slechts 5 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de normtijd van het dekkingsplan. De brandweer ziet dan ook geen directe knelpunten op dit aspect.

Bereikbaarheid

Het plangebied is van meerdere zijden te benaderen. De brandweer ziet dan ook geen directe knelpunten op dit aspect.

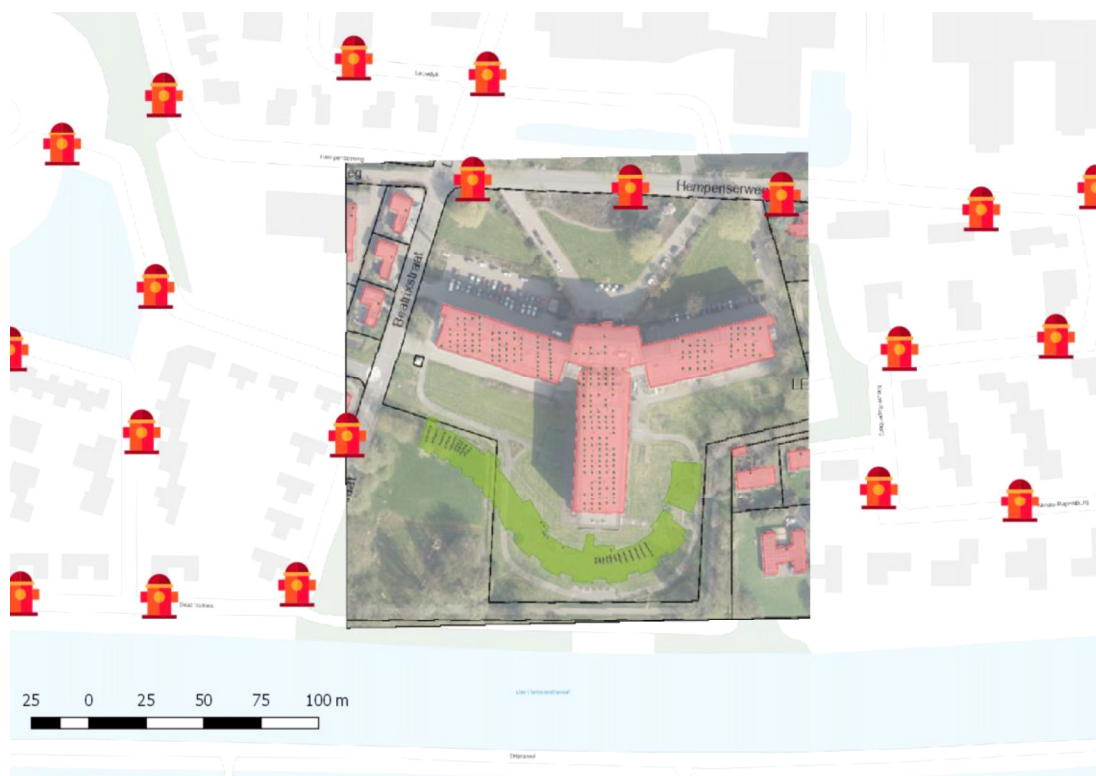
Bluswatervoorzieningen

In de nabijheid van het nieuw te bouwen gebouw zijn een aantal brandkranen aanwezig. Deze zijn op de afbeelding hieronder weergegeven. Als vuistregel hanteert de Brandweer dat een brandkraan op maximaal 100 meter van de toegang tot een object gelegen kan zijn. Dit heeft te maken met de hoeveelheid slangen aan boord van een standaard voertuig. Wanneer kranen op grotere afstand zijn gelegen, zal de opbouw van bluswater meer eenheden en daarmee meer tijd vergen.

Afgaande op onderstaande afbeelding lijkt de afstand van brandkranen tot het gebouw niet tot problemen te leiden. Echter, het betreft hier slechts de ruimtelijke procedure. Om een goed beeld te krijgen van de (brandweer)ingangen van het gebouw kijkt de brandweer graag mee in het verdere proces. Hierin zou ook nagedacht kunnen worden over andere voorzieningen aan, in of rondom het nieuwe gebouw. Afhankelijk van de hoogte en diepte van het gebouw zou bijvoorbeeld een zogenaamde droge stijgleiding, die de brandweer kan gebruiken om water op hogere verdiepingen te krijgen, kunnen worden gerealiseerd.

Een droge stijgleiding kan invloed hebben op de locatie van brandkranen. Op basis van de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid wordt een afstand van 15 meter van het voedingspunt van de droge stijgleiding tot de opstelplaats van de brandweer beschreven en vervolgens maximaal 20 meter van de opstelplaats tot de dichtstbijzijnde brandkraan.

Daarnaast is het voor grotere branden van belang dat de brandweer kan terugvallen op open water. In dit geval is open water in voldoende mate aanwezig, om dit echter te kunnen gebruiken is een opstelplaats aan het water noodzakelijk. De brandweer gaat graag in gesprek over de situering van deze opstelplaats bij het water/gebouw.



Advies

In overeenstemming met bovenstaande opmerkingen adviseert Brandweer Fryslân om:

- De brandweer ook in de verdere planvorming te betrekken bij deze nieuwbouw. De brandweer denkt graag mee over mogelijke voorzieningen aan of in de buurt van het gebouw.
- Een opstelplaats bij het water te realiseren waarmee ook bij grotere branden voldoende water opgeleverd kan worden. Brandweer Fryslân gaat hierover graag met de aanvrager/gemeente in gesprek.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.

Gemeenteraad Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Oranjewoud, 11 mei 2020

Ons kenmerk : T- 8503
Uw kenmerk :
Onderwerp : [REDACTED] gemeenteraad;
ontwerpbestemmingsplan Aldlânstate;
zienswijzen

Geachte leden van de raad,

Tot mij wendden zich

Bestuursrecht

Milieu

Ruimtelijke Ordening

Planschade

Onteigening

Taxaties

[REDACTED]

met het verzoek namens hen zienswijzen in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Aldlânstate', zoals dat momenteel ter inzage ligt.

De zienswijzen luiden als volgt.

1. Vooroverleg.

Uit de stukken blijkt, dat burgemeester en wethouders van mening zijn dat het verplichte vooroverleg achterwege kan blijven, omdat er al in het kader van de vergunningenprocedure overleg heeft plaatsgevonden. Naar de mening van cliënten wordt hiermee 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 projectbesluit.

2. Bestemmingsplan.

2.1. Bestemming en bestemmingsomschrijving.

Het ontwerp biedt de planologische mogelijkheid tot de bouw van 123 appartementen c.a. voor senioren. Het gebouw is gesitueerd tussen het Van Harinxmakanaal en het huidige Aldlânstate en dient ter vervanging van het bestaande appartementengebouw dat bestaat uit 230 appartementen met de

daarbij behorende verblijfsruimten. Aan het perceel is de bestemming 'Wonen-Wooncentrum' toegekend. Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn de gronden, voor zover relevant, bestemd voor gebouwen en bijgebouwen met de daarbij behorende voorzieningen en andere bouwwerken.

2.2. Bouwregels.

Voorwaardelijke verplichting en sloop.

2.2.1 In artikel 3.2.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen één jaar na het gereedmelden van de hoofdgebouwen, dienen de bestaande gebouwen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan te worden gesloopt.

2.2.2 Er wordt gesproken over hoofdgebouwen. Naar de mening van cliënten mag er volgens de bouwregels slechts één hoofdgebouw worden gebouwd.

2.2.3 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. Cliënten willen 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.

2.2.4 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.

Begripsomschrijving wooncentrum.

2.2.5 In de regels ontbreekt een definitie van wooncentrum.

Algemene bouwregels.

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.

Afwijkingsregels.

2.2.6 In artikel 7 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Cliënten hebben bezwaar tegen deze afwijkingsbevoegdheden en vragen 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 volgens hen geen sprake van maatwerk.

In 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 x 1.25). Daarmee komt de bouwhoogte op 27,5 meter. Cliënten hebben bezwaar tegen deze mogelijkheden. Zij vragen zich af wat in casu het nut is van dergelijke 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. Cliënten zijn van mening dat door het opnemen van deze mogelijkheden met hun belangen geen enkele rekening is gehouden.

Bouwvlak.

2.2.7 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 gesitueerd binnen de vrijwaringszone als bedoeld in de Vaarwegenverordening Fryslân 2014. Er kan naar de mening van cliënten geen gebruik worden gemaakt van de al verleende ontheffing.

2.2.8 Nu 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.

3. Parkeren.

In artikel 8 van de planregels wordt voor wat betreft de vraag of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid verwezen 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.

Indien er maar 98 parkeerplaatsen volgens de bij het bestemmingsplan behorende ruimtelijke onderbouwning worden aangelegd nemen de parkeerdruk en parkeeroverlast in de directe omgeving toe.

4. Economische uitvoerbaarheid.

Bij de toelichting op het bestemmingsplan behoort een aantal bijlagen, zoals het stedenbouwkundig plan (bijlage 2). In dit plan 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 er volgens het bestemmingsplan planologisch niet zijn toegestaan is het plan economisch niet uitvoerbaar.

5. Alternatieven.

Cliënten vrezen ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat vanwege aantasting van de privacy en minder bezonning. Met hun belangen is in het geheel 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.

Cliënten verwijzen nog naar een vergadering van de raadscommissie van juni 2018 is door de stedenbouwkundige van uw gemeente opgemerkt, dat bebouwing binnen het bestaande bouwvlak de voorkeur verdient.

Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dient uw raad in zijn belangenafweging in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan de voor- en nadelen van alternatieven dient mee te nemen. Dit is niet gebeurd. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

6. Gevolgen beoogde bebouwing.

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 de

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 dichterbij 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 de belangen van cliënten is op geen enkele wijze rekening gehouden.

Gelet op de toegestane hoogte en de afstand tot de omliggende woningen had een windhinderonderzoek moeten plaatsvinden. Cliënten vrezen windhinder te ondervinden.

7. Conclusie en verzoek.

Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop verzoeken cliënten u met klem het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,



Mr. E. Wiarda

Aan de gemeente Leeuwarden
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 21.000
8900 JA LEEUWARDEN

Leeuwarden, 17 mei 2020

Betreft: Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – Aldlânstate'

Geachte Raad,

Met deze brief willen wij, als direct omwonenden van Aldlânstate, ons bezwaren op het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden-Aldlânstate' aan u kenbaar maken.

Het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan:

1. Borgt niet de ruimtelijke ordening zoals dat in het stedenbouwkundig plan 'Welstandsrichtlijnen grondgebonden woningen Aldlânstate en omgeving' in 2018 door u, als Raad, is vastgesteld;
2. Volgt niet de uitspraak van de Rechtbank waarin de omgevingsvergunning is vernietigd;
3. Gaat niet in op de overige beroepsgronden tegen de omgevingsvergunning.

Ad 1. Borgt niet de ruimtelijke ordening zoals dat in het stedenbouwkundig plan is vastgesteld

Nadat we in 2017 onze zorg hebben uitgesproken over behoud van openbaar groen en verkeersoverlast ten gevolge van het nieuwbouwplan van Aldlânstate heeft u in 2018 het stedenbouwkundig plan 'Welstandsrichtlijnen grondgebonden woningen Aldlânstate en omgeving' vastgesteld, waarin bijgevoegde plankaart voor de ruimtelijke ordening is opgenomen (**bijlage 1**).

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan (**zie bijlage 2**) borgt niet de ruimtelijke ordening zoals dat in het stedenbouwkundig plan in 2018 door u, als 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.

Onze zorg over behoud van openbaar groen wordt met deze bestemmingsplanwijziging niet weggenomen maar juist versterkt. Voor de borging van een goede ruimtelijke ordening dient het gehele stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Ad 2. Volgt niet de uitspraak van de Rechtbank waarin de omgevingsvergunning is vernietigd

De Rechtbank heeft in februari 2020 de omgevingsvergunning voor nieuwbouw van Aldlânstate vernietigd omdat voor het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening, waaronder de sloop van bestaande bebouwing en het onbebouwd blijven van het huidige bouwvlak, een besluit is van de gemeenteraad tot wijziging van bestemmingsplan benodigd is.

In de regels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is enkel 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.

Sterker nog, in artikel 4 van de regels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt de ruimtelijke samenhang van het vastgestelde stedenbouwkundig plan losgelaten door te melden dat *'grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.'*

Zelfs de voorgeschreven sloop van de bestaande bebouwing in artikel 3.2.1 wordt verderop in de regels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ontkracht door het beschreven overgangsrecht in artikel 9.2:

- 3.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarde: binnen één jaar na het gereed melden van de hoofdgebouwen die ingevolge de regels binnen deze bestemming mogen worden gebouwd, dienen de bestaande gebouwen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan te zijn gesloopt.

- 9.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

Het lijkt erop dat uw college en de projectontwikkelaar met deze bestemmingsplanwijziging het door u vastgestelde stedenbouwkundig plan en de uitspraak van de Rechtbank terzijde willen schuiven en alle vrijheid willen hebben voor een verdere ongecontroleerde vastgoedontwikkeling op de rest van het plangebied.

Voor een goede borging van de ruimtelijke ordening dient het gehele stedenbouwkundig plan in het bestemmingplan te worden opgenomen. Verder dienen de bovengenoemde tegenstrijdige artikelen in overeenstemming met elkaar te worden gebracht.

Ad. 3 Gaat niet in op de overige beroepsgronden tegen de omgevingsvergunning.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw reeds op 5 juni 2019 is verleend en dat met vaststelling van dit ontwerpbestemmingplan alle seinen op groen staan om deze nieuwbouw te realiseren.

Echter, naast de bovengenoemde gebrekkige borging van de ruimtelijke ordening spelen nog onze bezwaren tegen de omgevingsvergunning op het gebied van:

- Onvoldoende bescherming en behoud van bomen tijdens de bouw van Aldlânstate;
- Parkeeroverlast in de buurt door onvoldoende parkeercapaciteit bij Aldlânstate.

Omdat voor de borging van ruimtelijke ordening een bestemmingplan en een besluit van de gemeenteraad als eerste nodig zijn, zag de rechtbank geen aanleiding om de overige beroepsgronden tegen de omgevingsvergunning in haar uitspraak te bespreken.

Deze bezwaren spelen helaas nog steeds. U kunt ze volledig lezen in ons beroepschrift en de nadere toelichting hierop (**bijlage 3 en 4**).

Kortgezegd:

- Voldoet de voorgestelde inrichting van het bouwterrein niet aan de voorschriften 'Boombescherming op bouwlocaties' en dreigen beeldbepalende bomen tijdens de bouw alsnog te sneuvelen. Verder bevat het later bijgevoegde boombeschermingsplan veel adviezen en aanbevelingen waarvan onduidelijk is of deze gehanteerd zullen worden en is dit plan op onderdelen strijdig de bovengenoemde voorschriften.
- Wordt in de ruimtelijke onderbouwing van de gemeente 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.

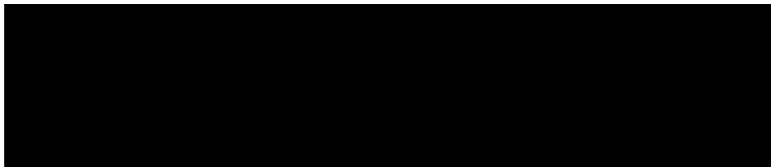
Verzoek aan gemeenteraad

We vragen u dan ook om uw college te verzoeken het volledige stedenbouwkundig plan in het ontwerpbestemmingplan op te nemen en onze overige beroepsgronden serieus te nemen en dit in het nieuwbouwplan en de omgevingsvergunning te verwerken.

In het gehele planproces hebben we het overleg met gemeente erg gemist. Tot nu toe is het bij informeren over de plannen en het formele planproces gebleven met juridische procedures tot gevolg. Enige vorm van participatie ontbrak in dit planproces. Dat kon en kan anders.

Wij zijn graag bereid deze brief verder aan u toe te lichten.

Hoogachtend,

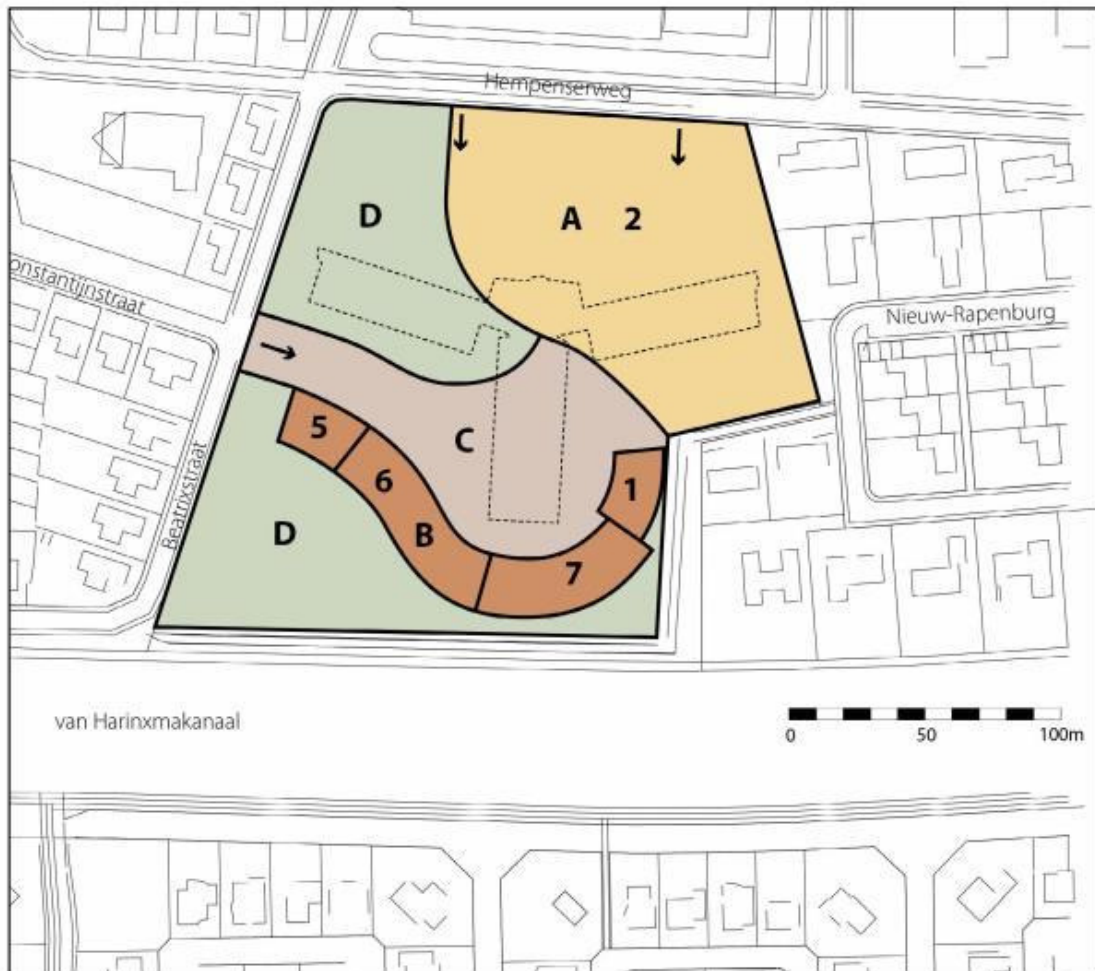


Bijlagen:

1. Plankaart stedenbouwkundig plan 'Aldlânstate en omgeving
2. Plankaart ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – Aldlânstate'
3. Beroepschrift tegen omgevingsvergunning nieuwbouw Adlânstate
4. Nadere toelichting op beroepschrift tegen omgevingsvergunning nieuwbouw Aldlânstate

Plankaart

stedenbouwkundig plan Aldlânstate en omgeving



Legenda

contour huidige Aldlânstate in stippellijn zichtbaar

- A** Grondgebonden woningen, maximaal 12 vrijstaande woningen, één laag met gedeeltelijke tweede laag, plat afgedekt of met lessenaarsdak
- B** Woongebouw, maximale hoogten aangegeven in de kaart, plat afgedekt
- C** Openbare ruimte ten behoeve van het woongebouw, parkeren, verkeersontsluiting en groen
- D** Groene openbare ruimte

Stedenbouwkundig plan Aldlânstate en omgeving - december 2017

Bijlage 2: plankaart ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – Aldlânstate'



AANGETEKEND

Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN

Datum: 17 juli 2019
Onderwerp: Beroepschrift tegen omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw appartementengebouw aan de Hempenserweg 2 te Leeuwarden (Aldlânstate)

Edelachtbare heer/vrouwe,

Met deze brief willen wij, als direct omwonenden van Aldlânstate, beroep instellen tegen de afgegeven omgevingsvergunning van de gemeente Leeuwarden met dagtekening van 5 juni 2019 en registratienummer 11027222 voor het realiseren van een nieuw appartementengebouw Aldlânstate aan de Hempenserweg 2 te Leeuwarden. Onze ingebrachte zienswijze was voor de gemeente geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan en het besluit tot verlening van omgevingsvergunning. Een afschrift van dit besluit treft u als bijlage 1 aan.

Tegen dit besluit stellen we daarom tijdig beroep in op basis van de volgende gronden:

- **Onvoldoende bescherming en behoud van bomen:** Met de voorgestelde bouwwijze, eerst nieuwbouw en daarna sloop huidige bebouwing wordt een flink stuk openbaar groen opgeofferd en zullen er bomen in de groenstrook tegenover ons huis sneuvelen. In de ruimtelijk onderbouwing staat aangegeven dat er een vijftal bomen in het openbaar groen langs de Beatrixstraat worden gekapt om het terrein voor de bouw toegankelijk te maken. Echter, we zijn zeer bevreesd dat door de bouwwerkzaamheden nog meer bomen sneuvelen wanneer de toegang tot het bouwterrein en de bouwhekken zo dicht op de te behouden bomen worden geplaatst (*zie bijlage 2*). Volgens de voorschriften 'boombescherming op bouwlocaties' (*zie bijlage 3*) dient namelijk de zogenaamde kroonprojectie rondom de boom beschermd en met bouwhekken afgeschermd te worden. Dit om bodemverdichting door bouwverkeer en opslag van bouwmaterialen ter plaatse van het wortelstelsel tegen te gaan en zo vroegtijdige boomsterfte te voorkomen. Voor de grote bomen langs de Beatrixstraat betekent dit dat de bouwhekken en toegang tot het bouwterrein op een minimale afstand van zo'n 10 meter van de boomstammen geplaatst moeten worden. Zowel de geplande zuidelijke toegang tot het bouwterrein als de geplande bouwhekken staan ruim binnen de bovengenoemde kroonprojectie van de te behouden bomen en op sommige plekken zelfs tegen deze bomen aan. Gelet op de voorschriften 'boombescherming op bouwlocaties' hebben wij de gemeente in onze zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning gevraagd waarom een tweede zuidelijke toegang tot het bouwterrein noodzakelijk is. Hierbij hebben we de gemeente voorgesteld dat het bouwverkeer wellicht het tracé van de voorgestelde graskeien voor de brandweer zou kunnen volgen (*zie bijlage 4*). Als een hoogwerker van de brandweer daar straks langs moet kunnen dan kan een mobiele kraan dat ook. Zo zou de zuidelijke toegang kunnen vervallen en zouden er meer gezonde volwassen bomen langs de Beatrixstraat behouden kunnen blijven.

Wij hebben de gemeente in de zienswijze dan ook verzocht om de bouwhekken op een minimale afstand van zo'n 10 meter van de boomstammen van de te behouden bomen te plaatsen, de zuidelijke toegang tot het bouwterrein te laten vervallen en te onderzoeken of meer bomen langs de Beatrixstraat behouden kunnen blijven.

Reactie van gemeente was als volgt:

Ten aanzien van de inrichting van de bouwlocatie geldt dat een zo goed mogelijke afweging gemaakt wordt tussen de verschillende aspecten zoals veiligheid, de manoeuvreerruimte, aan en afvoer van materiaal, maar ook naar het behoud en bescherming van waardevolle bomen. Er zal zorgvuldig met het aanwezige groen worden omgegaan. Bescherming van de bomen is daar een onderdeel van. Hierover zal overleg met de gemeente plaatsvinden. Daarnaast wordt vanwege de aanwezigheid van vleermuizen door een ecologische deskundige begeleid. Vanzelfsprekend wordt deze deskundigheid meegenomen in de bescherming van aanwezig groen.

De gemeente gaat met deze algemene reactie niet inhoudelijk op onze zienswijze in. Waaruit blijkt dat er zorgvuldig met aanwezig groen wordt omgegaan wanneer de gemeente niet de voorschriften 'boombescherming op bouwlocaties' in de omgevingsvergunning voorschrijft en hanteert? Verder heeft de gemeente niet duidelijk en aannemelijk gemaakt dat de veiligheid en andere zaken in het geding zijn wanneer deze voorschriften 'boombescherming op bouwlocaties' worden gehanteerd. Het genoemde overleg en begeleiding tijdens uitvoering geven onvoldoende garanties op bescherming van te behouden bomen en groen.

- **Parkeeroverlast:** Daarnaast vrezen we parkeeroverlast in de buurt omdat de voorgestelde parkeercapaciteit op het terrein van het appartementengebouw te beperkt is. In de ruimtelijke onderbouwing van de gemeente wordt uitgegaan van de parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid voor verpleeg- en verzorgingshuizen. Echter, in de aanvraag van de omgevingsvergunning van Rendant staat dat het gaat om een appartementengebouw voor senioren. Voor senioren dient een parkeernorm van zo'n 1,4 parkeerplaatsen per wooneenheid (zie bijlage 5) gehanteerd te worden. Dit betekent dat de parkeercapaciteit voor de bewoners verdubbeld dient te worden van 86 naar 172 plaatsen.

Reactie van gemeente was als volgt:

Het klopt dat aanvrager in de aanvraag omgevingsvergunning heeft aangegeven dat er sprake is van seniorenwoningen. De achterliggende gedachte van aanvrager hierbij was dat daardoor duidelijk zou zijn voor ons als gemeente dat er bij de toets aan het Bouwbesluit niet getoetst moest worden aan de bepalingen behorende bij een woonfunctie met zorg (woonfunctie waarbij aan de bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg in een daarvoor bestemde en uitgeruste woonfunctie), maar bepalingen uit het Bouwbesluit behorende bij een woonfunctie. In de bepalingen behorende bij een woonfunctie met zorg worden namelijk andere eisen gesteld aan de deurbreedtes (moet men met een bed doorheen kunnen manoeuvreren etc.) In het nieuw te realiseren Aldlânstate gaat het met betrekking tot het Bouwbesluit om een normale woonfunctie. De bewoners van Aldlânstate zullen zowel in het huidige als in nieuwe Aldlânstate zelfstandig wonen waarbij er wel sprake is van een zorgcomponent die ook de gehanteerde parkeernorm van 0,7 rechtvaardigt. Op 10 februari 2017 heeft de aanvrager een memo 'Onderbouwing parkeernorm Aldlânstate' bij de gemeente ingediend. In deze memo heeft aanvrager gemotiveerd en verklaard dat er zowel in de huidige als nieuwe situatie sprake is van

een organisatie die zich richt 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 ziekte van Parkinson, Multiple Sclerose of niet-aangeboren hersenletsel na ongeval). Oftewel in alle gevallen is er een zorgcomponent aanwezig. Voor deze doelgroep geldt dat het gebruik van een eigen auto sterk is afgenomen of zelfs niet meer mogelijk is. Op basis van deze memo is bepaald dat voor de doelgroep de parkeernorm van 0,7 voor verpleeg- en verzorgingshuizen toegepast kan worden. Om verdere onduidelijk hieromtrent te voorkomen is de eerdere memo van 10 februari 2017 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing van het bouw dossier. Deze memo maakt daarmee onderdeel uit van de vergunning. De gehanteerde parkeernorm en daarbij behorende parkeerplaatsen volstaan in deze.

Gemeente haalt in haar reactie selectief informatie uit de memo 'Onderbouwing parkeernorm Aldlânstate' (zie bijlage 6). In deze memo staat namelijk ook dat "niet behorend bij de doelgroep zijn mensen die jonger zijn dan 55 jaar". Verderop in deze memo staat dat "het gebruik van eigen auto bij bewoners vanaf een leeftijd van ca. 80 jaar sterk vermindert." Dit is een periode van 25 jaar waarin de senioren mobiel zijn.

Verder wordt in de mediaberichten van Aldlânstate en Hevo (zie bijlage 7) vooral de aandacht gevestigd op de "jongere ouderen", "jongere senioren" en "dat bezoekers van onze succesvolle open dagen gemiddeld 72 zijn". Met geen woord wordt in deze mediaberichten gesproken over appartementen voor sterk hulpbehoeftige mensen.

Tenslotte wordt in de reactie- en antwoordnota van de gemeente een berekening van de verkeersbewegingen in nieuwe situatie van Aldlânstate gemaakt. Hierbij gaat de gemeente uit van "een verkeersgeneratie van 2,6 motorvoertuigbewegingen per appartement per werkdagemaal (type: huur, senioren. Gebied: centrum stedelijk overig en buiten centrum overig)." In de berekening van de nieuwe situatie gaat gemeente uit van 123 appartementen: $123 \times 2,6 = 320$ motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit zijn alle appartementen. In deze berekening wordt opnieuw met geen woord gerept over appartementen voor sterk hulpbehoeftige mensen.

Het besluit van de gemeente bevat op dit punt veel tegenstrijdigheden en dit wordt nog eens versterkt door de mediaberichten van Aldlânstate. De gemeente heeft in haar onderbouwing niet aannemelijk gemaakt dat in deze situatie van de parkeernorm voor wooneenheden van senioren kan worden afgeweken.

Hierbij verzoeken wij u het beroepschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen met een veroordeling in de kosten.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij.

Hoogachtend,





Beroepschrift bijlagen:

1. Afschrift omgevingsvergunning, d.d. 5 juni 2019, registratienummer 11027222
2. Situering van bouwhekken en toegang tot bouwlocatie & alternatief voorstel
3. Voorschriften 'Boombescherming op bouwlocaties'
4. Alternatieve route voor bouwverkeer op bouwlocatie
5. Overzicht van parkeernormen
6. Memo 'Onderbouwing parkeernorm Aldlânstate'
7. Berichten over toekomstige bewoners Aldlânstate

Beroepschrift bijlage 1: Afschrift omgevingsvergunning

Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

www.leeuwarden.nl
E-mail gemeente@leeuwarden.nl

Gemeente Leeuwarden

11027222

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 9 juli 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Stichting Rendant
Hempenserweg 2
8935 AA Leeuwarden

voor het realiseren van een nieuw appartementengebouw met 123 appartementen. De aanvraag gaat over de locatie Aldlânspark 2 t/m 256 te Leeuwarden (voorheen nabij locatie Aldlânstate Hempenserweg 2) en is geregistreerd onder nummer 11027222.

OVERWEGINGEN BOUWEN;

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

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan. Onder de overwegingen strijdig gebruik gaan wij hier nader op in.

De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van Hûs en Hiem. Blijkens haar advies d.d. 11 september 2018 met nummer W17 LWD278-4 is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leeuwarden - Aldlân/Pieter Christiaanpark". Het gebouw valt deels buiten het bouwvlak voor "Wonen-Wooncentrum" en komt voor een deel in de bestemming "Groen". Op grond van artikel 6.2.1 van genoemd bestemmingsplan mogen geen gebouwen worden gebouwd in de bestemming "Groen".

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



Sjoch dizze stêd wat der rûnom hart - It âlde spegelet him yn wat de takomst hat - *Pieter Terpstra*

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de "Ruimtelijke Onderbouwing Nieuw Aldlânstate Leeuwarden" is de bouw van de appartementen op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning, maar is er ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist indien het project past binnen een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelkader, stedenbouwkundig plan of realisatiebesluit.

Op 4 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden het stedenbouwkundig plan en welstandsrichtlijnen Aldlânstate en omgeving Hempenserweg 2 te Leeuwarden vastgesteld. Het bouwplan is in overeenstemming met voornoemd stedenbouwkundig plan. Er is derhalve geen specifieke verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad.

Op 5 februari 2019 hebben wij besloten dat er voor het realiseren van het project geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. De ingediende aanmeldnotitie en het mer-beoordelingsbesluit zijn bij de aanvraag gevoegd.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 21 februari 2019 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ontvangen, waarbij één zienswijze namens 11 afzonderlijke huishoudens is ingediend. In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Reactie- en antwoordnota zienswijzen omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw appartementengebouw aan de Hempenserweg 2 te Leeuwarden (Aldlânstate)" zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van reacties namens het college. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en het besluit tot verlening van omgevingsvergunning.

BESLUITEN

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebr. gronden/bouw, met RO (art. 2.1 lid 1c) .

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



VOORSCHRIFTEN:

1. Ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel via het OLO, worden ingediend:
 - een voorstel voor de hoogte van het bouwkundige peil
 - detail tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout constructies
 - gegevens waaruit blijkt dat aan de geluids- en trillingsvoorschriften van het Bouwbesluit kan worden voldaan eventueel vergezeld van een aanvraag voor een geluidsontheffing (zie A t/m E van paragraaf 3 van de 'Beleidsregel geluidhinder bij bouw- en sloopwerkzaamheden en tijdelijke overige werkzaamheden')
 - PVE van de brandmeld en ontruimings installatie
 - attesten, waaruit de inbraakwerendheidsklasse van de toegepaste buitenkozijnen blijkt

er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.
2. Er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de reeds ingediende constructietekeningen en -berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.
3. In een aantal hoekwoningen staat sanitair getekend in de bergingen. Wij gaan er vanuit dat dit een tekenfout is.
4. Graskeien aan de balkonzijde. Voor hulpverlening aan de balkonzijde worden graskeien met een breedte van 3,60 meter toegepast. Om een evacuatie met het hulpverleningsvoertuig uit te kunnen voeren is er, voor het stempelen van het voertuig, een minimale breedte nodig van vijf meter.
5. Er geldt een verplichte bomencompensatie voor de bomen die gekapt gaan worden in het openbaar groen, waarvoor een voorstel is bijgevoegd (idee voor soorten en vormgeving). De compensatie mag geen stijve rij met bomen worden, maar moet een natuurlijke inrichting met bomen van verschillende grootte worden.
6. De werkzaamheden mogen niet worden gestart voordat de benodigde grond in eigendom is. De onderhandelingen hierover met de gemeente zijn ten tijde van de vergunningverlening nog niet afgerond.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1a en artikel 2.10 Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO aan artikel 2.1 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



In beroep gaan

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

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

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

Besluit tijdelijk opschorten

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

Bouwsom: € 12.700.000,-

Leeuwarden, 5 juni 2019, verzonden: **5 JUN 2019**

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,



M.M. Stam
teamleider Vergunningen en Leefomgeving



Opgave bijgevoegde stukken

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 5 juni 2019 aan Stichting Rendant voor het project realiseren van een nieuw appartementsgebouw met 123 appartementen op de locatie Aldlânspark 2 t/m 256 te Leeuwarden (voorheen nabij locatie Aldlânstate Hempenserweg 2).

Niet gewaarmerkt:

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

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- BLVC-plan d.d. 02-03-2018
- V&G-plan ontwerpfase d.d. 02-03-2018
- Bouwbesluitberekeningen d.d. 02-03-2018
- Toetsing omgevingsvergunning d.d. 02-03-2018
- ontheffing Vaarwegenverordening d.d. 22-02-2018
- ontvangstbevestiging Wet natuurbescherming d.d. 30-03-2018
- document welstandsadvies d.d. 14-12-2017
- kleuren-/materialenstaat exterieur d.d. 02-03-2018
- ventilatieberekening appartement type 1 d.d. 13-12-2018
- ventilatieberekening appartement type 2 d.d. 13-12-2018
- ventilatieberekening appartement type 2a d.d. 13-12-2018
- ventilatieberekening appartement type 2b d.d. 13-12-2018
- ontheffing Wet natuurbescherming d.d. 13-07-2018
- brandveiligheidsadvies d.d. 19-03-2018
- rapport onderbouwingen bouwbesluit d.d. 16-03-2018
- documenten Ecophon Group d.d. 13-06-2018
- verkennend bodemonderzoek d.d. 13-09-2017
- documentenlijst d.d. 02-03-2018
- tekening nr. D-11b d.d. 25-01-2018
- tekening nr. D-10 d.d. 09-06-2017
- tekening nr. MBC-18-07-02 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. MBC-18-07-01 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-10 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-20 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-21 d.d. 13-12-2018
- tekening nr. A-22 d.d. 13-12-2018
- tekening nr. A-23 d.d. 13-12-2018
- tekening nr. A-24 d.d. 13-12-2018
- tekening nr. A-25 d.d. 13-12-2018
- tekening nr. A-26 d.d. 13-12-2018
- tekening nr. A-27 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-28 d.d. 13-12-2018
- tekening nr. A-30 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-31 d.d. 02-03-2018



- tekening nr. A-40 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-50 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-60 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-70 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-80 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-81 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-85 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-86 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. A-90 d.d. 02-03-2018
- tekening nr. 901 d.d. 11-09-2018
- advies Brandweer Fryslân
- afschrift ontheffing Wet natuurbescherming provincie Fryslân
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 8 mei 2019
- Beoordelingsnotitie (M.E.R.) d.d. 18 april 2019
- Memo parkeernorm d.d. 10 februari 2017
- Voorstel bomencompensatie
- Reactie- en antwoordnota zienswijzen omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw appartementengebouw aan de Hempenserweg 2 te Leeuwarden (Aldânstate)
- Reactienota inspraak stedenbouwkundig plan en welstandsrichtlijnen grondgebonden woningen Aldânstate en omgeving

Huisnummerbesluit:

- huisnummerbesluit met bijbehorende tekeningen

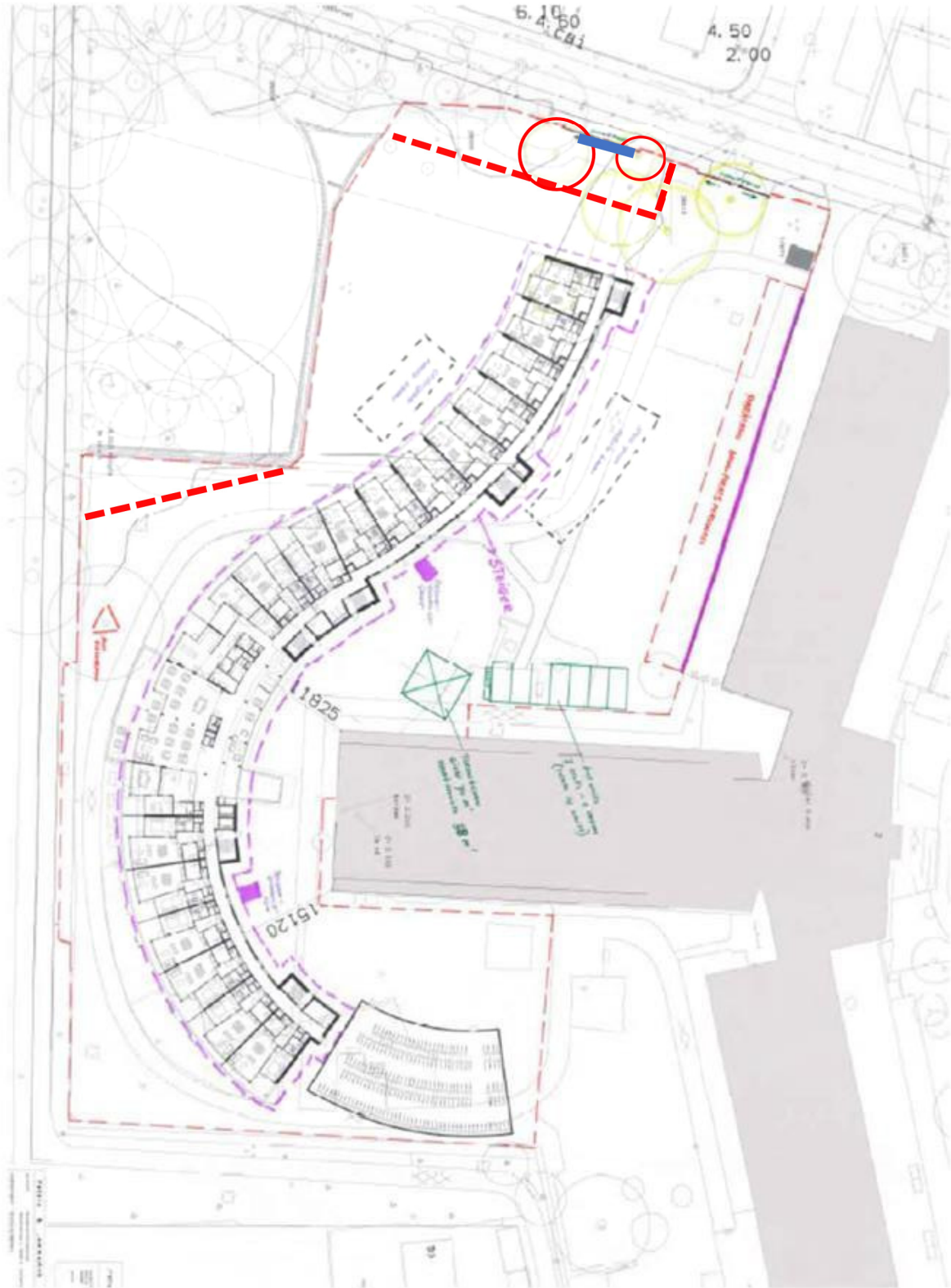
Einde opgave bijgevoegde stukken.



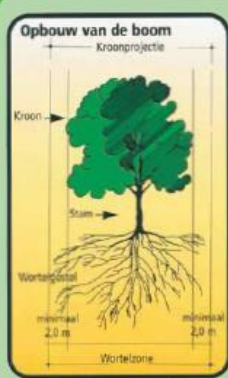
Voorstel:

- Bouwhekken op 10 m afstand van bomen (---)
- Zuidelijk toegang laten vervallen (■)
- Bouwverkeer via tracé graskeien voor brandweer, zie bijlage 3
- Bomen rood omcirkeld kunnen hierdoor worden behouden

Beroepsschrift bijlage 2:



Boombescherming op bouwlocaties



Let op!
Voor dat bouwwerkzaamheden beginnen, aandacht voor de volgende voorschriften:

Algemeen
De voorschriften voor de bescherming van bomen dienen op de bouwlocatie aanwezig te zijn. De te treffen maatregelen dienen voor de uitvoering van de werkzaamheden in overleg met de boombeheerder en vervolgens met de directie te worden vastgesteld (zie: Standaard R.A.W. bepalingen). De aannemer is verplicht zijn medewerkers op deze voorschriften te wijzen en zorg te dragen voor de inachtneming daarvan.

Schade
Bij beschadiging van wortels, takken en/of stam is de aannemer verplicht dit onmiddellijk aan de boombeheerder en de directie te melden. Vakkelijk ingrijpen kan grotere schade en vervolgschade beperken dan wel voorkomen.
Toegebrachte schade dient de veroorzaker te vergoeden. De hoogte van het schadebedrag wordt bepaald door de aard en omvang van de toegebrachte schade en de boomwaarde volgens de "Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen" (NVTB) voor de waardebepaling van bomen.

Beschermingscode:

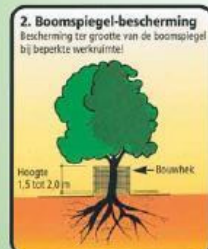
1. Vooruitlopend op bouw-/sloopactiviteiten moeten de te handhaven bomen met de werkelijke kroonprojectie op tekening staan aangegeven.
2. Neem voor de start van de werkzaamheden contact op met de boombeheerder over de te nemen beschermingsmaatregelen.
3. Machinaal graafwerk binnen de kroonprojectie is verboden!
4. Voorkom bodemverdichting onder de kroonprojectie door traan sport, opslag van materialen e.d.
5. Snelen van takken en wortels dikker dan 5 cm doorsnede uitsluitend na overleg met de boombeheerder en vervolgens laten uitvoeren door vakbekwame boomerzorgers (European Treeworkers).



Graafwerkzaamheden

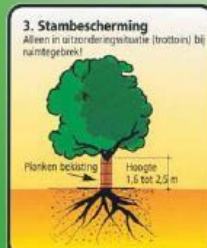
afbeelding 6-7

In de wortelzone is (machinaal) graven niet toegestaan. Slechts bij hoge uitzondering en dan uitsluitend indien voorgeschreven (bestek) en in overleg met de boombeheerder zijn ontgravingen, in handrecht uit te voeren, binnen de wortelzone mogelijk. Uitsluitend in overleg met de boombeheerder en de daarop volgende toestemming van de directie kunnen incidenteel wortels tot een doorsnede van 5 cm recht worden doorgezaagd. Dit moet wel vakkundig gebeuren, dus knippen en zagen en niet trekken en scheuren. Doorzagen van dichtere wortels mag nooit. Het in handrecht ondergraven en/of onderboren is wel toegestaan. Het gestuurd onderboren van kabels en leidingen verdient de voorkeur. Een bouwput of -sluif tegen de kroonprojectie van bomen mag niet langer dan drie weken open liggen. Blootliggende wortels moeten in alle gevallen beschermd worden tegen uitdroging en vorst. (m.b.v. vochtige doeken of zwarte folie) en in ieder geval zo snel mogelijk worden bedekt met grond. Bij vorst open sleuven aan de boomzijde direct afschermen.



Terreinaanpassingen

afbeelding 8-9
Terreinoophogingen en -afgravingen binnen de kroonprojectie zijn alleen bij uitzondering toegestaan, en dan uitsluitend indien voorgeschreven (bestek) in overleg met de boombeheerder en de daarop volgende toestemming van de directie. Ophoging of afgraving leidt tot afsterving van boomwortels door schade of zuurstoftekort.



Boombescherming
afbeelding 1-2-3
Bomen op een werkterrein dienen zodanig met geschikte materialen beschermd te worden (niet-verplaatsbare bouwhekken, palissades, houten schuttingen, stalen onderdelen, etc.) zodat beschadigingen aan de wortelzone, stam en kroon uitgesloten zijn. Bij beperkte ruimte moet bescherming van de boomspegel of minimaal een stambescherming aangebracht worden om zoveel mogelijk beschadigingen te voorkomen. Indien de voorgeschreven maatregelen niet toereikend zijn, meldt de aannemer dit onmiddellijk aan de boombeheerder en de directie.



Bodemverdichting
afbeelding 10-11
Verdichting van de bodem d.m.v. verdichtingsmachines (trillingen) leidt tot verdichting van de grond en verstikking van de boom en is niet toegestaan binnen de kroonprojectie. Bouwverkeer binnen de kroonprojectie is evenmin toegestaan.

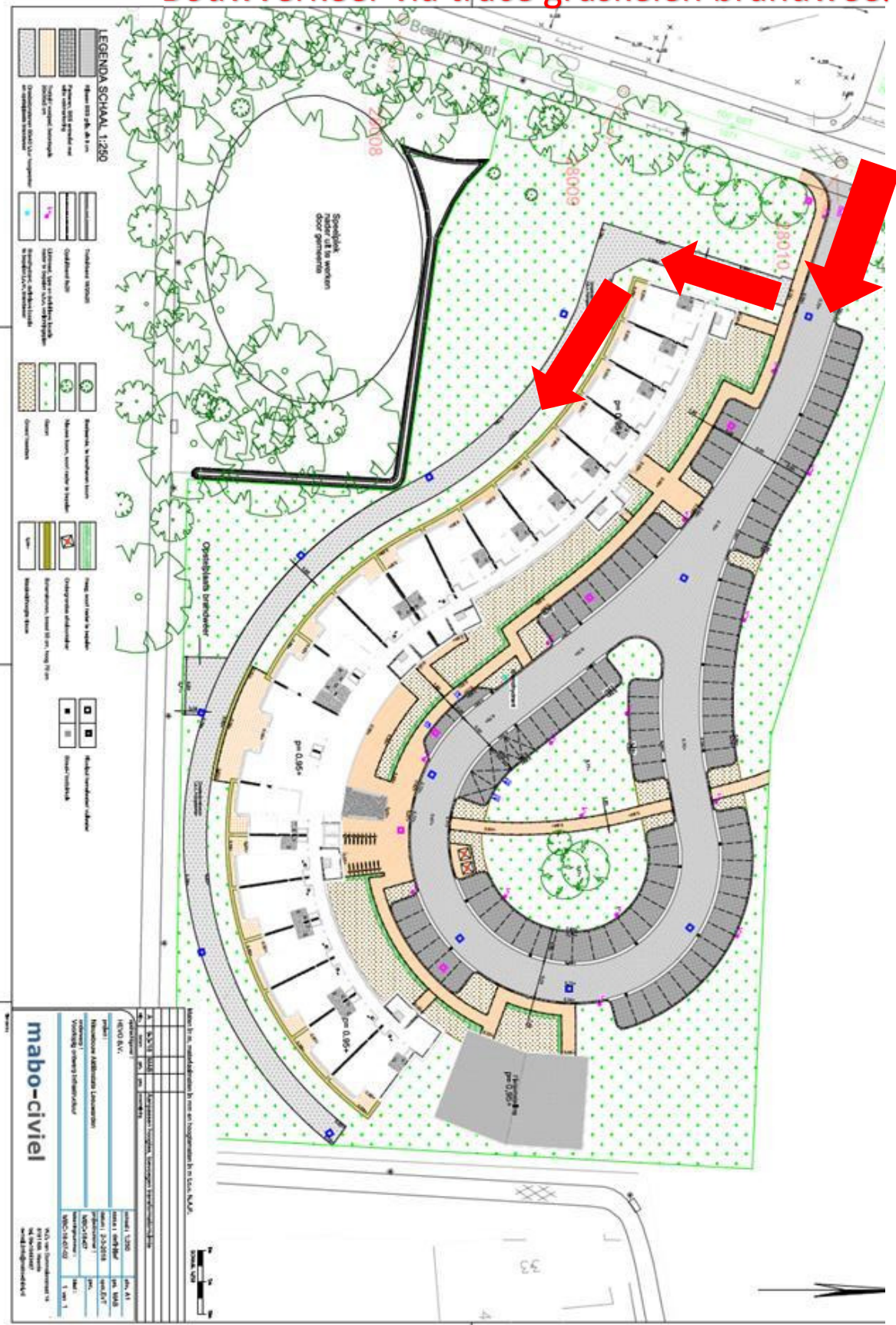


Bouwplaats/Bouwverkeer
afbeelding 4-5
Binnen de kroonprojectie mogen geen bouw- en directieketen staan. Tijdelijke bouwwegen binnen de kroonprojectie zijn uitsluitend toegestaan indien deze zijn voorgeschreven (bestek) in overleg met de boombeheerder en de daarop volgende toestemming van de directie. Gebruik van rijplaten (beton, staal, hout of kunststof) en/of andere voorzieningen zijn dan noodzakelijk.



Opslagplaats
afbeelding 12
Bouwmaterialen opslaan en/of zand- en gronddepots inrichten binnen de kroonprojectie is niet toegestaan. Opslag van olie, brandstoffen en chemicaliën moet aan de wettelijke eisen voldoen; deze stoffen echter nooit binnen de kroonprojectie opslaan. Cementresten, spouwwater en andere reststoffen (verpakkingen, etc.) dienen zorgvuldig te worden opgevoerd, bezorgen in bodem en/of oppervlaktewater en begraven is nooit toegestaan.

Bouwverkeer via tracé graskeien brandweer



Beroepschrift bijlage 5: *Overzicht parkeernormen*

Bijlage 2: Overzicht parkeernormen

De oranje gekleurde vlakken zijn de parkeernormen die ten opzichte van het GVVP 2008 gewijzigd zijn.

Functie	Centrum	Schil/- Overloop- gebied	Rest be- bouwde kom	Eenheid (Aantal pp/...)	Aandeel bezoek- kers¹	Opmerking
Wonen	1,6	1,6	1,7	woning	0,3	
Seniorenwoning ²	1,3	1,3	1,4	woning	0,3	
Serviceflat/ aanleunwoning	0,3	0,3	0,3	woning	0,3	Bij deze functie is de norm voor gehandicapten parkeerplaatsen 5 % i.p.v. 2 %.
Verpleeg/ver- Zorgingstehuis ³	0,5	0,5	0,5	Woon-eenheid	0,3	Deze norm is incl. personeel.

Bron: decentrale.regelgeving.overheid.nl



Memo

Aan mevrouw D. van Dijk - Attema - Stichting Rendant
Datum 10 februari 2017
Project RPM Nieuwbouw Aldlânstate
Referentie 1586909-0030.1.0
Betreft Onderbouwing parkeernorm Aldlânstate

Inleiding

In verband met de voorgenomen nieuwbouw van Aldlânstate te Leeuwarden is er onderzoek gedaan naar de huidige situatie rondom de parkeerbehoefte. Met het genoemde onderzoek zal duidelijk worden of de parkeernorm van 0,7 voor de toekomstige situatie realistisch is. Deze memo zal toegevoegd worden aan de stukken die voor het initiatieven-overleg van 20 februari a.s. aan de gemeente Leeuwarden zullen worden aangeleverd.

Huidige situatie t.a.v. bewoning

- Stichting Rendant biedt op dit moment woonvormen met zorgfaciliteiten aan in respectievelijk Serviceflat Aldlânstate te Leeuwarden en Serviceflat Heerenhage te Heerenveen. Dit zijn individuele woonvormen waar mensen zelfstandig wonen en een beroep kunnen doen op dienstverlening. Soms zijn die diensten collectief en waar mogelijk zijn ze op maat.
- De organisatie 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).
- Niet bijbehorend bij de doelgroep zijn mensen die jonger zijn dan 55 jaar.

Toekomstige situatie t.a.v. bewoning

- Stichting Rendant wil haar marktpositie in Friesland behouden en verder uitbouwen. Het beleid van Stichting Rendant is erop gericht om de servicegerichte cultuur en de kwaliteit van dienstverlening voortdurend te verbeteren. Door samen te werken, verbindingen te leggen en open te staan voor innovatie en nieuwe ontwikkelingen wil Stichting Rendant een organisatie zijn die gekenschetst wordt als een betrouwbare partner, die toekomstgericht is en veranderingen niet uit de weg gaat.
- De uitgangspunten genoemd onder 'Huidige situatie t.a.v. bewoning' zullen daarmee ook voor de toekomstige nieuwbouw blijven gelden.
- Tevens geldt dat het gebruik van een eigen auto bij bewoners vanaf een leeftijd van ca. 80 jaar sterk vermindert. Zij maken meer en meer gebruik van andere vervoersmogelijkheden.



1586909-0030.1.0

Hugo de Grootlaan 11
5223 LB 's-Hertogenbosch

Postbus 70521
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 5 409 409
F +31 (0)73 5 410 118

info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd

KvK Brabant 15029774
BTW 0011.60.461.801

NL



 **Aldlânstate**
18 december 2017 · 🌐

ZELFSTANDIG WONEN OF VERPLEEGHUIS

In Nederland zijn er twee opties voor ouderen. Je woont zelfstandig en als dat niet meer gaat en je 24 uur per dag zorg en begeleiding nodig hebt dan woon je in een verpleeghuis. Voor het verpleeghuis heb je een indicatie nodig. Tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis hebben we heel lang nog een tussenvorm gehad, het verzorgingshuis. Het verzorgingshuis is er niet meer.

OUDER WORDEN IN NEDERLAND NIEUWE STIJL

Ouder worden gaat vanzelf en ouderen hebben ook lang ervaren dat er voor je gezorgd werd. Dat is niet meer zo. De meeste mensen worden ook ouder dan ze ooit hadden gedacht en moeten langer met hun geld toe.

De overheid verwacht dat je tijdig op een plek gaat wonen waar je als oudere ook goed kunt wonen. Aanpassing van je eigen woning is iets wat je zelf moet regelen.

En wat kun je in redelijkheid verwachten van je burens? Zijn ze overdag aan het werk, zijn ze druk met hun kinderen voor sporten en zwemlessen? Hoe vaak blijft het niet bij even groeten en dat is het dan.

WONEN IN EEN GEBOUW MET ANDERE SENIOREN

We merken de afgelopen maanden dat meer en jongere senioren belangstelling hebben voor wonen in Aldlânstate. Zelfstandig wonen, maar dan in een omgeving met andere mensen. Maar ook een plek waar de medewerkers van het servicepunt je ondersteunen met raad en daad. Pieter Posthuma de Boer doet bijvoorbeeld kleine klusjes bij u in huis.

“Jongere ouderen vormen daarom tegenwoordig een potentieel nieuwe markt voor de serviceflats van Rendant. Het zijn mensen die geen verplichte diensten willen afnemen, maar wel behoefte hebben aan ontmoeting en een gevarieerd aanbod van activiteiten, waartussen ze in alle vrijheid kunnen kiezen.”

Bron: HEVO, nieuw project, citaat uit artikel ‘nieuw leven voor verouderde serviceflats’, d.d. 20 juli 2017



Aldlânstate

31 maart 2017 ·

NIEUWBOUW ALDLANSTATE/UITNODIGING

Al enige jaren is bekend dat herontwikkeling van onze gebouwen noodzakelijk is. Het betreft zowel Heerenhage te Heerenveen als Aldlânstate te Leeuwarden.

Aanleiding

Er is veel vraag naar woningen voor senioren. Ouderen zijn zich bewust van het feit dat de overheid van je verwacht dat je tijdig gaat wonen in een voor senioren geschikte (levensloopbestendige) woning. In Aldlânstate passen de huidige badkamer en de wc niet bij die behoefte. Met een rollator of rolstoel kunnen senioren zich in de badkamer niet goed redden. Maar er zijn beslist meer bouwkundige en installatietechnische redenen.

Ook heeft het huidige Aldlânstate 100 woningen meer dan er behoefte is in de markt. In de nieuwe situatie bouwen we ongeveer 130 appartementen voor 70-plussers.

Aldlânstate, nieuwbouw en daarna sloop

De nieuwbouw van Aldlânstate kan plaatsvinden zonder dat het gebouw eerst gesloopt moet worden. Na het realiseren van de nieuwbouw van Aldlânstate zal het huidige Aldlânstate wel worden gesloopt.

Uitnodiging

We nodigen omwonenden, bestuursleden van het wijkpanel en andere belanghebbenden uit voor een inloopbijeenkomst. Die bijeenkomst wordt eveneens gehouden op dinsdag 11 april a.s. van 19.30 tot 21.00 uur. U bent van harte welkom.

Bezoekersregister

We stellen het zeer op prijs als u die avond het bezoekersregister wilt tekenen. Als u over een e-mailadres beschikt en dat invult zullen we u voortaan per e-mail van ontwikkelingen op de hoogte houden.

Met vriendelijke groet,

Désirée van Dijk-Attema, directeur en Eino Bloemhof, manager.



Aldlânstate

19 maart 2016 ·

Er bestaan veel vooroordelen over wonen in een serviceflat. Vaak wordt gedacht dat er vooral zorgbehoeftige senioren met een hoge leeftijd wonen.

Wist u dat bezoekers van onze succesvolle open dagen mensen gemiddeld 72 zijn? Dat het gaat om evenveel mannen als vrouwen en iets meer paren dan alleenstaanden? Het zijn mensen die zelfstandig willen blijven wonen en zich er van bewust zijn dat het verzorgings- of verpleeghuis alleen nog maar bestaat voor mensen die 24 uur per dag veel zorg nodig hebben. Ze weten dat de overheid van je vraagt dat je tijdig in een geschikte of levensloopbestendige woning gaat wonen. Je wordt ouder dan je ooit had gedacht en je gaat zelf voor zorg betalen. Je inkomen neemt niet toe, je kosten wel. En het hebben van een eigen sociaal netwerk is heel belangrijk.

Wilt u ook prettig wonen? Neemt dan contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek!

Hartelijke groet, Désirée van Dijk en Eino Bloemhof

Nadere toelichting op beroepschrift tegen omgevingsvergunning nieuwbouw Aldlânstate

6 februari 2020

Edelachtbare heer/mevrouw,

Ons beroepschrift van 11 juli 2019 richt zich op twee punten tegen de omgevingsvergunning van de gemeente Leeuwarden (d.d. 5 juni 2019 en registratienr. 11027222) namelijk:

- I. Onvoldoende bescherming en behoud van bomen tijdens bouw;
- II. Parkeeroverlast van nieuwe appartementengebouw in buurt.

Op beide punten hebben we aanvullende informatie van de gemeente via de rechtbank gekregen waar we graag in deze toelichting nader op in willen gaan.

Dit doen we omdat we, door late toezending van informatie door de gemeente aan de rechtbank, niet de gelegenheid kregen om een schriftelijke reactie hierop naar de rechtbank te sturen.

Ik vraag u dan ook mij de tijd te geven om in deze nadere toelichting te geven.

I. Onvoldoende bescherming en behoud van bomen tijdens bouw

(1) Ten aanzien van ons eerste punt van beroep 'onvoldoende bescherming en behoud van bomen tijdens de bouw' heeft de gemeente een Bomen Effect Analyse en Boom Beschermingsplan van 23 januari 2020 bijgevoegd. Gemeente geeft in haar brief van 23 januari 2020 aan dat zij de aanvrager van de vergunning alsnog gevraagd heeft om dit boomwerkplan op te stellen. Verder geeft zij aan dat voorafgaand en tijdens de bouwwerkzaamheden aan dit werkplan toepassing wordt gegeven.

(2) Met dit bomenwerkplan wordt eindelijk inhoudelijk, en ons inziens te laat (*pas na het afgeven van de vergunning*), op het door ons ingestelde beroep ingegaan en wordt de inrichting van het werkterrein nog deels aangepast. Dat pas bij het instellen van beroep zo'n plan wordt gevraagd en opgesteld. Op grond van artikel 3.11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht had de gemeente dit plan bij beoordeling van het ontwerp van het te nemen besluit moeten opvragen en bij het ontwerpbesluit ter inzage moeten leggen.

(3) We zijn dan ook verbaasd dat de gemeente in haar brief van 23 januari 2020 stelt dat het bestreden besluit op goede gronden is genomen en ons beroep ongegrond acht. Deze conclusie van de gemeente bestrijden we dan ook ten stelligste.

Verder is op de brief van de gemeente en het bomenwerkplan inhoudelijk nog het nodige aan te merken:

1. Gemeente geeft aan dat reeds bij de ingediende zienswijze alternatieve voorstellen zijn gedaan ten aanzien van het tracé voor het bouwverkeer waarbij meer bomen behouden kunnen blijven. Dit is echter in tegenspraak met het gestelde in de omgevingsvergunning op blad 2 'De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en het besluit tot verlening van omgevingsvergunning'. Over alternatieven voorstellen is ons dan ook niets bekend;

2. Volgens brief van gemeente is er geen sprake van waardevolle of monumentale bomen. De grote

volwassen (wilgen)bomen aan de Beatrixstraat zijn waardevol voor mens, dier en ons klimaat en is niet te vergelijken met het compensatie-gazon-groen aan de noordwest kant van het gebied.

3. Juist één van deze, in de vergunning te behouden, volwassen wilgenboom wordt nog steeds door het bouwplan en bouwverkeer bedreigt. Ook wanneer het recente bomenwerkplan in acht wordt genomen.

Het bomenwerkplan noemt als belangrijkste algemene voorwaarde voor een fysieke bomenbescherming dat er binnen de kwetsbare boomzone (kroonprojectie + 1,5 – 2 meter) geen transport-, parkeerbeweging en/of opslag mogen plaatsvinden. Juist onder de kroonprojectie van de wilgenboom is de toegang voor het zware beladen vrachtverkeer tot het bouwterrein gepland. Dat op basis van één grondboring geen wortels in de eerste halve meter bovengrond zijn geconstateerd, waardoor 30 cm bovengrond ontgraven kan worden voor een tijdelijke puinverharding, doet hier niet ter zake. Door de toegang van het zware beladen bouwverkeer onder boom aan te leggen, wordt de bodem tot grote diepte verdicht. Lucht, water, voeding en bodemleven wordt hiermee uit de wortelzone en daarmee de levensader van deze boom geperst.

Waarom wordt de toegang tot het bouwterrein onder deze boom aangelegd? Waarom kan de toegang niet meer naar het noorden worden opgeschoven, zodat men de vereiste afstand tot deze boom voor bescherming in acht neemt. Zo kunnen wellicht nog meer bomen behouden blijven. En wanneer dat niet geheel kan (graag toelichting), waarom kan de rijrichting op het bouwterrein niet worden omgedraaid zodat het vrachtverkeer leeg langs de bomen het bouwterrein kan verlaten?

(4) Afgezien van het feit dat het bomenwerkplan bij beoordeling van het ontwerp van het te nemen besluit aanwezig had moeten zijn en bij het ontwerp ter inzage had moeten liggen, biedt het bomenwerkplan nog onvoldoende bescherming aan de te behouden bomen.

(5) Wij verzoeken u ons beroepschrift op dit punt dan ook gegrond te verklaren en het besluit te vernietigen met veroordeling in de kosten.

II. Parkeeroverlast van nieuwe appartementengebouw in buurt

(6) Ten aanzien van ons tweede punt van beroep vliegt de gemeente nog verder uit de bocht.

(7) De gemeente geeft in haar reacties op de zienswijze en het beroep aan dat zij het gebouw heeft getoetst aan het Bouwbesluit behorende bij een woonfunctie (en geen woonfunctie met zorg), en dat zij de parkeerbehoefte getoetst heeft aan wonen met zorg (en geen woonfunctie).

(8) Hieruit blijkt dat de gemeente bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag per planonderdeel op een andere functie toetst en dit mede op verzoek van de aanvrager (wellicht uit kostenoverweging) doet. Het gebruik van gebouw en parkeerplaats zijn echter samenhangende planonderdelen, die eenduidig door de gemeente getoetst dienen te worden.

(9) Verder merken wij op dat de door de gemeente gehanteerde parkeernorm van 0,7 voor beoordeling van de vergunningsaanvraag afwijkt van de parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan dat u op 28 januari 2020 door de gemeente is toegezonden. In het parkeerbeleidsplan is de parkeernorm voor serviceflat/aanleunwoning 0,6 en voor een woning met een oppervlak van rond de 80m² tussen 1,3-1,6.

(10) In de beoordelingsnotitie nieuwbouw Aldlânstate Leeuwarden, d.d. 18 april 2019, van Bügel Hajema behorende tot de vergunningsaanvraag wordt op bladzijde 6 onderaan gesproken over, ik

citeer: "Het nieuwe pand wordt gerealiseerd als woongebouw voor senioren vanaf 55 jaar. Er zullen geen logeerruimtes en verplichte 24-uurszorg aanwezig zijn. Daarom wordt in de nieuwe situatie niet meer gesproken over een serviceflat." einde citaat.

(11) Dit betekent nogmaals dat de parkeercapaciteit, conform het gemeentelijk parkeerbeleidsplan, aan de parkeernorm voor (senioren) woningen getoetst moet worden, die van 1,3 of 1,6 per woning/appartement, afhankelijk van de exacte gebruiksoppervlakte van de woningen, en niet die van serviceflat/aanleunwoning.

(12) Op basis van de aanvullende informatie bevat vergunningsaanvraag en het besluit van de gemeente op dit punt nog steeds veel tegenstrijdigheden. De gemeente heeft in haar onderbouwing niet aannemelijk gemaakt dat in deze situatie van de parkeernorm voor wooneenheden (voor senioren) kan worden afgeweken.

(13) Wij verzoeken u daarom ons beroepschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen met veroordeling in de kosten.

Hoogachtend,

████████████████████