

Leeuwarden, 1 oktober 2020

Advies van de Adviescommissie bezwaarschriften, Algemene Kamer
aan burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden

Samenstelling van de commissie:

de heer drs. H. Schukking, voorzitter
de heer mr. R.A. Tamourt, lid
mevrouw mr. J. Wiersma-Veenhoven, lid

de heer A.J. Grondsma, secretaris

Bezwaarschrift nr.: BZW.1.20.0184.01

Indiener:

Gemachtigde:
de heer mr. P.M.J. de Goede van De Goede Advocatuur en Consultancy
Postbus 48
9950 AA WINSUM

Bezwaarde:
de heer J.H. Sloot
Nieuwestad 26
8911 CS LEEUWARDEN

Onderwerp: de aan J. Riedstra Beheer B.V. verleende omgevingsvergunning voor het veranderen van een pand en het plaatsen van een dakkapel op de percelen Nieuwestad 28 en 28a t/m 28d te Leeuwarden.

Datum van de hoorzitting: 31 augustus 2020

Advies van de commissie:

1. Het bezwaarschrift van de heer J.H. Sloot gegrond te verklaren;
2. Het primaire besluit d.d. 25 februari 2020 waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten bouwen, strijdig gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan en wijzigen gemeentelijk monument voor het veranderen van een pand en het plaatsen van een dakkapel op de locatie Nieuwestad 28, 28 a t/m d te Leeuwarden, te herroepen.
3. Alsnog de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage: verslag van de hoorzitting

1. Inleiding

De Adviescommissie bezwaarschriften brengt hierbij advies uit over het bezwaarschrift d.d. 26 maart 2020 van de heer mr. P.M.J. de Goede van De Goede Advocatuur en Consultancy namens de heer J.H. Sloot.

Dit bezwaarschrift is gericht tegen het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 25 februari 2020, kenmerk 11033984, waarbij aan J. Riedstra Beheer B.V. een omgevingsvergunning is verleend voor het veranderen van een pand en het plaatsen van een dakkapel op de percelen Nieuwestad 28 en 28a t/m 28d te Leeuwarden.

De commissie heeft op 31 augustus 2020 een openbare hoorzitting gehouden.

Op de hoorzitting waren de heer mr. P.M.J. de Goede van De Goede Advocatuur en Consultancy en de heer J.H. Sloot aanwezig om het bezwaarschrift toe te lichten. Mevrouw J. Riedstra was als vergunninghouder aanwezig en mevrouw M. Vreeswijk was als vertegenwoordiger van het college van burgemeester en wethouders aanwezig. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij dit advies gevoegd.

In dit advies zal de commissie eerst aangeven wat de relevante regels zijn. Vervolgens worden de feiten kort weergegeven. Daarna volgt een opsomming van de bezwaren. Tenslotte zal de commissie de bezwaren beoordelen en daarover een advies uitbrengen.

2. Regelgeving en beleid

Artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- b. (...)
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens [artikel 4.1, derde lid](#), of [4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#) of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan [artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet](#),
- d. etc..

Artikel 2.10 Wabo

2-In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c](#), en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van [artikel 2.12](#) niet mogelijk is.

Artikel 2.12 Wabo

1-Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c](#), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens [artikel 4.1, derde lid](#), of [4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#): voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan.

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet](#) kan worden verleend

Artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor)

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet](#) waarbij met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,

b.de oppervlakte niet meer dan 150 m².

Bestemmingsplan Binnenstad Leeuwarden

De gronden hebben hierin de hoofdbestemming artikel 5 'Centrum-2' en de dubbelbestemmingen artikel 30 'Waarde-Archeologie 3' en artikel 32 'Waarde-Beschermd stadsgezicht'.

Welstandsadvies

De Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Hus en Hiem voor welstandsadvisering en monumentenzorg heeft op 7 januari 2020 geadviseerd op het bouwplan. Het betreft een pand met de status gemeentelijk monument nr. 272.

3. Feiten

Op 3 september 2019 is de aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van het pand en het plaatsen van een dakkapel op het perceel Nieuwestad 28 en 28a t/m d te Leeuwarden ontvangen door het gemeentebestuur.

Per brief van 5 september 2020 is door de medewerker van het team Vergunningen en Leefomgeving meegedeeld dat de reguliere procedure van toepassing is en dat een beslissing moet zijn genomen voor 29 oktober 2019.

Per brief van 12 september 2019 is namens burgemeester en wethouders aan de aanvrager verzocht om de aanvraag aan te vullen met ontbrekende gegevens omdat de aanvraag bij binnenkomst niet volledig was ingediend. Hiervoor is een termijn gegeven tot 10 oktober 2019. Per mailbericht van 6 november 2019 is de behandeltermijn opgeschort tot 15 januari 2020.

Op 17 september 2019 heeft de welstandscommissie een positief advies afgegeven voor het bouwplan.

Op 7 januari 2020 heeft de welstandscommissie een wijziging op dit bouwplan, waarbij de dakkapel is aangepast op het rechter zijdakvlak en houten bekleding rond de buitentrap is aangebracht, positief beoordeeld.

Bij besluit van 13 januari 2020 is de beslistermijn verlengd tot uiterlijk 26 februari 2020. In deze brief was ook een beoordeling van het Bouwbesluit opgenomen.

Op 25 februari 2020 is de omgevingsvergunning voor het veranderen van het pand en het plaatsen van de dakkapel verleend.

Op 26 maart 2020 is tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning een pro forma bezwaarschrift ingediend. De nadere gronden op het bezwaarschrift zijn op 13 mei 2020 aangeleverd.

Op 30 augustus 2020 heeft de hoorzitting bij de Adviescommissie voor de bezwaarschriften plaatsgevonden.

4. Bezwaren

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat.

1-Bij de afwijking van het bestemmingsplan zijn de belangen van bezwaarde niet afgewogen.

2-Ten onrechte is de parkeerbehoefte niet beoordeeld, zoals is voorgeschreven in het bestemmingsplan 'Leeuwarden-partiele herziening parkeren'.

3-Er blijkt niet dat de aanvraag is getoetst aan de bestemming 'Beschermd stadsgezicht' en uit de welstandsadviezen blijkt ook niet dat het beschermd stadsgezicht en een gemeentelijk monument betreft.

4-De omgevingsvergunning staat te veel woningen toe nu er slechts een woning is toegelaten en op de zolderetage in het geheel geen woning is toegelaten.

5. Beoordeling van de bezwaren

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

Reclamant woont op ongeveer een meter naast het pand waarvoor de bestreden omgevingsvergunning is verleend. Hij heeft hier zicht op vanaf zijn dakterras. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoende gemotiveerd zodat bezwaarde ontvankelijk is in zijn bezwaren.

Ten aanzien van het besluit

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan "Binnenstad". Op grond van het bepaalde in artikel 2.10 lid 2 van de Wabo moest de aanvraag daarom mede aangemerkt worden als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan en kon de vergunning slechts geweigerd worden indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Verweerder heeft met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2° van de Wabo jo artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Bor medewerking verleend aan de aanvraag. De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of op goede gronden gebruik is gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid en of er daarbij geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de bezwaren

1-In de eerste plaats stelt bezwaarde dat voor de hoogte van het trappenhuis zeer fors wordt afgeweken van het bestemmingsplan en dat zijn belangen niet zijn afgewogen bij de afwijking van het bestemmingsplan. Door de situering van het trappenhuis naast zijn dakterras zal zijn privacy verminderen, het trappenhuis zal geluidsoverlast geven en zonlicht wegnemen.

Verweerder heeft in zijn verweerschrift aangegeven dat de belangen van omwonenden zijn meegewogen. Volgens verweerder is de overschrijding van het bestemmingsplan beperkt omdat het bouwvlak slechts met 30 cm wordt overschreden en het trappenhuis ruimtelijk goed is in te passen. Volgens verweerder is de bouwhoogte slechts ter plaatse van de overschrijding buiten het bouwvlak in strijd met de voorgeschreven goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter. In reactie op het bezwaar dat de privacy van bezwaarde vermindert stelt verweerder dat het vergunde trappenhuis geen ramen zal bevatten en dat de ombouw rond het trappenhuis ook zorgt voor het tegengaan van geluid vanuit het trappenhuis.

Met verweerder stelt de commissie vast dat het bouwvlak van de bestemming "Centrum - 2" bij de bouw van het trappenhuis met ca. 30 cm. wordt overschreden. Ter plaatse van deze overschrijding wordt de, op grond van artikel 5.2.4 van het bestemmingsplan, toegelaten goot- en bouwhoogte voor gebouwen buiten het bouwvlak van respectievelijk 3 en 6 meter overschreden. De trapopbouw heeft een bouwhoogte van 11,90 meter.

Naast deze strijdigheid constateert de commissie dat volgens de plankaart behorende bij het bestemmingsplan binnen het bouwvlak van "Centrum-2" de aanduiding "maatvoering, maximum bouwhoogte: 13 m en maximum goothoogte: 10 m" van toepassing is. Op grond van artikel 5.2.2 sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan mag ter plaatse van deze aanduiding de goot- en bouwhoogte ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen. De commissie constateert dat de trapopgang voorzien is van een plat dak waardoor de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte van 11,90 meter. Hierdoor wordt de toegelaten goothoogte van 10 meter ter plaatse van de trapopbouw overschreden.

Ter zitting is namens verweerder aangegeven dat de dakopbouw voldoet aan de regels van het bestemmingsplan als het gaat om het "kappenplan". De commissie stelt in dit kader vast dat het voldoen aan de voorschriften van artikel 5.2.2 sub d voor wat betreft de toegestane dakvorm en dakhelling niet tot gevolg heeft dat de voorgeschreven goothoogte van gebouwen niet meer van toepassing is. De commissie is van oordeel dat de goothoogte van de trapopgang niet voldoet aan artikel 5.2.2. sub a van het bestemmingsplan en dat door verweerder in het besluit niet gemotiveerd is waarom is afgeweken van de hier geldende maximaal toegelaten goothoogte van 10 meter. Hierdoor is het besluit niet zorgvuldig voorbereid. De commissie acht dit onderdeel van het bezwaar dan ook gegrond en zal adviseren om het besluit te herroepen.

2-Volgens het bezwaarschrift blijkt uit de omgevingsvergunning niet dat de aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Leeuwarden - partiele herziening parkeren'. Omdat in de omgevingsvergunning ook een toename van het aantal woningen is vergund moet de parkeerbehoefte ook worden getoetst.

Verweerder stelt zich op het standpunt dat de omgevingsvergunning ziet op de bouw van het trappenhuis. Dit is volgens verweerder geen bouwwerk waar op grond van het bestemmingsplan partiele herziening Parkeren een behoefte aan parkeergelegenheid van wordt verwacht. Verweerder is van oordeel dat, nu er woningen zijn toegelaten op grond van het bestemmingsplan Binnenstad, er geen relevantie is om de aanvraag omgevingsvergunning te toetsen aan het bestemmingsplan partiele herziening Parkeren. In reactie op het bezwaarschrift stelt verweerder dat bewoners of toekomstige bewoners van het bouwplan zich moeten wenden tot de dichtstbijzijnde parkeergarages of andere openbare parkeergelegenheden voor het parkeren van hun auto.

De commissie stelt vast dat het bestemmingsplan partiele herziening Parkeren is vastgesteld op 11 september 2017 en aanvullend van toepassing is op het op bestemmingsplan Binnenstad. Daarnaast stelt de commissie vast dat de verleende omgevingsvergunning niet alleen ziet op de bouw van het trappenhuis maar ook op de bouw van vier nieuwe woningen blijkens de vergunde bouwtekeningen. De commissie kan het standpunt van het college dat de omgevingsvergunning slechts ziet op de bouw van het trappenhuis, en dat om die reden de parkeerbehoefte niet hoeft te worden getoetst nu woningen reeds zijn voorzien in het bestemmingsplan Binnenstad, niet volgen. Volgens de commissie moet de aanvraag, aanvullend aan het bestemmingsplan Binnenstad, worden getoetst aan het bestemmingsplan partiele herziening Parkeren. Omdat woningen zijn aan te merken als bouwwerken waar een behoefte aan parkeergelegenheid van wordt verwacht moet op grond van artikel 2.1.b van het bestemmingsplan partiele herziening Parkeren aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald worden of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. De commissie ziet ook in de toelichting op het bestemmingsplan partiele herziening Parkeren geen redenen om af te zien van een toetsing dit bestemmingsplan. Volgens de toelichting op het bestemmingsplan bevat artikel 2 van de planvoorschriften een voorwaardelijke verplichting om bij nieuwbouw, vergroten of functiewijzigingen van een bouwwerk voldoende parkeergelegenheid te kunnen garanderen en borgen. Zonder realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid, mogen gronden of bouwwerken niet in gebruik worden genomen en gehouden. Daarnaast bepaalt artikel 2 dat de regels van dit bestemmingsplan van toepassing zijn op de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Het bestemmingsplan "Binnenstad" valt hier onder. De commissie constateert dat ook geen binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan zoals opgenomen in artikel 2.1.c van de partiele herziening Parkeren is verleend. De verwijzing in het verweerschrift om te parkeren op een openbare parkeerplaats of parkeergarage kan de commissie niet aanmerken als een motivering waaruit blijkt dat de aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan Parkeren.

De commissie acht het ingediende bezwaar voor zover betrekking hebbend op het onderdeel parkeren gegrond en adviseert verweerder het bestreden besluit te herroepen.

3- Volgens het bezwaarschrift blijkt niet dat de aanvraag is getoetst aan de waarden van het beschermd stadsgezicht en de waarden van het gemeentelijk monument.

Verweerder stelt dat er bij de toetsing door de welstandscommissie er rekening mee is gehouden dat het pand in beschermd stadsgezicht ligt en een gemeentelijk monument is.

De commissie leest in de adviezen van de welstandscommissie dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van oordeel is dat het plan voldoet aan de normen die gesteld zijn ten aanzien van monumentenzorg en welstand. Bij de behandeling van het bezwaarschrift is echter gebleken dat het bouwplan is gewijzigd ten opzichte van de vergunde bouwtekeningen. Zo zijn er geen raampartijen in het trappenhuis geplaatst en loopt het dak scheef af. Volgens de commissie blijkt niet dat het aangepaste bouwplan, zonder de raampartijen in het trappentoelichting en het aflopende dak, is getoetst aan redelijke eisen van welstand en dat hier een wijziging op de aanvraag of een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor is ingediend. De commissie is ook van oordeel dat uit de welstandsadviezen en de interne memo van 24 februari 2020 niet blijkt of de adviezen ook zien op de strijdige goothoogte van de trapopbouw. Volgens de commissie zien deze adviezen uitsluitend op

de toepassing van de houten bekleding rond het trappenhuis. De commissie weegt dit zwaar nu het bouwplan is gelegen in beschermd stadsgezicht en het een gemeentelijk monument betreft. De adviezen zijn daarmee onvoldoende onderbouwd om ten grondslag te leggen aan het besluit.

4a-Door reclamanten wordt gesteld dat het bestemmingsplan slechts een woning in het pand toestaat. Dit omdat op grond van artikel 5.1 sub a onderdeel 7 gebouwen ten behoeve van woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlaag betreft zijn toegestaan, tenzij in de bestaande situatie woningen aanwezig zijn, in welk geval de bestaande woningen zijn toegestaan. Nu er slechts een woning aanwezig was is het slechts toegestaan om een woning te vergunnen. Dat er een woning aanwezig was blijkt uit de bouwtekening van de bestaande situatie en een verklaring van de vorige bewoner van het pand.

Volgens verweerder staat het bestemmingsplan op de tweede en hogere bouwlaag woningen toe en moet artikel 5.1 sub a onderdeel 7 gelezen worden in samenhang met artikel 5.4 onder a van het bestemmingsplan. Op grond van dit artikel wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend:

het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw als woning, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan. Omdat in de bestaande situatie niet op de eerste bouwlaag werd gewoond, en het bouwplan ook niet ziet op wonen op de eerste bouwlaag is de bouw van 4 woningen niet in strijd met het bestemmingsplan.

De commissie ziet zich voor de vraag gesteld hoe het bestemmingsplan moet worden gelezen bij de toetsing of meerdere woningen zijn toegelaten op de tweede en hogere bouwlaag van het gebouw.

De commissie stelt vast dat het bouwplan bestaat uit een winkel op de eerste bouwlaag en 4 woningen op de tweede en hogere bouwlaag. Op grond van artikel 5.1 sub a onderdeel 1 zijn gebouwen ten behoeve van detailhandel toegelaten voor zover het de eerste bouwlaag betreft. Volgens onderdeel 7 zijn gebouwen ten behoeve van woningen toegelaten, voor zover het de tweede en hogere bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie woningen aanwezig zijn, in welk geval de bestaande woningen zijn toegestaan.

Volgens artikel 5.1 van het bestemmingsplan zijn de voor '[Centrum - 2](#)' aangewezen gronden, onder meer, bestemd voor woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie woningen aanwezig zijn, in welk geval de bestaande woningen zijn toegestaan.

Op grond van artikel 5.4 van het bestemmingsplan wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend: a het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw als woning, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan.

De commissie onderkent dat de bestemmingsomschrijving waarin is bepaald dat woningen zijn toegelaten, “voor zover het de tweede en hogere bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie woningen aanwezig zijn, in welk geval de bestaande woningen zijn toegestaan” op zichzelf alleen de mogelijkheid geeft bestaande woningen toe te staan. In samenhang gelezen met het gebruiksvoorschrift dat “het gebruik van de eerste bouwlaag tot een strijdig gebruik wordt gerekend, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond” is, volgens de commissie, duidelijk dat het bestemmingsplan beoogd heeft om het wonen op de begane grond te beperken maar op de tweede en hogere bouwlaag toe te staan.

In de toelichting op het bestemmingsplan leest de commissie in paragraaf 2.5.3 dat het gemeentelijk beleid erop is gericht dat er meer wordt gewoond in de binnenstad. Het wonen boven winkels is hierbij als voorbeeld aangedragen. De commissie kan verweerder dan ook volgen in zijn standpunt dat het bestemmingsplan heeft beoogd om woningen op de tweede en hogere bouwlaag, boven detailhandel, toe te staan.

Alhoewel de commissie van oordeel is dat woningen zijn toegestaan op de tweede en hogere bouwlaag, en het bezwaarschrift op dit onderdeel ongegrond is, stelt de commissie wel vast dat uit de tekst van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning en de publicatietekst van de omgevingsvergunning niet blijkt dat er, naast het veranderen van het pand en het plaatsen van een

dakkapel, ook omgevingsvergunning is verleend voor vier woningen. De commissie is van oordeel dat de omgevingsvergunning en publicatietekst daarom niet voldoende zijn gemotiveerd.

4b- Volgens het bezwaarschrift is de verbouw van de zolder tot woning in strijd met de begripsbepaling van 'bouwlaag'. Gezien de definitie en artikel 5.1 sub a onder 7 van het bestemmingsplan, mag alleen op de tweede en derde bouwlaag worden gebouwd en mag de zolder niet als bouwlaag worden aangemerkt.

Verweerder stelt daartegenover dat de derde verdieping met de zolder is aan te merken als vierde bouwlaag. Omdat deze vierde bouwlaag als zolder, terraskamer en dakterras al in gebruik was bij de bestaande woning verandert er volgens verweerder niks aan de gebruiksfunctie van het pand en is de verbouw tot, en het gebruik als woning, niet in strijd met het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het bezwaar dat woningen op de zolder niet zijn toegestaan overweegt de commissie het volgende.

Volgens de begripsbepaling van artikel 1.22 van het bestemmingsplan is een bouwlaag een "doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder".

De commissie stelt vast dat het begrip "zolder" niet is gedefinieerd in het bestemmingsplan. Volgens het woordenboek is een zolder "de bovenste ruimte in een huis, onmiddellijk onder het dak". De vierde bouwlaag met daarin de bovenste woning kan daarom volgens de commissie niet worden aangemerkt als een zolder. Dit omdat een zolder de bovenste ruimte is van een huis en dus bij de onderliggende bouwlaag hoort. Nu hier volgens de aanvraag omgevingsvergunning een complete woning wordt gebouwd is er geen sprake meer van een zolder. Het bestemmingsplan bevat ook niet de eis dat een woning over een zolder moet beschikken. In samenhang gelezen met artikel 5.1 waarin is bepaald dat woningen op de tweede en hogere bouwlaag zijn toegestaan en artikel 5.4 van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat wonen op de tweede en hogere bouwlaag, niet tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt gerekend mag de hogere bouwlaag, volgens de commissie, worden verbouwd tot woning. Bovendien beperken de gebruiksregels het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag ten behoeve van detailhandel en publiekgerichte dienstverlening en wordt volgens de toelichting op het bestemmingsplan het wonen boven winkels beschouwd als een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in de binnenstad. De commissie kan verweerder dan ook volgen in zijn standpunt dat een woning op de vierde bouwlaag is toegestaan.

5-Reclamant behoudt zicht het recht voor om civielrechtelijk tegen de raamopeningen die voorzien zijn binnen 2 meter afstand van zijn pand te ageren.

Volgens verweerder zijn de ramen in de trapopgang vervallen bij de uitvoering van het bouwplan.

De commissie heeft geconstateerd dat de bouwtekeningen behorende bij de omgevingsvergunning raamopeningen bevatten maar dat de omgevingsvergunning deze wijziging niet bevat zoals onder het derde bezwaar is omschreven. Daarnaast stelt de commissie vast dat het bouwplan een dakkapel ten behoeve van de bovenste woning bevat. De commissie acht de aanwezigheid van deze dakkapel in deze stedelijke omgeving niet van onaanvaardbare invloed op de belangen van bezwaarde. Ten overvloede merkt de commissie op dat het reclamant vrijstaat om civielrechtelijk te ageren tegen ongewenste raamopeningen.

7. Advies van de commissie

De commissie adviseert burgemeester en wethouders om:

1. Het bezwaarschrift van de heer J.H. Sloot gegrond te verklaren;
2. het bestreden besluit d.d. 25 februari 2020 waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten bouwen, strijdig gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan en wijzigen gemeentelijk monument voor het veranderen van een pand en het plaatsen van een dakkapel op de locatie Nieuwestad 28, 28 a t/m d te Leeuwarden, te herroepen.
3. Alsnog de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

de Adviescommissie bezwaarschriften,



de voorzitter,



de secretaris.