

# UITKOMST BUURTOVERLEG APPARTEMENTEN MARIAHOF/PIETERSELIEWALTJE

## Reactie 1, bewoners Dokkumertrekweg

- a. Het gebouw is in hoogte en omvang te fors. Bij voorkeur een bouwhoogte hanteren van 9 meter conform bestemmingsplan. De forse nieuwbouw past niet in de kleinschalige woonbebouwing in de buurt. Liever een invulling die kleinschaliger en groener is, die beter aansluit bij het historische karakter van de wijk.

### Reactie:

Het bestemmingsplan laat hier 9 meter hoge bebouwing toe, maar op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde Dokkumer Ee-visie wordt ter plekke ruimte geboden voor grondgebonden woningen in drie bouwlagen en appartementen met een enkel accent tot maximaal 5 bouwlagen. In de visie is aangegeven, dat bij een herontwikkeling het van belang is dat het voormalig industrieel karakter tot uitdrukking wordt gebracht in pakhuisachtige nieuwe bebouwing; stedelijk wonen in kloeke woon- en werkblokken aan het water.

Bij dit plan worden robuuste gebouwen aan het water voorgesteld om de ruimte in het profiel van de Dokkumer Ee intiemer te maken. Bovendien grenst de locatie aan de zuidzijde aan een plantsoen. Door hier een wand van 4 bouwlagen en een accent van 6 bouwlagen toe te staan, wordt de ruimte aan het plantsoen en aan het water intiemer en ontstaat er meer sociale controle. Enige extra bouwhoogte ten opzichte van de Dokkumer Ee visie is dan ook aanvaardbaar.

In het verleden hebben hier forse pakhuizen en loodsen dicht op beide oevers gestaan. Aan de westelijke oever bevond zich het openbare jaagpad, de oostelijke oever was vooral een geprivatiseerd bedrijventerrein. Het gebied was erg afwisselend qua massa en hoogte, maar na de Tweede Wereldoorlog zijn er veel gebouwen van functie veranderd of afgebroken. Bij de herontwikkeling van de voormalige Bakker-Postma locatie enkele jaren geleden is gekozen voor grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap. Dat heeft o.a. te maken met de beperkte ruimte tussen Oldegalileën en de Dokkumer Ee. Het historische karakter van de wijk was er één van werven, pakhuizen en houtzagerijen, waarbij de oevers werden benut voor de overslag van schip naar opslag. Het overige terrein werd als werkterrein gebruikt. Er was dus sprake van een industrieterrein in de prilste vorm. Het historische karakter was industrieel. De beoogde nieuwbouw is dan ook niet strijd met de historie van de locatie.

- b. Het geluid vanaf het sportveldje kan door het gebouw weerkaatsen en kan overlast geven.

### Reactie:

Geluid is vooral een aandachtspunt in verband met de woonkwaliteit voor de nieuwbouw. De kans dat er overlast ontstaat voor de bewoners uit de Dekemaflat door het weerkaatsen van het geluid tegen de nieuwbouw is verwaarloosbaar. Het plan zal geluidstechnisch aan alle wettelijke eisen moeten voldoen.

- c. Het vrije uitzicht vanuit de hoekappartementen van de Dekemaflat zal worden beperkt door de hoogbouw.

De Dekemaflat bevindt zich ca. 80 meter zuidwestelijk van de nieuwbouw, aan de westzijde van de Dokkumer Ee. Alleen vanuit de (kleine) ramen in de zijgevel is schuin zicht op de nieuwbouw. Het zicht op de nieuwbouw wordt deels beperkt door de aanwezigheid van bomen. De beperking van het uitzicht is bescheiden en aanvaardbaar.

## Reactie 2, bewoner Oldegalileën

Deze reactie bevat enkel informatieve vragen over het plan in verband met de mogelijke aankoop van een woning.

Deze reactie behoeft geen commentaar.

### **Reactie 3, bewoners Dokkumertrekweg**

- a. De nieuwbouw is te hoog; bij voorkeur maximaal 2 bouwlagen. De nieuwbouw neemt de zon weg.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien. Verder wonen deze bewoners noordwestelijk van de nieuwbouw en hebben geen direct zicht op de bouwlocatie. Er is onderzoek gedaan naar de bezonning. Blijkens dit onderzoek zal de bezonning van de woning aan de Dokkumertrekweg niet worden beperkt.

- b. Er zijn al te veel huurwoningen aan het water; liever koopwoningen.

Reactie:

Het plan voorziet in koop- en huurwoningen. Er is geen sprake van sociale huur en/of studentenwoningen.

- c. De nieuwbouw leidt tot te veel verkeer op de Oldegalileën hetgeen kan leiden tot verkeersonveilige situaties.

Reactie:

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de bouw van 45 appartementen zal leiden tot verkeersproblemen in Oldegalileën. De huidige wegen kunnen deze extra verkeersbelasting goed verwerken. Het wekt bevreemding dat bewoners van de Dokkumertrekweg bezwaar maakt tegen eventuele verkeersproblemen in Oldegalileën.

- d. Parkeeroverlast door o.a. de auto's van de bezoekers.

Reactie:

Voor de bezoekers zullen 5 extra openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Bovendien bevinden zich in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen om in de behoefte te voorzien. Het wekt bevreemding dat bewoners van de Dokkumertrekweg bezwaren maken tegen de parkeerdruk in Oldegalileën.

- e. Het argument dat er gekozen is voor een hoog gebouw vanwege de dure grond gaat niet op; dit is het risico van de ondernemer.

Reactie:

Dit is inderdaad het risico van de initiatiefnemer. Gelet op de historie van de locatie en de ruimte die de Dokkumer Ee visie biedt voor appartementen, ligt een plan met grondgebonden woningen echter niet voor de hand.

### **Reactie 4, bewoners Dekemastraat**

- a. De hoogbouw van 4 en 6 bouwlagen past niet in de buurt; de hele wijk bestaat uit woningen met een of twee bouwlagen met kap.

Reactie;

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien.

- b. De hoogbouw tast de leefomgeving aan en tast het historische karakter van de wijk aan.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien.

- c. De hoogbouw zorgt voor enorme schaduwwerking. De opbrengt van de nog te plaatsen zonnepanelen op de Dekemaflat zal in ernstige mate verminderen door de schaduwwerking.

Reactie:

Blijkens de bezonningsstudie heeft de nieuwbouw geen gevolgen voor de bezonning van de Dekemaflat.

- d. De nieuwbouw zorgt voor waardevermindering van de woningen.

Reactie:

Gelet op de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van deze woning aan de Dekemastraat achten wij dat de kans op planschade zeer gering. Desgewenst kan er t.z.t. een planschadeverzoek worden ingediend.

Voorgesteld wordt om:

- laagbouw te realiseren op deze locatie
- hoogbouw te realiseren buiten de rondweg, of aan de Dokkumertrekweg ten noorden van de Eebrug; deze locatie is groter en hier kunnen meer appartementen worden gebouwd.

Reactie:

Hiervoor is al onderbouwd dat het niet voor de hand ligt om op dit perceel grondgebonden woningen te bouwen. De voorgestelde bouwlocatie aan de Dokkumertrekweg is in eigendom bij WoonFriesland. WoonFriesland heeft zelf woningbouwplannen voor deze locatie.

#### **Reactie 5, bewoners Mariahof**

- a. de nieuwbouw is te hoog; bij voorkeur maximaal 4 bouwlagen. Bovendien staat de nieuwbouw erg dicht op het water.

Reactie:

Het bouwvolume ten opzichte van deze woning is inderdaad fors, maar blijkens de bezonningsstudie heeft de nieuwbouw in de zomerperiode niet of nauwelijks invloed op de bezonning van deze woning. In het voor- en najaar wordt de bezonning wel beperkt. Deze bewoner kan zich vinden in een complex in vier bouwlagen. De nieuwbouw grenzend aan dit perceel bestaat uit vijf bouwlagen. Blijkens de bezonningsstudie heeft de 5<sup>e</sup> bouwlaag beperkt invloed op de bezonning. In overleg met de bewoners zal er tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen groen/bomen worden aangeplant om het zicht op de tuin te verzachten.

Verder heeft de situering dicht bij de Dokkumer Ee een historische achtergrond. In het verleden stonden ook de bedrijfsgebouwen dicht op de oevers van de Dokkumer Ee om efficiënt de goederen over te slaan. Dit karakteristieke gegeven wordt gebruikt in het plan om daarmee naar het industriële verleden te verwijzen en om de ruimte in het profiel van de Dokkumer Ee intiemer te maken.

- b. Bij voorkeur worden er koopwoningen gerealiseerd.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien.

#### **Reactie 6 bewoners Dokkumertrekweg**

- a. De nieuwbouw is veel te hoog.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien. Deze bewoners wonen overigens niet direct tegenover de nieuwbouw.

Verder heeft de nieuwbouw geen invloed op de bezonning van deze woning aan de Dokkumertrekweg.

- c. Liever koopwoningen dan huurwoningen.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van een reactie voorzien.

#### **Reactie 7, bewoners Dekemastraat**

- a. De nieuwbouw is veel te groot, waardoor het uitzicht wordt aangetast en de bezonning wordt beperkt. Verder verdwijnt het speelterrein.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien. Het speelterrein blijft overigens gewoon behouden.

### **Reactie 8, bewoners Oldegalileën**

- a. De nieuwbouw is te hoog.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien. De bezonning van deze woning wordt niet aangetast door de nieuwbouw.

### **Reactie 9, bewoner Dokkumertrekweg**

- a. Het gebouw is veel te hoog.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien. Verder woont deze bewoonster niet direct tegenover de nieuwbouw.

De bezonning van deze woning wordt door de nieuwbouw niet beperkt.

- b. Het aanzicht van de vaarroute is lelijk en niet historisch.

Reactie:

De welstandscommissie Hus en Hiem zal te zijner tijd beoordelen of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hiervoor is al aangegeven dat het plan uit historisch oogpunt verantwoord is.

- c. Dat de grond te duur gekocht is en dat hierdoor veel appartementen gebouwd moeten worden is het risico van de ondernemer.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien.

- d. De nieuwbouw staat te dicht op het water.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien.

- e. Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen voor de bezoekers?

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al van commentaar voorzien.

### **Reactie 10, bewoner zuidelijk van de nieuwbouw.**

- a. De waarde van de woning wordt mogelijk beïnvloed door de nieuwbouw.

Reactie:

Desgewenst kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend.

### **Reactie 11, bewoner Akeleistraat.**

Dit is een positieve reactie; deze behoeft geen reactie.

**Conclusie:** Allesoverwegende is er geen aanleiding om het plan aan te passen of om goedkeuring te onthouden aan het plan.