

## Bijlage 1

### Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Beukenstraat 1 in Leeuwarden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door de werkgroep Beukenstraat. Deze zienswijze is door ca. 50 bewoners ondertekend.

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

#### Zienswijze Werkgroep Beukenstraat

1. Volgens het bestemmingsplan grenst het plangebied aan een groenstrook met vijver. Dit klopt niet, want het plangebied grenst aan de oudste heemtuin van Leeuwarden: 'Heempark Kastanjestraat'. De bouw van de appartementen heeft negatieve impact op deze heemtuin doordat zonlicht wordt weggenomen.

#### Reactie:

Het plangebied grenst inderdaad aan een heemtuin. Deze heemtuin heeft echter geen ecologische of cultuurhistorische status. In verband met het behoud van de bomen en het groen is een BomenEffectAnalyse opgesteld. De adviezen uit deze analyse zijn overgenomen. Bij de situering van het appartementengebouw is rekening gehouden met het in stand houden van de belangrijkste bomen in de heemtuin. Ook is er ecologisch onderzoek gedaan naar de invloed van de nieuwbouw op de ecologische waarden. Blijkens dit onderzoek zijn er ecologisch geen beletselen.

2. De appartementen worden gebouwd in de 'groene long'. Blijkens het 'Masterplan Heechterp' wordt dit gebied uitgebreid tot een brede parkzone. Appellant is van opvatting dat de appartementen niet passen in het Masterplan.

#### Reactie:

Het Masterplan Heechterp is opgesteld in overleg met Elkien. Het Masterplan heeft betrekking op een algehele herstructurering van de wijk, waarbij het openbaar gebied wordt heringericht met sloop en nieuwbouw van het woningbezit van Elkien. In het Masterplan plan wordt niet gesproken over de bouwlocatie aan de Beukenstraat, maar abusievelijk zijn de appartementen wel meegenomen in de tekeningen van Masterplan. Dit is gecorrigeerd in het stedenbouwkundig plan, zie tekeningen hieronder.

#### Van Masterplan naar ...



#### VO Stedenbouwkundig plan



Het Masterplan heeft geen betrekking op particuliere percelen van derden; de bouwlocatie voor de appartementen maakt derhalve geen deel uit van het Masterplan. Overigens gaat met de bouw van de appartementen ook geen groen verloren; de appartementen zijn gesitueerd op een volledig verhard binnenterrein.

3. De QuickScan ecologie is onzorgvuldig tot stand gekomen. Er is o.a. niet gekeken naar het ontbreken van zonlicht voor de begroeiing.

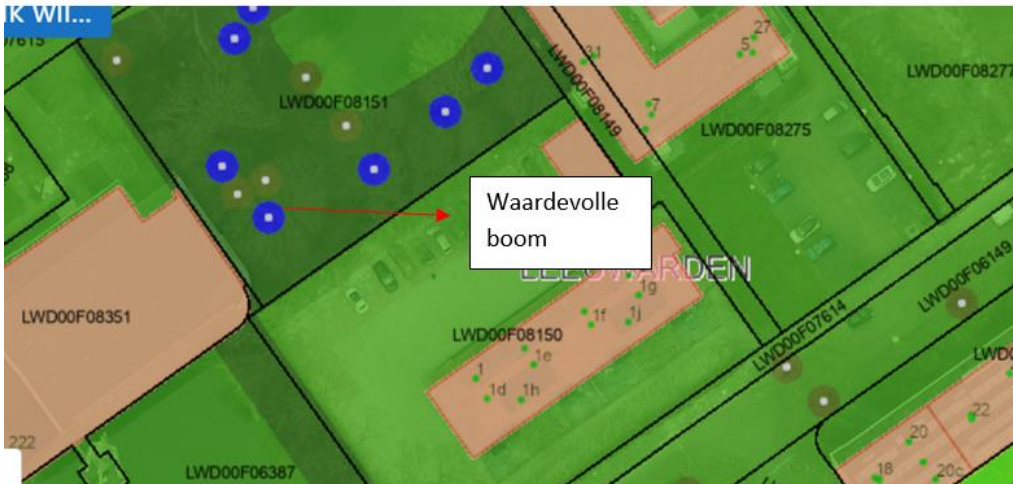
Reactie:

De QuickScan is opgesteld door een ter zake deskundig en gecertificeerd adviesbureau. Er is geen aanleiding om te twijfelen aan de deskundigheid van dit bureau en de QuickScan. Een QuickScan controleert op beschermde flora, fauna (en soms houtopstanden of gebieden). Het is een Wet natuurbescherming gerelateerde toetsing en dus niet een soorteninventarisatie. Een QuickScan is een habitat-beschrijvende toets met beoordeling van de mogelijke gevolgen van de ingreep voor de mogelijk aanwezige beschermde soorten. Dit kan dus het hele jaar door plaatsvinden. Een QuickScan is niet bedoeld om alle soorten waar te nemen indien deze er soms zitten. Daar is eventueel nader onderzoek voor bedoeld en daaronder zitten protocollen met o.a. jaargetijden. Een specht, waarschijnlijk de grote bonte, is niet beschermd en wordt dus niet meegenomen. De libellen die er verwacht kunnen worden vallen niet onder de beschermde soorten. Er worden dus geen beschermde libellen verwacht. Verder is in de QuickScan wel degelijk aandacht geschonken aan de schaduwwerking. Uit de QuickScan komt naar voren dat er mogelijk jaarrond beschermde nesten van gierwaluw en huismus, algemene broedvogels en verblijfplaatsen van vleurmuizen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen moeten er enkele mitigerende maatregelen worden genomen welke zijn beschreven in hoofdstuk 5. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

4. De BomenEffectAnalyse is onzorgvuldig. In deze analyse is aangegeven dat de bouw van de appartementen niet van invloed is op de waardevolle bomen. Dit klopt niet, want de takken van deze bomen reiken over de perceelsgrens.

Reactie:

In de heemtuin staat een aantal waardevolle bomen. De afstand van de dichtstbijzijnde waardevolle boom tot de nieuwbouw bedraagt 9 meter. Ten tijde van het opstellen van de BEA reikten de takken van deze boom niet tot over de perceelsgrens, zie foto's op pagina 3.





Waardevolle boom

De boom is sindsdien nog enigszins gegroeid en op dit moment reiken de takken tot aan de perceelsgrens en wellicht door iets overheen. De ingrepen aan de boom zijn echter minimaal en worden volgens de daarvoor geldende normen niet als schade gezien. Zie hiervoor bijgaande reactie van Zeinstra Boomverzorging op de ingediende zienswijze.

5. Blijkens het Masterplan gaat Heechterp aanzienlijk vergroenen. De gewenste parkeervoorziening conflicteert met het Masterplan aangezien het Masterplan aan de Beukenstraat een groene zone voorziet.

**Reactie:**

Zoals hiervoor al aangegeven heeft het Masterplan geen betrekking op dit particuliere perceel. Het Masterplan kan ook niet bestaande eigenaren/bewoners verplichten hun tuin te vergroenen. Verder moet worden opgemerkt, dat het Masterplein juist voorziet in de aanleg van een aanzienlijk groter parkeerterrein, oostelijk van het plangebied; zie tekening hieronder.





6. In het Masterplan is niet gekozen voor verdichting in deze zone. Het appartementengebouw is veel te hoog ten opzichte van de omliggende bebouwing. In het Masterplan is alleen gekozen voor hoogbouw aan de randen van de wijk.

#### Reactie:

Zoals hiervoor vermeld is het Masterplan voor dit perceel niet van toepassing, maar de nieuwbouw is uiteraard wel stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader onderbouwd. De nieuwbouw sluit aan bij het aangrenzende woongebouw van Elken aan de Acaciastraat. Dit is ontworpen in twee volumes: een schijf van 11 x 21 meter van 5 bouwlagen hoog, met daaromheen een L-vormig element van 3 bouwlagen hoog. Het complex is in noord-zuidrichting gebouwd en staat met zijn voeten in het water. De vormen reageren op elkaar waarbij er een duidelijk hoogteverschil is gemaakt tussen het lage en het hogere volume. Eenzelfde ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt door het appartementengebouw te laten reageren op de voormalige basisschool aan de Beukenstraat. De voormalige basisschool kent een lengte van 36 meter en een nokhoogte van 11,5 meter. De blokken zijn in oost-westrichting gebouwd. Het nieuwbouwblok reageert op de basisschool door een puntvormige bouwmassa van 16 x 14 meter toe te passen, een goothoogte van 17 meter en een nokhoogte van 22 meter toe te passen. Door de rooilijn van het nieuwbouwcomplex voorbij de westelijke zijgevel te plaatsen ontstaat er een dialoog tussen de oudbouw en de nieuwbouw, waarbij het hier ook van belang is dat het hoogteverschil voldoende groot is om de elegantie van de nieuwbouw en het contrast met de laagbouw te onderstrepen.

Overigens bevindt het appartementengebouw zich in de 'tweede lijn' en is deze dus niet direct aan de straat gesitueerd. De ruimtelijke impact hiervan op de omgeving en de omwonenden is beperkt. Alleen een aantal bewoners van de aangrenzende appartementen van Elken hebben direct zicht op de nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit 6 bouwlagen met kap; de goothoogte bedraagt 18 meter en de nokhoogte circa 21 meter. De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande appartementen bedraagt ca. 30 meter. Deze afstand in relatie tot de bouwhoogte in een stedelijke situatie is ruimtelijk passend. Verder bevindt zich tussen de nieuwbouw en het bestaande appartementengebouw een groot aantal forse bomen. Hierdoor wordt het zicht op de nieuwbouw grotendeels weggenomen (ook al de bomen niet in blad staan), zie hiervoor de foto's op bladzijde 5. Als gevolg van de nieuwbouw zal de fietsenberging achter het vml. schoolgebouw worden verwijderd, zie foto onder. Dit komt dan weer de bezonning en het uitzicht van de bestaande woningen op de begane grond ten goede.



*Te verwijderen bering*



7. Het appartementengebouw staat op 2 meter afstand tot de kerk; een gemeentelijk monument. De appartementen doen afbreuk aan het aanzicht op de kerk.

**Reactie:**

De nieuwbouw doet geen afbreuk aan de monumentale waarden van de kerk. De nieuwbouw bevindt zich immers aan de achterzijde van het kerkgebouw. Dit is een minst belangrijke zijde van de kerk, waar nu diverse bomen staan. Het aanzicht op de monumentaal waardevolle gevels van de kerk en op de beeldbepalende waterpartij wordt niet aangetast.

8. Er worden onvoldoende parkeerplaatsen aangelegd. Volgens de norm zijn er 38 parkeerplaatsen vereist, terwijl er slechts 22 parkeerplaatsen op eigen erf worden aangelegd. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied aangelegd. Het plan veroorzaakt dus extra parkeeroverlast in de omgeving. Ook kunnen de openbare parkeerplaatsen niet worden aangelegd in verband met het vergroenen zoals geschetst in het Masterplan.

Reactie:

Het parkeren zal worden opgelost op eigen terrein en in het openbaar gebied. In het openbaar gebied worden extra (openbare) parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners van de appartementen, maar deze zijn ook te gebruiken door de overige bewoners en bezoekers van de buurt. Het plan voldoet hiermee aan de gemeentelijke parkeernorm. Aangezien de nieuwe openbare parkeerplaatsen ook beschikbaar zijn voor de huidige buurtbewoners, is er geen sprake van toename van parkeeroverlast. Deze parkeeroplossing zal te zijner tijd opnieuw tegen het licht worden gehouden als het openbaar gebied in verband met het Masterplan zal worden aangepast. Op dat moment zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden met alle belanghebbenden in het gebied, dus ook met de initiatiefnemer van dit plan.

9. De appartementen voegen niets toe aan het bestaande en toekomstige woningaanbod in Heechterp. Elkien bouwt ook woningen die groter zijn dan 65 m<sup>2</sup>.

Reactie:

De woningen zijn bedoeld voor één- en twee persoonshuishoudens en jongwerkkenden. Deze bewoners kunnen ook uit Heechterp komen, zodat deze mensen in dezelfde wijk kunnen verhuizen naar een grotere en luxere woning. Bij het toewijzen van sociale huurwoningen gelden maximale inkomensvereisten, waardoor geïnteresseerden met een hoger salaris niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze eisen gelden niet voor de appartementen in dit project, zodat ook mensen met een hoger salaris een woning kunnen huren in Heechterp. Dit zorgt voor diversiteit in de bewonerssamenstelling in de wijk.

10. De werkgroep is verbaasd over het positieve advies van de brandweer.

Reactie:

Voor de brandweer Fryslân is het van belang om de fysieke veiligheid en de brandweezorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die daarbij worden nagestreefd zijn het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Het plan voldoet aan de vereisten van de brandweer Fryslan.

11. De appartementen nemen zonlicht weg. Er is geen sprake van 'licht, lucht en ruimte'. Het toepassen van een zadeldak past niet in de wijk.

Reactie:

Hiervoor is reeds onderbouwd dat er ruimtelijk geen beletselen zijn voor de bouw van de appartementen; belangen van omwonenden worden niet (onevenredig) geschaad. De uiterlijke verschijningsvorm zal worden beoordeeld worden door de welstandscommissie Hus en Hiem; het ontwerp moet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

12. Het akoestisch onderzoek is niet deugdelijk, omdat:
  - a. er geen rekening mee is gehouden dat in de kerk de ramen in de zomer openstaan.
  - b. Er wordt in het onderzoek gesteld dat ten noordoosten van het plangebied zich een kerk bevindt. In werkelijkheid bevindt de monumentale buitenmuur zich in het noordwesten”
  - c. Het geluid nog versterkt wordt door het feit dat er een vijver tussen ligt en water geluid versterkt danwel verder draagt”

Reactie:

Het akoestisch onderzoek voldoet wel degelijk aan de daarvoor geldende vereisten.

Ad a.

In het akoestisch onderzoek is juist wel rekening gehouden met de omstandigheid dat de raampjes in de zuidgevel deels geopend zijn vanwege de ventilatie van de ruimte. De overige ramen en deuren zijn gesloten. Er is dus rekening gehouden met het feit dat in de zomer de ramen van de kerk open staan en derhalve is het rapport op dit onderdeel deugdelijk.

Ad. b.

Dat klopt. Dit is een kennelijke verschrijving. Dit doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het onderzoek.

Ad. c.

In akoestische modellen wordt rekening gehouden met zogenaamde 'harde' en 'zachte' bodemgebieden. Harde bodemgebieden dragen geluid verder, bijvoorbeeld bestrating of water en zachte bodemgebieden absorberen geluid deels. In bijlage 2 van het akoestisch onderzoek is te zien dat het water correct is meegenomen, namelijk als 'hard' bodemgebied. Er is dan ook geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het akoestisch onderzoek.

13. In het bestemmingsplan staat dat slechts bij een beperkt aantal woningen het zonlicht wordt weggenomen. Dit is echter niet het geval, want ca. 24 woningen verliezen zonlicht. Ook wordt bij de bezonningsstudie er vanuit gegaan dat de bomen het gehele jaar groen zijn, terwijl dat alleen voor de zomerperiode geldt.

Reactie:

Blijkens de bezonningsstudie ondervindt een bescheiden aantal woningen bescheiden beperking van de bezonning, vooral in de namiddag tijdens het voor- en najaar. Dat in deze studie de bomen gedurende het gehele jaar groen zijn gemaakt heeft geen invloed op de uitkomst. In de winterperiode zal ook de bezonning van een aantal woningen aan de Kastanjestraat worden beperkt, maar dat is in een stedelijke situatie aanvaardbaar.

14. De mer-beoordeling is gebaseerd op onjuiste aannames. Er wordt vermeld dat de voormalige school wordt gesloopt, maar deze is verbouwd tot 10 appartementen.

Reactie:

Abusievelijk is in de vormvrije mer-beoordeling vermeld dat de voormalige school is gesloopt. De mer-beoordeling is op dit onderdeel aangepast. Dit heeft geen gevolgen voor de uitkomsten; er wordt voldaan aan de wettelijk voorgeschreven vereisten.

15. Er is ontevredenheid over de communicatie van dit plan. Niet alle burens zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Tijdens de gesprekken die met de werkgroep zijn gevoerd zijn alle bezwaren van tafel geveegd. Zonder de belanghebbenden te informeren is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd.

Reactie:

Ruim vooruitlopend op het indienen van een formele aanvraag is er een informatiebijeenkomst voor de omwonenden, het wijkpanel en de leden van de gemeenteraad georganiseerd. Abusievelijk heeft de initiatiefnemer enkele bewoners niet voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Gelukkig zijn deze mensen door attente burens op de bijeenkomst geweest. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om vroegtijdig vragen te stellen en schriftelijk zienswijzen in te dienen. Alle indieners van een (informele) zienswijze hebben een schriftelijke reactie van de gemeente ontvangen. De initiatiefnemer, de architect en de gemeente hebben ook afzonderlijke gesprekken gevoerd met de werkgroep Beukenstraat. Vragen zijn beantwoord en diverse onderzoeken en informatie is verstrekt. Uiteraard is de werkgroep ook geïnformeerd over de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Het is niet zo, dat alle bezwaren zonder meer van tafel zijn geveegd. Er waren vanuit de werkgroep bijvoorbeeld vragen over de bezonning, de privacy, ecologie en een eventueel conflict tussen het functioneren van de kerk en de woningen. Naar al deze aspecten is onderzoek gedaan en al deze onderzoeken zijn gedeeld met de werkgroep. Blijkens de uitkomst van deze onderzoeken was er geen beletsel om medewerking te verlenen aan de bouw van de appartementen. Er is inderdaad geen voorontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Dit is formeel ook niet voorgeschreven. Het is wel van belang dat de plannen goed en uitgebreid met de buurt worden gedeeld en dat is ook gebeurd. De werkgroep heeft op enig moment aangegeven dat verder contact met de gemeente als weinig nuttig wordt gezien en dat de werkgroep onderzoekt welke mogelijkheden er zijn om dit initiatief tot stoppen.



16. De privacy van de bewoners van de aangrenzende appartementen Vijverhof van Elkien en de woningen in de voormalige school wordt aangetast. Ook krijgen de bewoners van Kastanjestraat 2 inkijk in de slaapkamer.

**Reactie:**

Enige aantasting van privacy is bij planontwikkelingen in een stedelijke omgeving onvermijdbaar. Hiervoor is reeds betoogd dat slechts voor een beperkt aantal woningen in de Vijverhof de privacy wordt aangetast. Ook als de bomen vrij van bladeren zijn, dan zal het grote aantal bomen het zicht over en weer beperken. Over de nieuwbouw van de appartementen heeft overleg plaatsgevonden Elkien, de eigenaar en verhuurder van de Vijverhof. Elkien kan zich vinden in het ontwerp.



*Aantasting privacy gering door aanwezigheid bomen*

De aantasting van de privacy van de bewoners in de voormalige school is uitermate gering; de appartementen zijn enkel gericht op de achterzijde van deze woningen. Geen van deze bewoners heeft dan ook een zienswijze tegen het plan ingediend.

Verder is uitgebreid gesproken met de bewoonster van Kastanjestraat 2. Deze woning bevindt zich westelijk van het kerkgebouw. Door middel van impressies is aangetoond dat het zicht in de slaapkamer van deze woning zeer bescheiden is.

**Resumerend:**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de mer-beoordelingsnotitie aangepast. De zienwijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of om goedkeuring aan het plan te onthouden.