

Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van twee appartementengebouw aan de Dorhoutstraat in Leeuwarden.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zeven zienswijzen ingediend.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar. In de zienswijzen wordt ingegaan op zowel het wijzigingsplan voor de grondgebonden woningen als het bestemmingsplan voor de appartementen. In deze reactienota worden alleen de reacties die betrekking hebben op het bestemmingsplan behandeld.

Zienswijze 1: Provincie Fryslân.

- a. De provincie constateert dat voor de stikstofberekening een oude aeries-calculator is gebruikt. De provincie kan zich vinden in het plan, als door middel van nieuwste calculator wordt aangetoond dat er geen beletselen zijn vanuit de Wet natuurbescherming.

Reactie:

Aan de hand van de nieuwste aeries-calculator is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat er geen strijd is met de Wet natuurbescherming. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie.

Zienswijze 2: bewoner(s) van de Oerset

- a. Er wordt bij voorkeur extra groen aangelegd en wandelpaden in plaats van woningbouw. Dit past beter binnen de welstandsrichtlijnen. De bouw van woningen en appartementen gaat ten koste van het parkgevoel. De plannen bevinden zich in een van de belangrijkste parkzones van Leeuwarden.

Reactie:

Het ligt voor de hand dat omwonenden een voorkeur uitspreken voor een groene invulling. Er is echter geen sprake van openbaar gebied dan wel een openbaar park, maar van particuliere bouwpercelen. Op deze percelen zijn op grond van het geldende bestemmingsplan Achter de Hoven kassen en woonbebouwing toegestaan. De terreinen liggen thans braak in afwachting van een nieuwe invulling. Verder zijn voor deze percelen door de gemeenteraad op verschillende momenten ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd. De gemeenteraad heeft in 2007 de ontwikkelingsvisie Potmarge vastgesteld. In deze visie wordt de gewenste ontwikkeling van het gebied aan weerszijden van de Potmarge voor de lange termijn beschreven. Het gebied is opgedeeld in zogenaamde 'rakken'. Uitgangspunt van de visie is dat de ontwikkelingen in deze rakken een bijdrage leveren aan het karakter en de sfeer van de Potmargezone. Voor de 'locatie Smeding' wordt in de visie ruimte geboden voor grondgebonden woningen, terwijl aan de zuidzijde van het Parkhove-terrein appartementengebouwen worden voorzien. Uitgangspunt van de visie was meer ruimtelijke kwaliteit, afname van het oppervlak aan bebouwing en toename van (openbaar toegankelijk) groen. Op het moment van deze visieontwikkeling was het Parkhove-terrein grotendeels bebouwd met éénlaagse bebouwing en was het Smeding-terrein nagenoeg geheel bebouwd met kassen, zie foto op de volgende pagina. De terreinen waren in private handen en dus ook niet openbaar toegankelijk.

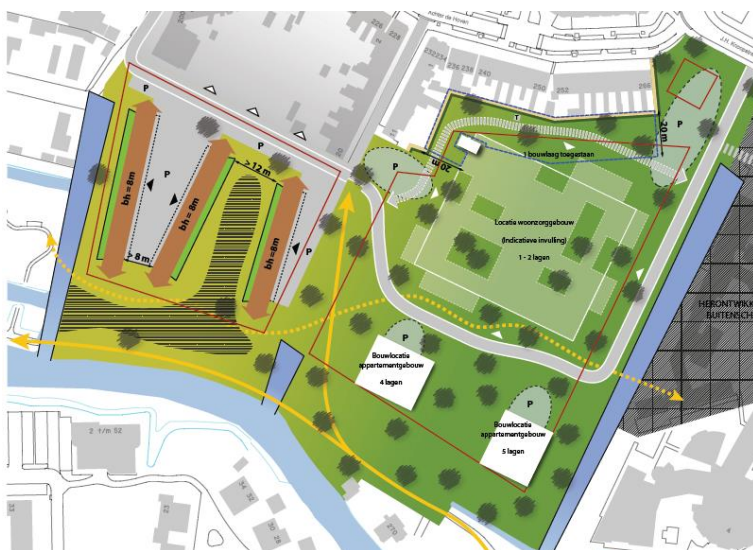


Kassen en bebouwing Parkhove



Kassen vml. Smeding-terrein

De gemeenteraad op 22 september 2014 stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven vastgesteld voor de locatie Parkhoven/Smeding, zie onder. Dit geschiedde ter nakoming van de afspraak ten tijde van de totstandkoming van bestemmingsplan Achter de Hoven, dat bij grotere ontwikkelingen voorafgaand aan de formele planologische procedures (op basis van de voorziene wijzigingsbevoegdheden) stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven worden opgesteld.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

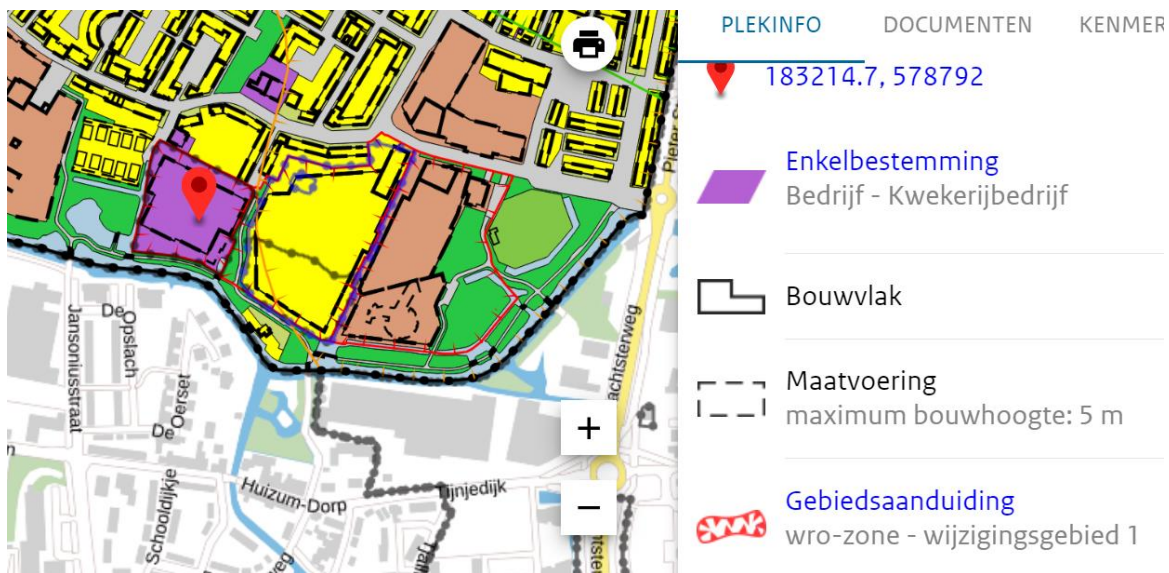
Het noordelijke deel van het Parkhoven-terrein is inmiddels conform deze randvoorwaarden gebouwd, zie foto onder.



Het nieuwe Parkhoven

Identiek aan de Potmargevisie worden er in deze locatiespecifieke randvoorwaarden grondgebonden woningen mogelijk gemaakt op het vml. 'Smeding-terrein' en appartementen op het Parkhove-terrein. Daarbij gaat het om appartementen in vier en vijf bouw bouwlagen. Door het vaststellen van deze randvoorwaarden ontstaan ontwikkelingsmogelijkheden voor bouwers en projectontwikkelaars. Op basis hiervan worden er bouwlocaties aangekocht en ontwikkeld.

Met de locatiespecifieke randvoorwaarden is nadere invulling gegeven aan de ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Achter de Hoven. Binnen dit door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de ruimte geboden voor de realisatie van de grondgebonden woningen en de appartementen, zie de verbeeldingen hieronder.



Wijzigingsgebied 1



Wijzigingsgebied 2

De aanvraag voor de grondgebonden woningen op het vml. Smeding-terrein voldoet aan de criteria die opgenomen zijn in het bestemmingsplan, om toepassing te kunnen geven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Bij de aanvraag voor de appartementengebouwen is dat niet geheel het geval. Een voorwaarde in het bestemmingsplan is namelijk dat het parkeren zoveel mogelijk zal plaatsvinden in de woonbebouwing. Vanwege de financiële haalbaarheid is ervoor gekozen om de parkeerplaatsen buiten de gebouwen te realiseren. Hierdoor kan er geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en is er een bestemmingsplan in procedure gebracht.

De gemeenteraad heeft in het verleden voor het projectgebied aldus een visie, bestemmingsplan en locatiespecifieke randvoorwaarden vastgesteld, waarin ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt. De plannen van Slokker Vastgoed sluiten hier nagenoeg (met uitzondering van de parkeeroplossing bij de appartementen) geheel bij aan. Gelet op de voorgeschiedenis, de kwaliteit van de plannen, de gewekte verwachtingen en de juridische mogelijkheden is er geen aanleiding om medewerking aan de plannen te onthouden. Bovendien is er sprake van een groot woningtekort, staat de gemeente voor een grote woningbouwopgave en voorzien de plannen aldus in een grote behoefte.

- b. Op het gebied van hittestress scoort de gemeente Leeuwarden slecht. De gemeente zou de stad veel groener moeten maken.

Reactie:

De gemeente heeft zeker ambities om de stad te vergroenen en om hittestress tegen te gaan. Dit moet vooral gebeuren in de openbare ruimte, maar er worden natuurlijk ook eisen gesteld aan private projecten. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, met de kassen op het voormalige Smeding-terrein en het oude Parkhove, zal het gebied van het Potmargepark aanzienlijk vergroenen. Ook het oppervlak aan openbaar groen zal significant toenemen.

- c. De gemeente kan de visie van 2007 herzien door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Reactie:

De Potmargevisie dateert van 2007, maar zoals vermeld zijn later door de gemeenteraad nog locatiespecifieke randvoorwaarden en richtlijnen voor het gebied vastgesteld en zijn er ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan Achter de Hoven. In de visie, randvoorwaarden en bestemmingsplan wordt ingezet op een hoogwaardiger en groenere invulling van het Potmargegebied.

Met name de Potmargevisie is opgesteld voor de lange termijn. Op basis hiervan worden locaties aangekocht en komen ontwikkelingen tot stand. Er is inhoudelijk geen aanleiding om te willen tornen aan de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. Verder zal het juridisch beperken van de bebouwingmogelijkheden of het voorschrijven van een groenere inrichting kunnen leiden tot (plan)schadeclaims.

- d. Het niet toetsen van de plannen aan de ontwikkelingsvisie is een gemiste kans. De hoogte van de bebouwing in deze visie was 6 meter en nu wordt 16 tot maximaal 17,50 meter gebouwd.

Reactie:

Deze reactie wekt bevreemding, want appellant beweert onder c. dat deze visie herzien moet worden. Voorts is appellant abusief; in de visie wordt geen ruimte geboden voor bebouwing van 6 meter hoog, maar voor appartementengebouwen in 3 tot 5 bouwlagen. De bouwhoogte van de appartementen is in overeenstemming met de Potmargevisie.

- e. Het bestemmingsplan geeft niet aan hoeveel bomen er worden gekapt. En wat gaat er gebeuren met de struiken langs het Potmargepaad?

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt vermeld dat er bomen worden gekapt, maar niet hoeveel bomen. Juridisch is dat ook niet noodzakelijk. Aangezien er meer dan 9 bomen worden gekapt, zal Slokker Vastgoed een aanvraag indienen voor de kap van deze bomen. De gekapte bomen zullen conform het gemeentelijke beleid worden gecompenseerd. Er worden geen waardevolle of monumentale bomen gekapt. In overleg met de omwonenden zal worden bekeken in welke mate de struiken en heesters langs het Potmargepaad worden verwijderd. Het is wel de bedoeling dat deze (slecht onderhouden) groenstrook deels wordt opgeschoond, zodat de woningbouw volwaardig deel uitmaakt van het Potmargegebied en niet schuilgaat achter bosschages.

- f. Er is verkennend natuuronderzoek gedaan, maar moet er geen uitgebreid ecologisch onderzoek plaatsvinden? Is het ecologisch onderzoek wel deugdelijk?

Reactie:

Het verkennend natuuronderzoek is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden (vanuit de Wet natuurbescherming beschermde soorten en gebieden) in en om het projectgebied. Ook is dit onderzoek bedoeld om een beeld te krijgen op mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures. Het uitgevoerde onderzoek is zeker niet vluchtig uitgevoerd, maar voldoende om de toets aan de Wet natuurbescherming (en NNN) uit te voeren. Er heeft een bronnenonderzoek en een veldbezoek plaatsgevonden, waarin het gehele plangebied en de omgeving daarvan zijn beschouwd. Dit is afdoende voor een goede beoordeling. De bomen zijn bekeken op aanwezigheid van (onder meer) beschermde nestplaatsen en holtes die als vleermuisverblijf kunnen fungeren. Deze zijn niet aangetroffen in de te kappen bomen.

Net als voor vleermuizen geldt voor vogels dat de functionele leefomgeving zich niet beperkt tot het plangebied. Vooral aan weerszijden van de Potmarge, zowel ter hoogte van en in het plangebied en ten westen en oosten hiervan is veel begroeiing aanwezig en staan veel bomen. Omdat deze omgeving intact blijft en ook in het plangebied zelf bomen blijven staan en de te kappen bomen worden gecompenseerd (in het plangebied) blijft voldoende foerageergebied, rustgebied en nestgebied voor vogels (ook voor vogels met jaarrond beschermde nesten) aanwezig. In de Potmarge zijn waarnemingen bekend van IJsvogel (waarneming.nl, 2023).

Er zijn geen nestplaatsen bekend, maar meestal broeden ze in door hen gegraven tunnels in oevers, wanden of tussen boomwortels. De nesten zijn niet jaarrond beschermd. In sommige gevallen, bij zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden kan de jaarrond bescherming wel gelden. Als in de huidige situatie geen nestplaatsen van ijsvogel aanwezig zijn op de locatie waar het water wordt aangepast, zijn negatieve effecten door de ingreep uitgesloten. Als wel een nestplaats aanwezig is, dient vastgesteld te worden of er sprake is van omstandigheden waarin het nest als jaarrond beschermd moet worden beschouwd en of ontheffing moeten worden aangevraagd. In alle gevallen is het aan te bevelen in de nieuwe situatie de oevers geschikt te houden/maken voor broedende ijsvogels. De leefomgeving voor ijsvogels blijf verder intact omdat het overige deel van de Potmarge niet veranderd.

In de natuurtoets is aangegeven dat met de bomen die behouden blijven (en in de eindsituatie ook de gecompenseerde bomen) en bomen in de omgeving van het plangebied voldoende foerageergebied beschikbaar is. Vooral langs de Potmarge zijn veel bomenrijke gebieden. De mogelijke functie van de bomen als vliegroute kan blijven bestaan, omdat overal waar gekapt wordt een parallelle structuur van bomen (direct naast de te kappen boom of aan de andere kant van het pad) aanwezig is. Deze bomen blijven staan waardoor geen onoverbrugbare gaten ontstaan door de kap en zo de mogelijke functie als vliegroute kan blijven bestaan.

Verder is het relevant, dat de Grote Wielen wel een Habitatrictlijngebied is, maar dat dit gebied niet is aangewezen voor (stikstofgevoelige) habitattypen. Alde Feanen is wel aangewezen voor stikstofgevoelige habitattypen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van NNN-gebied. De dichtstbijzijnde NNN-gebieden en Natuur buiten NNN-gebieden liggen op grote afstand (meerdere kilometers) van het plangebied. Negatieve effecten op de kernwaarden van NNN zijn uitgesloten.

- g. Er is onduidelijkheid over het aantal woningen en over het aantal parkeerplaatsen. Is het aantal parkeerplaatsen wel toereikend?

Reactie:

Het bestemmingsplan en wijzigingsplan bieden gezamenlijk de mogelijkheid voor de bouw van 74 woningen. Het gaat daarbij om 24 grondgebonden woningen en om 50 appartementen. De aanvragen omgevingsvergunning voorzien in minder woningen, nl. in 24 grondgebonden woningen en 44 appartementen. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met 74 woningen en daar is het aantal parkeerplaatsen dus ook op afgestemd. Binnen het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarbij is op basis van ervaringen buiten en binnen de gemeente wel de norm voor het bezoekersparkeren verlaagd van 0,3 naar 0,2. Verder krijgen de bewoners van Achter de Hoven, die aan de zuidzijde grenzen aan de Smedingstraat, de mogelijkheid om op het eigen terrein te parkeren. Hiermee neemt de parkeerdruk in de wijk af. Voorts bestaat ook nog de mogelijkheid om dit het plangebied extra parkeerplaatsen aan te leggen, als toch onverhoopt blijkt dat er onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Parkeren is geen beletsel voor dit plan.

- h. De gemeente heeft geen beleid wat betreft schaduwwerking en aantasting van privacy.

Reactie:

Het klopt dat de gemeente op deze aspecten geen formeel beleid heeft ontwikkeld; dit wordt per geval beoordeeld. De afstand van de appartementen tot de woning van appellant bedraagt ruim 90 meter. Dit appartementengebouw wordt maximaal 16 meter hoog. Voor schaduwhinder wordt door de gemeente doorgaans de formule gehanteerd van 'Geurtsen'. Voor de berekening van schaduwhinder binnen de stedelijke bebouwing wordt een hoogte: breedte verhouding van 2:3 gebruikt. Bij een bouwhoogte van 16 meter resulteert dit in een schaduwbreedte van $(16/2) * 3 = 24$ meter. Aangezien de afstand van de nieuwbouw tot de woning van appellant ruim 90 meter bedraagt, wordt ruimschoots aan de vereisten voldaan. Aangezien de appartementen ook nog eens noordelijk ten opzichte van de woning van appellant gesitueerd zijn, is er geen sprake van aantasting van de bezonning.

Ook de privacy aantasting is aanvaardbaar. Dit heeft o.a. te maken met de ruime afstand van de appartementen tot de woning van appelland. En tussen de woning van appelland en de appartementen bevinden zich: de Potmarge, een woning met een tuin voorzien van een groot aantal bomen, het Potmargepaad en een aantal riante bomen in het toekomstig openbaar gebied. Hierdoor wordt grotendeels het zicht op de woning van appelland weggenomen. Appelland heeft overigens ook geen vrij uitzicht, want direct tegenover deze woning bevindt zich een riante rietgedekte woning. Tenslotte kunnen bewoners in het stedelijk gebied minder hoge eisen stellen aan de aantasting van privacy dan bewoners in het buitengebied.

- i. Is er niet sprake van meer verkeersbewegingen dan in het bestemmingsplan is aangegeven? In het memo van Rho Adviseurs wordt melding gemaakt van 68 woningen, terwijl het bestemmingsplan ruimte biedt voor 74 woningen.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan en in de verkeersberekeningen van Goudappel is gerekend met 74 woningen. Alleen bij de Aerius-berekening van Rho Adviseurs wordt abusievelijk gesproken over 68 woningen. De aerius-berekening is inmiddels op basis van de laatste versie van Aerius voor 74 woningen geactualiseerd. Ook bij 74 woningen laat de Aerius-berekening zien dat aan alle vereisten wordt voldaan.

- j. Er is een overschot aan gestapelde koopwoningen, maar deze zijn van onvoldoende kwaliteit, waardoor toevoegingen wenselijk zijn. Maar deze woningen kunnen toch ook geschikt maken worden waardoor wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

Reactie:

In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is aangetoond dat er voldoende behoefte is aan nieuwe woningen, zowel grondgebonden als appartementen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat toevoeging van appartementen gewenst is, vanwege de onvoldoende kwaliteit van de bestaande gestapelde koopwoningen. Het eventueel geschikt maken van het thans beschikbare overschot aan gestapelde koopwoningen doet hier dus niets aan af.

- k. De informatieverstrekking/communicatie naar de buurt is onvoldoende geweest. De gemeente heeft tussentijds met een aantal omwonenden contact gehad, maar dat is niet met de overige omwonenden gedeeld.

Reactie:

Alle omwonenden en het wijkpanel zijn door middel van een digitale informatiebijeenkomst vroegtijdig door Slokker Vastgoed en de gemeente Leeuwarden over de plannen geïnformeerd. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op de plannen te reageren. Dat is in bescheiden mate gebeurd; er zijn in totaal vier reacties ingediend. Iedereen die op de plannen heeft gereageerd, heeft van de gemeente een reactie ontvangen op de kritiekpunten. In deze reactie is ook aangegeven dat de gemeente beschikbaar is voor vragen en opmerkingen. Appelland heeft naar aanleiding hiervan niet gevraagd om nader overleg. Door middel van twee nieuwsbrieven zijn de omwonenden geïnformeerd over de voortgang, het proces en procedures.

De gemeente en Slokker Vastgoed hebben wel gesproken met een van andere omwonenden. Deze familie had de gemeente namelijk diverse malen vragen gesteld en contact gezocht over het plan. Met het oog hierop leek het ons goed om deze mensen uit te nodigen voor een fysiek overleg. Wij hebben appelland niet voor een gesprek uitgenodigd, omdat deze niet gereageerd heeft op de gemeentelijke mail/reactie.

- l. De crisis- en herstelwet is van toepassing verklaard. Dit is niet eerder vermeld. Dit geeft het gevoel dat alle registers worden opengetrokken om dit plan erdoor te krijgen.

Reactie:

Dat de crisis- en herstelwet van toepassing is op dit project vloeit voort uit wet- en regelgeving. De gemeente heeft hierover geen zeggenschap.

- m. Het verkeer staat nu al vaak vast op de Achter de hoven naar de Spoorstaat en op de J.H. Knoopstraat richting de Drachtsterweg.

Reactie:

De verkeersdrukte in Achter de Hoven en de J.H. Knoopstraat wijkt niet af van vergelijkbare straten in de stad. Van stremmingen is niet of nauwelijks sprake. De bescheiden toename van het verkeer heeft geen serieuze verkeerskundige consequenties.

- n. De huidige wegen zijn niet breed genoeg voor de hulpdiensten, zoals de brandweer.

Reactie:

Het plan is voorgelegd aan en goedgekeurd door de brandweer Fryslân. De ontsluiting van het plangebied voldoet een de vereisten.

Zienswijze 3: bewoner(s) van de Oerset

- a. Naar aanleiding van de digitale informatiebijeenkomst heeft appellant een inspraakreactie ingediend. De gemeente heeft wel gereageerd op deze reactie, maar is niet inhoudelijk op de reactie ingegaan.

Reactie:

Anders dan appellant schrijft is wel degelijk ingegaan op de inhoudelijke bezwaren. Appellant is van opvatting dat er bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een toetsing moet plaatsvinden aan de Potmargevisie. In de gemeentelijke reactie is aangegeven dat de criteria voor het toepassen van deze bevoegdheid zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Aangezien formeel de Potmargevisie geen toetsingskader is, behoeft de zeer uitgebreide reactie van appellant op dit onderdeel geen (nadere) inhoudelijke beoordeling.

- b. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeente en Slokker Vastgoed, maar er is geen verslag gemaakt van dit overleg. Ook zijn de plannen naar aanleiding van dit overleg niet aangepast.

Reactie:

Appellant heeft eerder een schriftelijke reactie van de gemeente ontvangen op de ingebrachte kritiekpunten. Voorts heeft er een uitgebreide mailwisseling met appellant plaatsgevonden en heeft de gemeente veel vragen beantwoord en zijn diverse stukken toegezonden. Ook heeft de gemeente, samen met Slokker Vastgoed, een fysiek overleg gehad om de plannen nader toe te lichten en vragen te beantwoorden. Dit is allemaal gebeurd in het informele voortraject, vooruitlopend op de formele tervisielegging. Dit is wettelijk niet voorgeschreven, maar de gemeente wil omwonenden en belanghebbenden graag vroegtijdig en zo volledig mogelijk informeren over de plannen.

- c. Mede namens de overige bewoners is een e-mail gestuurd met vragen over het kappen van bomen binnen het project. De gemeente heeft hierop gereageerd, maar Slokker Vastgoed niet.

Reactie:

Aangezien de gemeente deze mail al had beantwoord, was een reactie van Slokker Vastgoed niet meer nodig.

- d. De gemeente is niet zorgvuldig omgegaan met de bezwaren tegen de plannen voor het Potmargepark. Dit gaat o.a. over de toetsingscriteria in het bestemmingsplan, over een uitspraak dat er geen kapvergunning nodig is en over de mededeling dat de Potmarge geen rijksmonument zou zijn.

Reactie:

Hiervoor is aangegeven dat, anders dan appellant, de gemeente van opvatting is dat de toetsingscriteria voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen zijn in het bestemmingsplan en dat de Potmargevisie in dat kader geen (formeel) toetsingskader is. Dat is geen onzorgvuldigheid, maar dat is een verschil van inzicht.

De Potmargevisie is een visiedocument. Daarmee geeft de raad aan initiatiefnemers een handvat voor toekomstige ontwikkelingen die in beginsel op steun van de raad kunnen rekenen. Het gaat daarbij overigens niet om voorschriften. In dit geval wordt deze route niet gevolgd. Er wordt gebruik gemaakt van een reeds bestaande wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan waarbij de bevoegdheid tot wijziging berust bij het college.

Voorts is aan de omwonenden verteld dat niet voor de kap van alle bomen/struiken een kapvergunning nodig is. Dan moet het gaan om minimaal 10 bomen en deze bomen moet voldoen aan bepaalde vereisten. Er is niet gezegd dat er in z'n geheel geen kapvergunning nodig zou zijn. Tenslotte is tijdens de rondwandeling met de omwonenden en de bomenridders aangegeven dat er bij de desbetreffende ambtenaar twijfel bestaat of dit deel van de Potmarge ook monumentaal is en zeker wat betreft de aangrenzende waterpartij. Navraag leert dat de gehele waterloop van de Potmarge een rijksmonument is, dus van de zuidelijke stadsgracht tot de Nauwe Greuns. Echter de begrenzing 'in de breedte' ligt een paar meter uit de oevers. Het waterpartijtje ten noorden van het Potmargepaad is derhalve niet monumentaal. Eventuele aanpassingen hiervan zijn uit monumentaal oogpunt derhalve niet bezwaarlijk.

- e. In 2015 is een aanvraag voor de twee appartementengebouwen ingediend en vervolgens ingetrokken. De aanvraag is ingetrokken, nadat de gemeente deze aanvraag als risicovol had gezien. Het huidige plan voor de appartementen mag niet worden goedgekeurd, zonder dat de stukken beschikbaar zijn op basis waarvan een vergelijkbaar plan is ingetrokken.

Reactie:

In 2015 is een aanvraag ingediend voor de bouw van twee appartementengebouwen door Palet. Het is niet ongebruikelijk om aanvragen 'te knippen', zodat minder omstreden plannen vergund kunnen worden en niet vertraagd worden door plannen die mogelijk gevoeliger liggen in de omgeving. Door een koerswijziging binnen Palet is deze aanvraag ingetrokken. Palet heeft ervoor gekozen om deze locatie niet meer zelf te ontwikkelen, maar om deze aan commerciële marktpartijen te verkopen. Dit is een eigenstandig besluit van Palet geweest. De aanvraag van 2015 heeft niets van doen met de huidige aanvraag. De plannen zoals die nu ter inzage hebben gelegen moeten op hun eigen merites worden beoordeeld, aan de hand van de stukken die daarbij ter inzage hebben gelegen.

- f. De plannen zijn een aantasting van de Blauwe Diamant en de Groene Long.

Reactie:

Bij zienswijze 2 onder a. is uitgebreid ingegaan op de besluiten van de gemeenteraad over de Potmargevisie, het bestemmingsplan Achter de Hoven en de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven. Hierin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd voor de bouw van appartementen en grondgebonden woningen. De woningbouwplannen voor het Potmargepark doen overigens geen afbreuk aan de beleidsdocumenten de Blauwe Diamant en de Groene Long. Appellant lijkt voorbij te gaan aan het vertrekpunt van de Potmargevisie, nl. een grotendeels bebouwd Parkhoven en nagenoeg geheel bebouwd Smeding-terrein met kassen. Van een groene stadsoase was totaal geen sprake. Het reeds in de visie vervatte streven om naast de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen meer groen te realiseren, vindt ook met de onderhavige plannen navolging.

- g. De plannen moeten worden getoetst aan de Ontwikkelingsvisie Potmarge.

Reactie:

Anders dan appellant meent, heeft de gemeenteraad de (inhoudelijke) criteria voor het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Achter de Hoven' en voornoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven. De plannen zijn overigens in overwegende mate ook overeenstemming met de ontwikkelingsvisie Potmarge.

- h. De plannen zijn niet in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie Potmarge, waarbij o.a. wordt verwezen naar de verschillende modellen in deze visie.

Reactie:

Er zijn weliswaar diverse modellen opgenomen in de visie, maar die zijn niet relevant. De randvoorwaarden vanuit de visie zijn opgenomen in onderstaande vlekkenkaart met toelichting:



Vlekkenkaart

Locatie Johannes de Doperkerk

De kerk is een rijksmonument. Indien mogelijk wordt functioneel aansluiting gezocht bij het van Hall-instituut. De zichtbaarheid vanaf de Potmarge moet worden vergroot en de terreininrichting aan de noordzijde moet meer aansluiten bij de kenmerkende terreininrichting van de Potmargezone. Wel dient het onderscheid tussen openbaar gebied en de bij de kerk behorende tuin zichtbaar te blijven

C. Locatie Comenius

In dit bouwvlak is vrijwel geen bebouwing voorzien. De westzijde blijft in gebruik als sportlocatie bij Comenius waarbij wel de mogelijkheid wordt opgehouden om aan de noordzijde, aansluitend op de bestaande bebouwing van Comenius, een gebouwde sportvoorziening te realiseren. De oostzijde blijft in gebruik bij kweker de Haan. Indien hier sprake is van een bedrijfsbeëindiging wordt een soortgelijk gebruik (bijvoorbeeld leskwekerij mogelijk in relatie tot aangrenzende onderwijsinstellingen) gezocht. Bij een toekomstige herinrichting wordt rekening gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad en aansluitende plas-dras oevers langs de Potmarge. Er wordt ruimte geboden om in de bestaande kas een kleinschalige horecavoorziening op te nemen.

D. Locatie Smeding

Op deze locatie is grondgebonden woningbouw mogelijk. Dit bouwvlak wordt ontsloten vanaf de bestaande route

naar het woonwagenterrein. Deze route zal hiertoe worden aangepast. Langs de noordzijde van deze bouwkvavel loopt een auto-ontsluiting naar kavel E. De woonbebouwing is compact en richt zich met de voorgevel (zonder voortuinen) naar de oost-zuid-en westzijde van de bouwkvavel. Bebouwing in 2 lagen, eventueel met kap. Parkeren aan de achterzijde van de woningen, aansluitend op de ontsluitingsroute. Aansluitend op het wandelpad over de waterspeelplaats wordt aan de zuidzijde van dit bouwvlak rekening gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plas-drasterreinen, evenwijdig aan de Potmarge.

E. Locatie Parkhove

Indien Parkhove vertrekt is ook hier woningbouw voorzien. Deze kavel wordt ontsloten vanaf kavel D en vanaf de Knoopstraat. De ontsluitingsroute vanaf kavel D wordt in oostelijke richting doorgetrokken naar kavel F. De voorgestelde woonbebouwing wijkt qua typologie af van kavel D. Gekozen wordt voor vrijstaande woongebouwen in een (semi-)openbaar gebied. Parkeeroplossingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de woonbebouwing en privétuinen worden beperkt gehouden (bijvoorbeeld veranda's als buitenruimte). Er zijn zowel compacte blokjes grondgebonden woningen als kleine appartementsgebouwen mogelijk. Bebouwing in 3 tot 5 bouwlagen. Aansluitend op het mogelijk te realiseren wandelpad over kavel D wordt ook aan de zuidzijde van dit bouwvlak rekening gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plas-drasterreinen, evenwijdig aan de Potmarge.

Toelichting

- i. De bebouwing moet conform de Potmargevisie minimaal op 50 meter afstand tot het Potmargepad worden gesitueerd.

Reactie:

De Potmargevisie is geen (formeel) toetsingskader, maar de bouwgrenzen van deze visie (aangegeven op de vlekkenkaart) zijn overgenomen in de wijzigingscriteria in het bestemmingsplan. Hoewel in formele zin voor de locatie Dorhoutstraat geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, staan de appartementengebouwen conform deze bouwgrenzen op voldoende afstand tot de Potmarge.

- j. Het oppervlak aan bebouwing is veel groter dan voorgeschreven in de Potmargevisie. Daarbij wordt verwezen naar de modellen waarbij de appartementengebouwen een vloeroppervlak hebben van 475 m².

Reactie:

Zoals eerder aangegeven, is de Potmargevisie geen (formeel) toetsingskader. Verder zijn de modellen in de visie slechts indicatief en dus niet maatgevend. In de Potmargevisie zijn de vlekkenkaart en de toelichting maatgevend. In deze kaart en toelichting is geen maximum bebouwd oppervlak opgenomen. Ook in de wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan Achter de Hoven is geen maximum bebouwd oppervlak voorgeschreven.

- k. De plannen wijken af van het bestemmingsplan Achter de Hoven en de afwijking zijn niet of onvoldoende gemotiveerd. Daarbij gaat het om:

Parkhoven:

1. Uit de modellen van de ontwikkelingsvisie Potmarge hebben de appartementengebouwen een oppervlak van ongeveer 475 m². Het oppervlak van de aangevraagd appartementen is aanzienlijk groter.
2. De appartementen zijn 5 bouwlagen hoog, maar de ontwikkelingsvisie biedt ruimte voor gebouwen in 9 en 12 meter. verder biedt het bestemmingsplan ruimte voor 50 woningen, terwijl de aanvraag betrekking heeft op 44 woningen.
3. Het parkeren wordt niet onder de gebouwen opgelost. De gemeente heeft de afwijking alleen gemotiveerd op grond van een financiële afweging.
4. In het bestemmingsplan is geen plas-drasgebied opgenomen, terwijl in de ontwikkelingsvisie Potmarge een plas-drasgebied voorgeschreven.
5. De appartementen zijn deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Hiervoor is geen wijzigingsbevoegdheid.

Ad. 1.

Deze zienswijze is hiervoor al van een reactie voorzien.

Ad. 2.

De Potmargevisie is geen (formeel) toetsingskader. De bouwhoogte is in overeenstemming met de visie, de criteria in het bestemmingsplan Achter de Hoven en stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 50 appartementen. Het huidige plan van Slokker Vastgoed met 44 appartementen voldoet aan dit bestemmingsplan.

Ad. 3.

Abusievelijk is niet landschappelijk onderbouwd dat er geen beletselen zijn om het parkeren op het maaiveld op te lossen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel worden aangepast.

Ad. 4.

De Potmargevisie is geen (formeel) toetsingskader. In het openbaar gebied wordt een wadi aangelegd, waar in natte tijden het regenwater kan worden opgevangen. In droge tijden kan het groen gebruikt worden om te spelen en recreëren. In het bestemmingsplan Achter de Hoven wordt vermeld dat 'rekening wordt gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plas-drasterreinen'.

Ad. 5.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid; er wordt immers medewerking verleend door middel van een nieuw bestemmingsplan en niet door middel van een wijzigingsplan.

- l. In verband met de ligging binnen de geluidszone van het Industrierrein is een procedure Hogere Waarde vereist. Daarbij is gemeten tot een hoogte van 5 meter, terwijl de appartementen aanzienlijk hoger worden.

Reactie:

De appartementengebouwen worden gebouwd op/in de grens van de geluidzone.

De zonegrens loopt letterlijk door het plangebied/appartementengebouwen. Deze gebouwen worden dan ook gebouwd in het overgangsgebied waar de voorkeursgrenswaarde 50dB(A) van de geluidzone overgaat naar de reguliere voorkeursgrenswaarde van 48dB(A) uit de Wet geluidhinder. Het is dan ook de verwachting dat het geluidsniveaus in deze omgeving van deze orde van grote zijn. Er moeten Hogere Waarden worden verleend omdat het grootste gedeelte van de woontorens in de geluidzone zijn geprojecteerd. Doel van een geluidzone is duidelijkheid te verschaffen in het spanningsveld tussen enerzijds de woonbebouwing en anderzijds de industriële activiteiten. Met andere woorden met een systeem van Hogere Waarden maken we enerzijds wonen mogelijk en anderzijds beperken we de aanwezige industrieactiviteiten niet.

Als we het gebied tussen Industrierrein Leeuwarden Oost en de locatie van de appartementen beschouwen, dan zien we het tussenliggende gebied is bebouwd met een diversiteit aan (woon)gebouwen. Een deel van de tussenliggende bebouwing heeft dezelfde kenmerken als de te realiseren woontorens, namelijk 4 of 5 bouwlagen. Deze liggen verspreid in het tussenliggende gebied en direct naast Industrierrein Leeuwarden Oost. De hoge lintbebouwing langs de Peter Stuyvesantweg is hier een goed voorbeeld van. Door de ligging en de hoogte van deze bestaande gebouwen is er sprake van een lange wand en wordt het achterliggende gebied voor het industriegeluid afgeschermd. De nieuw te bouwen appartementengebouwen liggen op circa 600 meter afstand van Industrierrein Leeuwarden Oost en achter de eerder geschetste bebouwing. Hierdoor kan er worden volstaan met een hogere waarde van 55dB(A).

Door het vaststellen van een hogere waarde mag er op de buitengevel van de nieuwe woningen een hoger geluidsniveau geprojecteerd worden dan de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A). Het geluidsniveau op de gevel mag hoger zijn, echter in de woning mag het geluidniveau niet toenemen; dit blijft 35 dB(A). Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde 55dB(A). Met een ontheffingswaarde van 55dB(A) wordt er in de woningen met een minimale gevelwering van 20dB altijd voldaan aan een binnenniveau van 35dB.

Zienswijze 4: bewoner(s) van de Oerset

- a. Hoogbouw op deze plek is niet passend in de omgeving.

Reactie:

Bij zienswijze 1 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

- b. Appellant wil weten waarom de hoogte van 4 en 5 bouwlagen passen binnen de opgestelde randvoorwaarden.

Reactie:

Dat heeft te maken met het feit dat deze hoogtes expliciet zijn opgenomen in de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven, zie de volgende tekening.



Randvoorwaarden met appartementen in 4 en 5 bouwlagen

- c. Appellant is van opvatting dat het plan strijdig is met het beleid en visie van de rijks- en provinciale overheid.

Reactie:

Het plan, dat voorziet in woningbouw op een ruimtelijk passende wijze, is in overeenstemming met het rijks- en provinciale beleid. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft alleen vragen gesteld over de gedateerdheid van de aeries-calculator en heeft geen kanttekeningen geplaatst bij het plan.

- d. Appellant is van opvatting dat de plannen in strijd zijn met het gemeentelijke beleid.

Reactie:

In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de plannen in overeenstemming zijn met het gemeentelijke beleid. De gemeenteraad heeft zelfs specifiek voor deze locatie beleid vastgesteld in de vorm van stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven.

- e. Appellant is van opvatting dat het bestemmingsplan louter ruimte biedt voor 6 meter hoge bebouwing.

Reactie:

Hiervoor is al uitgelegd dat er aanvankelijk voor het gebied een visie is vastgesteld. Later is deze gevolgd door een bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden en de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven. Hieronder worden de bepalingen van het bestemmingsplan weergegeven, waarin ruimte worden geboden voor appartementengebouwen in 3 tot 5 bouwlagen (zie onder). De afstand van de appartementen ten opzichte van het Potmargepad is conform de bouwgrenzen van het bestemmingsplan.

- m. de gronden worden bestemd voor wonen in combinatie met verblijfsgebied en groen en water, met dien verstande dat:
1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2';
 2. de woningbouw in het gebied wordt ontsloten via het westelijk aangrenzende gebied en via de J.H. Knoopstraat;
 3. de ontsluitingsroute via het westelijk aangrenzende gebied ook wordt doorgetrokken naar het oostelijk aangrenzende gebied;
 4. de woonbebouwing qua typologie afwijkt van het westelijk aangrenzende gebied;
 5. in dit gebied vrijstaande woongebouwen in een (semi-) openbaar gebied worden gerealiseerd;
 6. zowel compacte blokjes grondgebonden als kleine appartementengebouwen zijn toegestaan;
 7. bebouwing in 3 tot 5 bouwlagen is toegestaan;
 8. het parkeren zoveel mogelijk zal plaatsvinden in de woonbebouwing;
 9. privé-tuinen beperkt worden gehouden;
 10. aansluitend op het mogelijk te realiseren wandelpad in het westelijk aangrenzende gebied rekening wordt gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plas-drasterreinen, evenwijdig aan de Potmarge;

Regels bestemmingsplan Achter de Hoven

- f. De appartementen zijn aan de oostzijde deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Wat is de afstand van de appartementen ten opzichte van de woningen aan de Oerset en wat is deze afstand als de appartementen volledig binnen het bouwvlak zouden passen. Er wordt gesproken over een afstand van 40 meter en een afstand van 52,50 meter.

Reactie:

Aangezien het appartementengebouw alleen aan de oostzijde de oorspronkelijke bouwgrens met enkele meters overschrijdt, neemt hierdoor de afstand tot de woningen van De Oerset toe. Met de voorgestelde situering bedraagt de afstand van de appartementen tot de woning van appellant ca. 90 meter.

- g. De aanleg van het parkeerterrein leidt tot temperatuurstijging.

Reactie:

Hiervoor is al uitgelegd dat het oppervlak aan (openbaar) groen in de nieuwe situatie aanzienlijk groter is dan ten tijde van het opstellen van de visie. Bovendien wordt het parkeerterrein voorzien van bomen en heggen.

- h. Er is geen onderbouwing dat de afstand van de appartementen ten opzichte van de woningen aan de Oerset stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Er wordt in het bestemmingsplan gesproken over een afstand van 40 meter en een afstand van 52,50 meter tot de dichtstbijzijnde woning.

Reactie:

In het bestemmingsplan zijn abusievelijk verschillende afstanden genoemd. De minimale afstand van de appartementen tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt 65 meter, zie tekening onder. Dit betreft het appartementengebouw van maximaal 13 meter hoog. De woning van appelland staat op ca. 75 meter afstand tot dit appartementengebouw van 13 meter hoog.

Hiervoor en in het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat de gemeente aansluiting zoekt bij de aanpak 'Geurtsen'. Voor de berekening van schaduwhinder binnen de stedelijke bebouwing wordt een hoogte: breedte verhouding van 2:3 gebruikt. De afstand van de woning van appelland tot de appartementen is 3,5 x groter dan de methode Geurtsen voorschrijft. Als er wordt voldaan aan deze vereisten, dan zijn er geen beletselen wat betreft schaduwwerking, maar ook niet wat betreft de aantasting van privacy. De afstand van de appartementen tot de woningen is immers erg groot. Ook bevinden zich tussen de woning van appelland de Potmarge, een privetuin, een woning en diverse forse bomen in toekomstig openbaar gebied. Appelland zegt dat vanuit de appartementen tussen de bomen door zicht is op en in zijn tuin en woning. Het klopt dat de bomen niet volledig aaneengesloten zijn, maar dat geldt ook voor de appartementen. Appelland heeft juist het vrije uitzicht tussen de appartementen door, zie de tekening op de volgende bladzijde. Bovendien kunnen er in het stedelijk gebied nu eenmaal minder hoge eisen worden gesteld aan de aantasting van de privacy dan in het landelijke gebied.



Afstand van het 13 meter hoge appartementengebouw tot dichtstbijzijnde woning



Vrije zicht vanuit de woning tussen de appartementen door.

- i. In verband met de bodemkwaliteit moet er een AP04-partijkeuring worden uitgevoerd.

Reactie:

Ten behoeve van het ontwikkelen van het gebied zijn vooraf diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De reden van deze onderzoeken is om na te gaan of de activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden de bodemkwaliteit dermate hebben beïnvloed, bij een gewijzigd gebruik er milieuhygiënische risico's kunnen voordoen. Het uitvoeren van een partijkeuring heeft geen toegevoegde waarde. Een partijkeuring wordt gebruikt om partijen grond, die van een bepaald terrein vrijkomen en elders moeten worden toegepast, te keuren op de hergebruikmogelijkheden. Binnen het Besluit Bodemkwaliteit is geregeld dat de toe te passen grond afkomstig van elders de bestaande kwaliteit van de ontvangende bodem niet mag verslechteren. Bij de vergunning is dan ook een voorwaarde opgenomen dat bij het ontgraven van grond en het elders toepassen ervan, moet worden voldaan aan de grondverzetregels van gemeente Leeuwarden. Thans zijn er nog geen partijkeuringen verricht. Mogelijk zal dit in de toekomst wel het geval zijn, als blijkt dat er te veel grond op de locatie aanwezig is welke elders in Leeuwarden (of buiten Leeuwarden) zal worden toegepast.

- j. Sweco heeft het verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, maar ook het ontwerpbestemmingsplan. Het heeft er schijn van dat er geen sprake is van onafhankelijkheid.

Reactie:

Sweco is een onafhankelijk advies- en ingenieursbureau met deskundigheid op vele terreinen. Sweco is bijvoorbeeld aangesloten bij het 'Netwerk groene bureaus', een brancheorganisatie voor ecologisch advies en onderzoek. Er is geen enkele aanleiding om te twifelen aan de onafhankelijkheid van dit bureau.

- k. Het verkennend natuuronderzoek is niet deugdelijk uitgevoerd.

Reactie:

Hiervoor is al ingegaan op de juistheid en volledigheid van dit onderzoek.

- l. Appellant is van opvatting dat de watercompensatie niet aan de vereisten voldoet.

Reactie:

Over de watercompensatie heeft met het Wetterskip Fryslan afstemming plaatsgevonden. Het Wetterskip kan zich vinden in deze compensatie. Het Wetterskip heeft dan ook geen zienswijze ingediend tegen de plannen.

- m. Appellant is van opvatting dat het parkeer- en verkeersonderzoek niet deugdelijk is. Daarbij wordt gesteld dat er geen sprake is van 4 à 5 autoritten per dag, maar van 8 verkeersbewegingen per etmaal, zoals vermeld in het memo van Noorman Bouw- en Milieuvanadvies over het wegverkeerslawaaï in Achter de Hoven.

Reactie:

In het memo van Noorman wordt uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per dag voor de standplaatsen voor woonwagens. Formeel klopt dit, want volgens de CROW-normen worden deze woonwagen aangemerkt als vrijstaande woningen. Het CROW gaat hanteert echter voor de 24 grondgebonden rijenwoningen 7,2 verkeersbewegingen per dag en voor de appartementen 1,9 verkeersbewegingen per dag. Dit leidt tot een gemiddeld 4 à 5 verkeersbewegingen per woning, zoals in het bestemmingsplan is vermeld.

- n. In het bestemmingsplan wordt vaak verwezen naar de verbeelding. Het is appellant niet duidelijk welke verbeelding hiermee wordt bedoeld.

Reactie:

De verbeelding is terug te vinden in het analoge bestemmingsplan en digitaal via ruimtelijkeplannen.nl. Op deze verbeelding zijn de functionele en bebouwingsmogelijkheden vastgelegd.

- o. Appellant is niet tevreden met de wijze van participatie en communicatie.

Reactie:

Hiervoor is al uitgebreid ingegaan op de participatie en communicatie. De gemeente heeft iedereen die een reactie op het voorlopige plan heeft ingediend schriftelijk geïnformeerd. Bovendien is gemeld dat de gemeente beschikbaar is vragen en opmerkingen. Appellant heeft hier geen gebruik van gemaakt. Verder is appellant tijdig geïnformeerd door de gemeente en Slokker Vastgoed over de formele stappen in het proces. Ook heeft appellant overleg gehad over het plan met de verantwoordelijk wethouder. De gemeente heeft in verband met de kap van de bomen overleg gehad met de bomenridders. Voor dit overleg heeft de gemeente de omwonenden niet uitgenodigd. De gemeente heeft bij veel plannen overleg met de bomenridders. Er is op zich geen aanleiding om de bewoners hierbij te betrekken en daarom zijn zij niet uitgenodigd. Er is over de plannen derhalve diverse malen en vroegtijdig met de omwonenden gecommuniceerd. Wettelijk wordt dit niet voorgeschreven.

- p. Er is niet uitgelegd waarom appartementengebouwen van 4 en 5 bouwlagen binnen de wijzigingscriteria zouden vallen.

Reactie:

Dit volgt expliciet uit het bestemmingsplan, zie onder:

- m. de gronden worden bestemd voor wonen in combinatie met verblijfsgebied en groen en water, met dien verstande dat:
1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2';
 2. de woningbouw in het gebied wordt ontsloten via het westelijk aangrenzende gebied en via de J.H. Knoopstraat;
 3. de ontsluitingsroute via het westelijk aangrenzende gebied ook wordt doorgetrokken naar het oostelijk aangrenzende gebied;
 4. de woonbebouwing qua typologie afwijkt van het westelijk aangrenzende gebied;
 5. in dit gebied vrijstaande woongebouwen in een (semi-) openbaar gebied worden gerealiseerd;
 6. zowel compacte blokjes grondgebonden als kleine appartementengebouwen zijn toegestaan;
 7. bebouwing in 3 tot 5 bouwlagen is toegestaan;
 8. het parkeren zoveel mogelijk zal plaatsvinden in de woonbebouwing;
 9. privé-tuinen beperkt worden gehouden;
 10. aansluitend op het mogelijk te realiseren wandelpad in het westelijk aangrenzende gebied rekening wordt gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plas-drasterreinen, evenwijdig aan de Potmarge;

- q. Appellant twijfelt of het oppervlak aan (openbaar) groen toeneemt ten opzichte van de oude situatie.

Reactie:

Het bebouwd oppervlak op beide percelen zal, ten opzichte van de planologische mogelijkheden op grond van bestemmingsplan Achter de Hoven aanzienlijk worden teruggebracht. Voorheen stonden er bijvoorbeeld op het Smeding-terrein ca. 7.000 m² aan kassen en 400 m² aan bijgebouwen, terwijl de grondgebonden woningen straks een oppervlak hebben van nog geen 2.800 m². Beide percelen waren voorheen privaat, grotendeels bebouwd en niet toegankelijk. Straks wordt ca. 4.400 m² aan openbaar groen toegevoegd en ca. 200 m² openbaar water, zie de tekeningen hieronder. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag het terrein overigens nog steeds grotendeels bebouwd worden met kassen.



Toekomstig openbaar groen



Toekomstig openbaar groen

- r. Appellant vraagt diverse nadere stukken in verband met de ingediende overlegreacties.

Reactie:

De overlegpartners, de brandweer, de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân, hebben op het voorontwerpbestemmingsplan een vooroverlegreactie ingediend. Hierover heeft nadere afstemming plaatsgevonden met deze instanties en op onderdelen is het bestemmingsplan hierop aangepast. Dit is gebeurd tot tevredenheid van de overlegpartners. Over de feitelijke uitvoering en de nakoming van de afspraken zijn wij verantwoording verschuldigd aan de overlegpartners en niet aan appellant.

- s. Het bestemmingsplan beschrijft dat woningen minimaal 65 m² bvo groot moeten zijn, maar bij de parkeeronderbouwing wordt gesproken over kleine appartementen van 60 m².

Reactie:

In de parkeeronderbouwing is het gebruiksoppervlak van de woningen aangegeven en dus niet het bruto vloeroppervlak. Alle woningen zullen voldoen aan de eis van 65 m² bvo.

- t. Door middel van een afwijkingsprocedure kan worden afgeweken van de bouwhoogte ten behoeve van een kunstwerk. Er zou dus een kunstwerk van 30 meter hoog toegestaan kunnen worden. Dat vinden wij niet passend.

Reactie:

Conform verzoek is deze afwijkingsbepaling uit het bestemmingsplan verwijderd.

- u. Niet alle bijlagen zijn bij de ontwerp-vergunning ter visie gelegd.

Reactie:

Alle relevante stukken zijn ter visie gelegd, alsook de benodigde onderzoeken. Bijvoorbeeld de detail- en technische tekeningen en berekeningen zijn niet ter visie gelegd. Deze zijn voor omwonenden niet relevant.

- v. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor 50 appartementen, terwijl de omgevingsvergunning betrekking heeft op 44 appartementen.

Reactie:

Dit bezwaar is hiervoor reeds van commentaar voorzien.

Zienswijze 5: De buurtgroep Potmarge

Deze zienswijze heeft betrekking op:

- a. De maximale bouwhoogte,
- b. Parkeren, vervoer en veiligheid
- c. Ecologie
- d. Participatie en communicatie

Ad. a.

Deze zienswijze is hiervoor al van commentaar voorzien.

Ad. b.

De zienswijze over parkeren is hiervoor al van commentaar voorzien.

Ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen is de toename bescheiden. Het verkeer van de appartementen heeft een ontsluiting op de J.H. Knoopstraat en de grondgebonden woningen op Achter de Hoven. De (bescheiden) toename van het aantal verkeersbewegingen is derhalve gespreid. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verkeersveiligheid in het geding is vanwege de bouw van een beperkt aantal woningen.

Ad. c.

Deze zienswijze is hiervoor al van commentaar voorzien.

Ad. d.

Deze zienswijze is hiervoor al van commentaar voorzien.

Aanvullend hierop kan worden gemeld dat ook het wijkpanel Achter de Hoven is uitgenodigd om de digitale bijeenkomst bij de wonen. Het wijkpanel heeft geen kritische kanttekeningen bij het plan geplaatst.

Zienswijze 6: bewoner(s) van de Oerset

- a. Er is sprake van aantasting van de natuur.

Reactie:

Op dit bezwaar is hiervoor reeds uitgebreid ingegaan.

- b. Aantasting privacy

Reactie:

Op dit bezwaar is hiervoor al in ruime mate ingegaan. Appellant woont recht tegenover een bestaande woning aan de noordzijde van de Potmarge en op ruim 90 meter van het appartementengebouw dat maximaal 16 meter hoog wordt. Tussen de woning van appellant en het appartementengebouw staan veel grote bomen.

- c. Toelichting; appellant is van opvatting dat in de toelichting in onvoldoende mate is onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met rijks- en gemeentelijke beleid en regelgeving.

Reactie:

Dit woningbouwplan raakt het rijksbeleid niet. Verder is het plan ook voorgelegd aan de provincie. Met uitzondering van een formeel aspect (stikstofberekening) kan de provincie zich goed vinden in dit plan. Appellant is van opvatting dat het ecologisch onderzoek niet deugdelijk is uitgevoerd. Sweco heeft echter een quick scan opgesteld waarbij alle formele vereisten in acht zijn genomen. De essentie van een quick scan is dat deze is gebaseerd op een opname van één dag.

Zienswijze 7: vrijwilligers Achter de Hoven en Hoftuinen.

- a. In plaats van streven naar een openbaar en publieksvriendelijk gebied wordt door de gemeente meegewerkt aan verschillende ontwikkelingen die veel schade toebrengen aan het karakter van het gebied.

Reactie

Hiervoor is al uitgebreid betoogd dat de ontwikkeling betrekking heeft op twee particuliere, braakliggende terrein met een 'bedrijven- en woonbestemming'. Voorheen waren deze percelen grotendeels bebouwd en niet toegankelijk. Het bestemmingsplan Achter de Hoven uit 2013 voorziet expliciet in de mogelijkheid om deze percelen te bebouwen met grondgebonden woningen en appartementen, waarbij er meer groen zal ontstaan dan in de voorheen bebouwde situatie het geval was. In de nieuwe opzet wordt openbaar groen toegevoegd en wordt de toegankelijkheid van het gebied vergroot door de aanleg van voetpaden.

- b. De voorgestelde plannen gaan ten koste van een potentieel uniek openbare ruimte. Het resterende open en landelijke karakter van het Potmargegebied wordt verder beschadigd.

Reactie:

Er is thans geen sprake van openbaar gebied, maar van particuliere kavels met bouwrechten. In het nieuwe plan wordt juist openbaar gebied toegevoegd.

Conclusie:

Uit de zienswijzen van appellanten blijkt dat de omwonenden in overwegende mate zorgen hebben over de aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van de woningbouwplannen, waaronder ook de natuurwaarden in de directe omgeving worden begrepen. In de reactienota is uiteengezet dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat. Als gevolg van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan wel op een aantal punten aangepast, namelijk:

- Binnen de groenbestemming is het parkeren expliciet verboden.
- Binnen de woonbestemming zijn gronden aangewezen voor het parkeren.
- In de toelichting is de parkeeroplossing tussen de gebouwen landschappelijk onderbouwd.
- In de toelichting is aangegeven dat de minimale afstand van de appartementen tot de dichtstbijzijnde woning ca. 65 meter bedraagt.
- De afwijkmogelijkheid voor het realiseren van kunstwerken van 30 meter hoog is vervallen.
- Er is een aangepaste en actuele aerius-berekening aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Deze berekening gaat uit van 74 woningen in plaats van 68 woningen.

Voorts is een aantal ondergeschikte ambtshalve aanpassingen doorgevoerd, zoals het laten vervallen van de binnenplanse afwijking van de bouwregels.

Overigens is er geen aanleiding om af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan.