

## Bijlage 1

### Reactie- en antwoordnota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Pieterseliewaltje'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

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

#### Zienswijze 1: bewoonster Dokkumertrekweg

- a. Het historisch besef van de Dokkumer Ee en de Dokkumertrekweg & het Pieterseliewaltje. De ziel van de plek betreft geen hoogbouw. Op deze aangegeven plek heeft ook nog nooit hoogbouw gestaan. Er stonden altijd huizen en bedrijven, in de laatste jaren een bedrijvige loods.

#### Reactie:

Anders dan appellant schrijft, hebben in het verleden aan beide zijden van de Dokkumer Ee pakhuizen gestaan, zie foto hieronder. Pakhuis Eestroom had een nokhoogte van ca. 13 meter. De pakhuizen Eestroom en Copenhagen zijn gesloopt. Deze stonden ongeveer op de plek van het huidige parkje en het Cruyff Court.



Aan de Dokkumertrekweg, ter plekke van NHL/Stenden, stond voorheen de chicoreifabriek van Bokma-De Boe, zie foto onder. Het is dus niet zo dat dit gebied historisch gezien gekenmerkt wordt door laagbouw.



Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven dat de bouwlocatie zich bevindt in het gebied waarvoor de gemeenteraad de Dokkumer Ee-visie heeft vastgesteld. Deze visie biedt op deze plek ruimte voor woningen in drie bouwlagen tot appartementen in maximaal vijf bouwlagen. Ook is vastgelegd dat het voormalige industriële karakter tot uitdrukking wordt gebracht in de vorm van pakhuisachtige bebouwing.

Het ontwerp voldoet grotendeels aan de Dokkumer Ee-visie. Het gebouwdeel aan de Dokkumer Ee is vijf bouwlagen hoog, maar het gebouw haaks op de Dokkumer Ee bestaat deels uit vier en deels zes bouwlagen. De bebouwing in zes bouwlagen staat echter 'in de ruimte', grenzend aan het park. Deze bouwhoogte heeft dan ook geen invloed op de woonsituatie van omwonenden. Uit ruimtelijk oogpunt is deze bouwhoogte passend.

De appartementen in vijf bouwlagen (met een maximale bouwhoogte van 15,5 meter) bevindt zich op ca. 43 meter van de woning van appellant. De appartementen in zes bouwlagen bevinden zich op ca. 72 meter van de nieuwbouw. Voor een goede stedenbouwkundige inpassing, wordt door de gemeente doorgaans de 'formule Geurtsen' gehanteerd. Dit is niet door de gemeenteraad vastgesteld, maar wel een gebruikelijk minimum volgens de voormalige Bouwverordeningen. De gemeente beschouwd dit als een passende maatstaf voor een goede ruimtelijke ordening. Volgens deze methode wordt een hoogte - breedte verhouding van 2:3 toegepast. Volgens de formule Geurtsen bedraagt de minimale afstand tot de appartementen in vijf bouwlagen  $(15,5/2 \times 3) = 23,25$  meter en de minimale afstand tot de appartementen in 6 bouwlagen  $(19/2 \times 3 =) 28,5$  meter. Aan deze afstandsvereisten wordt ruimschoots voldaan.

- b. De wijziging van deze bedrijfsbestemming naar woningbestemming is begrijpelijk, maar onbegrijpelijk dat dan ook ineens de maximale bouwhoogte van (9 meter) wordt aangepast. Waarom? Ook dit heeft te maken met de ziel van de plek. Het aanzicht is niet om aan te zien bij dit mooie en unieke streekje Liwadden.

Reactie:

Hiervoor is reeds aangegeven dat op dit perceel in het verleden industriële bebouwing heeft bestaan en dat de voorgestelde bouwhoogtes nagenoeg overeenkomen met de door de gemeenteraad vastgestelde Visie voor de Dokkumer Ee.

- c. De zonnestudie. De juiste documenten (van de maanden sept & dec) zijn niet te zien in het projectplan. Bizar om te verkopen dat niemand last heeft van de zonnestudies heeft in dit document, als je de juiste documenten niet opstuurt. Maar na lang vragen heb ik de juiste wintermaanden ontvangen, en het blijkt dat ik in de wintermaanden mijn zonlicht volledig kwijt ben in de ochtenden. Hierdoor wordt mijn huis minder aanzienlijk minder aantrekkelijk wordt, ik vooral veel warmte kwijtraak en ik hierdoor extreem veel hogere stookkosten krijg.

Reactie:

Voorafgaand aan het indienen van de formele aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met een aantal omwonenden. De initiatiefnemer heeft door middel van een bezonningsstudie aangetoond in welke mate de bezonning van de huidige woningen wordt beperkt. Op verzoek van omwonenden is de bezonningsstudie uitgebreid door in het onderzoek ook de wintermaanden mee te nemen. Dit is gebeurd voordat het ontwerpbestemmingplan en de ontwerp omgevingsvergunning ter visie zijn gelegd. De bezonningsstudie in het bestemmingsplan is ook niet volledig. In het vast te stellen bestemmingsplan is de uitgebreidere bezonningsstudie opgenomen, waarbij ook de maand december in beeld is gebracht. Blijkens deze studie wordt bezonning van de woning van appellant alleen 's morgens in de wintermaanden beperkt. Er is sprake van een bescheiden aantasting van de bezonning. Zeker in een stedelijke omgeving is dit aanvaardbaar.

- d. Er is 'omwonenden' gevraagd om reacties, maar de reacties van de bewoners op het plan werden als niet serieus gezien en weggewuifd. Waarom mag de projectontwikkelaar bepalen of mijn uitzicht 'verwaarloosbaar' is?

**Reactie:**

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag en het opstarten van de formele procedure zijn de ontwerpen aan de buurt gepresenteerd. De bewoners hebben de gelegenheid gekregen om schriftelijk op het plan te reageren. Alle reacties zijn beantwoord. Dit is terug te vinden in de bijlage 'Uitkomst buurtoverleg appartementen Mariahof/Pieterseliewaltje'. Alle reacties zijn serieus en naar eer en geweten beantwoord. Appellant woont overigens noordwestelijk van de bouwlocatie en dus niet recht tegenover de nieuwbouw.

- e. Wederom een reactie van het projectbureau : "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 " Ook dit is niet waar. In hetzelfde document staat : " in 1642 stonden hier een zestigtal grotere en kleinere huizen en bevond zich hier een aantal bedrijfjes, waaronder korenmolens en scheepstimmerwerven. (pagina 22)." Het hele feit dat de projectbureau liegt over verschillende zaken, en onze klachten niet serieus neemt, vind ik zeer kwalijk.

**Reactie:**

Onder a. is reeds aangetoond dat in het verleden aan de Dokkumertrekweg en het Pieterseliewaltje forsere industriële bebouwing heeft gestaan.

- f. Er staat in het bestemmingsplan 'Door het toepassen van hoogteverschillen wordt enerzijds de plek gemarkeerd en anderzijds de belangen van omwonenden gerespecteerd'. De omwonenden stelden allemaal 2/3 lagen appartementen voor of rijtjeswoningen zoals verderop tegenover de Dokkumertrekweg. Dit is dus geen wens van de omwonenden. De wens van de omwonenden was duidelijk en wordt dus niet gerespecteerd, de bouw is veel te hoog. Het alternatief is 2 á 3 woonlagen.

**Reactie:**

Gelet op de aard en omvang van de bebouwing en de afstand tot de belendingen worden de belangen van de omwonenden in voldoende mate gerespecteerd. Hiervoor is al aangegeven dat dit plan ruimschoots voldoet aan de 'formule Geurtsen'. De wensen van de omwonden worden inderdaad niet gehonoreerd, maar binnen deze wensen is een financieel haalbaar plan ook niet mogelijk.

**Resumerend:**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de uitgebreidere bezonningsstudie aan het bestemmingsplan toegevoegd. Verder is er geen aanleiding om het bestemmingsplan en omgevingsvergunning aan te passen of om goedkeuring aan het plan te onthouden.