

Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpvergunning voor de realisatie van een appartementengebouw op het adres Uiterdijksterweg 69 in Leeuwarden

De ontwerpvergunning met bijlagen voor de bouw van een appartementengebouw op het adres Uiterdijksterweg 69 in Leeuwarden heeft voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Binnen de tervisietermijn is één zienswijzen ingediend door De Haan Advocaten uit Leeuwarden, namens het bedrijf De Buromaat, gevestigd op het adres Antillenweg 134 in Leeuwarden. Hieronder wordt de inhoud van deze zienswijze samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

1. Bouwhoogte.

Het nieuw te bouwen appartementencomplex zal 9,20 meter hoog worden. Dat is een forse afwijking van de ter plaatse toegestane bouwhoogte van 7 meter. Het huidige gebouw is maximaal 6,5 meter hoog, maar heeft ook een aanzienlijk deel dat slechts 3,3 meter hoog is. Het blok 'Gemengd' waarin het projectgebied ligt is ontworpen als een gebied met een lagere bebouwingsmassa dan de omringende woonbebouwing. Het voorziene appartementencomplex sluit met een bouwhoogte van 9,20 meter niet aan bij die stedenbouwkundige opzet. Er kan niet worden gesteld dat op grond van het oude bestemmingsplan door middel van de 10%-regeling een bouwhoogte van 7,70 meter is toegestaan. Dit is immers alleen toegestaan als wordt voldaan aan de toetsingscriteria in het bestemmingsplan.

Reactie:

In algemene zin kan er worden gesteld dat er sprake van een bescheiden toename van de bouwhoogte. Ter plekke geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 7 meter. Door middel van de 10%-regeling is een bouwhoogte van 7,70 meter toegestaan, mits het plan voldoet aan de daarvoor geldende toetsingscriteria. Het appartementengebouw krijgt een maximale bouwhoogte van 9,20. Dit betekent dat de toename van de bouwhoogte derhalve minder dan één 1 bouwlaag bedraagt (van 3 meter). De impact hiervan op de omgeving, zeker omdat zich op korte afstand geen woningen bevinden, is bescheiden.

Voor een goede stedenbouwkundige inpassing en ter voorkoming van een te grote aantasting van belangen van direct omwonenden, wordt door de gemeente doorgaans de 'formule Geurtsen' gehanteerd. Dit is niet door de gemeenteraad van Leeuwarden vastgesteld, maar wel een gebruikelijk minimum volgens de voormalige Bouwverordeningen (TH Delft Afdeling Bouwkunde, Werkboek LAS, p.36, R. Geurtsen e.a.). De gemeente Leeuwarden beschouwt dit als een passende maatstaf voor een goede ruimtelijke ordening. Volgens deze methode wordt een hoogte - breedte verhouding van 2:3 toegepast.

Hoewel er geen sprake is van een aangrenzende woning, maar een aangrenzend bedrijf, wordt toch nog nagenoeg volledig voldaan de formule 'Geurtsen'. Ten opzichte van de situering van het bestaande gymnastieklokaal wordt het appartementengebouw niet alleen in zuidelijke richting, maar ook in westelijke richting verplaatst. De afstand van de appartementen tot het noordelijke deel van het bedrijfspand van de indiener bedraagt 13 meter. Dit bouwdeel is nagenoeg gesloten, zie foto onder.



Gesloten noordelijke bouwdeel



13 meter afstand

De afstand van de appartementen tot het zuidelijke gebouwdeel van het aangrenzende bedrijf bedraagt ca. 14 meter. Op grond van de formule Geurtsen bedraagt de minimale afstand van de appartementen tot aangrenzende (woon)bebouwing minimaal $9,2 \times 1,5 = 13,8$ meter. Dus de afstand van de nieuwbouw tot het zuidelijke gebouwdeel van het aangrenzende bedrijf voldoet aan de formule Geurtsen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan stedenbouwkundig passend is en dat door de situering en de bouwhoogte van de nieuwbouw de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

2. Plaatsing gebouw en parkeerplaatsen.

Er bestaat bezwaar tegen de situering van het appartementengebouw; ten opzichte van het huidige gymnastieklokaal is deze in zuidelijk richting verplaatst. Ook valt de situering van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plan niet in goede aarde. Waarom is ervoor gekozen om deze te situeren grenzend aan bestaande woningen?

Reactie:

Onder 1. is reeds uitgebreid ingegaan over de bouwhoogte en de afstand van de appartementen ten opzichte van het aangrenzende bedrijf. Het gebouw is inderdaad in zuidelijke richting verplaatst, maar ook in westelijke richting. De situering en de bouwhoogte van de appartementen passen binnen de gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten.

In verband met een goede en veilige ontsluiting van de parkeerplaatsen is ervoor gekozen om het parkeerterrein noordelijk van de appartementen te situeren en niet in de bocht Nijlandsyk/Uiterdijksterweg. Het is onduidelijk welk belang van de indiener bij dit bezwaarpunt in het gedrang komt. De bewoners van de direct aangrenzende woningen hebben geen bezwaar gemaakt tegen de locatie van het parkeerterrein.

3. Privacy

Cliënte biedt ondersteuning aan jongeren op het gebied van begeleiding, scholing, training en coaching. Haar doelgroep bestaat uit kwetsbare jongeren. Voor de jongeren is het van het grootste belang dat zij zich veilig en vertrouwd voelen in haar pand. Cliënte heeft daarom al eerder aangegeven dat zij zich grote zorgen maakt over de privacy in haar pand ten gevolge van de nieuwbouw. Dit is ook in het vooroverleg aan de orde geweest en als gevolg hiervan is het balkon op de derde bouwlaag, dat inkijk geeft op het perceel van cliënte, verplaatst naar de noordkant. Maar het balkon op de tweede bouwlaag geeft nog steeds rechtstreeks zicht op het perceel van cliënte. De initiatiefnemer heeft aangegeven er niet toe bereid te zijn ook dit balkon naar de noordkant te verplaatsen, in verband met de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen die onder dat balkon zouden worden aangelegd, ook met het oog op bijvoorbeeld bestelbusesjes.

Reactie:

Allereerst moet worden opgemerkt, dat er een aanzienlijke planaanpassing wordt gevraagd, terwijl de impact van het woningbouwplan op de bedrijfsvoering van het aangrenzende pand gering lijkt. De balkons worden natuurlijk maar beperkt gebruikt, terwijl het aangrenzende pand geen woongebouw is, maar een bedrijfsgebouw.

Vanaf de begane grond is in ieder geval geen zicht in het aangrenzende pand omdat op de perceelsgrens een groene erfafscheiding wordt aangebracht. Verder is hiervoor reeds aangegeven dat de nieuwbouw voldoet aan de methode Geurtsen en daarmee past dit plan in het stedenbouwkundig beleid. Door de 'formule Geurtsen' te hanteren blijft ook de aantasting van de privacy beperkt. Verder vinden in het bedrijfspand gesprekken plaats met kwetsbare jongeren, maar er wordt niet in het pand gewoond. Het moet in redelijkheid mogelijk zijn om bij de bedrijfsvoering rekening te houden met de aanwezigheid van het woongebouw.

In het vooroverleg heeft indienen samen met een omwonende kanttekeningen geplaatst bij het ontwerp. Om zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de bezwaren is besloten om een balkon op de 2^e verdieping te verplaatsen. Het realiseren van een balkon op de tweede bouwlaag boven de betreffende parkeerplaatsen zou echter leiden tot een beperking van de vrije hoogte en daarmee afbreuk doen aan de bruikbaarheid, toegankelijkheid en flexibiliteit van deze parkeerplaatsen. Een goede ruimtelijke ordening vereist niet alleen dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, maar ook dat deze parkeerplaatsen daadwerkelijk functioneel en veilig bruikbaar zijn. Het is daarom niet wenselijk om parkeerplaatsen te creëren waarvan het gebruik door een balkon wordt beperkt. Daarbij kan de beoordeling van de bruikbaarheid van een parkeerplaats niet uitsluitend worden gebaseerd op een vergelijking tussen de theoretische hoogte van een voertuig en de hoogte van een balkon. Voor een doelmatig en veilig gebruik van een parkeerplaats dient immers ook voldoende vrije ruimte boven het voertuig aanwezig te zijn. Deze ruimte is noodzakelijk voor het kunnen manoeuvreren, het in- en uitladen van voertuigen, het openen van achterkleppen en deuren, het veilig gebruiken van dakdragers of vergelijkbare voorzieningen en het voorkomen van belemmerd gebruik van de parkeerplaats. Het waarborgen van voldoende vrije hoogte betreft daarmee meer dan uitsluitend de vraag of een gemiddeld voertuig fysiek onder een balkon past.

4. Bomen

Er bestaan ernstige bezwaren tegen het voornemen om een groot aantal bomen te kappen. Bomen vervullen belangrijke functies voor de leefomgeving. Zij dragen bij aan de biodiversiteit, de klimaatadaptatie en de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast spelen bomen, zeker in stedelijke gebieden, een belangrijke rol bij het beperken van hittestress door het bieden van schaduw en verkoeling. In de ETFAL-onderbouwing wordt alleen aangegeven dat er twaalf bomen worden gekapt voor de realisatie van het project en nog eens vier voor de benodigde werkruimte. Iedere motivering waarom het kappen van zoveel bomen (voor zover cliënte kan overzien: vrijwel alle bomen op het perceel) ook proportioneel is voor dit project, gelet op het hiervoor genoemde belang van bomen, ontbreekt. Op het perceel worden slechts twee bomen herplant. Aangegeven wordt dat de overige bomen, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, elders in de wijk zullen worden gecompenseerd.

Reactie:

Op het perceel bevinden zich geen waardevolle en/of monumentale bomen. Verder wordt de bomenkap gecompenseerd conform het gemeentelijke beleid. De wijze waarop deze compensatie plaatsvindt wordt vastgelegd in de kapvergunning. Er zal pas een kapvergunning worden verleend als de compensatie in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.

5. Welstand

Het welstandsadvies is zeer summier en bevat eigenlijk niet meer dan de conclusie, dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De toetsing aan de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 7 (Jaren 50 - 70) wordt daarin niet besproken en is daardoor voor belanghebbenden niet controleerbaar. Belangrijker nog, niet valt in te zien hoe het college op deze manier kan nagaan of het advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten, zoals vereist op grond van artikel 3:9 en 3:2 van de Awb.3. Verder staat in de welstandsnota dat bouwinitiatieven worden beoordeeld op de schaal van het gehele ensemble en dat bij nieuwe invullingen houden rekening met:

- de bestaande planmatig aangebrachte maat, schaal en hooglaag verhoudingen in het gebied
- bouwinitiatieven versterken het onderscheid tussen repeterende stempelbebouwing en zones met bijzondere (centrum)functies

De indiener is van opvatting dat de nieuwbouw de bestaande maat-, schaal- en hooglaagverhoudingen binnen het bouwblok doorbreekt.

Verder begrijpt indiener niet waarom er extra parkeerplaatsen aangelegd zouden moeten worden, nu het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm, zelfs als men uitgaat van de 'zwaardere' parkeernorm van 1,15 (1 per woning + 0,15 bezoekers) indien alle woningen koopappartementen zouden zijn. Er zijn immers 14 parkeerplaatsen ingetekend tegen een parkeernorm van $(1,15 \times 12 =) 13,8$.

Reactie:

Het ontwerp is door de onafhankelijke welstandscommissie Hus en Hiem getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde toetsingscriteria. Blijkens het advies van de welstandscommissie voldoet het ontwerp aan redelijke eisen van welstand. Het advies is kort en bondig en het advies voorziet niet in een uitgebreide uitleg van de toetsing. Dat is de gebruikelijke werkwijze van Hus en Hiem. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan niet op een deugdelijke wijze aan de richtlijnen is getoetst.

Volledigheidshalve is naar aanleiding van de ingediende zienswijze een aanvulling op het welstandsadvies gevraagd. Op 13 augustus 2026 heeft Hus en Hiem een uitgebreider advies uitgebracht. Ook blijkens dit advies voldoet het ontwerp aan de geldende gebiedsgerichte criteria. De welstandscommissie is van opvatting, dat het plan de bestaande maat-, schaal- en hooglaagverhoudingen niet doorbreekt. Het objectieve advies van een onafhankelijke deskundigencommissie weegt voor de gemeente zwaarder dan een subjectieve opvatting van een belanghebbende.

In de reactienota participatie is het volgende gezegd over het parkeren:

Voor huurappartementen van ca. 70 m² bedraagt de gemeentelijke parkeernorm 0,8 parkeerplaats per woning en voor koopappartementen met deze afmetingen 1 parkeerplaats per woning. Op de situatietekening zijn 18 parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt aangegeven dat ruimschoots aan de parkeernorm kan worden voldaan en dat de nieuwbouw geen parkeeroverlast met zich zal meebrengen voor omwonenden. Niet al deze parkeerplaatsen zullen direct worden aangelegd; er zal in eerste instantie worden volstaan met de aanleg van 12 parkeerplaatsen. De resterende ruimte zal een groene invulling krijgen. Mocht onverhoopt op enig moment er voor de bewoners toch onvoldoende parkeerplaatsen zijn, dan zullen op het eigen terrein nog extra parkeerplaatsen worden aangelegd om overlast voor de omwonenden te voorkomen.

Conform de wens van de indiener worden er niet meer parkeerplaatsen aangelegd dan nodig.

Conclusie:

Voor het woningbouwplan bestaat veel draagvlak; er is slechts één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het plan (verder) aan te passen of om goedkeuring aan het plan te onthouden. De etfal wordt conform het vorenstaande aangepast en aangevuld.