

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 50 appartementen op de hoek van de Sem Dresdenstraat en de Richard Holstraat (locatie voormalige garage De Zeeuw)

De ontwerp omgevingsvergunning heeft met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en bijbehorende stukken in de periode vanaf 12 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is 1 zienswijze (uit naam van 11 omwonenden) ingediend.

Hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat en volgt per punt de gemeentelijke reactie.

Zienswijze 1

- 1. Reclamanten geven aan dat het positief is dat er na jaren eindelijk iets gebeurt op de locatie van het pand, dat al jaren in verval is.*

Reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 2. Reclamanten geven aan dat het pand 5 meter dichterbij de Sem Dresdenstraat komt te staan dan het bestaande pand. Hiermee wordt de rooilijn van de Sem Dresdenstraat overschreden, deze ligt namelijk in de lijn met het bestaande pand. Daarnaast hebben reclamanten moeite met de voorgestelde bouwhoogte van 18 meter. Het bestemmingsplan staat slechts 8 meter toe. De hoogte van de bestaande flats in de omgeving bedraagt 3,5 bouwlaag. Hoogbouw wordt toegestaan langs de rondweg om op die manier de uitvalswegen te markeren. De Sem Dresdenstraat maakt geen onderdeel uit van de rondweg. Om die reden verzoekt reclamant het plan aan te passen tot ten hoogste 3 bouwlagen.*

Reactie:

Het klopt dat de gevel in de nieuwe situatie dichterbij de Sem Dresdenstraat komt te staan. De nieuwe voorgevel komt namelijk op één lijn met de gevel van het nieuwe woongebouw op de Fenixkerk-locatie.

Met betrekking tot de bouwhoogte is gekeken naar de stedenbouwkundige structuur van de stad en van dit gebied in het bijzonder. De rondweg van Leeuwarden bestaat uit twee gedeelten, de oorspronkelijke rondweg uit de jaren vijftig/zestig aan de westzijde in de stad en een gedeelte dat in de jaren tachtig is aangelegd als de nieuwe oostelijke rondweg. De rondweg ligt inmiddels niet meer 'om', maar in Leeuwarden. Om de stedenbouwkundige structuur te versterken en de ring met uitvalswegen zichtbaarder te maken in de stad, zijn op de hoek een tweetal appartementengebouwen van 8 lagen voorzien die op dit moment in aanbouw zijn (Fenixkerklocatie). De ontwikkeling van het appartementengebouw op de hoek van de Richard Holstraat en de Sem Dresdenstraat kan niet los gezien worden van bovenstaande ontwikkeling. Het appartementengebouw op de hoek van de Richard Holstraat en de Sem Dresdenstraat vormt de overgang tussen de appartementen van 8 lagen op de hoek (Fenixkerklocatie) en de bestaande woningen van 3 ½ laag. De getrapte opbouw verzacht de schaa sprong. Om die reden is de beoogde bouwhoogte passend op deze locatie.

Daarnaast heeft de Sem Dresdenstraat een breed profiel met grasbermen en bomen. Dit profiel is dusdanig breed dat het de schaduwwerking van het 18 m hoge appartementengebouw kan opvangen. Deze schaduwwerking wordt aan de hand van een 'vuistregel' van de TU Delft berekend. De hoogte-breedteverhouding dient minimaal 2:3 te zijn. In dit geval is dat $(18/2) \times 3 = 27$ meter. De afstand tussen de voorgevel van het nieuwe appartementengebouw en de dichtstbijzijnde erfgrans van de woningen aan de Sem Dresdenstraat en De Bontekoe bedraagt 25 meter. Deze afstand voldoet net niet aan de 'vuistregel', maar is voldoende om geen onevenredige hinder te veroorzaken. Reden hiervoor is dat in december/januari de schaduw de gevels raakt, maar dat is in de bestaande situatie ook het geval. In oktober/maart raakt de schaduw het perceel (voortuin) en

slechts gedurende circa een half uur de onderste rand van de voorgevel.. In de periode april tot en met september is er echter geen sprake van schaduwwerking op het perceel. Een zonnestudie is als bijlage bijgevoegd.

3. *Reclamanten geven aan dat er in de wijk een tekort aan openbare parkeerplaatsen is. Met de komst van appartementen op de Felixkerk-locatie en onderhavige locatie, wordt er parkeeroverlast gevreesd.*

Reactie:

Zowel voor de Fenixkerk-locatie als onderhavige locatie geldt dat er voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Voor de Fenixkerk-locatie is de berekening opgenomen in de bij dat project behorende ruimtelijke onderbouwing.

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt eerst gekeken naar de geldende bestemming. De bestemming die op het perceel ligt, kent immers al een bepaalde parkeerbehoefte. Vervolgens wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor de nieuwe functie. Het verschil tussen die beide uitkomsten is het aantal parkeerplaatsen dat (mogelijk) extra benodigd is.

Per appartement geldt een bepaalde parkeernorm, afhankelijk van de oppervlakte van het appartement. Hoe groter het appartement, hoe hoger de norm. Voor een appartement met bijvoorbeeld een gebruiksoppervlakte tussen de 80 m² en 120 m² geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats. Dit getal wordt vermeerderd met een bezoekersaandeel van 0,3. Totaal is de norm voor een appartement met een dergelijke omvang dus 1,8. Voor een appartement met bijvoorbeeld een gebruiksoppervlakte tussen de 60 m² en 80 m² geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats. Dit getal wordt vermeerderd met een bezoekersaandeel van 0,3. Totaal is de norm voor een appartement met een dergelijke omvang dus 1,5. Op deze manier is voor alle appartementen de parkeerbehoefte uitgerekend.

De berekening is als volgt:

Parkeerbehoefte nieuwe functie	65 plaatsen
Parkeerbehoefte bestaande functie	24 plaatsen - deze mogen in mindering worden gebracht

Per saldo benodigd	41
Parkeerplaatsen in het gebouw	15
Parkeerplaatsen in de Richard Holstraat	29

Totaal beschikbare parkeerplaatsen	44 (derhalve +3)

Het aantal beschikbare parkeerplaatsen is dan ook ruim voldoende voor de te realiseren appartementen.

4. *Reclamanten vrezen door de realisatie van dit plan een negatief effect op de opbrengst van de zonnepanelen en een waardedaling van de woningen door minder zonlicht, meer inkijk, verkeershinder en parkeeroverlast.*

Reactie:

Na het onherroepelijk worden van de vergunning kan reclamant een verzoek tot planschade indienen. Dat betreft een afzonderlijke procedure die los staat van de vergunningsprocedure.

Conclusie zienswijze 1:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in de aanvraag omgevingsvergunning.