

Afzender:

Aan: Gemeente Leeuwarden
t.a.v. de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN
gemeente@leeuwarden.nl

Betreft: Zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan "Leeuwarden - Dorhoutstraat, Potmargepark" en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van twee appartementengebouwen aan de Dorhoutstraat in Leeuwarden, en over het ontwerp-wijzigingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning "Leeuwarden - Woningbouw Potmargepark op de 'Smedinglocatie'".

Leeuwarden, 15 januari 2023

Geachte raad en geacht college,

Hierbij brengen wij onze zienswijze naar voren over de ontwerpplannen en -vergunningen voor de ontwikkeling van het 'Potmargepark', die van 15 december 2022 tot en met 26 januari 2023 ter inzage liggen.

Wij wonen aan [REDACTED] te Leeuwarden. De locaties waarop de genoemde ontwikkelingen geprojecteerd zijn, liggen vanuit ons huis gezien aan de overzijde (noordkant) van de Potmarge. De voorliggende plannen voor twee appartementengebouwen zijn een dominante inbreuk op ons uitzicht en onze privacy. Toen wij in 2006 in onze woning trokken, hielden we bij de eerste plannen voor het Parkhoventerrein rekening met appartementengebouwen van 9 en 12 meter hoog op ongeveer 100 meter afstand van onze woning. Die visie werd in 2013 ook in het bestemmingsplan opgenomen. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Parkhoven in 2015 werden twee hogere appartementengebouwen aangevraagd, die bovendien veel dichterbij onze woning kwamen. Voor ons was vanzelfsprekend dat die plannen niet door konden gaan. Het is voor ons dus onbegrijpelijk dat de gemeente nu wel plannen toestaat voor de bouw van twee flats die 4 meter hoger zijn en 30 meter dichterbij onze woning komen. Die bebouwing zal voor ons duidelijk zichtbaar zijn tussen de bomen door en boven de bomen uit die aan de noordkant van het Potmargepaad staan.

Wij vinden de plannen dus een onevenredige aantasting van onze woonomgeving en van ons woongenot. Ten eerste zijn de plannen niet in overeenstemming met de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'. Daarnaast moeten de plannen, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aan de gehele oorspronkelijke visie uit 2007 worden getoetst. Verder voldoet het wijzigingsplan voor het 'Smedingterrein' niet aan de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan "Achter de Hoven" en ten

[REDACTED]

slotte zijn de afwijkingen in het nieuwe bestemmingsplan voor het 'Parkhoventerrein' ten opzichte van het bestemmingsplan "Achter de Hoven" niet of niet voldoende gemotiveerd. Ons standpunt is daarom dat de plannen voor het 'Parkhoventerrein' niet mogelijk zijn en dat de plannen voor het 'Smedingterrein' alleen in aangepaste vorm mogelijk zijn. Onze zienswijze lichten wij hieronder toe, met in deel A een toelichting op de procedure en in deel B een inhoudelijke toelichting. Bij deze zienswijze horen 13 bijlagen.

Wij stellen het op prijs om onze zienswijze mondeling toe te lichten bij de Adviescommissie Bezwaarschriften en bij de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Leeuwarden, 15 januari 2023

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Wij machtigen [REDACTED] om in deze procedure namens ons het woord te voeren.

[REDACTED], 15 januari 2023

[REDACTED]

A. Toelichting op samenhang en verloop van de procedure

De volgende plannen en vergunningen zijn vanaf 15 december 2022 ter inzage gelegd:

- ontwerp-bestemmingsplan “Leeuwarden - Dorhoutstraat, Potmargepark” (identificatie NL.IMRO.0080.05014BP00-OW01);
- ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van twee appartementengebouwen aan de Dorhoutstraat in Leeuwarden (nummer 11053469).

Hierna: de ontwikkelingen op het ‘Parkhoventerrein’; en:

- ontwerp-wijzigingsplan “Leeuwarden - Woningbouw Potmargepark op de ‘Smedinglocatie’” (identificatie NL.IMRO.0080.05003WP02-OW01);
- ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 24 grondgebonden woningen aan de Smedingstraat in Leeuwarden (nummer 11053471).

Hierna: de ontwikkelingen op het ‘Smedingterrein’.

Aangezien beide ontwikkelingen in samenhang moeten worden gezien als de ontwikkeling van het ‘Potmargepark’, hebben wij onze zienswijzen in één brief opgenomen.

Op 10 juni 2021 heeft via een livestream een online-informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden over de plannen voor het ‘Potmargepark’, die was georganiseerd door Slokker Vastgoed en de gemeente Leeuwarden. Naar aanleiding van deze informatiebijeenkomst hebben wij op 24 juni 2021 een inspraakreactie ingediend (**BIJLAGE 1**). In de inspraakreactie hebben wij gemotiveerd toegelicht dat naar onze mening de bouwplannen voor het ‘Parkhoventerrein’ niet mogelijk zijn en dat de bouwplannen voor het ‘Smedingterrein’ alleen in aangepaste vorm mogelijk zijn. Op 7 juli 2021 heeft Slokker de presentatie en het verslag van de informatiebijeenkomst gedeeld (**BIJLAGE 2**). In het verslag is niet ingegaan op onze inspraakreactie. Op 3 augustus 2021 heeft de gemeente Leeuwarden per e-mail, op ons verzoek, toegezegd om in de week van 6 september 2021 een terugkoppeling te geven op de inspraakreacties van de omwonenden (**BIJLAGE 3**). Pas op 21 oktober 2021 hebben wij deze terugkoppeling ontvangen (**BIJLAGE 4**). In deze reactie van de gemeente werd inhoudelijk niet ingegaan op onze inspraakreactie. Op ons verzoek hebben wij op 11 november 2021 een aanvullende reactie van de gemeente gekregen, met daarbij ook de inspraakreacties van de andere omwonenden (**BIJLAGE 5**). Ook in de aanvullende reactie is inhoudelijk niet ingegaan op onze inspraakreactie. Onze inspraakreactie heeft niet geleid tot het aanpassen van de plannen.

Voor zowel de ontwikkelingen op het ‘Parkhoventerrein’ als die op het ‘Smedingterrein’ heeft de raad van de gemeente Leeuwarden op 29 maart 2022 besloten om de coördinatieregeling van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren. Dat besluit is op 13 juli 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Op 15 juni 2022 heeft het college van B&W van Leeuwarden in het Gemeenteblad het voornemen tot voorbereiding wijzigingsplan “woningbouw Potmargepark op de locatie Smeding” en het voornemen tot voorbereiding bestemmingsplan “Dorhoutstraat – Potmargepark” bekendgemaakt.

Op initiatief van de gemeente Leeuwarden hebben wij op 27 juni 2022 in het gemeentehuis van Leeuwarden een gesprek gehad over de plannen voor het ‘Potmargepark’ met de gemeente Leeuwarden en Slokker Vastgoed. Bij dat gesprek was namens ons ook [REDACTED] aanwezig. Tijdens het gesprek heeft de gemeente desgevraagd laten weten het niet nodig te vinden om een verslag van

het gesprek te maken. Aan het eind van het gesprek hebben wij verzocht om de plannen te wijzigen door ze beter aan te laten sluiten bij de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' (**BIJLAGE 6**). Slokker Vastgoed heeft toegezegd om die wens intern voor te leggen. Hierover hebben wij verder geen terugkoppeling gekregen. De plannen zijn ook niet aangepast.

Op 7 november 2022 hebben de andere omwonenden, op hun verzoek, een gesprek gehad met de gemeente Leeuwarden, waarbij wethouder De Haan ook aanwezig was.

Op 7 december 2022 hebben wij, mede namens andere omwonenden, een e-mail gestuurd over het behoud van bomen in het Potmargegebied, op het 'Parkhoventerrein' en het 'Smedingterrein', met het verzoek daar binnen twee weken op te reageren. De gemeente Leeuwarden heeft daarop gereageerd bij e-mail van 19 december 2022 (**BIJLAGE 7**). Slokker Vastgoed heeft, ook na herhaling, niet gereageerd op ons verzoek.

Op 5 januari 2023 is een bijeenkomst op de planlocatie geweest waarbij alle omwonenden, de gemeente Leeuwarden en de Bomenridders Leeuwarden aanwezig waren. Daarbij hebben de Bomenridders hun zorgen uitgesproken over het kappen van bomen en voorgesteld de plannen aan te passen om de bomen te behouden.

Wij zijn van mening dat de gemeente Leeuwarden in deze procedure niet zorgvuldig gereageerd heeft op en is omgegaan met onze bezwaren tegen de plannen voor het 'Potmargepark'.

Dit bezwaar heeft met name betrekking op het standpunt van de gemeente tijdens de informatiebijeenkomst van 10 juni 2021 dat *'de plannen naadloos aansluiten bij de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge', terwijl in het antwoord op onze inspraakreactie gesteld wordt dat 'Het wel of niet kunnen toepassen van de wijzigingsregels wordt dan ook niet getoetst aan de Ontwikkelingsvisie Potmarge'.* Deze tegenstrijdigheid, en de weigering om inhoudelijk in te gaan op onze inspraakreactie, is voor ons niet acceptabel en maakt dat wij ons niet gehoord voelen. Bovendien bevat de reactie van de gemeente onjuiste informatie. Het is niet waar dat *'De criteria om deze wijzigingsregels toe te passen zijn in het bestemmingsplan opgenomen en deze zijn gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Parkhoven'.* Die criteria zijn namelijk gebaseerd op de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'.

Ook andere uitspraken die namens de gemeente Leeuwarden in deze procedure zijn gedaan, zijn aantoonbaar onjuist. In het gesprek op 7 november 2022 hebben de omwonenden van de gemeente Leeuwarden begrepen dat voor het kappen van de bomen geen vergunning nodig is, omdat het bomen op particulier terrein betreft. Later bleek echter wel een vergunning nodig te zijn, omdat meer dan 9 bomen worden gekapt. Bij de ontwikkeling van het woonzorgcentrum Sixmastraat (rak A3) stelde de gemeente Leeuwarden bovendien zelfs als voorwaarde dat geen schade aan bomen mocht ontstaan. Tijdens de bijeenkomst op 5 januari 2023 stelde de gemeente Leeuwarden dat de Potmarge ter hoogte van het 'Smedingterrein' en het 'Parkhoventerrein' geen Rijksmonument zou zijn. Uit het Rijksmonumentenregister blijkt echter dat de gehele waterloop van de Potmarge tussen de Zuidergracht en de Wijde Greuns een Rijksmonument is.¹

Nu de beschikbare kennis bij de gemeente Leeuwarden meerdere keren onjuist blijkt te zijn, maken wij ons zorgen dat de beoordeling van de plannen voor het 'Potmargepark' door de gemeente Leeuwarden ook op andere onjuiste informatie is gebaseerd.

¹ Zie: <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/24503>. Kadastrale nummers Leeuwarden G 17441, 16698, 18484, 18483, 18482 en 16747.

In 2015 is al eerder een aanvraag gedaan voor het ontwikkelen van twee appartementengebouwen op het zuidelijke deel van het 'Parkhoventerrein'. In de ruimtelijke onderbouwing werd destijds vermeld (**BIJLAGE 8**; onderstreping door afzenders):

'Onlangs heeft Stichting Palet drie aanvragen omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het zorgcomplex aan Achter de Hoven in Leeuwarden.

Deze aanvragen hebben betrekking op:

- *de bouw van twee appartementengebouw aan de zuidkant van terrein nabij de Potmarge;*
- *de bouw van het zorgcentrum (zeven woongroepen en een wijkhospitaal) op de noordzijde van het voormalige Parkhove-terrein;*
- *de bouw van één woongroep (deel uitmakend van het zorgcentrum).*

Naast deze plannen zal te zijner tijd ook een aanvraag worden ingediend voor de bouw van patiowoningen, op het voormalige kassenterrein Smeding, westelijk van de voormalige Parkhovenlocatie.

Met het oog op 'risicospreiding' is ervoor gekozen om de aanvragen te 'knippen'. Dit om te voorkomen dat de niet of minder omstreden plandelen vertraagd worden als gevolg van bezwaren uit de buurt tegen plandelen die wel gevoelig liggen. Iedere aanvraag kan op zichzelf functioneren en is dus niet afhankelijk van vergunningverlening van andere aanvragen.'

Op basis van de resultaten van de beoordeling van de aanvraag (door de gemeente Leeuwarden) is de aanvraag voor de twee appartementengebouwen op verzoek van Stichting Palet ingetrokken (**BIJLAGE 9**). Desgevraagd heeft de gemeente Leeuwarden echter gezegd dat de aanvraag alleen technisch is getoetst (aan het bouwbesluit), maar dat geen ruimtelijke beoordeling heeft plaatsgevonden, en stelt dat daarvan geen stukken zijn (**BIJLAGE 10**).

De gemeente Leeuwarden was dus al in 2015 op de hoogte dat de plannen voor twee appartementengebouwen op het zuidelijke deel van het 'Parkhoventerrein' als risicovol werd gezien. Het risico was zelfs zo groot, dat de aanvraag destijds, na beoordeling door de gemeente Leeuwarden, werd ingetrokken. Van die beoordeling zullen stukken zijn, hetzij van een toets aan het bouwbesluit, hetzij van een ruimtelijke beoordeling. De aanvrager zal door de gemeente Leeuwarden van die beoordeling per brief op de hoogte zijn gesteld.

Wij vinden dat het huidige plan voor twee appartementengebouwen niet goedgekeurd kan worden, zonder dat de stukken beschikbaar zijn op basis waarvan de aanvraag uit 2015 voor een vergelijkbaar plan is ingetrokken.

B. inhoudelijke toelichting op onze zienswijze

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

De Potmarge is een historische waterloop en is in 1967 aangewezen als Rijksmonument. De gemeente Leeuwarden, de provincie Fryslân en het wetterskip Fryslân hebben deze monumentale status erkend in het Waterplan 'De Blauwe Diamant' van 2000, waarin het opknappen van de Potmarge één van de hoofddoelen was. Een vervolgproject de 'GroenBlauwe Diamant' is in ontwikkeling. Het gebied langs de Potmarge staat bekend als de 'Groene Long' van Leeuwarden. Ook worden termen als 'groene stadsoase', 'parel van groenbeleid' en 'een parel in de stad' gebruikt voor het gebied. Vanwege de ophanden zijnde ontwikkelingen in het gebied enerzijds en het belang om het waardevolle eigen karakter van het gebied te behouden en te versterken anderzijds, heeft de gemeente Leeuwarden in 2007 de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' opgesteld. De visie is in nauw overleg met omwonenden en belanghebbenden tot stand gekomen en is daarom breed gedragen.

Landelijk is enorm veel aandacht voor het belang van groen in de stad, zowel vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie als van gezondheid. We verwijzen als voorbeeld naar een recente publicatie van het RIVM '[Groene plekken in de stad zijn hard nodig voor gezond stedelijk leven](#)' | RIVM. In lokale media wordt in artikelen en commentaren al geruime tijd aandacht besteed aan het grote belang en het bijzondere karakter van het groene Potmargegebied (**BIJLAGE 11**). Ook in de samenvatting van het groenbeleid van Leeuwarden krijgt de Potmarge met omgeving een prominente plek: *"Groen en blauw horen in Leeuwarden bij elkaar. De waarde van natuur, water en ruimte blijken van onschatbare betekenis voor onze stad; met het oog op gezondheid, beleving en gemeenschapszin, en ook ter versterking van het economisch klimaat"* (Samenvatting Groenbeleid Leeuwarden, mei 2011, **BIJLAGE 12**). Daarnaast heeft de Stuurgroep Stadstuin Potmarge (waarin ook de gemeente Leeuwarden vertegenwoordigd is) in 2021 een prijsvraag uitgeschreven om ideeën in te dienen voor de Stadstuin Potmarge (het hele Potmargegebied). Bij de ruim 100 inzendingen werd 'woningbouw' overigens niet genoemd. Inmiddels hebben de inzendingen van de prijsvraag geleid tot een 'Uitvoeringsprogramma Stadstuin Potmarge 2022 – 2028' en een 'Praktisch Uitvoeringsplan 2022' (**BIJLAGE 13**). Zie ook www.stadstuinpotmarge.frl.

Het is dus van groot belang om dit waardevolle gebied te behouden en te versterken, zoals ook het uitgangspunt van de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' was. De plannen zijn in de huidige vorm echter een aantasting voor het Potmargegebied, de Blauwe Diamant en de Groene Long. Het eerdere brede draagvlak is bij de omgeving daardoor verdwenen.

Wij vinden het daarom noodzakelijk dat de plannen zodanig worden aangepast, dat ze in overeenstemming zijn met de gehele, oorspronkelijke, 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' uit 2007.

2. De plannen moeten getoetst worden aan de gehele 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'.

De 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' is vastgesteld door de raad van Leeuwarden op 18 juni 2007 als taakopdracht voor de actualisatie van bestemmingsplan "Achter de Hoven". De visie bestaat uit een deel A, waarin verslag is gedaan van het gevoerde proces en overleg, de vijf modellen die zijn onderzocht worden beschreven en met behulp van referentieplannen wordt aangegeven aan welke bebouwingsvormen en architectuur wordt gedacht bij herontwikkeling. De besluitvorming richt zich op deel B, met een vlekkenkaart en een hierbij behorende beschrijving als uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Uit de visie blijkt dat de in deel A opgenomen informatie moet worden gezien als een illustratie bij deel B. Uit het bijbehorende raadsvoorstel blijkt ook dat de informatie uit deel A van de visie zal worden betrokken bij de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het uitgangspunt bij Ontwikkelingsvisie was *"een kwalitatief hoogwaardige invulling van het gebied, waarbij ruimtelijke kwaliteit zwaarder weegt dan maximalisatie van de bebouwingmogelijkheden"* (raadsvoorstel 24 april 2007, hoofdstuk Financiën, blad 3; zie bijlage 6).

Het bestemmingsplan "Achter de Hoven" is inmiddels vastgesteld op 25 maart 2013 (identificatie NL.IMRO.0080.05003BP00-VG01). In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' kaderstellend is en richting geeft aan de gewenste ontwikkeling van het gebied. Het eigen karakter van het gebied moet worden behouden en versterkt. Bij de planuitgangspunten zijn de vlekkenkaart en de toelichting over de beschrijving van de bouwvlakken ('rakken') en de uitvoerbaarheid uit deel B van de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' overgenomen. In de planregels zijn de uitgangspunten uit de ontwikkelingsvisie met een wijzigingsbevoegdheid in algemene wijzigingsregels opgenomen.

In bestemmingsplan "Achter de Hoven" wordt dus niet expliciet verwezen naar deel A van de ontwikkelingsvisie, maar zoals gezegd blijkt uit de ontwikkelingsvisie zelf en het bijbehorende raadsbesluit duidelijk dat deel A moet worden betrokken bij de ontwikkeling van de deelgebieden.

Bij de plannen voor het 'Potmargepark' heeft de gemeente echter alleen getoetst aan de informatie over de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' uit het bestemmingsplan. In de toelichting van zowel het ontwerp-wijzigingsplan als het ontwerp-bestemmingsplan is de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' als gemeentelijk beleidskader opgenomen (paragraaf 2.3 in beide stukken). Het betreft een verkorte versie van de informatie uit paragraaf 4.5 van de toelichting van bestemmingsplan "Achter de Hoven". Ten onrechte heeft de gemeente de huidige plannen echter niet getoetst aan deel A van de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'. Dat is onjuist, aangezien in de inleiding van de visie juist is opgenomen dat *"de in deel A opgenomen informatie moet worden gezien als illustratie voor deel B"* (blz. 3). In het ontwerp-wijzigingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan had daarom ook getoetst moeten worden of de bouwplannen van het 'Potmargepark' aansluiten bij die illustratieve informatie, en had beoordeeld moeten worden of afwijkingen daarvan in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Ook uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij een wijzigingsplan moet worden getoetst aan gemeentelijk beleid. Dat geldt ook bij het afwijken van een bestemmingsplan. De Afdeling geeft over het toetsingskader bij wijzigingsplannen de volgende standaardoverweging: *"Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan mag de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarover de wijzigingsbevoegdheid gaat in beginsel als een gegeven worden beschouwd als is voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan*

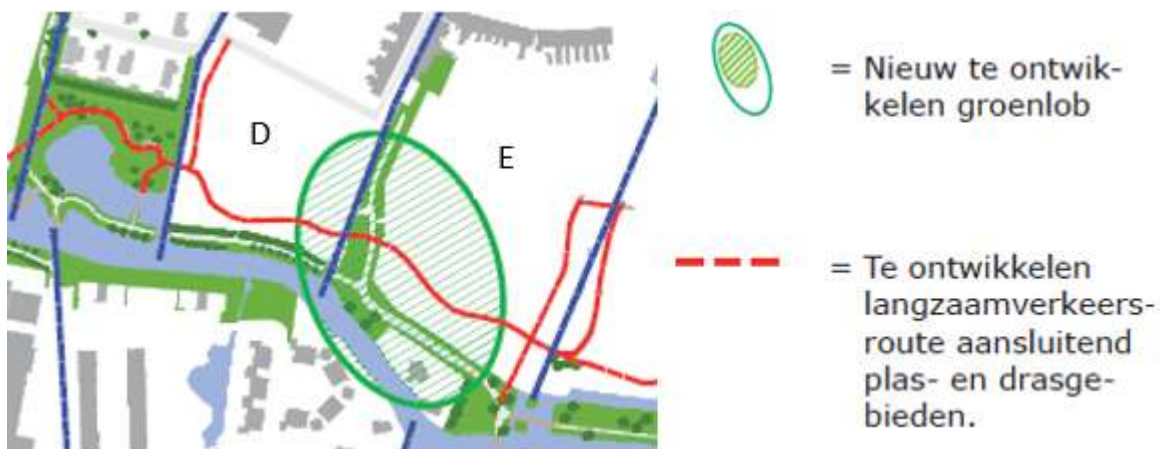
gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden die in een bestemmingsplan zijn opgenomen, doet niets af aan de plicht van het college van burgemeester en wethouders om in de besluitvorming over de vaststelling van een wijzigingsplan ook na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming gerechtvaardigd is” (zie ECLI:NL:RVS:2022:3160, rechtsoverweging 4). Ook uit andere uitspraken blijkt dat (strijd met) gemeentelijk beleid een rol speelt bij wijzigingsplannen (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2020:3111, rechtsoverweging 14 en verder; ECLI:NL:RVS:2019:20, rechtsoverweging 8 en verder; en ECLI:NL:RVS:2018:889, rechtsoverweging 5 en verder). Ook bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moeten de betrokken belangen worden afgewogen. In dat kader dient ook getoetst te worden aan het gemeentelijk beleid (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2022:2480, rechtsoverweging 14 en 14.1).

Wij vinden het daarom noodzakelijk dat de plannen alsnog worden getoetst aan de gehele ‘Ontwikkelingsvisie Potmarge’. Wij zijn van mening dat daarbij zal blijken dat de plannen niet in overeenstemming zijn met de uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie.

3. De plannen zijn niet in overeenstemming met de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 10 juni 2021 heeft de gemeente toegelicht dat de plannen van het 'Potmargepark' *naadloos aansluiten* bij de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'. Als de plannen voor het 'Potmargepark' worden getoetst aan de uitgangspunten van de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge', dan vallen de grote verschillen echter direct op.

In de visie is beschreven dat voor de Potmarge de verscheidenheid van de zoneringen en het informele karakter kenmerkend is. Bindende elementen in deze zonering zijn de Potmarge, oevers met beplantingen, groene lobben en fiets en voetpaden langs het water. De opvaarten versterken de zonering en versterken de aansluiting met de noord en/of zuidkant. De visie op de samenhang is het ontwikkelen van nieuwe groene lobben ('plas-dras gebieden') met daarlangs een nieuwe langzaamverkeersroute (wandelpad). In afbeelding 1 is de visie op de samenhang weergegeven.



Afbeelding 1: Visie op de samenhang tussen de rakken (D = Smedingterrein; E = Parkhoventerrein) met bindende elementen water, oever en groene lobben met plas-drasgebieden (bron: 'Ontwikkelingsvisie Potmarge').

In de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' zijn verder vijf modellen opgesteld met (combinaties van) bebouwingsmogelijkheden voor de verschillende rakken. Deze voorbeeldverkavelingen, die zijn opgesteld door een 'denktank Potmarge', geven richting aan de gewenste invulling. Voor het 'Smedingterrein' (rak D) en het 'Parkhoventerrein' (rak E) betreft het drie verschillende modellen (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Drie varianten modellen voor rakken D en E. Model 1 (links), modellen 2, 3 en 4 (midden) en model 5 (rechts) (bron: 'Ontwikkelingsvisie Potmarge').

a. Het 'Parkhoventerrein'

Over de gewenste bebouwing op het 'Parkhoventerrein' staat in deel B van de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge': *"Indien Parkhove vertrekt is ook hier woningbouw voorzien", "Gekozen wordt voor vrijstaande woongebouwen in een (semi-)openbaar gebied" en "Er zijn zowel compacte blokjes grondgebonden woningen als kleine appartementsgebouwen mogelijk. Bebouwing in 3 tot 5 bouwlagen"*. Dat uitgangspunt is afgeleid uit de informatie in deel A van de visie. Daarin staat in de analyse van het gebied als kenmerk van rak E dat de bebouwing opgenomen is in het groen, met een hoogte tot circa 6 meter. De tuinderswoning is een beeldbepalend element in het gebied. In de vijf referentiemodellen zijn voor rak E drie verschillende invullingen in beeld gebracht:

- Strokenbouw met zichtlijnen (model 1);
- Appartementenbouw met verschillende hoogten (maximaal 5 bouwlagen) met veel openbaar groen (modellen 2, 3 en 4);
- Compacte strokenbouw en groengebied ten behoeve van spelen (model 5).

In alle drie varianten is een voetpad in combinatie met plas- en drasgebieden opgenomen. Als maximale bouwhoogte geldt bij de strokenbouw 9 meter en bij de appartementenbouw 9 tot 15 meter. Zie afbeelding 3.



Afbeelding 3: Model 1 (links) en modellen 2, 3 en 4 (rechts) rak E met woningbouw op het 'Parkhoventerrein' (paarse blokjes) uit de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' met daarop weergegeven het bouwvlak uit het nieuwe bestemmingsplan (zwarte lijnen) en parkeerplaatsen (zwarte stippellijnen). Met de rode lijnen is de huidige bebouwing van Parkhoven weergegeven.

Aangezien Parkhoven niet is vertrokken van het Parkhoventerrein, is op grond van de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' geen woningbouw voorzien in dit rak.

Wij vinden daarom dat op het Parkhoventerrein geen woningbouw mogelijk is.

Indien toch woningbouw noodzakelijk is op het 'Parkhoventerrein', dan dient dit volledig aan te sluiten bij de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'. Dat is met de huidige plannen om de volgende redenen niet het geval.

Uit de bouwplannen blijkt dat de omvang van de bebouwing zo groot wordt, dat de plas-drasgebieden, het voetpad en het vele openbaar groen dat in de visie was opgenomen, niet gerealiseerd wordt. Weliswaar is in de plannen een voetpad opgenomen, maar de nieuwe groene lob wordt niet ontwikkeld. De nieuwe waterberging vindt namelijk alleen plaats op het 'Smedingerrein' en niet op het 'Parkhoventerrein'.

Wij vinden daarom dat op het 'Parkhoventerrein' een ruim plas-drasgebied moet worden gerealiseerd voor onder meer de berging van hemelwater.

De geplande bebouwing komt veel dichterbij de Potmarge dan in de visie was voorzien. Aan de zuidwestkant komt de bebouwing zelfs op minder dan 20 meter van het Potmargepaad. Volgens de plantoelichting is die afstand van 20 meter nadrukkelijk in de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' vastgelegd, maar dat is absoluut niet juist. In de visie staat de afstand van 20 meter als bouwgrens nergens genoemd. De vlekkenkaart is weliswaar getekend tot 20 meter van het Potmargepaad, maar uit de modellen blijkt duidelijk dat het niet het uitgangspunt van de visie is om ook op die afstand te bouwen. In de modellen met woningbouw is de minimale afstand tot het Potmargepaad 40 meter, en bij de appartementenbouw zelfs 50 meter! Door de appartementen dichterbij te projecteren, wordt ook de status van de tuinderswoning als beeldbepalend element ernstig aangetast.

Wij vinden daarom dat de bebouwing op het 'Parkhoventerrein' verder van de Potmarge moet plaatsvinden, minimaal tot de uiterste grens van 50 meter vanaf het Potmargepaad zoals aangegeven in de 'ontwikkelingsvisie Potmarge'.

De omvang van het bebouwde oppervlak is in de bouwplannen veel groter dan in de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' het uitgangspunt was. De kleinschalige appartementengebouwen hadden een bouwoppervlak van ongeveer 475 m². De appartementengebouwen in het huidige plan hebben een bouwoppervlak van 695 m², een toename van 46%. Door de toegenomen bebouwde oppervlak moeten aan de westkant van het terrein zelfs bomen gekapt worden. Verder waren de appartementengebouwen nabij de Potmarge in de visie voorzien met een hoogte van respectievelijk maximaal 9 meter (west) en 12 meter (oost). In de huidige plannen is dat 12,5 en 15,5 meter geworden, nog zonder rekening te houden met de installaties boven op het dak. Dat is een toename van 30-40%. Een gevolg daarvan is dat ook meer woningen worden gerealiseerd dan in de visie was voorzien. Op basis van de huidig geplande 50 (of 44) appartementen, zouden dat in de visie ongeveer 18 (of 12) appartementen zijn geweest! Een gevolg daarvan is weer dat veel meer parkeerplaatsen nodig zijn, die nu geheel niet onder de bebouwing worden gesitueerd en dus ten koste gaan van het openbaar groen. Tijdens het gesprek met de gemeente Leeuwarden stelde de gemeente dat de parkeerplaats 'groen wordt ingevuld', met bomen, een haag en grastegels, en daarom ook als openbaar groen gezien moet worden. Dat sluit echter niet aan bij de nieuwe bestemming, die niet "groen" is, maar "wonen".

Wij vinden dat de oppervlakte en hoogte van de geplande appartementengebouwen teruggebracht moet worden tot minimaal de uitgangspunten in de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'. De parkeerplaatsen kunnen niet als openbaar groen gezien worden.

b. Het 'Smedingterrein'

Over de gewenste bebouwing op het 'Smedingterrein' staat in deel B van de visie *"De woonbebouwing is compact en richt zich met de voorgevel (zonder voortuinen) naar de oost-zuid-en westzijde van de bouwkaavel. Bebouwing in 2 lagen, eventueel met kap."* Dat uitgangspunt is afgeleid uit de informatie in deel A van de visie. Daarin staat in de analyse van het gebied als kenmerk van rak D dat er een zone van 25 m groen is tussen de (destijds aanwezige) kassen en Potmarge. Als knelpunt wordt genoemd dat de groenstrook aan de smalle kant is, in verband met bebouwing aan de zuidzijde van de Potmarge.² In de vijf referentiemodellen is voor rak D van dezelfde invulling uitgegaan, namelijk laagbouw als tegenhanger van de appartementenbouw aan de zuidzijde van de Potmarge en een voetgangersroute in combinatie met plas- en drasgebieden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m. In het referentiemodel zijn 14 woningen ingetekend. Zie afbeelding 4.



Afbeelding 4: Model 1 rak D met woningbouw op het 'Smedingterrein' (paarse blokjes) uit de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' met daarop weergegeven het bouwvlak uit het wijzigingsplan (zwarte lijn).

Hoewel in de publicatie van de plannen is vermeld dat de woningen een maximale bouwhoogte van 8 m krijgen, blijkt uit de bouwtekeningen dat de maximale hoogte van de woningen 6,779 m bedraagt.

Wij zijn daarom van mening dat in het vervolg van de procedure moet worden vermeld dat de maximale bouwhoogte voor het 'Smedingterrein' 7 m bedraagt.

² Met de bebouwing aan de zuidzijde wordt verwezen naar de appartementengebouwen 'De Stadhouder' en 'De Regent'. Die gebouwen zijn 'erkende vergissingen' (zie bijlage 11).

Uit het bouwplan blijkt ook dat het nieuwe plas-drasgebied met voetpad gerealiseerd zal worden. De omvang daarvan zal echter kleiner zijn dan in het uitgangspunt van de visie. Dat komt omdat in de huidige plannen 24 woningen opgenomen zijn. Het bebouwde oppervlak neemt daardoor toe van 2.750 m² in de visie naar 3.650 m² in het plan voor het 'Potmargepark'. Die toename van 30% is niet in overeenstemming met het uitgangspunt van de 'ontwikkelingsvisie Potmarge' met compacte bouw en veel toegankelijk (openbaar) groen. Bovendien zouden door de toegenomen bouwoppervlak de woningen aan de westkant ook dichterbij het woonwagenterrein komen, terwijl daar in de visie een voetpad is getekend. In het huidige plan moeten door de grote omvang van het plan zelfs bomen gekapt worden! Aan de zuidkant komen de woningen enkele meters dichterbij de Potmarge. In de visie was echter geconstateerd dat de groene buffer aan de zuidkant al aan de smalle kant was, vanwege de hoogbouw aan de overzijde van de Potmarge. Aan de oostkant zijn nu parkeerplaatsen voorzien, die nodig zijn vanwege de extra woningen. Ook daar moeten volgens de huidige plannen bestaande bomen gekapt worden. Bovendien was in de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' als uitgangspunt gehanteerd dat parkeren plaatsvindt aan de achterzijde van de woningen, aansluitend op de ontsluitingsroute aan de noordzijde. De parkeerplaatsen zijn nu ook deels aan de voorzijde van de woningen gesitueerd (oostkant).

Wij zijn daarom van mening dat de omvang van het bouwplan op het 'Smedingterrein' zodanig moet worden beperkt, dat het (beter) aansluit bij de uitgangspunten van de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' voor wat betreft een compacte bouw, de afstand van de woningen tot het woonwagenterrein en tot de Potmarge, het behoud van bomen, de toegankelijkheid van het openbaar groen en een beperkter aantal parkeerplaatsen.

4. De plannen wijken af van het bestemmingsplan “Achter de Hoven” en de afwijkingen zijn niet of onvoldoende gemotiveerd.

a. Het ‘Parkhoventerrein’

Voor het ‘Parkhoventerrein’ is de wijzigingsbevoegdheid vastgelegd in artikel 27.1 onder m (aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 2”):

- 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;

Afbeelding 5: Wijzigingsbevoegdheid artikel 27.1 onder m, bestemmingsplan “Achter de Hoven”.

Voor het ontwerp-bestemmingsplan “Leeuwarden - Dorhoutstraat, Potmargepark” is vastgesteld dat het bouwplan niet voldoet aan voorwaarde 8 van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.1 onder m, waarin is vereist dat het parkeren zoveel mogelijk plaatsvindt in de woonbebouwing.

Wij vinden dat het ontwerp-bestemmingsplan ook verder niet voldoet aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan “Achter de Hoven”. De afwijkingen zijn niet gemotiveerd.

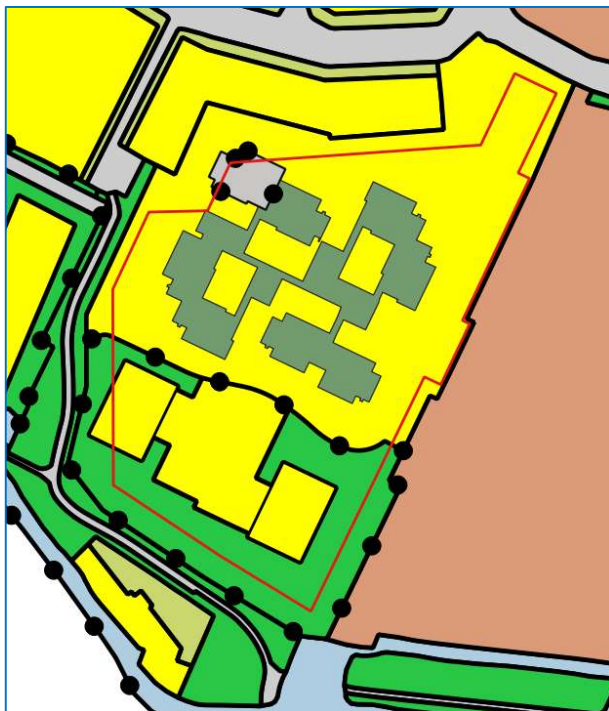
- Strijd met artikel 27. 1 onder m, voorwaarde 6
Kleine appartementengebouwen zijn toegestaan. Uit de modellen van de ‘Ontwikkelingsvisie Potmarge’ blijkt dat onder ‘kleine appartementengebouwen’ een bebouwd oppervlak van ongeveer 475 m² wordt verstaan. Nu de geprojecteerde appartementengebouwen met 695 m² meer dan 45% groter zijn, is geen sprake meer van kleine appartementengebouwen.
- Strijd met artikel 27. 1 onder m, voorwaarde 7
Weliswaar vindt bebouwing in maximaal 5 lagen plaats, maar uit de onderliggende ‘Ontwikkelingsvisie Potmarge’ blijkt dat aan de zuidkant van het ‘Parkhoventerrein’ bebouwing van maximaal 9 meter (westelijk gebouw) en 12 meter (oostelijk gebouw) mogelijk is. Verder biedt het plan de mogelijkheid voor 50 wooneenheden, terwijl een vergunning is aangevraagd voor 44 woningen. Zonder nadere motivatie is het niet wenselijk een nog groter aantal woningen mogelijk te maken.

- Strijd met artikel 27. 1 onder m, voorwaarde 8
Het parkeren vindt geheel niet plaats in de woonbebouwing. De gemeente vindt die afwijking aanvaardbaar, maar motiveert dat uitsluitend op grond van een financiële afweging. Dat is alleen het belang van de ontwikkelaar. De gemeente heeft verzuimd om ook de belangen van de omgeving mee te wegen. Daarom had ook gemotiveerd moeten worden waarom de afwijking van de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge' aanvaardbaar is.
Verder zijn volgens artikel 3.1, onder b, van de planregels, de gronden met de enkelbestemming 'Groen' mede bestemd voor 'parkeervoorzieningen'. Parkeren mag echter alleen plaatsvinden in de woonbebouwing.
- Strijd met artikel 27. 1 onder m, voorwaarde 9
In het ontwerp-bestemmingsplan is geen plas-drasgebied opgenomen. In het plan dient rekening te worden gehouden met een plas-drasgebied zoals opgenomen in de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'.

Zie voor een toelichting deel B, punt 3, onder a.

Wij vinden dat het ontwerp-bestemmingsplan niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan "Achter de Hoven". De afwijking is niet gemotiveerd.

- Strijd met artikel 18.2.1 onder a
Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het geprojecteerde bouwvlak van het westelijke appartementengebouw in het ontwerp-bestemmingsplan valt buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan "Achter de Hoven". Er is geen wijzigingsbevoegdheid om buiten het bouwvlak te bouwen. In de plantoelichting is de afwijking bovendien niet gemotiveerd. Bij een vergelijkbare afwijking voor het bouwplan Parkhoven in 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.



Afbeelding 6: Bestemmingsplan "Achter de Hoven" met daarin het ontwerp-bestemmingsplan, waarop het bouwvlak met een rode lijn is weergegeven. De bebouwing van het nieuwe Parkhoven is met grijs weergegeven, het bouwplan dat buiten het bouwvlak met een omgevingsvergunning ruimte is gerealiseerd lichtgrijs.

b. Het 'Smedingterrein'

In de planregels zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd in artikel 27.1 onder I (aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1") voor het 'Smedingterrein':

- I. 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 1';
 2. grondgebonden woningbouw mag worden gerealiseerd;
 3. de woningbouw in het gebied wordt ontsloten via de bestaande route naar het woonwagencentrum (deze route zal hiertoe worden aangepast);
 4. de woonbebouwing compact zal zijn en met de voorgevel - zonder voortuinen - gericht naar de oost-, zuid- en westzijde van het gebied;
 5. bebouwing in 2 bouwlagen is toegestaan, al dan niet voorzien van een kap;
 6. het parkeren zal plaatsvinden aan de achterzijde van de woningen, aansluitend op de ontsluitingsroute;
 7. aansluitend op het wandelpad over de waterspeelplaats aan de zuidzijde van dit gebied rekening wordt gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plasdrasterreinen, evenwijdig aan de Potmarge;

Afbeelding 7: Wijzigingsbevoegdheid artikel 27.1 onder I, bestemmingsplan "Achter de Hoven".

Voor het ontwerp-wijzigingsplan "Leeuwarden - Woningbouw Potmargepark op het 'Smedingterrein'" heeft het college gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 27.1 onder I, zo blijkt uit de ontwerp-omgevingsvergunning (overigens is daarin een onjuiste verwijzing vermeld naar de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2").

Wij vinden dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Achter de Hoven". De afwijkingen zijn niet gemotiveerd.

- Strijd met artikel 27. 1 onder I, voorwaarde 4
In het huidige plan wordt een bebouwd oppervlak mogelijk gemaakt dat 30% groter is dan het uitgangspunt in de onderliggende 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'. Bovendien wordt de bebouwing aan de westzijde nu aansluitend gerealiseerd aan het woonwagenterrein. Het wandelpad dat in de visie tussen de nieuwe woningen en het woonwagenterrein was voorzien, wordt daardoor niet gerealiseerd. Er is daarom geen sprake meer van compacte woonbebouwing. Zie voor een toelichting deel B, punt 3, onder b.
- Strijd met artikel 27. 1 onder I, voorwaarde 5
Het wijzigingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van 8 meter. Dat is in strijd met de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge', waarin onder twee bouwlagen, al dan niet met kap, een hoogte van 7 meter wordt verstaan.
- Strijd met artikel 27. 1 onder I, voorwaarde 6
Volgens artikel 3.1, onder b, van de planregels, zijn de gronden met de enkelbestemming 'Groen' mede bestemd voor 'parkeervoorzieningen'. Volgens artikel 6.1, onder g, van de planregels, zijn de gronden met de enkelbestemming 'Wonen' mede bestemd voor bijbehorende 'parkeervoorzieningen'. Parkeren mag echter alleen plaatsvinden aan de achterzijde van de woningen, aansluitend op de ontsluitingsroute (enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied').

- Strijd met artikel 27. 1 onder I, voorwaarde 7
Het wandelpad dat in de visie tussen de nieuwe woningen en het woonwagenterrein was voorzien, wordt niet gerealiseerd. In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de wandelpaden zoals opgenomen in de 'Ontwikkelingsvisie Potmarge'.

Wij vinden dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan "Achter de Hoven". De afwijking is niet gemotiveerd.

- Strijd met artikel 4.2.1, onder a en b
Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er is geen wijzigingsbevoegdheid om buiten het bouwvlak te bouwen. In het wijzigingsplan wordt het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak echter wel mogelijk gemaakt. Zie afbeelding 8.



Afbeelding 8: Bestemmingsplan "Achter de Hoven" met daarin het wijzigingsplan, waarop het bouwvlak met een rode lijn is weergegeven.

- Strijd met artikel 16
Op grond van artikel 5.1, onder d, van de planregels van het wijzigingsplan zijn de voor "Water" aangewezen gronden onder meer bestemd voor dagrecreatief medegebruik. Bovendien mogen in afwijking van de bouwregels met een omgevingsvergunning steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd. Daarbij dient aan de toetsingscriteria in artikel 5.3.2 worden voldaan. De wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan "Achter de Hoven" laat dit echter niet toe. Ten eerste zijn de voor "Water" aangewezen gronden in het wijzigingsplan zonder motivatie groter dan in vigerende bestemmingsplan. Verder is het begrip "dagrecreatief medegebruik" niet in de begrippenlijst opgenomen. Dit gebruik is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, en is ook niet wenselijk. Het vigerende bestemmingsplan staat verder niet toe om steigers, vlonders en plankieren te realiseren, zelfs niet met een omgevingsvergunning. Ten slotte ontbreekt in de toetsingscriteria de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waterstructuur van de Potmarge.

c. Geluid

Uit de memo “Geluidbelasting planlocatie Parkhoven Leeuwarden” (Noorman bouw- en milieuadvies, 18 februari 2021, kenmerk 22110063.M01) blijkt dat de appartementengebouwen op het ‘Parkhoventerrein’ (deels) binnen de geluidzone liggen van het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein ‘Leeuwarden-Oost’. De wettelijk toegestane geluidbelasting vanwege het gehele industrieterrein bedraagt op de zonegrens ten hoogste 50 dB(A). Rekening houdend met de ligging van de appartementengebouwen ter hoogte van de zonegrens wordt verwacht dat de ter plaatse te verwachten geluidbelasting ten hoogste circa 50 tot 51 dB(A) bedraagt en aan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 55 dB(A) wordt voldaan. Voor nieuw te realiseren woningen binnen de zone van het industrieterrein wordt een hogere waarde van 55 dB(A) aangevraagd bij B&W van de gemeente Leeuwarden.

Hoewel wij geen belanghebbenden zijn voor het Besluit hogere waarden (dat nog niet is gepubliceerd), merken wij op dat de geluidbelasting op de zonegrens over het algemeen wordt bepaald op een hoogte van 5 meter. De hoogte van de appartementen bedraagt echter meer dan 5 meter. Aangezien de geluidbelasting op grotere hoogte ook hoger zal zijn, staat het, zonder geluidberekeningen, niet bij voorbaat vast dat bij de woningen op de bovenste verdieping ook aan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 55 dB(A) wordt voldaan.

BIJLAGEN

1. Inspraakreactie [REDACTED] 24 juni 2021
2. Presentatie en verslag informatiebijeenkomst 10 juni 2021
3. E-mails gemeente Leeuwarden over inspraakreactie
4. Antwoord op inspraakreactie
5. Overige inspraakreacties + antwoord gemeente
6. Ontwikkelingsvisie Potmarge, 2007, inclusief raadsbesluit
7. E-mails gemeente Leeuwarden over behoud bomen
8. Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Parkhoven 2015
9. Brief intrekken aanvraag twee appartementengebouwen 2016
10. E-mail gemeente Leeuwarden over intrekken aanvraag 2016
11. Artikelen en commentaren over belang groen en Potmarge
12. Entente Florale Nederland 2011: 'De groene kracht van Leeuwarden', Samenvatting groenbeleid Leeuwarden, mei 2011
13. Uitvoeringsprogramma Stadstuin Potmarge 2022 – 2028 en Praktisch Uitvoeringsplan 2022

De bijlagen zijn uitsluitende digitaal aangeleverd.