

Reactie- en antwoordnota zienswijze ontwerpwijzigingsplan Leeuwarden - Eeskwerd

Het ontwerpwijzigingsplan Leeuwarden - Eeskwerd heeft van donderdag 1 juli tot en met woensdag 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze samengevat en daarna volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Zienswijze

In een brief van 9 augustus 2021 is een zienswijze ingediend betreffende de bedrijfslocatie aan de Familie van der Weijstraat 63-69 aan de overzijde van de Dokkumer Ee.

1. Sinds 1909 wordt op deze locatie een scheepswerf geëxploiteerd met als activiteiten o.a. stalling, handel, onderhoud en reparatie van schepen, motoren, auto's en andere roerende goederen. In die periode geconfronteerd met oprukkende woningbouw: het ontstaan van Vrijheidswijk, Bilgaard, Havankpark en nu Eeskwerd. Omwonenden hebben geklaagd en tegenwerking gegeven bij verlening van vergunningen. Vrezen door komst van woningbouw opnieuw visuele hinder. Hiermee wordt gedomd op het uitzicht op de woningbouw vanuit de privé woning en vanuit de werkplekken. Nu is sprake van uitzicht op een open groen gebied, dat wordt getransformeerd naar een betonnen woonwijk.
2. Gevreesd wordt dat toekomstige bewoners rechtstreeks in woningen, kantoren en werkplaatsen naar binnen kunnen kijken en daarmee de privacy wordt aangetast. Ook is er zicht op werkzaamheden die plaatsvinden op kade en buitenterreinen.
3. De nieuwe bewoners kunnen mogelijk (op den duur) gaan klagen over hun uitzicht op de bedrijfslocatie, ook al wisten de bewoners van de huidige situatie af.
4. De komst van woningbouw in Eeskwerd brengt geluidsoverlast met zich mee. De aanstaande bewoners kunnen ook gaan klagen over geluidsoverlast, zeker door het water van de Dokkumer Ee dat zorgt voor een echo van het geluid van de in gebruik zijnde machines.
5. Het wordt steeds zwaarder om aan de steeds strengere eisen in de betreffende hinder- en milieuwetgeving te voldoen. Door klachten van omwonenden zal dit nog moeilijker worden.
6. Er worden problemen voorzien met omwonenden. Dit op basis van ervaring met bewoners van de vroegere flat die voor ernstige visuele-, geluids-, stank en ongedierteoverlast zorgden. Deze flat stond zelfs verder van het bedrijf dan de voorziene woningbouw.
7. Gelet op het veranderende klimaat zou windval van de nieuw te realiseren woningen schade kunnen veroorzaken aan goederen, gebouwen en opstallen van het bedrijf. Ook kan de windval geluid(soverlast) veroorzaken door de masten en tuigage van afgemeerde of op de kade gestalde schepen, die daardoor in beweging komen.

Reactie gemeente:

1. Uitzicht op woningbouw

Inderdaad wordt het uitzicht minder groen dan in de huidige situatie, maar voorheen heeft op deze locatie een flatgebouw gestaan. Tot 1989 stond hier een 8-hoog split-level flat en na sloop van deze flat is herstructurering van het gebied ten behoeve van woningbouw altijd de bedoeling geweest. De wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan "Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving" voorziet al 10 jaar in woningbouw op deze locatie. De bestemming kan op grond van die

wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in de bestemming “Wonen” dan wel “Wonen-Woongebouw”, waarbij de bouwhoogte ten hoogste 20 meter mag bedragen. De woningen, die mogelijk worden gemaakt in dit wijzigingsplan, krijgen een maximale bouwhoogte van 6 meter en zullen omringd worden door bomen. Aangezien de woningen op een afstand van meer dan 30 meter komen, is geen sprake van (onaanvaardbare) visuele hinder ten gevolge van de woningbouw.

2. Aantasting privacy

De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de bedrijfslocatie is te groot om rechtstreeks zicht te hebben in bebouwing op de bedrijfslocatie. Wel is er zicht op de kade. Door de afstand van meer dan 30 meter, is geen sprake van (onaanvaardbare) aantasting van de privacy.

3. Nieuwe bewoners klagen over uitzicht

Dat bewoners gaan klagen, dat is altijd een mogelijkheid, maar dat is speculeren op een toekomstige situatie. Voor de nieuwe bewoners is bekend dat aan de overkant sprake is van een bedrijfslocatie. Door de afstand tussen de woon- en bedrijfslocatie en ook door de bomen en de Dokkumer Ee daartussen in, is het bedrijf niet direct bepalend voor hun uitzicht.

4. Geluidsoverlast

De bouw van de woningen, dat is een tijdelijke situatie. De overlast daarvan is dus beperkt. Toekomstige bewoners kunnen gaan klagen, zie ook onze reactie bij punt 3. In de huidige situatie is er al sprake van woningen dicht bij het bedrijf en van deze bewoners zijn geen klachten bekend. Voor de situering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de afstanden die gebruikelijk zijn in de geluidszonering (bedrijven- en milieuzonering). De afstanden zijn gebaseerd op de mogelijkheid van een categorie 3.1 bedrijf, dit gelet op de bestemming van de bedrijfslocatie. Feitelijk is hier naar onze mening sprake van een categorie 2 bedrijf. De scheepswerfactiviteiten zijn in de huidige situatie beperkt (er is met name sprake van winterstalling) en er is een autobedrijf, waar het met name gaat om in- en verkoop van auto's en kleine reparaties. De aangehouden afstand tussen de woningbouw en de bedrijfslocatie, gebaseerd op een categorie 3.1 bedrijf, moet daarom zeker volstaan. Bij de geluidszonering wordt overigens ook geen onderscheid gemaakt tussen water of land binnen de tussenliggende zone. Het is ook niet aannemelijk gemaakt, bijvoorbeeld door middel van een deskundig tegenonderzoek, dat het in dit specifieke geval gaat om een bijzondere situatie voor wat betreft de geluidszonering en/of echo's.

5. Milieuwetgeving

In 1995 is een Wet milieubeheer vergunning verleend voor deze bedrijfslocatie voor een watersportbedrijf en garagebedrijf. Per 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Het bedrijf valt sindsdien onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en wordt aangemerkt als een melding plichtig bedrijf. Voor de milieuwetgeving zijn de bestaande woningen, welke dicht bij het bedrijf zijn gesitueerd, maatgevend en niet de te realiseren nieuwbouw.

6. Problemen verwacht op basis ervaring bewoners flat

De doelgroep voor de nieuw te realiseren woningen is niet te vergelijken met de bewoners van de vroegere flat op deze locatie. Wij verwachten dan ook beslist niet dat hier sprake zal zijn van de overlast die in het verleden is ondervonden van de bewoners van de vroegere flat.

7. Windval

De voorziene woningen worden maar 6 meter hoog en dat op een afstand van meer dan 30 meter. Windvaleffecten zijn dermate onwaarschijnlijk, dat wij dat uitsluiten. Deskundig onderzoek waarin windval aannemelijk wordt gemaakt ontbreekt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.