



Ontwikkeling locatie Brandemeer, Leeuwarden

Motivatie bouwmassa aan De Kei

De planvorming is voor LKSVDD begonnen in 2016 op de kavel “Onis Vastgoed BV”, in eerste instantie dus zonder de strook grond op de toenmalige kavel “Bouwbedrijf Lont” aan De Kei. Er was voor LKSVDD dus ook geen sprake van gestapelde woonvormen aan De Kei, wèl achter de oostelijke belending. Na enige tijd is gekomen tot een samenvoeging van de kavels “Bouwbedrijf Lont”, de tussenliggende gemeentelijke kavel en de kavel “Onis Vastgoed BV” waardoor het gehele te ontwikkelgebied in het aandachtsveld van twee architectenbureaus kwam te liggen. De verdere planvorming werd vanaf dat moment namelijk opgepakt in eendrachtige samenwerking met de collega’s van TWA, die reeds werkzaam waren voor Bouwbedrijf Lont.

In overleg met de gemeente Leeuwarden is medio zomer 2017 vastgesteld dat gestapelde woonvormen niet meer op de oostelijke plangrens moest liggen maar op de westelijke, aan De Kei dus. Er werd daarbij gekeken naar stapelingen van vijf, vier en drie lagen. Januari 2018 was bij overleg met de gemeente sprake van vijf lagen aan De Kei. Gaandeweg het voorjaar 2018 werd gestudeerd op diverse modellen met een getrapte hoogtewisseling van vijf, naar vier, naar drie lagen.

In alle gevallen werd ervoor zorggedragen dat de bestaande, leegstaande opstallen worden gesloopt om daarmee potentieel onwenselijke omstandigheden voor de omgeving te voorkomen.

Op 9 april 2019 is een inloopavond voor omwonenden gehouden waarbij overwegend positieve feedback is verkregen. Maar er is daaraan voorafgaand méér gedaan om omwonenden bij de planvorming te betrekken.

Zo is door Onis Vastgoed BV en Bouwbedrijf Lont twee keer overleg gevoerd met de bewonerscommissie van het bestaande appartementencomplex aan de overzijde van De Kei . De eerste keer op 11 juli 2018, en de tweede keer op 7 februari 2019.

Daarbij is in het tweede gesprek getoond hoe tegemoetgekomen is aan bezwaren welke in de eerste sessie waren uitgesproken. Het maximum aantal lagen werd teruggebracht van vijf naar deels vier en drie door herverdeling van een aantal appartementen. De aanwezigen gaven vervolgens aan hier aangenaam verrast over te zijn. Immers, drie bouwlagen geeft een ongeveer vergelijkbare bouwhoogte als een grondgebonden woonhuis voorzien van kap, zoals elders in het plangebied wordt gerealiseerd. Deze vergelijking gaat eens te meer op omdat de eerder getoonde dakoverstekken zijn komen te vervallen hetgeen meer lichtinval opleverde.

In de tweede sessie is bovendien de bezonningssituatie aan de orde geweest. Vastgesteld is toen ook dat de voorgestelde bouwmassa in zeer beperkte mate schaduw veroorzaakt op de bestaande appartementen aan de overzijde van De Kei. De schaduw van de nieuwe ontwikkeling valt kortdurend en op een zeer beperkt deel van de totale gevel van de overliggende appartementen aan De Kei.

Naar aanleiding van ná 9 april 2019 binnengekomen opmerkingen van bewoners van het bestaande appartementengebouw aan overzijde van De Kei is, mede op verzoek van wethouder De Haan, ten derden male gekeken naar bouwmassa en tussenafstand. Hierbij is van de bouwmassa aan de zijde van De Kei een tweetal appartementen weggenomen. De evenwijdig langs De Kei gelegen gebouwtak wordt hierdoor overal drie lagen hoog in plaats van gedeeltelijk drie en gedeeltelijk vier. Aan het einde van de daarop gelegen “oostelijke” gebouwtak zijn vier appartementen toegevoegd. Verder is het gehele gebouw nogmaals in oostelijke richting opgeschoven, ditmaal met ruim 3 meter. Het effect van dit alles is dat voor de omwonenden aan De Kei zowel de tussenafstand als de bezonningssituatie verbetert. De onderstaande tabel verduidelijkt dit. Opgemerkt hierbij moet worden dat in Bilgaard de zon op 21 december pas om 8.50u. opgaat en dat het verschil tussen de situaties in maart en september terug te voeren is op de zomertijd.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de bezonningssimulaties samengevat.

meetdatum	meettijd	percentage schaduw op gevel	tijdstip géén schaduw meer
21 maart	9:00	0%	-
21 juni	9:00	0%	-
21 september	9:00	0%	-
21 december	9:00	ca. 40%	10:42

De schaduwwerking van het bestaande appartementengebouw aan De Kei veroorzaakt overigens omgekeerd een grotere schaduwwerking op het nieuw geplande appartementengebouw. Ook dit is de bewoners ten tijde van het overleg op 7 februari 2019 medegedeeld.

Een ander aspect dat genoemd moet worden is dat tussen beide sessies met de omwonenden van de overzijde van De Kei alsmede naar aanleiding van de na 9 april j.l. ingekomen opmerkingen de tussenafstand van de tegenover elkaar liggende woongevels van 20,9 naar 21,95 naar 25 meter is vergroot. In aanvang is reeds sprake geweest van een algemeen geaccepteerd stedelijk profiel maar de tweede en derde keer is dat dus zelfs verruimd. Daarbij nog dit: het bestaande appartementengebouw staat dicht op de Kei dan het nieuw te realiseren appartementengebouw (circa 5,0 meter versus ca 10,3 meter tot gevel, “circa”: want de stoep “geert”).

In het kader van uitzicht en inzicht kan dan ook gesteld worden dat de vigerende situatie weliswaar verandert maar in generlei opzicht afwijkt van hetgeen in Nederland volkomen normale en geaccepteerde stedelijke omstandigheden zijn.

Daarmee achten wij dat de afweging tussen private en publieke belangen inzake daglicht en lucht alsmede uit- en inzicht op passende wijze is uitgevoerd.

Mede namens Ir. B. Tuinstra, TWA Architecten BV te Burdaard,
Ir. R. Seckel, LKSVDD Architecten BV, Enschede | 22 augustus 2019

Toelichtende tekst



9:00 uur, beschaduwing volgens voorstel



9:00 uur, beschaduwing volgens bestemmingsplan

21 Maart, geheel geen schaduw in beschouwde meetperiode (meetperiode is 9:00u. en later)



9:00 uur, beschaduwning volgens voorstel



9:00 uur, beschaduwning volgens bestemmingsplan

21 Juni, geheel geen schaduw in beschouwde meetperiode (meetperiode is 9:00u. en later)



9:00 uur, beschaduwing volgens voorstel



9:00 uur, beschaduwing volgens bestemmingsplan

21 September, geheel geen schaduw in beschouwde meetperiode (meetperiode is 9:00u. en later)



9:00 uur, beschaduwing volgens voorstel



09:50 uur, beschaduwing volgens voorstel



10:42 uur, beschaduwing volgens voorstel



9:00 uur, beschaduwing volgens bestemmingsplan



09:50 uur, beschaduwing volgens bestemmingsplan



10:42 uur, beschaduwing volgens bestemmingsplan

21 December, na 10:42u. geen schaduw meer

