

postbus 20120  
8900 hm leeuwarden  
tweebaksmarkt 52  
telefoon: (058) 292 59 25  
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.frl  
provincie@fryslan.frl  
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Leeuwarden  
Postbus 21000  
8900 JA LEEUWARDEN

Leeuwarden, 28 juni 2016  
Verzonden, **29 JUNI 2016**

Ons kenmerk : 01328050  
Afdeling : Stêd en Plattelân  
Behandeld door : T. de Jong / (058) 292 52 42 of t.dejongl@fryslan.frl  
Uw kenmerk : J.Wijmenga d.d. 26 mei 2016  
Bijlage(n) :

Onderwerp : Advies voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden Balistraten e.o.

Geacht college,

Op 26 mei 2016 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

b.a. 

Mw. drs. C.T. de Vries  
Wvd. Hoofd Team Ruimte  
Afdeling Stêd en Plattelân



Aan het college van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Leeuwarden  
Ter attentie van J. Wijmenga  
Postbus 21.000  
8900 JA LEEUWARDEN

Postbus 612  
8901 BK LEEUWARDEN  
T 088 22 99 666  
F 088 22 99 661  
I [www.brandweefryslan.nl](http://www.brandweefryslan.nl)  
E [info@brandweefryslan.nl](mailto:info@brandweefryslan.nl)

Datum	23 juni 2016	Behandeld door	R.J.J. de Groot
Onze referentie	UIT/16006862/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 914
Uw referentie		E-mail	<a href="mailto:r.degroot@brandweefryslan.nl">r.degroot@brandweefryslan.nl</a>
Uw brief van	26 mei 2016	Bijlagen	0

Onderwerp Advies bestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving

Geacht college,

Op 26 mei 2016 heeft u ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan ons het voorontwerpbestemmingsplan Balistraat en Omgeving. toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

### **Externe veiligheid**

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

Op een afstand van 430 meter is wel een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) aanwezig. De inrichting, waar wordt gewerkt met ammoniak ligt echter op dusdanige afstand dat het invloedsgebied niet tot het plangebied reikt. Wel valt de effectafstand waarbinnen mensen gewond kunnen raken over het plangebied. In geval van een calamiteit met de ammoniakinstallaties moet dan gedacht worden aan klachten aan bijvoorbeeld luchtwegen.

### **Repressief advies**

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een repressief advies te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

### Bereikbaarheid

Het plangebied is vanaf meerdere zijden te benaderen. Daarnaast verbeterd met de voorgestelde herstructurering ook de bereikbaarheid van de aanwezige woningen binnen het plangebied.



# BRANDWEER

## Fryslân



Wel wordt Brandweer Fryslân graag op de hoogte gebracht wanneer de werkzaamheden in het gebied gaan beginnen. Dit in verband met onder andere mogelijke afsluitingen van toegangswegen tot het plangebied en daaromheen.

### Opkomsttijden

Ten aanzien van de opkomsttijden voor de aanwezige bebouwing en functies in het plangebied voorziet Brandweer Fryslân geen knelpunten. Het plangebied wordt bediend vanuit de kazerne aan de Aldlânsdyk te Leeuwarden. Hierdoor zijn de aanwezige adressen binnen de gestelde normtijden te bereiken.

### Bluswatervoorzieningen

In en rond het plangebied zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van brandkranen en open water (het Vliet). Brandweer Fryslân constateert dan ook geen knelpunten ten aanzien van bluswater.

### **Advies**

In overeenstemming met het bovenstaande adviseert Brandweer Fryslân om:

- Brandweer Fryslân op de hoogte te houden van de planning en werkzaamheden ten aanzien van de herstructurering.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met R. de Groot van het Specifiek Domein Risicobeheersing, te bereiken via 088 – 229 8914.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,  
voor deze

ing. G.C. Kuntz  
afdelingshoofd Brandweer Noordwest Fryslân





Leeuwarden, 29 juni 2016

Familie Hut  
Insulindestraat 106  
8921 KA Leeuwarden

College van b en w  
Postbus 21000  
8900 JA Leeuwarden

Kenmerk: Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden-  
Balistraten en omgeving

Betreft: Bezwaar tegen sloopplannen Insulindestraat

Geacht college,

Uw dienst Stadsontwikkeling en -beheer geeft in de brief van juni 2016 aan dat uit onderzoek is gebleken dat de woon- en bouwtechnische kwaliteit niet meer voldoen aan de huidige kwaliteits eisen.

Wij hebben de projectleider, de heer Löwik, telefonisch benaderd om te vragen naar dat onderzoek omdat ons als bewoners en leden van de bewoners commissie niks over een dergelijk onderzoek bekend was. De heer Löwik gaf toe dat er ook geen bouwtechnisch onderzoek is geweest, dat er alleen cijfermatig onderzoek is gedaan.

Wij zijn van mening dat duurzame renovatie wel degelijk een optie is voor de Insulindestraat en hebben Elkien er in de bewonerscommissie op gewezen dat dit de voorkeur heeft van de bewoners.

Elkien heeft ons desgevraagd wel een cijferstudie laten zien betreffende de investeringkosten van renovatie en nieuwbouw. Daaruit bleek dat de investeringkosten voor Elkien nagenoeg hetzelfde waren. Bij renovatie lag de uiteindelijke huur een paar tientjes lager dan bij de (kleinere) nieuwe appartementen.

Het voortraject van de wijkvernieuwing is gedaan met stedenbouwkundig bureau Sacon. Sacon heeft ons, bewoners, steeds gezegd dat duurzame renovatie heel goed mogelijk is en dat het bovendien zonde zou zijn

om het huidige blok af te breken. Ook volgens de andere architecten was het de moeite waard om het blok met de poortjes als kenmerkend stadsgezicht te behouden, zoals stedenbouwkundige Jos van Langer.

Bij stemming (waarbij renovatie door Ellien niet als optie is aangeboden) koos 80% voor de sloop en hetzelfde percentage van 80% gaf aan na de vernieuwing niet in de wijk terug te willen keren.

Wij willen graag dat er wel gedegen onderzoek komt naar de mogelijkheid van duurzame renovatie van het blok aan de Insulindestraat.

De heer Löwik zou Ellien vragen om alle onderzoek betreffende renovatie naar ons terug te koppelen. Wij hebben tot op heden niets vernomen.

Wij zijn vanzelfsprekend bereid onze brief verder mandeling toe te lichten,

met vriendelijke groet,

Arjan Hut en Elizabeth Hietkamp,

huurders Insulindestraat 106

tel. 058 216 1038

planeetarjan@gmail.com

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is 'Arjan Hut' and the bottom signature is 'Elizabeth Hietkamp'. Both are written in a cursive, flowing style.



Gemeente Leeuwarden  
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders  
Postbus 21000  
8900 JA Leeuwarden

Leeuwarden, 3 juli 2016

Betreft: inspraak voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving

Geacht college,

Middels deze brief willen wij als particuliere bewoners van de Timorstraat, gelegen in de Oost-Indische buurt, onze zienswijze weergeven op het voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving. Wij kunnen ons namelijk niet verenigen met de voorgenomen plannen en willen hierbij onze bezwaren kenbaar maken.

We zijn een voorstander van de wijkvernieuwing en -verbetering, maar zijn het niet eens met de nieuwe hoogtes die de aangrenzende woningen van de Timorstraat zouden moeten krijgen. Het gaat daarbij om twee aangrenzende straten, te weten de 2<sup>e</sup> Delidwarstraat en de Insulindestraat. Ons bezwaar t.a.v. de 2<sup>e</sup> Delidwarstraat heeft tevens betrekking op het naar achteren plaatsen van deze woningen. Dit is ook voor de Insulindestraat het geval, zij het in mindere mate. In de bijlagen hebben we onze bezwaren per straat nader uiteengezet.

De 2<sup>e</sup> Delidwarstraat en de Insulindestraat grenzen aan de huizen en tuinen van meerdere particuliere bewoners. Dit schrijven is dan ook ingediend namens meerdere belanghebbenden, te weten:

Naam: Fam. Kooij	Adres: Timorstraat 15, 8921 JT Leeuwarden
Naam: Fam. Van der Weijer	Adres: Timorstraat 13, 8921 JT Leeuwarden
Naam: Fam. Hettema	Adres: Timorstraat 11, 8921 JT Leeuwarden
Naam: Dhr. Buwalda	Adres: Timorstraat 5, 8921 JT Leeuwarden

en namens ondergetekenden.

Op grond van de argumenten, zoals u in de bijlage kunt lezen, verzoeken wij u om niet in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving en specifiek om de maximum bouwhoogtes van het huidige bestemmingsplan te handhaven. Hierin zit al enige ruimte voor het oprekken van de hoogte van de woningen. Daarnaast verzoeken wij om een aanpassing van de plannen, waarbij de achtergevels van de woningen aan de 2<sup>e</sup> Delidwarstraat niet verder naar achteren worden geplaatst.

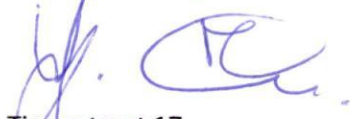
Daarnaast willen wij nog kwijt dat we het betreuren dat er niet tot nauwelijks overleg is geweest met de particuliere bewoners bij de totstandkoming van de plannen én in de fase daarna. Wij hebben woningbouwvereniging Elkie meerdere malen verzocht om openheid van zaken, maar hoorden pas bij de inloopavond op 8 juni jl. van de architect wat de uiteindelijke hoogtes zouden moeten worden van de nieuw te bouwen woningen. Tot dan toe is steeds aangegeven dat de verschillen in hoogtes (tussen de huidige en de nieuwe situatie) 'niet-noemenswaardig' en 'nihil' zouden zijn. Daarbij is bovendien nog steeds niet kenbaar gemaakt dat de woningen ook naar achteren zouden worden geplaatst, wat ook grote impact heeft. Ook op de tekeningen die wij van het nieuwe bouwplan hebben gezien, zijn afmetingen steeds achterwege gelaten.

Wij verzoeken u om de belangen van de particuliere bewoners wél mee te laten wegen in uw besluitvorming. Door Elkien, in de persoon van dhr. G. Smit, is aangegeven dat de ervaring is dat 70% van de huidige huurders niet terugkeert bij 'dit soort projecten'. Dit is ook de verwachting in deze wijk. De particuliere bewoners blijven wél wonen en de gevolgen voor deze groep is in feite dus veel groter dan die van de huidige huurders. Wij hopen dat hier aandacht voor is.

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uiteraard zijn we te allen tijde bereid om onze zienswijze nader toe te lichten. Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van dit schrijven en zien daarnaast een reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Kasper Adema en Malou Almeloo



Timorstraat 17

8921 JT Leeuwarden

Tel: 06-47516082 (Kasper) of 06-41047935 (Malou)

E-mail: [kasperadema@gmail.com](mailto:kasperadema@gmail.com) en [maloualmeloo@gmail.com](mailto:maloualmeloo@gmail.com)

*Bijlage 1: bezwaar m.b.t. de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat*

*Bijlage 2: bezwaar m.b.t. de Insulindestraat*



## **Bijlage 1: bezwaar m.b.t. de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat**

De 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat is de straat die parallel loopt aan (de oneven nummers van) de Timorstraat en is aan de westkant gelegen t.o.v. de Timorstraat. De achtertuinen van de straten grenzen nagenoeg aan elkaar (worden uitsluitend gescheiden door een steeg).

### Huidige situatie:

De huizen aan de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat zijn nu ca 7,5 meter hoog (=daklijn hoogte). Op de eerste etage bevinden zich nu een aantal erkertjes, van waaruit niet achter in de tuinen van de woningen aan de Timorstraat kan worden gekeken. De zon komt, in de voor- en nazomer, in de loop van middag boven de daken van de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat te staan en schijnt tot in de avond in de tuinen van de Timorstraat.

In het huidige bestemmingsplan is de maximum bouwhoogte van de woningen gesteld op 8,5 meter.

### Nieuwe situatie volgens voorgenomen plannen:

In de voorgenomen plannen staat opgenomen dat de hoogte van de nieuw te bouwen woningen ruim 9,9 meter zal worden. De woningen zouden hiermee dus ruim 2,4 meter hoger worden (en ook de goothoogte aan de achterzijde stijgt).

Bovendien is in het voorontwerp opgenomen dat de achtergevel van deze woningen ca. 4 meter naar achter geplaatst zullen worden en dus veel dichterbij (de tuinen van) de Timorstraat toe komen te staan.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximum bouwhoogte van de woningen verruimd naar 10,0 meter.

### Gevolgen voor de bewoners aan de Timorstraat (oneven nummers):

Wanneer de voorgenomen plannen door gaan, leidt dit er toe dat we in de voor- en nazomer een aanzienlijk aantal uren zon in onze tuinen zouden moeten missen. De zon verdwijnt veel eerder achter de (hogere) daken. Dit is het directe gevolg van zowel de opgerekte hoogte, als van de plannen om de woningen dichterbij de Timorstraat toe te plaatsen.

Wanneer er bovendien ook nog ramen op een hoger niveau komen, dan heeft dit veel impact op onze privacy. Waar wij nu bijna geen inblik hebben in onze huizen en tuinen, kan men dan rechtstreeks in onze woonkamers en tuinen kijken.

Tot slot zullen wij in onze woonkamers veel minder lichtinval krijgen. Waar wij nu nog vanuit de woonkamer over de daken (van de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat) heen kunnen zien, is dat met de huidige bouwplannen, grotendeels of helemaal, verdwenen.

Genoemde gevolgen hebben een zeer negatieve impact hebben op ons woongenot.



Tekeningen:

Om een duidelijk beeld te geven van de situatie volgen hierbij een aantal tekeningen.

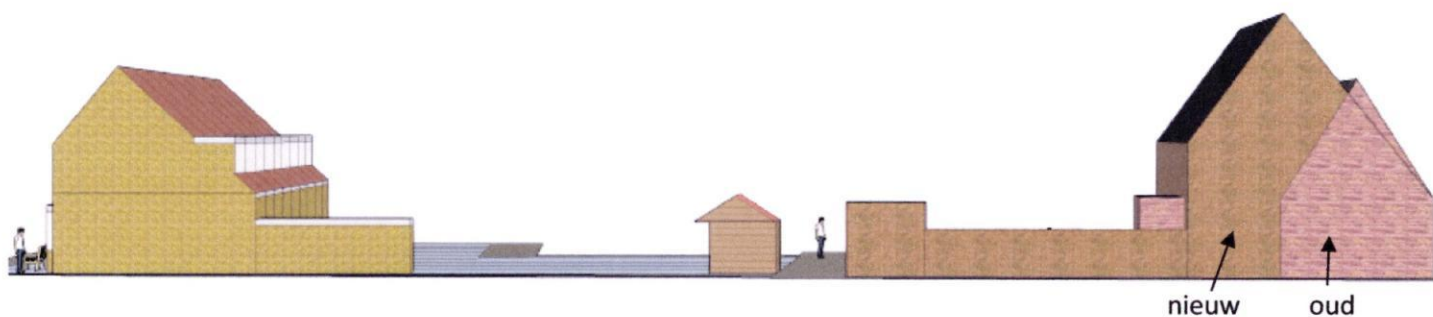
Afbeelding 1 hebben wij, op verzoek, ontvangen van de betrokken bouwgroep Dijkstra Draisma.

Afbeelding 1:



Afbeelding 2 is een doorsnede (middels 3D) waarin het verschil tussen Timorstraat en 2<sup>e</sup> Delidwarstraat zichtbaar wordt.

Afbeelding 2:



## **Bijlage 2: bezwaar m.b.t. de Insulindestraat**

De Insulindestraat staat haaks op de Timorstraat en is aan de noordzijde gelegen t.o.v. de Timorstraat. Vanuit de Insulindestraat bekeken, liggen de woningen aan de Timorstraat aan de achterkant. De plannen rondom de Insulindestraat hebben het meeste impact voor de bewoners aan de Timorstraat nummer 17 en is dan ook vanuit dit perspectief geschreven. Dit laat echter onverlet dat ook de andere bewoners van de Timorstraat nadelige gevolgen ondervinden van het vergroten van de hoogtes van de woningen.

### Huidige situatie:

De huizen aan de Insulindestraat zijn nu 11,3 meter hoog (=daklijn hoogte). Op de eerste etage bevinden zich nu een aantal balkons, waarvan tien zicht hebben op de tuin van Timorstraat 17. Door een heg en schutting op de tuingrens van de Timorstraat is de inkijk in de tuin echter nagenoeg nihil. De inkijk in de tuinen van de andere woningen aan de Timorstraat is eveneens minimaal.

In het huidige bestemmingsplan is de maximum bouwhoogte van de woningen gesteld op 12,5 meter.

### Nieuwe situatie volgens voorgenomen plannen:

In de voorgenomen plannen staat opgenomen dat de hoogte van de nieuw te bouwen woningen 14,0 meter zal worden. De woningen zouden hiermee dus 2,7 meter hoger worden. Op de eerste etage komen wederom een aantal balkons. Daarnaast worden in de daken (aan de achterzijde van de woningen) ook nog inpandige balkons aangebracht, omdat er een extra woonverdieping wordt gecreëerd. Verder is in het ontwerp opgenomen dat de achtergevels van deze woningen bijna 1,5 meter naar achter geplaatst zullen worden en dus dichterbij de tuin van Timorstraat 17 komen te staan.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximum bouwhoogte van de woningen verruimd naar 14,0 meter.

### Gevolgen voor de bewoners aan de Timorstraat 17:

Wanneer de voorgenomen plannen door gaan, leidt dit er toe dat we meer inkijk zullen hebben in de tuin. Er komen namelijk inpandige balkons (van extra woningen) bij. Niet alleen zorgt dit ervoor dat we van meer woningen inkijk krijgen in onze tuin; ze zullen ook op een hoger niveau komen, waardoor deze inkijk niet meer door heggen of schuttingen kan worden tegengegaan. Aangezien wij belang hechten aan enige privacy, is dit voor ons een zeer onwenselijke ontwikkeling. De balkons op de eerste verdieping komen bovendien ook nog verder naar onze tuin toe, waardoor ook van hieraf meer inkijk mogelijk is. Kortom: de privacy die wij nu in onze tuin hebben, is dan helemaal weg.

Het feit dat de woningen dichterbij ons toekomen, evenals de woningen aan de achterzijde van de Timorstraat 17, zorgt bovendien voor een meer opgesloten gevoel.

### Gevolgen voor andere bewoners van de Timorstraat:

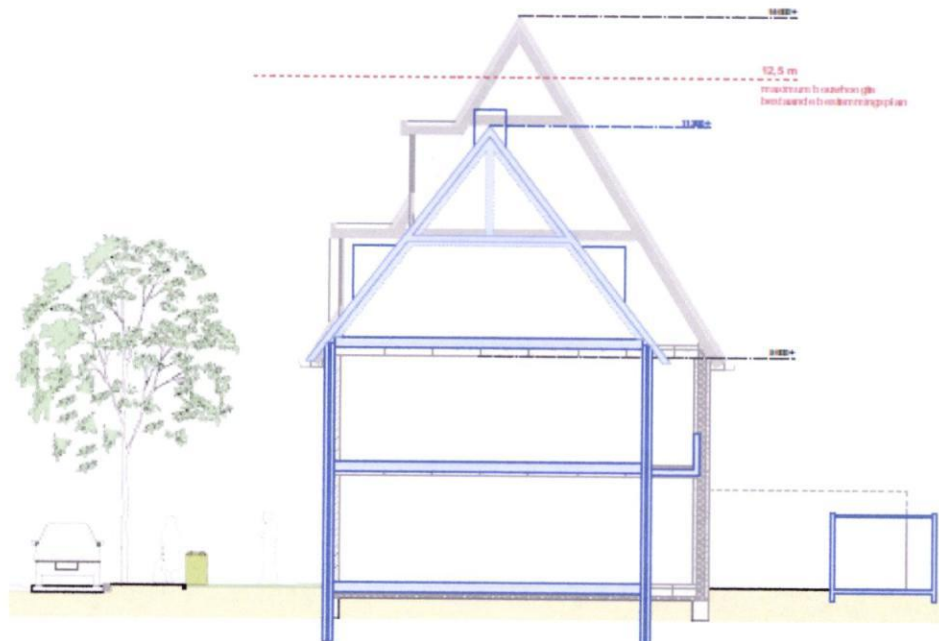
Ook de inkijk in de andere tuinen van de Timorstraat wordt groter in de nieuwe plannen. Dit is eveneens niet wenselijk. (Overigens geldt dit voor de gehele Timorstraat; ook voor de even nummers.)

Tekeningen:

Om een duidelijk beeld te geven van de situatie volgen hierbij een aantal tekeningen.

Afbeelding 1 hebben wij, op verzoek, ontvangen van de betrokken bouwgroep Dijkstra Draisma.

Afbeelding 1:



Afbeelding 2 is een doorsnede (middels 3D) waarin het verschil tussen Timorstraat en Insulindestraat zichtbaar wordt.

Afbeelding 2:

