

## Vaststelling bestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving en welstandsrichtlijnen Balistraten en omgeving

---

Kenmerk 409485

Aan de gemeenteraad.

### Inleiding

Het bestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving biedt een juridisch-planologische regeling voor de herbouw van 201 woningen in het oostelijk deel van de Indische Buurt. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Insulindestraat, aan de oostzijde door de 2e Delidwarstraat (beide zijden), aan de westzijde door de Lombokstraat (beide zijden) en aan de zuidzijde aan de Balistraat (beide zijden) en de Delistraat.

In de Oost-Indische buurt (Balistraten en omgeving) staan momenteel 225 vooroorlogse woningen in de huursector, waarvan 74 appartementen uit 1939 langs de Insulindestraat en 151 grondgebonden woningen uit 1926 in het daarachter liggende gebied. Uit onderzoek is gebleken dat de woon- en bouwtechnische kwaliteit niet meer voldoet aan de huidige kwaliteitseisen en dat renovatie geen haalbare optie is. Woningcorporatie Elkien heeft dan ook besloten om de woningen te vernieuwen. Met dit plan wordt de bouw van maximaal 125 grondgebonden woningen en maximaal 85 gestapelde woningen mogelijk gemaakt.

### Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 onderwerp geweest van overleg. Het plan is hierbij gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van twee overlegpartners is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Een samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u eveneens aan in deze bijlage.

### Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 mei 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In het kader van de inspraak is er op 8 juni 2016 een inloopavond gehouden in Buurthuis Welgelegen. Hier kon het voorontwerpbestemmingsplan worden ingezien en konden vragen worden gesteld. Naar aanleiding van de geboden inspraak zijn twee schriftelijke inspraakreacties ontvangen waarin opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan zijn gemaakt. Deze inspraakreacties en de reactie van ons college hierop treft u eveneens aan in bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 augustus 2016 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken.



Er is gedurende voornoemde periode namens vijf belanghebbenden één zienswijze ontvangen. Voor de reactie van ons college verwijzen wij u naar de bijlage "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving". In deze bijlage wordt aangegeven of de zienswijze gegrond dan wel ongegrond is bevonden en daarmee of dit leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

#### Welstandsrichtlijnen

Het belangrijkste uitgangspunt is het behoud van de bestaande stedenbouwkundige structuur met als nieuwe ontwikkeling het grootschalig toepassen van zonnecollectoren. De welstandsrichtlijnen hebben betrekking op het uiterlijk van de gebouwen, zoals het materiaalgebruik en kleurstelling. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan deze voorwaarden.

#### Inspraakreacties welstandsrichtlijnen

Er zijn geen inspraakreacties op de welstandsrichtlijnen ontvangen.

#### Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden gedekt door de leges.

#### Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen, teneinde bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis. Hiervoor zijn wijzigingen in de ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. Zo zijn bijvoorbeeld de behandelingstermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en is het belanghebbende begrip aangepast. De projecten waarvoor dit geldt zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet.

In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'.

Voorliggend bestemmingsplan past binnen deze categorie. Wij stellen u voor te besluiten dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is voor dit bestemmingsplan.

#### Vaststelling

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u voor het bestemmingsplan en de welstandsrichtlijnen vast te stellen, te besluiten geen exploitatieplan



Blad 3


vast te stellen en de Crisis- en herstelwet van toepassing van toepassing te verklaren.

Leeuwarden,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.


Nummer 7456

DE RAAD DER GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2016  
(kenmerk 409485);

BESLUIT:

1. de in bijlage 1 opgenomen "Reactie- en antwoordnota zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden - Balistraten en omgeving" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Leeuwarden - Balistraten en omgeving" onder toekenning van het nummer NL.IMRO0080.04015BP00-VG01 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. de welstandsrichtlijnen "Balistraten en omgeving" vast te stellen;
6. de welstandsrichtlijnen "Balistraten en omgeving" een dag na bekendmaking in werking te laten treden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2017

voorzitter,



griffier.



## Bijlage 1

### Reactie- en antwoordnota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Balistraten en omgeving' heeft in de periode vanaf 4 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is namens vijf belanghebbenden één zienswijze ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Indieners de heer Adema en mevrouw Almeloo, de familie Kooij, de familie Van der Weijer, de familie Hetteema en de heer Buwalda, eigenaren en bewoners van de woningen aan de Timorstraat 5, 11, 13, 15 en 17 te Leeuwarden.

---

1. Het onderzoek naar schaduwwerking is onvolledig.

#### Reactie:

*Het onderzoek naar de schaduwwerking is nader uitgewerkt. Er zijn twee nieuwe situaties toegevoegd, één in de voorzomer en één in de nazomer. De maximale bouwhoogte van 8,5 meter uit het vigerende bestemmingsplan en de nieuwe situatie met een nokhoogte van 10 meter. TNO hanteert normen waarbij het meetpunt is bepaald op 75 cm boven het maaiveld boven het kozijn in de achtergevel van de hoofdmassa. In dit onderzoek is de achtergevelrooilijn van de aanbouwen als meetpunt genomen omdat de achtergevels van de hoofdmassa door de aanwezigheid van de aanbouwen praktisch niet te meten is.*

*In de zonnestudie is aangetoond wat het verschil is tussen de situatie zoals dat op grond van het vigerende bestemmingsplan toelaatbaar is en de situatie zoals voorzien op grond van het ontwerpbestemmingsplan. Om het verschil in schaduwtijd duidelijk zichtbaar te maken is de schaduwwerking op de achtergevelrooilijn van de aanbouwen aangehouden.*

*Een korte toelichting op de verschillende data:*

#### **15 mei:**

*Schaduw vigerende bestemmingsplan:*

*Om 19:50u valt de schaduw van de bergingen die op het achtererf staan, op de achtergevels van de aanbouwen van de woningen aan de Timorstraat. De achtergevels van de woningen worden dan beschaduwed door erfafscheidingen en door de zijgevels van de aanbouwen en dus niet door de nieuwe woningen.*

*Schaduw ontwerp:*

*Om 19:30u valt de schaduw van het in het bestemmingsplan voorziene bouwplan op de achtergevels van de aanbouwen van de woningen aan de Timorstraat. De schaduw in de achtertuin is dus 20 minuten eerder aanwezig. De invloed van de schaduw op de achtergevel van het hoofdgebouw is niet van toepassing omdat de schaduw van de erfafscheidingen en zijgevels van de aanbouwen al aanwezig is.*

**21 juni:**

*Schaduw vigerende bestemmingsplan:*

*Op dit tijdstip in het jaar zien we dat om 20:15u de schaduw in de tuinen aan de Timorstraat wederom alleen van de eigen bergingen is.*

*Schaduw ontwerp:*

*In het nieuwe ontwerp bereikt de schaduw om 20:00u de aanbouwen van de woningen aan de Timorstraat. De schaduw bereikt dus 15 minuten eerder de achtergevels van de aanbouwen. Ook hier is zichtbaar dat de schaduw op de achtergevel van het hoofdgebouw wordt veroorzaakt door de eigen erfafscheidingen en door de zijgevels van de aanbouwen.*

**15 september:**

*Schaduw vigerende bestemmingsplan:*

*Op dit tijdstip in het jaar bereikt de schaduw van de bergingen de achtergevels van de aanbouwen om 18:20u.*

*Schaduw ontwerp:*

*In het nieuwe ontwerp bereikt de schaduw de achtergevels van de aanbouwen om 18:10u, het verschil is dus 10 minuten.*

**22 december:**

*Schaduw vigerende bestemmingsplan:*

*Op dit moment in het jaar staat de zon laag. Om 15:20u bereikt de schaduw van de eigen bergingen de achtergevels van de aanbouwen. De achtergevel van het hoofdgebouw is dan al beschaduwd door de erfafscheidingen en de eigen aanbouwen.*

*Schaduw ontwerp:*

*Deze situatie is vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan. De eigen bergingen en erfafscheidingen bepalen de schaduwwerking in de tuin en op de achtergevel van de aanbouw. De nokhoogte van de woningen in het ontwerp heeft hierop geen invloed.*

*We kunnen concluderen dat het verschil tussen de situatie zoals in het vigerende bestemmingsplan toelaatbaar is, en de situatie zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan, minimaal is.*

*De invloed van het ontwerp op de achtergevels van de hoofdmassa is nihil omdat de schaduwwerking van de aangebouwde bijgebouwen en de erfafscheidingen bepalend zijn. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot door een vermindering van zonlicht.*

2. Het is niet duidelijk waarom de voortuinen van de woningen aan de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat niet kleiner kunnen en de achtertuinten juist groter. Hier hebben de bewoners van de nieuwe woningen meer aan en bovendien komen de woningen dan wat verder van de Timorstraat af te staan.

**Reactie:**

*De stedenbouwkundige opzet van het gedeelte van het plangebied met grondgebonden woningen wordt net als in de huidige situatie gekenmerkt door kleinschaligheid: korte rijtjeswoningen, smalle straatprofielen en lage goothoogtes aan de straatgevels. In de beide Delidwarsstraten wordt deze kleinschaligheid nog eens extra benadrukt. Hier worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de straten het karakter van woonpaden krijgen. Ze hebben slechts een breedte van 3,60 meter en lijnen exact uit met de poorten aan de Insulindestraat. Door de geringe breedte zijn de woningen aan de beide Delistraten al dicht op elkaar gesitueerd.*

3. Indiëners vragen waar de gebruiksoppervlakte van 94,9 meter op gebaseerd is die nodig is om de komende 50 jaar goed verhuurbaar te zijn. De woningen aan de Insulindestraat worden wel kleiner. Er wordt een optie aangedragen om de woningen aan de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat in de breedte te vergroten in plaats van in de diepte en hoogte.

Reactie:

*Door de woningen in de breedte te vergroten in plaats van in de diepte kunnen er in het plangebied beduidend minder woningen gerealiseerd worden. Het woonbeleid is erop gericht om te voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent dat woningen naast een goede energetische kwaliteit, ook moeten voorzien in de vraag van huishoudens. Dit houdt onder andere in dat er voldoende grote woningen worden toegevoegd. Dat is ook hier het geval. Er is gekozen voor een voldoende groot gebruikersoppervlakte zo dat ook gezinnen in deze woningen kunnen wonen. Tegelijkertijd zijn er grenzen aan de betaalbaarheid van de huurwoningen. Dit begrenst het oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen. De gekozen oppervlaktematen zijn hier een resultaat van.*

4. De vergelijking met de afstand tussen de achtergevels in Zuiderburen loopt mank. Zuiderburen is namelijk veel wijder qua opzet waardoor het beklemmende gevoel minder zal zijn.

Reactie:

*De vergelijking met Zuiderburen is gedaan om aan te geven dat de situatie aan de Timorstraat t.o.v. de Delidwarsstraat ruimer is dan binnen Zuiderburen. Zuiderburen is een van Nederlands meest ruim opgezette VINEX wijken die recent gebouwd is. Het geeft aan dat de onderlinge afstand tussen de achtergevels van de Timorstraat en de Delidwarsstraat riant is.*

*Het stedenbouwkundige plan voor de Balistraten is rond 1925 ontwikkeld. Het is een hiërarchisch opgebouwde wijk waarbij de Insulindestraat de belangrijkste wijkontsluiting vormt. De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat waren daar duidelijk ondergeschikt aan. Dit werd stedenbouwkundig benadrukt door de doorlopende wand van het woningbouwcomplex aan de Insulindestraat, waarbij de eerste verdieping en de kap de kruisende straat oversteken en de Delidwarsstraten alleen via een poort zijn te bereiken. Deze straten zijn smalle woonstraten zonder trottoirs en zonder parkeervoorzieningen. Auto's waren er niet of nauwelijks en het parkeren was nog geen onderwerp van het ontwerp. Wel was er een besef van licht en luchttoetreding in de woning en dat verklaart de lage goten aan de voorzijde van de woningen. Ook speelde de grondexploitatie al een belangrijke rol in het betaalbaar houden van de woningen. Straten werden aan beide zijden bebouwd, niet alleen vanuit economisch perspectief, maar ook vanuit het beeld van de beleving van de straat als omsloten ruimte. Door aan beide zijden van een straat de voorkanten naar elkaar toe te richten ontstond er een representatieve intieme en geborgen omgeving. In het bestemmingsplan staan de regels waaraan deze voorzijden dienen te voldoen. De regels die gelden aan de achterzijde van de woning zijn minder streng en dat geldt met name voor de bouwmogelijkheden aan de achterzijde. In een straat waar aan een zijde van de straat een bouwblok is weglaten is vanuit economisch perspectief ongunstig, maar ook vanuit de ruimtelijke beleving van de straat en vanuit het perspectief dat daardoor een niet representatieve achterzijde van de aanpalende straat zichtbaar wordt en dus een rommelig beeld en een vermindering van de sociale veiligheid oplevert.*

5. Er wordt geredeneerd dat de hoogte van de woningen aan de Insulindestraat een gevolg is van de vergroting van het oppervlak en de diepte van de woningen waarbij de beukmaat (breedte van de woning) gelijk blijft. Het is ook mogelijk de woningen in de breedte te vergroten waardoor de diepte en de hoogte gelijk kunnen blijven. Er kan ook gekozen worden om hier uitsluitend een onder- en bovenwoning te behouden in plaats van 3 woningen boven elkaar.

Reactie:

*Voor onze reactie verwijzen wij u naar onze reactie bij punt 3.*

6. Door Elkien wordt aangegeven dat zij een (vrijwel) gelijk aantal woningen moet terugbouwen van de gemeente Leeuwarden. Deze besluitvorming lezen indieners van de zienswijze nergens terug terwijl in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er 222 woningen worden gesaneerd en dat er 201 worden teruggebouwd. Daarnaast wordt aangegeven dat het negatieve woonsaldo elders binnen bestaand gebied kan worden opgevangen. Indieners stellen voor om minder woningen in het betreffende plangebied terug te bouwen waardoor wijk ruimer van opzet wordt.

Reactie:

*Elkien heeft een terugbouwplicht richting haar huurders. In het geval van de grondgebonden woningen zal straks 95% van de huurders terugkeren naar de nieuwbouw. Een optimalisatie van de bestaande ruimtelijke stedenbouwkundige structuur, het gebruik maken van de bestaande ondergrondse infra en de nieuwe eisen voortkomend uit het Bouwbesluit hebben geleid tot het realiseren van 201 wooneenheden. Dat Elkien aangeeft een vrijwel gelijk aantal woningen te moeten en willen terugbouwen is primair gestoeld op het moeten voldoen aan de gevraagde stedenbouwkundige eisen van kant van de gemeente, op bedrijfseconomische argumenten van Elkien zelf en als derde de kwaliteit van de woningen die gevraagd wordt. Ondergeschikt is het gemeentelijk en corporatieve streven dat de huurwoningvoorraad in de stad niet daalt en dat er bij herstructureringen minder gebouwd mag worden dan er gesloopt wordt. Er mogen in herstructureringen namelijk ook meer woningen gebouwd worden dan er staan.*

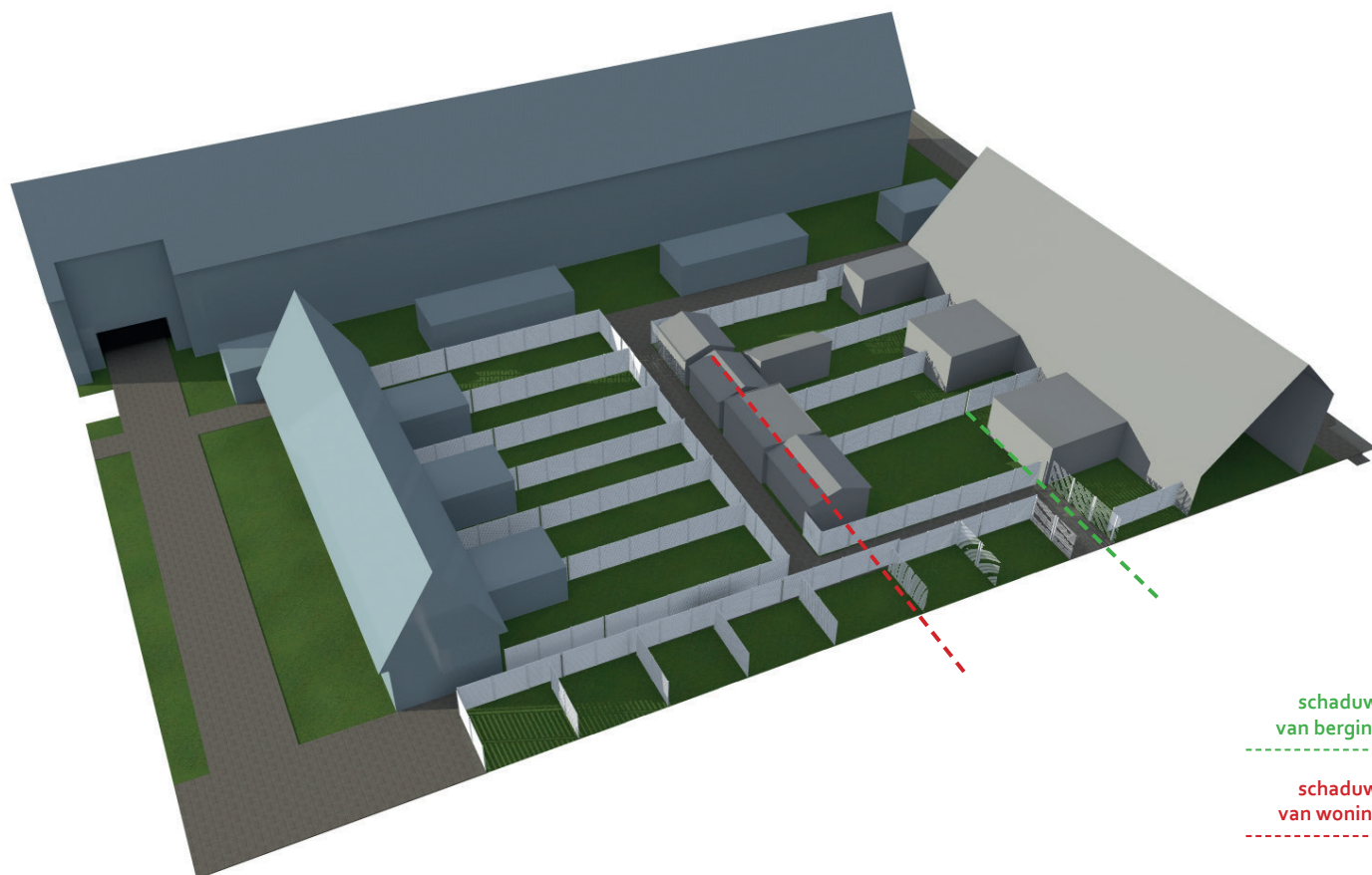
7. De informatievoorziening richting de particuliere bewoners is zeer bedroevend geweest. Verzocht wordt om de belangen van de particuliere in het verdere traject wel mee te nemen.

Reactie:

*Nadat het sloopbesluit eind januari 2016 is vastgesteld, zijn particuliere bewoners bezocht. Ook is 10 maart 2016 een inloopavond georganiseerd voor de wijk. Het klopt dat Elkien zich in de eerste fase voornamelijk heeft gericht op de huurders. Eerder was voor ons ook niet bekend of het project definitief door zou gaan. Nadat het benodigde akkoord van 75% van de huurders was behaald en alle huurders zijn bezocht, hebben aansluitend huisbezoeken met direct omwonenden plaatsgevonden. Daarnaast zijn het voorontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan met de welstandsrichtlijnen gepubliceerd in de Huis aan Huis, de Staatscourant en op de gemeentelijke website met de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties en/of zienswijzen. In het kader van de inspraak is op 8 juni 2016 een inloopavond georganiseerd.*



15 mei



schaduwlijn  
van bergingen

schaduwlijn  
van woningen

**max. hoogte vigerend bestemmingsplan**  
Tijdstip dat de schaduw de aanbouw bereikt: 19:50 uur

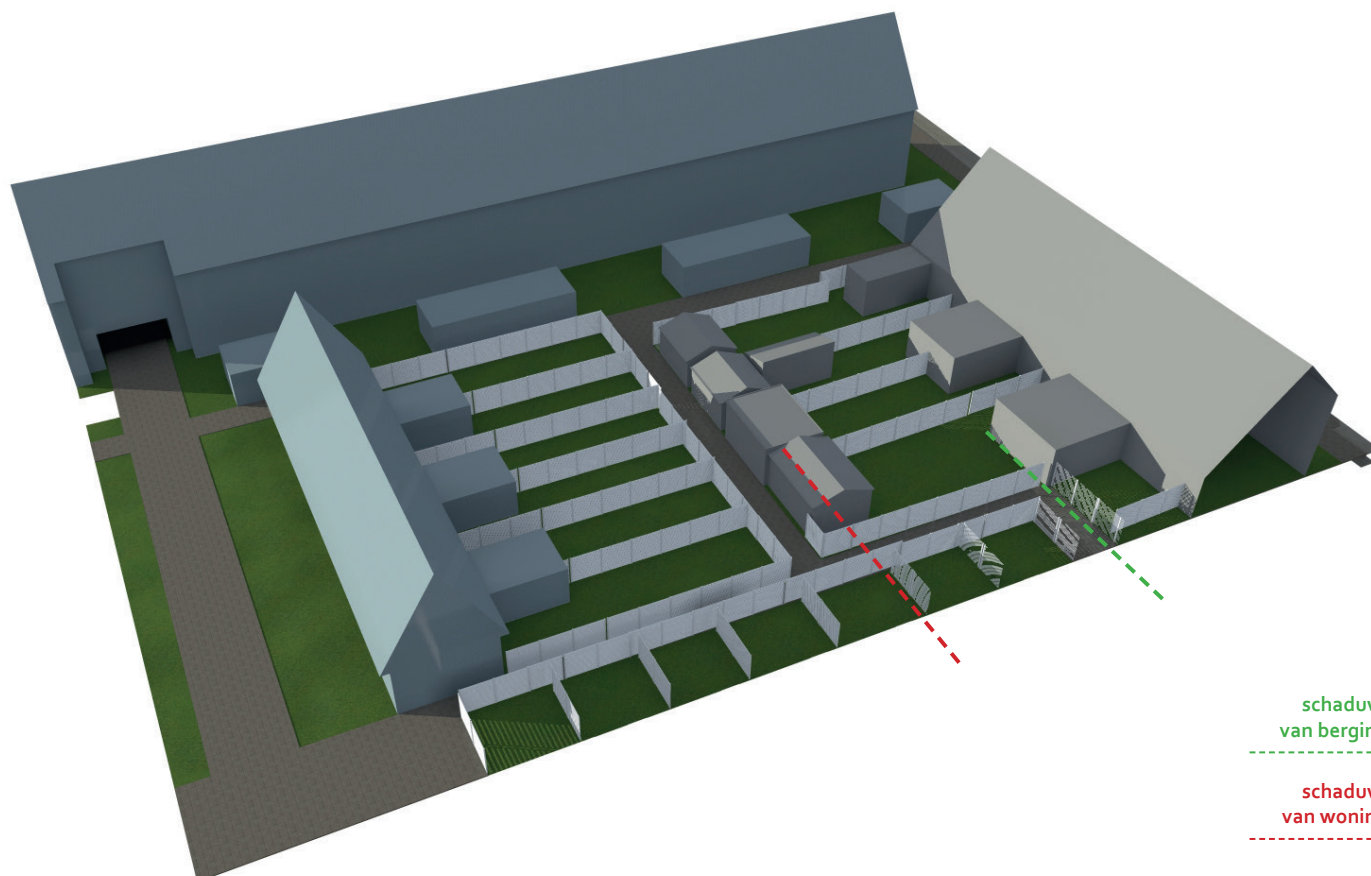


schaduwlijn  
van bergingen

schaduwlijn  
van woningen

**ontwerp**  
Tijdstip dat de schaduw de aanbouw bereikt: 19:30 uur

21 juni



schaduwlijn  
van bergingen

schaduwlijn  
van woningen

**max. hoogte vigerend bestemmingsplan**  
Tijdstip dat de schaduw de aanbouw bereikt: 20:20 uur



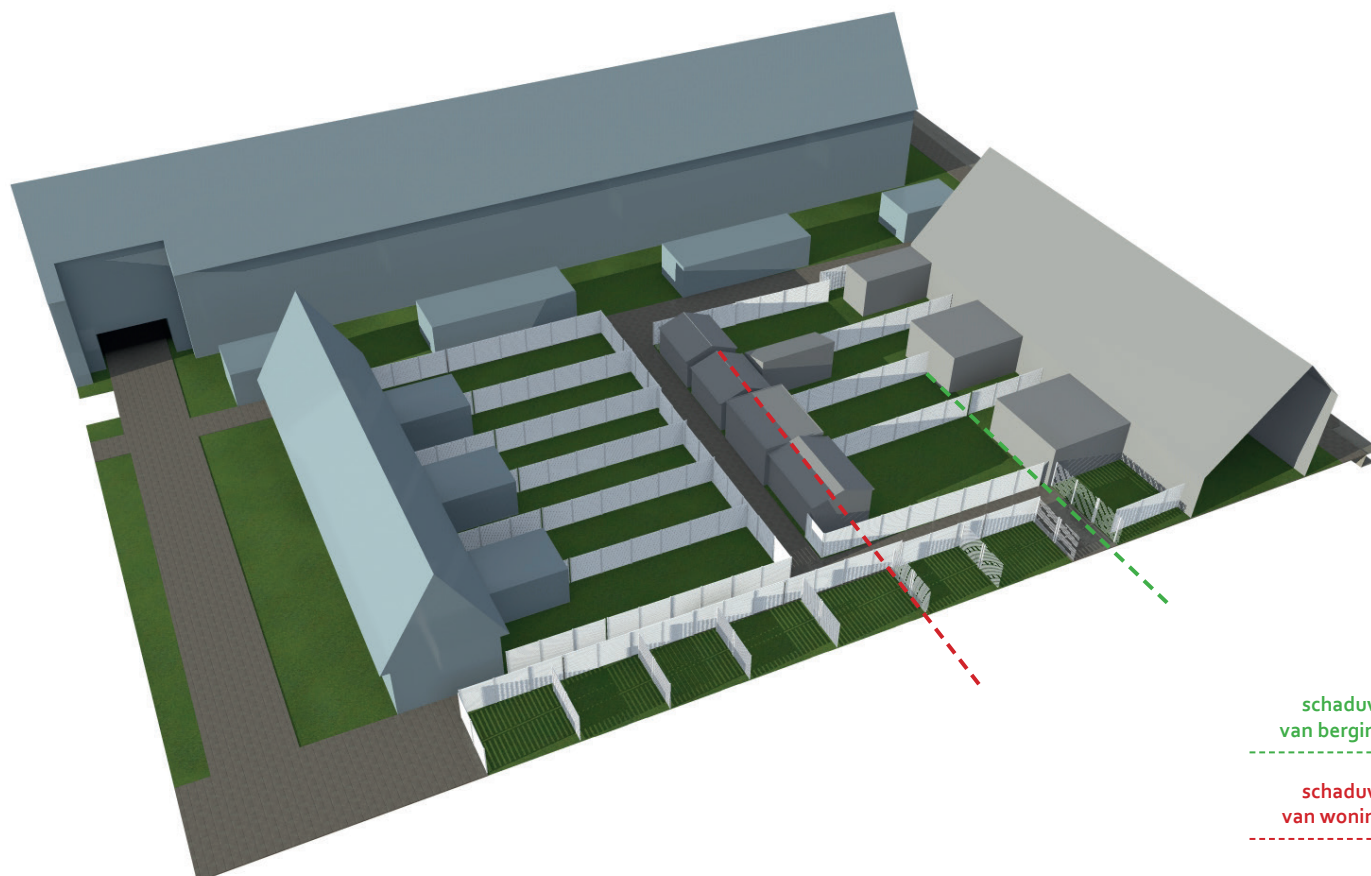
schaduwlijn  
van bergingen

schaduwlijn  
van woningen

**ontwerp**  
Tijdstip dat de schaduw de aanbouw bereikt: 20:00 uur



15 september



schaduwlijn  
van bergingen

schaduwlijn  
van woningen

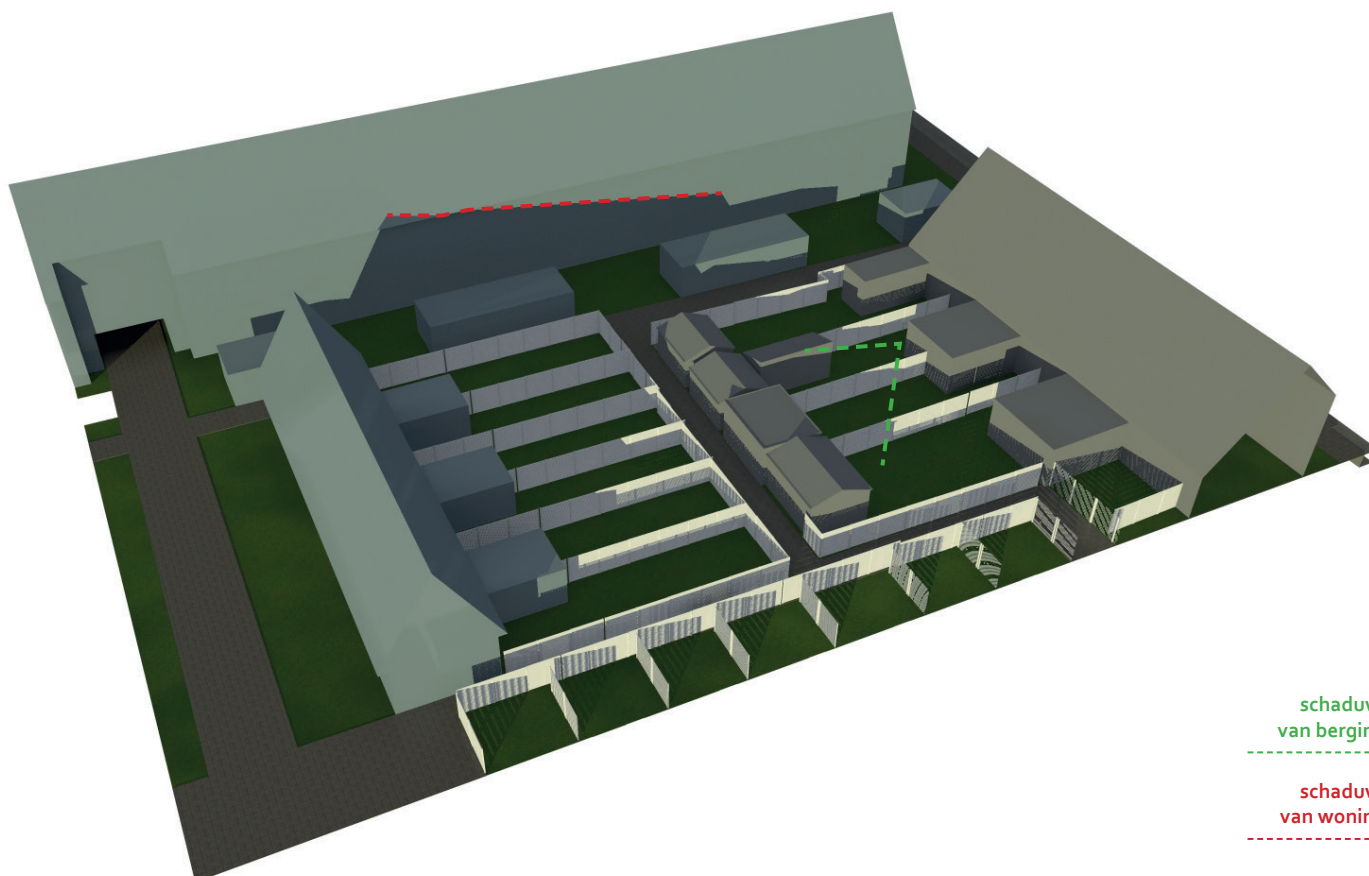
max. hoogte vigerend bestemmingsplan  
Tijdstip dat de schaduw de aanbouw bereikt: 18:20 uur



schaduwlijn  
van bergingen

schaduwlijn  
van woningen

ontwerp  
Tijdstip dat de schaduw de aanbouw bereikt: 18:10 uur



schaduwlijn  
van bergingen

schaduwlijn  
van woningen

**max. hoogte vigerend bestemmingsplan**

Tijdstip dat de schaduw de aanbouw bereikt: 15:20 uur  
*\*schaduw door lage zonnestand door eigen erfafscheidingen*



schaduwlijn  
van bergingen

schaduwlijn  
van woningen

**ontwerp**

Tijdstip dat de schaduw de aanbouw bereikt: 15:15 uur  
*\*schaduw door lage zonnestand door eigen erfafscheidingen*



Z 5392

Gemeente Leeuwarden  
T.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 21000  
8900 JA Leeuwarden

Leeuwarden, 8 september 2016

Betreft: zienswijze/bezwaar ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving

Geachte gemeenteraad,

Middels deze brief willen wij als particuliere bewoners van de Timorstraat, gelegen in de Oost-Indische buurt, onze zienswijze weergeven op het ontwerpbestemmingsplan 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> Delidwarsstraat en de Insulindestraat. Ons bezwaar t.a.v. de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat heeft tevens betrekking op het naar achteren plaatsen van deze woningen. Dit is ook voor de Insulindestraat het geval, zij het in mindere mate. Daarnaast is nu ook duidelijk geworden dat ook de woningen aan de Delistraat naar achteren worden verplaatst en hoger worden. Ook hier wordt bezwaar tegen gemaakt, vanwege dezelfde redenen als omschreven betreffende de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat.

Dit schrijven is 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. Hetteema	Adres: Timorstraat 11, 8921 JT Leeuwarden
Naam: Dhr. Buwalda	Adres: Timorstraat 5, 8921 JT Leeuwarden

en namens ondergetekenden.

We hebben reeds een duidelijke zienswijze ingediend aangaande het voorontwerpbestemmingsplan, welke we voor de volledigheid als bijlage hebben toegevoegd. Hierop is een reactie gegeven in het ontwerpbestemmingsplan, maar deze is volgens ons niet toereikend en onvoldoende onderbouwd. Wij leggen u in de bijlagen van deze brief onze visie hierop nader toe.

Overigens betreuren we het dat de reactie op onze zienswijze, zoals nu is opgenomen, exact is overgenomen van Woningcorporatie Elkien. Als bewoners hebben wij namelijk n.a.v. onze ingediende zienswijze op d.d. 25 juli 2016 een gesprek gehad met Elkien, bouwgroep Dijkstra & Draisma (ketenpartner) en de architect. De gemeente was hier helaas niet bij aanwezig. De reactie die genoemde partijen in dit gesprek gaven, is letterlijk opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Onze tegenreactie is echter niet meer benoemd. Het bevreemd ons dat gemeente Leeuwarden op geen enkel moment in het proces wederhoor (bij haar burgers!) heeft gepleegd.

Tot slot willen we nog opmerken dat in het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend de bewoners van Timorstraat nummer 17 als indieners van de zienswijze zijn benoemd. Dit is echter niet correct: de zienswijze c.q. het bezwaar is namelijk ingediend namens vijf huiseigenaren! Het beeld wordt nu geschetst dat slechts een enkeling bezwaar heeft, maar dat is dus niet correct.

Wij verzoeken u bij middels dit schrijven om niet in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 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, Insulindestraat en Delidwarstraat niet verder naar achteren worden geplaatst.

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van dit schrijven en zien daarnaast een reactie met belangstelling tegemoet. Overigens worden we graag in de gelegenheid gesteld om onze zienswijze/bezwaar ook persoonlijk nog nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

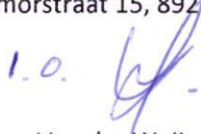
Kasper Adema en Malou Almeloo

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)




Tevens namens:


Naam: Fam. Kooij  
Adres: Timorstraat 15, 8921 JT Leeuwarden



Naam: Fam. Van der Weijer  
Adres: Timorstraat 13, 8921 JT Leeuwarden



Naam: Fam. Hetteema  
Adres: Timorstraat 11, 8921 JT Leeuwarden



Naam: Dhr. Buwalda  
Adres: Timorstraat 5, 8921 JT Leeuwarden



*Bijlage: nadere toelichting bezwaar*

*Bijlage: inspraak voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving*



## Bijlage: nadere toelichting bezwaar

In het ontwerpbestemmingsplan is een reactie gegevens op onze zienswijze, zoals deze was ingediend aangaande het voorontwerpbestemmingsplan. Het bezwaar van ons was tweeledig en zo ook de reactie hierop. Voor de duidelijkheid belichten wij de bezwaren plus de reactie in het ontwerpbestemmingsplan per deel toe:

Onder de resultaten van de inspraak (punt 6.2.4 ), onder indiener 2, is te lezen:

### 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat

- A. *“De bouwhoogte van de woningen aan de 2e Delidwarsstraat mogen op grond van het bestemmingsplan maximaal 10 meter bedragen. In het huidige bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 8,5 meter. Door de verhoging zal er minder zonlicht in de tuinen van bezwaarden komen en indien er ramen op de verdieping komen, leidt dit tot minder privacy.”*

#### Reactie in ontwerpbestemmingsplan:

*“Ad. A. Gezinswoningen 2e Delidwarsstraat - In het nieuwe voorstel worden de grondgebonden woningen aan de 2e Delidwarsstraat vervangen door woningen met een asymmetrische doorsnede, waarbij de voorgevel een lage en de achtergevel een hoge goot krijgt. Dit wordt zo uitgevoerd omdat het huidige wegprofiel van de Delidwarsstraat smal is en de voortuinen van beperkte omvang zijn. De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt gehandhaafd omdat de wijk een prettige tuindorp sfeer heeft en omdat op deze wijze autoluwe straten kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is ongeveer vijf jaar geleden de riolering in de wijk vervangen. Het veranderen van de structuur en daarmee het veranderen van het wegenpatroon is uit oogpunt van extra maatschappelijke kosten onverantwoord. Door de goten aan de straatzijde laag te houden kan er voldoende zonlicht in de woningen dringen. Aan de zijde van de achtertuin komt een hoge goot. Zo ontstaat een asymmetrische woning die kleiner is dan een woning die volledig symmetrisch is uitgevoerd. Hierdoor wordt de woning betaalbaar en krijgt hij een GO (gebruiksoppervlak) van 94,9 m<sup>2</sup>. Dit is een gezinswoning van voldoende grootte, die ook de komende 50 jaar goed verhuurbaar is. De huidige afstand van de achtergevels van de Timorstraat tot de achtergevels van de 2e Delidwarsstraat bedraagt 38,3 meter. In de nieuwe situatie wordt deze verminderd met 3,8 meter naar 34,5 meter. Dit is nog steeds een grote afstand die meer dan acceptabel is binnen de Nederlandse woningbouwnormen. De gemiddelde afstand van achtergevel tot achtergevel in vergelijkbare wijken bedraagt tussen de 15 en 20 meter. Binnen de nieuwbouwcomplexen in de koopsector van Zuiderburen bedragen de afstanden circa 30 meter. Door een hoge goothoogte ontstaan er op de 1e verdieping gevels met ramen die uitzicht bieden op de achtertuinen. In de huidige situatie zijn aan de achterzijde dakkapellen met ramen gebouwd die hetzelfde effect hebben als staande ramen op de 1e verdieping. In deze situatie verandert er dus niets. Het dakvlak aan de achterzijde wordt in het nieuwe plan voorzien van zonnepanelen, waardoor dakkapellen aan deze zijde zijn uitgesloten.*

*De vergroting van de nokhoogte van 7,5 meter naar 9,9 meter is op een afstand van 34,5 meter zeer beperkt, net als de vermindering van het zonlicht. Met de bijgevoegde bezonningsstudie (in bijlage 6) is dit onderzocht en aangetoond. De bezonningsstudie betreft een onderzoek naar schaduwwerking op drie tijdstippen op de langste en de kortste dag van het jaar in de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat slagschaduw vanwege de nieuwe bebouwing nooit tot in de tuin van bezwaarden reikt. De schaduw van de nieuwe woonbebouwing blijft in alle gevallen in de eigen tuin van de 2e Delidwarsstraat.”*

#### Onze tegenreactie, zoals ook benoemd in een gesprek met Elkien op d.d. 25 juli 2016:

De daklijnhoogte bedraagt nu 7,5 meter en wordt dus verhoogd naar 9,9 meter. Daarnaast komen de woningen bijna 3,8 meter dicht naar de Timorstraat toe. Op de langste en kortste dag van het jaar heeft dit inderdaad niet direct invloed. Echter, het heeft wel degelijk (veel) invloed in de voor- en nazomer. Dit is ook wat is benoemd in onze vorige zienswijze. Juist in deze seizoenen hebben wij nog tot 's avonds laat zon in onze tuin (en zoninval in onze huizen). Dat is bij de nieuwe plannen niet meer het geval. Waar wij nu nog van de zon kunnen genieten als wij thuiskomen van werk, is dat met de voorgenomen plannen niet meer



mogelijk. Een ernstige aantasting van ons woongenot!

Het onderzoek naar schaduwwerking is onvolledig en weerlegt onze bezwaren dan ook niet.

Er wordt daarnaast aangegeven dat de voortuinen smal zijn. Er zijn echter een heleboel woningen in andere wijken die minder voortuin hebben, dus wij snappen niet goed waarom de voortuin niet kleiner kan en juist de achtertuin wat groter. Hier hebben de bewoners van de nieuwe woningen meer aan en bovendien komen de woningen dan wat verder van de Timorstraat af te staan.

Verder wordt aangegeven dat een gebruikersoppervlak van 94,9 meter nodig is, om het komende 50 jaar nog goed verhuurbaar te houden. Ook hier vragen wij ons af waar dit op gebaseerd is. En de woningen aan de Insulindestraat worden wel kleiner dan dit. Als dit voor deze woningen wel acceptabel is, waarom dan niet voor de 2e Delidwarsstraat? Bovendien: waarom wegen de commerciële belangen van Elkien hier zwaarder dan het woongenot van de particuliere huiseigenaren?

En indien deze grootte toch het streven is, dan is het ook een optie om de woningen in de breedte te vergroten, i.p.v. in de hoogte en diepte. Een extra woonlaag kan dan weggelaten worden. Er kunnen dan weliswaar minder woningen worden gebouwd, maar wij hebben het idee dat dit geen bezwaar zou moeten zijn. Onder 'aantal woningen' lichten wij dit nader toe.

Er wordt ook een vergelijking gemaakt met de afstand tussen de achtergevels in Zuiderburen. Maar dit is onzes inziens 'appels met peren vergelijken'. Deze hele wijk is namelijk wel veel wijder qua opzet, waardoor het 'beklemmende gevoel' veel minder zal zijn. Bovendien worden deze wijkbewoners er niet ineens mee verrast: het is bekend wanneer men het huis koopt en neemt daar dan wel of geen genoeg mee.

### **Insulindestraat**

B. *"Het tweede bezwaar richt zich tegen de bouwhoogte van de woningen aan de Insulindestraat. In het huidige bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 12,5 meter opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze verhoogd naar 14 meter. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat de achtergevels van deze woningen bijna 1,5 meter naar achter geplaatst zullen worden en dus dichterbij de tuin van de Timorstraat 17 komen te staan. Hierdoor ontstaat er meer inkijk in de tuinen wat leidt tot een vermindering van de privacy."*

#### Reactie in ontwerpbestemmingsplan:

*"Ad B. Beneden- en bovenwoningen Insulindestraat - De beneden- en bovenwoningen aan de Insulindestraat worden ook aangepast aan de hedendaagse maatstaven en kwaliteitsnormen. Het GO wordt vergroot naar 67 m<sup>2</sup> en 77 m<sup>2</sup> en op de 2e en 3e verdieping naar 86 m<sup>2</sup>. Ook is het volgens de bouwvoorschriften verplicht om een buitenruimte te hebben van minimaal 4 m<sup>2</sup>, met een minimale breedte van 1,5 meter. Om dit te maken wordt er op de 1e verdieping een uitkragend balkon en op de 2e verdieping in het schuine dakvlak sparingen gemaakt zodat het licht en de lucht kan toetreden. Dit is dus een wettelijke verplichting.*

*Voor het overige wordt het dak voorzien van zonnepanelen ten behoeve van de energievoorziening van de woning. De nokhoogte van de woningen wordt verhoogd van 11,3 naar 14 meter. Dit is onder meer noodzakelijk in verband met de wettelijke verhogingen van de verdiepingshoogte die voortvloeien uit de bouwvoorschriften en door de vergroting van de woning om aan de hedendaagse normen te voorzien. Een snelle rekensom leert dat bij het gelijk blijven van de beukmaat (breedte van de woning) en een vergroting van het oppervlak automatisch de diepte van de woning toeneemt en daardoor ook de kappen verder uit elkaar gaan staan waardoor de nokhoogte gaat toenemen. Dit is overigens vanuit het stedenbouwkundige beeld zeer wenselijk omdat de beneden- en bovenwoningen een belangrijke wand vormen langs het sportpark.*

*De afstand vanaf de voorkant van de balkons tot de zijerfgrens wordt verkleind van 9,0 meter naar 8,0 meter. Verder is het balkon van de bovenwoningen inpandig en wordt de afstand in de nieuwe situatie 9,6 meter tot de zijerfgrens. Dit scheelt 0,9 meter met de huidige situatie van de dakkapellen op de 2e verdieping. De toegevoegde tekeningen (op de hiernavolgende pagina) laat de nieuwe doorsnede zien zoals*



deze is gepland.

*Omdat de afstand vanaf het balkon op de 1e verdieping met 1,0 meter wordt verkleind, stellen wij voor om leibomen of andere groene voorzieningen aan te brengen tussen het balkon en de zijerfgrens. Deze voorzieningen beperken / voorkomen inkijk in de naastgelegen tuin. Bijgevoegde tekening (op de hiernavolgende pagina) laat zien hoe dit kan worden opgelost."*

Onze tegenreactie, zoals ook benoemd in een gesprek met Elkien op d.d. 25 juli 2016:

De redenatie is onzes inziens de omgekeerde wereld. Er wordt gesteld: *"bij het gelijk blijven van de beukmaat (breedte van de woning) en een vergroting van het oppervlak automatisch de diepte van de woning toeneemt en daardoor ook de kappen verder uit elkaar gaan staan waardoor de nokhoogte gaat toenemen."* Op deze manier wordt verondersteld dat een verhoging een automatisch (nadelig) gevolg is, maar het is een bewuste keuze, die niet eens nodig is. Het is ook mogelijk de woningen in de breedte te vergroten, waardoor de diepte en hoogte gelijk kunnen blijven. Bovendien zou er ook voor gekozen kunnen worden om hier uitsluitend een onder- en bovenwoning te behouden, i.p.v. drie woonhuizen boven elkaar. Ook hier geldt dat dan weliswaar minder woningen kunnen worden gebouwd, maar zoals hieronder beschreven, zou dit geen bezwaar hoeven zijn.

### **Aantal woningen**

Door Elkien wordt aangegeven dat zij een (vrijwel) gelijk aantal woningen moeten terugbouwen van gemeente Leeuwarden. Wij lezen deze besluitvorming echter nergens terug. Bovendien wordt deze ontkracht door hetgeen wordt beschreven in het ontwerpbestemmingsplan, punt 2.3, en specifiek de laatste zin:

*2.3 - "Van deze 222 wooneenheden die worden gesaneerd, zullen er 201 worden teruggebouwd waarbij het wijkvernieuwingplan uitgaat van vervangende nieuwbouw voor één-/tweepersoonshuishoudens, eenoudergezinnen en zelfstandig wonende ouderen. Daarnaast worden ook gezinswoningen in de Balistraten e.o. gerealiseerd. De appartementen aan de Insulindestraat betreffen seniorenwoningen op de begane grond en reguliere woningen op de 1ste en 2de verdieping (+ zolder). Ook keren de poortwoningen aan beide Delidwarsstraten en aan het Bataviaplein terug. Met de wijkvernieuwing worden minder woningen teruggebouwd. Dit betekent dat de wijk in de toekomst ruimer van opzet zal zijn."*

Indien de insteek is om de wijk ruimer van opzet te laten zijn, dan begrijpen wij niet dat er zoveel (grotere) woningen terug worden gebouwd, waardoor de woningen juist dichter op elkaar komen te staan. Dit geldt in ieder geval voor de plannen rondom de 2e Delidwarsstraat en de Insulindestraat.

Bovendien wordt eveneens in het ontwerpbestemmingsplan, punt 3.1, aangehaald dat het negatieve woningsaldo elders kan worden opgevangen:

*3.1 – "De verdunning van de woningvoorraad ter plekke is naar mening van de gemeente overigens ook verantwoord omdat hiermee een kwalitatief beter woonmilieu wordt gecreëerd. Het negatieve woningsaldo kan ruimschoots elders binnen bestaand gebied worden opgevangen."*

Dit is ook wat door ons als particuliere bewoners is voorgelegd aan Elkien. Onzes inziens is het dus een prima mogelijkheid om een deel van de woningen elders terug te bouwen en de woningen in de omgeving Balistraten weliswaar te vergroten, maar er daarvan dan wel minder te bouwen in deze wijk. Hierdoor kunnen de woningen worden vergroot in de breedte, i.p.v. in de hoogte en in de diepte. Aangezien de ervaring van Elkien is dat *"70% van de huidige huurders niet terugkeert bij dit soort projecten"*, maakt het dus ook niet uit dat de huidige bewoners niet allemaal meer naar dezelfde buurt kunnen terugkeren. Ook wordt aangaande dit onderwerp aangehaald dat het ontwerpbestemmingsplan in lijn is met de beleidsuitgangspunten van o.a. de gemeente. In 3.3. wordt specifiek het Collegeprogramma 2014 – 2018 toegelicht:



3.3 – *“Collegeprogramma 2014 – 2018 ‘Iedereen is Leeuwarden. Ljouwert is eltsenien’ - Uitgangspunt van het “Collegeprogramma 2014 -2018” is iedereen de ruimte. Met elkaar bouwen aan een levendige en bereikbare gemeente met dorpen en wijken waar mensen nu en later duurzaam kunnen leven. Het college wil samen met woningcorporaties en huiseigenaren de bestaande woningvoorraad in de gemeente verduurzamen en verbeteren om de betaalbaarheid en woonkwaliteit te waarborgen. Leeuwarden is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Variatie in woningen is en blijft een speerpunt, net als een evenwichtige woningmarkt.”*

Onzes inziens is het ontwerpbestemmingsplan, waarin het voorstel is om de nieuwe woningen vanaf drie kanten (2<sup>e</sup> Delidwarstraat, Insulindestraat en Delistraat) veel dichterbij (de tuinen van) de Timorstraat te bouwen, juist tegenstrijdig met ‘Iedereen de ruimte’.

Zoals bovenstaand reeds is aangegeven, zou onzes inziens gekozen moeten worden voor minder woningen, waardoor woningen in de breedte i.p.v. in de hoogte en diepte kunnen worden uitgebreid. Daarmee wordt ook meteen het parkeerprobleem beter opgelost, die in het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan nog steeds blijft bestaan:

4.9.3 – *“Parkeren - Het volledig toepassen van gemeentelijke parkeernormen in bestaand stedelijk gebied is doorgaans een moeilijke opgave vanwege de beperkt beschikbare ruimte. In het geval van de Balistraten en omgeving, waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt gehandhaafd, neemt het aantal parkeerplaatsen toe van 179 naar 183 terwijl het aantal woningen met 24 is gedaald van 225 naar 201. Normatief is er sprake van een verbetering van 0,8 naar 0,9 parkeerplaatsen per woning. Formeel voldoet dit niet aan de gemeentelijke parkeernormen, maar praktisch gezien is het een aanzienlijke verbetering. Daarnaast zijn in het aangrenzende gebied aan de Insulindestraat bij het voormalige sportveld van VV Leeuwarden ook nog 38 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze plekken behoren niet tot het plangebied, maar liggen direct naast het gebied en behoren formeel tot het eventueel te herontwikkelen Cambuurcomplex.”*

Kortom: wij zien het terugbouwen van minder woningen in deze buurt als een mogelijke oplossing voor de knelpunten die er nu bestaan.

## **Tot slot**

In hoofdstuk 6.2.1. van het ontwerpbestemmingsplan wordt informatie gegeven over het voortraject en het maatschappelijk draagvlak:

6.2 .1 – *“Voortrajecten maatschappelijk draagvlak - Sinds april 2014 zijn er verschillende momenten geweest waarop Elkien in contact is getreden met de wijkbewoners. ....”*

Zoals ook in de bijgevoegde zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan valt te lezen, is de informatievoorziening vanuit Elkien en/of gemeente Leeuwarden richting de particuliere wijkbewoners zeer bedroevend geweest. De informatievoorziening die in paragraaf 6.2.1. wordt benoemd is dan ook niet aan wijkbewoners gericht geweest, maar was uitsluitend gericht aan de bewoners van de woningen van Elkien. Daarnaast wordt in een memo van Elkien aan de gemeenteraad, op 1 juli 2016, aangegeven dat: *“In het algemeen kan gesteld worden dat particulieren positief zijn over de plannen .....”* en verder *“Belangrijk is dat er samen met de particulieren wordt opgetrokken aangezien deze bewoners niet worden verhuisd.....”*.

Wij zijn als particuliere bewoners op geen enkele manier betrokken geweest bij de besluitvorming, ondanks meerdere verzoeken van onze kant. Aangezien de ervaring van Elkien is dat 70% van de huidige huurders niet terugkeert bij dit soort projecten verbaast het ons des te meer dat volledig voorbij wordt gegaan aan de belangen van de particuliere wooneigenaren die er wél blijven wonen. Wij hopen dat hier nu alsnog aandacht voor is.

**Bijlage:**

**Bezwaar Voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten**



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> Delidwarsstraat en de Insulindestraat. Ons bezwaar t.a.v. de 2<sup>e</sup> Delidwarsstraat 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> Delidwarsstraat 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> Delidwarsstraat 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 Elkie, 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> Delidwardsstraat*

*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 dichters naar (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 dichters naar 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 inkijk 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.

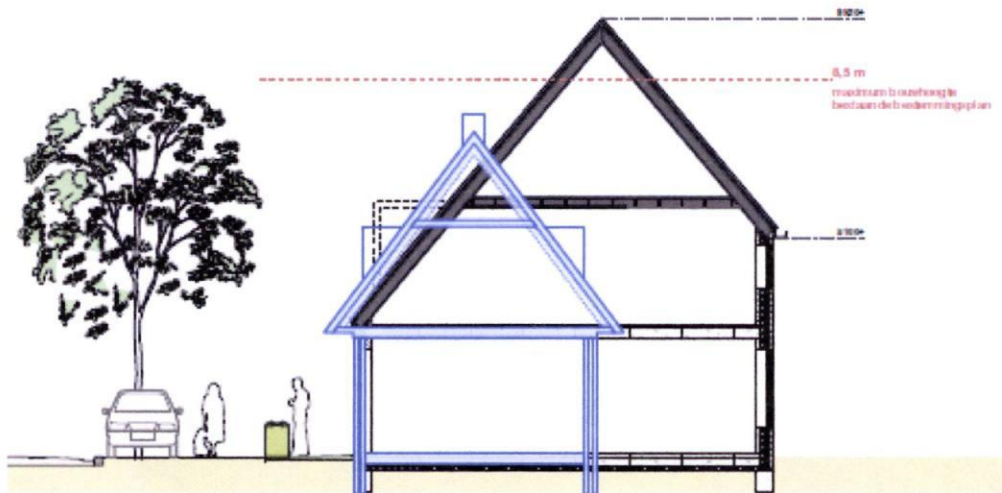


Tekeningen:

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

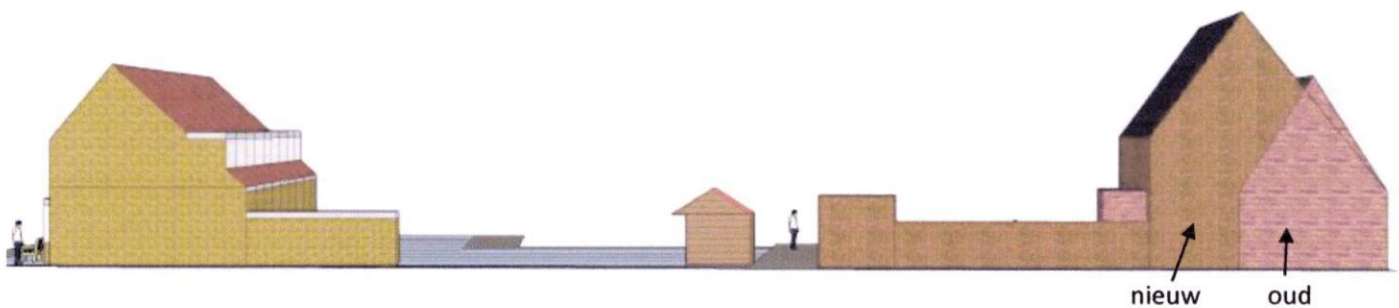
Afbeelding 1 hebben wij, op verzoek, ontvangen van de betrokken bouwgroep Dijkstra Draisma.

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 toe 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.)

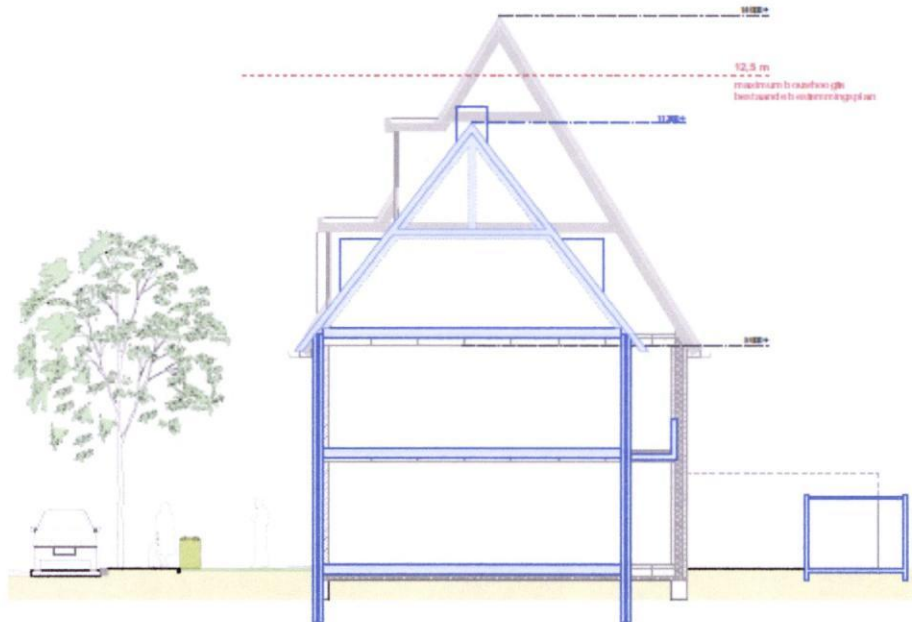


Tekeningen:

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

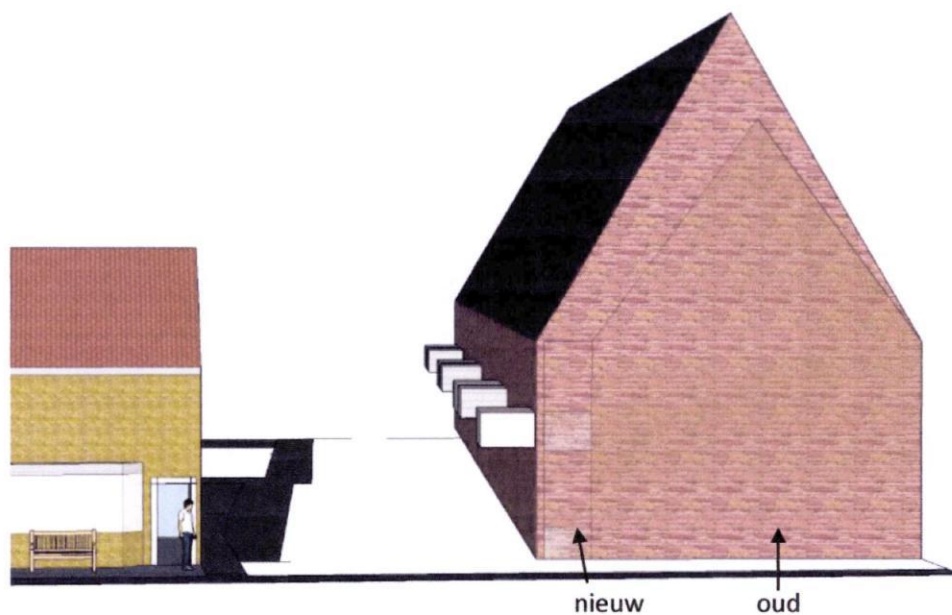
Afbeelding 1 hebben wij, op verzoek, ontvangen van de betrokken bouwgroep Dijkstra Draisma.

Afbeelding 1:



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

Afbeelding 2:



Gemeente Leeuwarden  
T.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 21000  
8900 JA Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden  
Ingekomen 09 SEP. 2016



430

8921 JT, 17

## Vastgesteld bestemmingsplan Leeuwarden – Balistraten en omgeving

Van 9 februari 2017 tot en met 23 maart 2017 ligt het vastgestelde bestemmingsplan Leeuwarden – Balistraten en omgeving met bijbehorende stukken ter inzage.

### Plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Insulindestraat, aan de oostzijde door de 2<sup>e</sup> Delidwarstraat (beide zijden), aan de westzijde door de Lombokstraat (beide zijden) en aan de zuidzijde door de Balistraat (beide zijden) en de Delistraat.

### Herontwikkeling Balistraten en omgeving

In de Oost-Indische buurt (Balistraten en omgeving) staan momenteel 225 vooroorlogse woningen in de huursector, waarvan 74 appartementen uit 1939 langs de Insulindestraat en 151 grondgebonden woningen uit 1926 in het daarachter liggende gebied. Uit onderzoek is gebleken dat de woon- en bouwtechnische kwaliteit niet meer voldoen aan de huidige kwaliteitseisen en dat renovatie geen haalbare optie is. Woningcorporatie Elkien heeft dan ook besloten om de woningen te vernieuwen. Met dit plan wordt de bouw van maximaal 125 grondgebonden woningen en maximaal 85 gestapelde woningen mogelijk gemaakt.

### Inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Stadskantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure.
- via de website <https://www.leeuwarden.nl/nl/ruimtelijke-plannen>.

### Beroep

Bent u het niet eens met dit vastgestelde bestemmingsplan? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt alleen beroep instellen:

- van 10 februari 2017 tot en met 23 maart 2017;
- als u belanghebbende bent en een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebt ingediend;
- als u belanghebbende bent en aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen.

### Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit kan alleen in spoedeisende zaken.

Het besluit tot vaststelling treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.