

Vooruitlopend op formele procedures is in verband met het woningbouwplan Potmargepark een informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden, het wijkpanel en de leden van de gemeenteraad. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn er vier reacties binnengekomen. Hieronder een samenvatting van deze reacties, voorzien van gemeentelijk commentaar.

**1.**

- a. XXX heeft ernstige bezwaren tegen de appartementen. De appartementen van 4 à 5 bouwlagen zijn te hoog en vormen een inbreuk op de privacy/woongenot. Tevens past de hoogte niet binnen het huidige bestemmingsplan.

**Reactie:**

De bouwhoogte van de appartementen passen niet binnen het bestemmingsplan, maar in het bestemmingsplan zijn wijzigingscriteria opgenomen. Op grond hiervan kunnen wel appartementengebouwen van 4 en 5 bouwlagen worden gerealiseerd. De woning van de fam. XXXX bevindt zich op ruime afstand tot de nieuwbouw, zuidelijk van de Potmarge. Bovendien staan tussen de woning van fam. XXX en de appartementen diverse forse bomen. Hierdoor is het zicht vanuit de appartementen op de woningen zeer beperkt, zie foto's onder.



- b. Er zijn al diverse bomen weggehaald. We vinden dit een aantasting van de groene long van de binnenstad van Leeuwarden. De gemeente Leeuwarden zou de flora en fauna beter in stand moeten houden voor dit perceel.

**Reactie:**

Het terrein is nog in eigendom bij de Kwadrantgroep. In het kader van het regulier onderhoud zijn door de Kwadrantgroep diverse bomen en struiken verwijderd. Dit staat los van de woningbouwplannen. Verder was het terrein van Parkhove in het verleden grotendeels bebouwd. Ten opzichte van de oude situatie zal in de nieuwe situatie het oppervlak aan bebouwing afnemen en zal het oppervlak aan (openbaar) groen aanzienlijk toenemen. Dit komt de flora en fauna ten goede.

- c. In de plannen voor het Smedingterrein is een haven met steiger opgenomen. Gezien de huidige hoogte van de fietsbruggen en de lengte, breedte en diepgang van de huidige aanwezige waterwegen is er geen mogelijkheid tot doorvaart. Dit zou zo moeten blijven aangezien aanpassing zal leiden tot een toename van vaarverkeer en overlast.

**Reactie:**

Het haventje wordt niet geschikt gemaakt voor boten.

## 2.

XXX is van opvatting dat de grondgebonden woningen op de Smeding-locatie en de appartementengebouw van Slokker Vastgoed niet voldoen aan de Ontwikkelingsvisie Potmarge. Hij is van mening dat alleen van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, als de plannen in overeenstemming zijn met de Ontwikkelingsvisie Potmarge. Aan de huidige plannen kan dan ook geen medewerking aan verleend kan worden. De nieuwbouw van Slokker Vastgoed zal leiden tot aantasting van het woongenot van bewoners van de woningen en zuiden van de Potmarge en van de voormalige tuinderswoning.

**Reactie:**

De Ontwikkelingsvisie is bedoeld voor nieuwe ontwikkelingen, die niet met de bestaande planologische rechten uit een bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. In dit geval biedt het bestemmingsplan ook nog een wijzigingsbevoegdheid. Daarvoor heeft de gemeenteraad in het bestemmingsplan een afwegingskader voor geformuleerd. Aan dat afwegingskader zal worden getoetst.

De appartementen passen niet binnen het bestemmingsplan, maar zoals vermeld zijn in het bestemmingsplan wijzigingsregels opgenomen. 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. Het wel of niet kunnen toepassen van de wijzigingsregels wordt dan ook niet getoetst aan de Ontwikkelingsvisie Potmarge. Overigens voldoet de parkeeroplossing niet aan de wijzigingsregels. Als gevolg hiervan moet er een procedure voor een bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan worden doorlopen.

### 3.

- a. XXX is tegen de realisatie van de appartementengebouwen, want hoogbouw past niet in de omgeving. De laatste keer dat daar iets van op papier stond was in 2014, zeven jaar geleden. Een plan zal bekeken moeten worden met de inzichten en criteria van nu, niet van het verleden. De Ontwikkelingsvisie Potmarge is tot stand gekomen in samenspraak met alle belanghebbenden. Maar de huidige omwonenden zijn hier niet in gekend.

#### **Reactie:**

De door de raad vastgestelde randvoorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is inderdaad niet van recente datum, maar aan het bestemmingsplan kunnen wel rechten worden ontleend. Deze rechten kunnen niet zonder (financiële) consequenties worden beperkt. Voorts is er ruimtelijk geen aanleiding de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van de wijzigingsregels te beperken. In het kader van de Ontwikkelingsvisie Potmarge en de randvoorwaarden voor de locatie Parkhoven heeft de gemeenteraad ingestemd met de bouw van appartementen.

- b. Het grondvlak voor de appartementengebouwen groter zijn groter dan de bouwvlakken die in het bestemmingsplan staan aangegeven. Ook volgens de wijzigingsbevoegdheid die B&W in het bestemmingsplan hebben, is dit niet toegestaan.

#### **Reactie:**

Het ontwerp is nog niet definitief, maar alles wijst erop dat het ontwerp zal passen binnen het bouwblok van het bestemmingsplan. De appartementen zullen in ieder geval niet dichterbij de Potmarge worden gesitueerd, dan het bouwvlak in het bestemmingsplan.

- c. De schetsen op de diverse pagina's zijn niet met elkaar in overeenstemming. Op de pagina 'Appartementen Perspectief' geeft u een beeld dat onmogelijk realiteit kan zijn of worden: u tekent afstand tot bomen en een afstand tot de zuidgrens die nergens past

#### **Reactie:**

Bij de presentatie zijn voorlopige ontwerpen en inrichtingstekeningen getoond. Op de tekeningen van het openbaar gebied van de landschapsarchitect Laos zijn de appartementen op de juiste plek ingetekend. Op de tekeningen van de architect gaat het vooral om de architectuur van de woningen en de appartementen. De architect heeft de woningen en appartementengebouwen ook in de omgeving gezet, maar meer indicatief. Verder is tijdens de presentatie ook aangegeven dat de afstand van de appartementen tot het Potmargepad zal voldoen aan de wijzigingsregels en aan de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden voor de locatie Parkhoven. Deze afstand is groter dan de afstand zoals opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Potmarge.

- d. Bij de presentatie is gezegd dat "de mooie bomen aan de zuidkant" zeker zullen blijven. Tegelijk hanteert u een afstand vanaf het fietspad van 20 meter (lijn B – B1). Die twintig meter eindigt in de bomen. Hoe rijmt u dat?

#### **Reactie:**

Tussen de woning van XXX en de appartementen bevinden zich 5 grote bomen. Deze bomen blijven allemaal gehandhaafd. Het gaat hier overigens niet om monumentale of formeel beschermde bomen. Los daarvan hechten wij aan het behoud deze bomen.

- e. Op een aantal afbeeldingen staan de volumes van mijn huis en bijgebouwen in een belachelijk formaat aangegeven.

**Reactie:**

Dit heeft te maken met de beperkingen van het tekenprogramma. Dit is ook uitgelegd tijdens de presentatie.

- f. Mijn kritiek geldt daarnaast de selectie die u geeft uit de Ontwikkelingsvisie, de Stedelijke randvoorwaarden en het bestemmingsplan. Die selectie is eenzijdig, alleen bestaande uit dingen die uw plan kunnen ondersteunen. U doet het voorkomen of het lijstje uit art. 27 lid 1 van het bestemmingsplan criteria zijn "Past niet volledig binnen de wijzigingscriteria bestemmingsplan Achter de Hoven". Art 27 lid 1 bevat een opsomming van zaken waartoe B&W kunnen besluiten in afwijking van het bestemmingsplan. De criteria daarvoor staan in art 27 lid 2 c.a., er daar staan heel andere dingen.

**Reactie:**

In het bestemmingsplan is aangegeven in welke gevallen medewerking kan worden verleend aan plannen door middel van een wijzigingsplan. In het bestemmingsplan staan onder 27.2 ook de criteria waar een dergelijk plan aan zal moeten voldoen. Deze beoordeling zal te zijner tijd plaatsvinden.

**4.**

- a. Bouwvolume.

Het aantal woningen op het Smedingterrein doet afbreuk aan het Potmargegebied. Het gaat min of meer om een aaneengesloten gebouw dat wederom ten koste gaat van het natuurlijke en ruimtelijke karakter van het Potmargegebied. De woningen staan haaks op de Potmarge dat juist aan het verloop van de rivier haar belangrijkste eigenschap ontleent. Deze visuele lijn wordt straks onderbroken door een lange rij huizen dat hier als een aaneengesloten muur dwars op staat. Is hier geen alternatief voor dat het historische karakter van de Potmarge versterkt?

**Reactie:**

Door voor een 'zaagtand-oplossing' te kiezen ontstaat er een maximale lengte langs het groen en het water. Er is bewust gekozen voor deze oplossing, zodat iedere woning min of meer een plek aan de Potmarge krijgt. De woningen krijgen een beperkte buitenruimte en de tussenliggende gebieden zijn openbaar toegankelijk. Tot voor kort stonden op het Smedingterrein kassen, die één gesloten wand vormden. Nu wordt het terrein open en openbaar toegankelijk gemaakt.

- b. Er is ook op andere onderdelen geen sprake van integratie van de bebouwing met het Potmargegebied. Dat is dus het zoveelste voorbeeld van het afkalven van het Potmargegebied in allerlei losse onderdelen die steeds 'los van elkaar staan. Te denken valt aan Comenius dat een enorm gebied beslaat dat volledig met hekken is afgesloten van de omgeving. Dit terwijl dit juist een unieke ruimte in de stad kan worden als zaken aan elkaar worden verbonden.

**Reactie:**

In verband met een integrale benadering is door de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Potmarge vastgesteld, waarbij voor iedere locatie specifieke bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen. Ook zijn voor de locatie Parkhoven stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan bij de wijzigingsregels.

Bij Comenius heeft de gemeente gepleit om het sportveld ook beschikbaar te stellen voor de omwonenden. Ook wilde de gemeente graag dat sloten werden gebruikt als erfafscheiding. Comenius kon zich hier niet in vinden in verband met mogelijke vernielingen en overlast. Het is wel gelukt om hier een openbaar wandelpad aan te leggen langs de noordoever van de Potmarge.

- c. Er is nu parallel aan de Potmarge een kort wandelpad getekend dat heel snel weer naar het fietspad toe loopt en voetgangers en (snelle) fietsers weer met elkaar geconfronteerd worden. Hierdoor blijven waterspeelplaats en het Smedingterrein geïsoleerd van elkaar. Het is wenselijk als het nu getekende voetpad wordt doorgetrokken naar de waterspeelplaats. Hierdoor worden beide gebieden aan elkaar verbonden zodat mensen verschillende routes kunnen kiezen.

**Reactie:**

Het ontwerp voor de openbare ruimte is nog niet definitief. Wel is er al besloten, om conform dit verzoek, een extra fiets-/voetpad aan te leggen naar de waterspeelplaats.

- d. De waterspeelplaats is al jarenlang een overdag door allerlei kinderen veel gebruikte voorziening. 's Avonds is het echter een geïsoleerd, doodlopend gebied waar vaak hangjongeren bijeenkomen en overlast bezorgen (geluid, vernielingen, rommel maken). Door parallel aan de fietsbrug een verbinding tussen Smeding terrein en waterspeelplaats worden beide gebieden aan elkaar verbonden. De waterspeelplaats wordt dan minder aantrekkelijk als hangplek. En het Potmarge gebied wordt minder verbrokkeld in losse stukjes die niets met elkaar van doen hebben. De overlast voor de jongeren zal hierdoor ook afnemen.

**Reactie:**

Zie reactie onder c.

- e. Aan de kant van de Parkhove lijkt het ook dat hier weer gescheiden gebieden blijven. Het is wenselijk als de gebieden in elkaar overlopen en het gebied meer één geheel gaat vormen. Dit komt de aantrekkelijkheid ten goede.

**Reactie:**

Conform het verzoek worden de diverse gebieden door middel van fiets- en voetpaden met elkaar verbonden. Dit gebeurt aan de oost- en westzijde van het plangebied.