

## **Reactie- en antwoordnota inspraakreacties “Beeldkwaliteitsplan Tusken Moark en Ie wijzigingsvoorstellen december 2015”**

Van 10 december 2015 tot en met 20 januari 2016 hebben de voorgestelde wijzigingen van het “Beeldkwaliteitsplan Tusken Moark en Ie wijzigingsvoorstellen december 2015” (welstandsrichtlijnen) en de bijbehorende toetsingskaarten voor de deelgebieden De Haven, Houtland, De Miedwei (Blitsaerderleane) en De Eilanden ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 inspraakreacties ontvangen.

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

### **Inspraakreactie 1**

#### **Eigenaar/gebruiker van het perceel Susternemear 47 te Leeuwarden**

- A. *Op de toetsingskaart van Houtland staan de gebieden P1, P2 en P3 aangegeven, met de gebiedsbeschrijving in de matrixen. De onderlinge afstand van de woningen wordt in de matrixen aangegeven in de kolom met de gradatie “overwegend”. Om te voorkomen dat hier rijwoningen worden geplaatst moet dit worden gewijzigd in “bepalend”.*

#### **Reactie:**

In het huidige BKP is de gradatie ook “overwegend”. Er kunnen op grond van voorliggende welstandsrichtlijnen geen rijwoningen worden geplaatst. Aanpassing naar “bepalend” is dan ook niet nodig.

- B. *Niet alle bestaande woningen in Houtland zijn correct aangegeven.*

#### **Reactie:**

Op de toetsingskaarten zijn geen woningen weergegeven maar bouwvlakken. Wellicht wordt hier geduid op de gemaakte impressies van het gebied. De bestaande woningen zijn daarop slechts indicatief weergegeven. Een aanpassing is dan ook niet nodig.

- C. *Op de diverse toetsingskaarten is parallel aan de Blitsaerderleane een geel pad getekend. Aangezien dit pad aansluit aan een bestaand fietspad naar Miedum en Lekkum mag aangenomen worden dat het een fietspad is. Bij de Tolhuswei lijkt het fietspad over te gaan in een reeds aangelegd voetpad. Het is van groot belang dat dit een fietspad is en dat het vrij ligt ten opzichte van de Blitsaerderleane en de Tolhuswei aangezien de bestaande situatie op bijvoorbeeld de Tolhuswei zeer gevaarlijk is. Ook moet een apart wandelpad blijven bestaan.*

#### **Reactie:**

Dit pad is in de huidige voorstellen niet gewijzigd. Het betreft hier overigens een voetpad. Fietzers maken gebruik van de rijbaan. Wel is een aanpassing van dit pad voorzien in de bocht van de Blitsaerderleane, waar het pad onderdeel uit gaat maken van een inritconstructie van de ontsluitingsweg achter de woningen van de Haven op de bocht in de Blitsaerderleane. Deze aanpassing is opgenomen op de toetsingskaart.

- D. *De dam in de vaart aan het einde van de Blitsaerderleane is verwijderd. De nieuwe dam is noordelijker gelegen en kan niet gebruikt worden voor het verkeer naar het oosten. Indien het oostelijk deel van Blitsaerd (plandeel B) ontwikkeld wordt moet er wel een verbinding komen. Dit kan opgelost worden met een hoge brug. Voor de dan noodzakelijke verhoging van de Blitsaerderleane lijkt echter niet voldoende ruimte aanwezig te zijn.*

#### **Reactie:**

Als plandeel B in de toekomst wordt ontwikkeld zal, volgens de huidige inzichten, op de plaats waar nu de dam wordt verwijderd, een nieuwe oeververbinding worden aangebracht zodat de wegverbinding met plandeel B wordt hersteld. Dit hoeft geen hoge brug te worden omdat de wat hogere boten vanuit De Eilanden dan over een nieuwe vaarroute via plandeel B kunnen varen.

Hierbij geldt een doorvaarthoogte van 1,50 m, gerekend vanaf streefpeil van de boezem (-0,52 m t.o.v. NAP). De doorvaartbreedte van kunstwerken is minimaal 4 meter en van een vaarweg minimaal 6 meter.

- E. *Op de algemene voorlichtingsavond van de CV Blitsaerd in juni 2015 werden de conceptplannen gepresenteerd inclusief een conceptplan voor het oostelijke deel. In de wijzigingen wordt dit nu niet meegenomen. Doordat de Blitsaerderleane niet meer doorgetrokken kan worden is het zelfs niet meer mogelijk. Het is noodzakelijk dat de CV Blitsaerd duidelijkheid verschaft over de toekomstige ontwikkelingen. Als de plannen niet gerealiseerd worden doordat de gemeente bijvoorbeeld voorrang verleent aan Wiarda, moet dat aan de bewoners van Blitsaerd worden medegedeeld.*

**Reactie:**

Er is geen conceptplan voor het oostelijk deel (plandeel B) gepresenteerd maar er is, in verband met de voorgenomen aanleg van vaarwater in De Eilanden, een mogelijke opzet getoond voor het oostelijk deel om aan te geven dat het vaarwater vanuit De Eilanden dan via dit deel op het open water kan worden aangesloten. De Blitsaerderleane wordt in die opzet weer doorgetrokken als plandeel B wordt aangelegd. In de huidige voorstellen is plandeel B niet meegenomen omdat dit plandeel nu niet aan de orde is.

**Inspraakreactie 2**

**Eigenaar/gebruiker van het perceel Blitsaerderleane 18 te Leeuwarden**

- A. *Het plan om de rooilijn op te schuiven en meer diepte in de achtertuin te krijgen, en zo de verkoop te stimuleren, wordt volkomen begrepen. Die keuze had men ook zelf graag willen hebben, maar daar is het nu te laat voor.*

**Reactie:**

Deze constatering is correct. Wel willen wij u nog verwijzen naar de beantwoording van punt C.

- B. *Indiener van de inspraakreactie maakt zich zorgen over het beeld dat alle huizen in dezelfde lijn staan en de woning Blitsaerderleane 18 en het huis van de burens niet. Wat betekent dat voor de waarde van de woning ten opzichte van de woningen die nog gebouwd moeten worden?*

**Reactie:**

Hierop valt geen algemeen antwoord te formuleren. Eén en ander hangt samen met persoonlijke voorkeuren van kopers en verkopers.

- C. *De kavels worden uitgebreid over de gehele straatlengte van de kavels, de kavels van Blitsaerderleane 18 en die van de burens worden uitgesloten. Men vindt dit zorgwekkend aangezien men hierdoor benadeeld wordt.*

**Reactie:**

Deze beide kavels worden niet uitgesloten. Onderdeel van de plannen is dat ook aan deze beide percelen een strook van 3,5 meter (om niet) kan worden toegevoegd als de bewoners daar prijs op stellen.

**Inspraakreactie 3**

**Eigenaar/gebruiker van het perceel Blitsaerderleane 15 Leeuwarden**

- A. *Als eigenaar van de Blitsaerderleane 15 (kavel H21) wordt in de nieuwe situatie op een afstand van 3 meter van de kavelgrens een nieuw bouwvlak voorzien (betreft kavel Hg9). In de huidige situatie is deze afstand 5 meter (zie bijlage). Verzocht wordt de eerdere afstand van 5 meter tot de kavelgrens in stand te houden. Een oplossing hiervoor is om de bouwvlakken van de kavels Hg 6 t/m Hg 9 even breed te maken als die van de kavels Hg 1 t/m Hg 5. Hierdoor ontstaat de benodigde ruimte om de 5 meter te kunnen blijven behouden.*

Reactie:

De tekening is zodanig aangepast dat de afstand van 5 meter in ere wordt hersteld.

- B. *Op de nieuwe toetsingskaart voor Houtland oogt het of de nu nog aanwezige greppel / afwatering (zie ook bijlage, hier in blauw aangegeven) achter de percelen Blitsaerderleane 15 en 17 komt te vervallen. Kunt u aangeven of dit inderdaad het geval is? Zo ja, dan zijn wij hiermee akkoord. Mocht de greppel toch blijven bestaan, dan doen wij u hierbij het verzoek de greppel alsnog te laten vervallen en de afwatering plaats te laten vinden in het aanwezige slootje aan de oostzijde van de beide percelen.*

Reactie:

De greppel kan komen te vervallen. Bewoners kunnen dit zelf doen en anders zal dit door de CV worden gedaan bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Inspiraakreactie 4

**Wijkpanel Blitsaerd**

- A. *In de publicatie staat een fout: bij deelgebied De Eilanden staat dat er ter hoogte van de meest noordwestelijke kavel een nieuwe waterkering wordt gemaakt. Dit moet zijn: de meest noordoostelijke kavel.*

Reactie:

Deze constatering klopt. In de raadsbrief en ook in de publicatie met betrekking tot de vaststelling van de welstandsrichtlijnen wordt deze aanpassing doorgevoerd.

- B. *Op de toetsingskaarten is het verkeersknooppunt Miedwei/Blitsaerderleane/Tolhuswei/Sint Cecilienmear nog met een wolkje, met als toelichting “nadere uitwerking” weergegeven. Deze kruising/bocht is op dit moment te nauw en onoverzichtelijk en hierdoor gevaarlijk. Hiervoor dient een definitieve passende oplossing te worden geboden.*

Reactie:

Het klopt dat het verkeersknooppunt nog met een “nadere uitwerking” stond aangegeven. Eén en ander is echter geen feitelijk onderdeel van het voorliggende Beeldkwaliteitsplan (welstandsrichtlijnen) en bijbehorende toetsingskaarten. De verkeerssituatie is echter inmiddels wel nader bekeken en de uitwerking van deze nieuwe verkeerssituatie treft u bijgaand aan als “bijlage verkeersknooppunt”. Deze nieuwe situatie is voor de duidelijkheid ook verwerkt in de toetsingskaart. Samengevat wordt er een inritsituatie gecreëerd vanuit de ontsluitingsweg achter de woningen aan de Haven op de Blitsaerderleane. Daarnaast wordt de bochtstraal verruimd en zal er aan de binnenzijde van de bocht, door middel van een strook graskeien, extra ruimte worden gemaakt om de bocht te kunnen nemen als er sprake is van een tegenligger.

- C. *Op de toetsingskaart Houtland staat een afwijking ten aanzien van de eindplannen die eerder zijn gepresenteerd aan de wijk. In de strook westelijk van kavel He2 staat P2 aangegeven, dit moet P1 zijn.*

Reactie:

Deze constatering is correct. Er vindt een aanpassing plaats naar P1.

- D. *Verzocht wordt de straten west- en oostelijk van de toegangsweg in Houtland te voorzien van een keervoorziening aan het einde van deze straat. Deze staan niet op de tekening.*

Reactie:

Ook hier geldt dat dit geen onderdeel uitmaakt van het Beeldkwaliteitsplan (welstandsrichtlijnen). Wel hebben wij volledigheidshalve op de toetsingskaart de keervoorziening zichtbaar gemaakt.

- E. *Ook een aantal andere zaken is niet meer ingetekend (bomen, struiken) die wel op de uiteindelijke tekeningen staan die met de bewoners zijn afgestemd. Gerealiseerd wordt dat dit voor het aanpassen van het BKP niet nodig is, maar dat het voor alle partijen wel helder en duidelijk en daarom gewenst is.*

Reactie:

CV Blitsaerd heeft aangegeven het belang van het aanbrengen van de aanpassingen volledig te onderkennen. De aanpassingen dragen bij aan de leefbaarheid en zijn voorwaarde voor de courantheid en hebben daarom prioriteit bij de directie van Blitsaerd. Er zal op korte termijn wellicht niet voldoende nieuw kapitaal door de banken beschikbaar komen waarmee alles ineens kan worden aangelegd. De aanleg wordt gefinancierd uit de toegenomen kavelverkoop. Met het herstel van de markt, de nieuwe marketingacties en het toenemende aantal transacties zal de aanleg van vaarwater, groenstroken en het algemene onderhoud door CV Blitsaerd met voorrang aangepakt worden.

- F. *Ten aanzien van de matrix en referentiebeelden van Houtland, deelgebied P2, is afgesproken dat de 2-onder-1 kap woningen in eerste aanzicht de uitstraling zouden hebben als een ruime vrijstaande woning. Hierdoor blijft het beeld van vrijstaande woningen behouden, ondanks dat door de aanpassing twee-onder-een kap woningen kunnen worden gerealiseerd. Met name de middelste rij referentiebeelden voldoet niet aan deze kenmerken. Het tweede voorbeeld in deze rij is bij uitstek een ongewenste invulling. Er dient juist asymmetrie in de woningen nagestreefd te worden zodat het lijkt alsof het een vrijstaande woning is (zie bijlage 2). In bijlage 3 staan de impressies van Houtland die de Wind Groep aan de bewoners heeft voorgelegd ter instemming.*

Reactie:

Naar aanleiding van deze opmerking is het tweede referentiebeeld in de middelste rij verwijderd.

- G. *Op de toetsingskaarten voor de Miedwei en Houtland dient de groene loper doorgetrokken te worden over het hele gebied ten noorden van de Blitsaerderleane. Deze ontbreekt nu westelijk van de toegangsweg naar Houtland.*

Reactie:

Ook hier geldt dat dit geen onderdeel uitmaakt van het Beeldkwaliteitsplan (welstandsrichtlijnen). Overigens is de “groene loper” ook niet voorzien langs Houtland. Dat is in het huidige BKP en planopzet ook niet het geval. De “groene loper” loopt langs deelgebied De Eilanden en bestaat uit een strook die onderdeel uitmaakt van de bouw kavels. Dus een *private* strook die op een bepaalde manier dient te worden ingericht door de eigenaren. Bij Houtland is er vanaf het begin voor gekozen een strook *openbaar* groen te creëren tussen de kavels en de Blitsaerderleane. Deze strook wordt met de huidige planaanpassing nog verbreed. Omdat dit een strook openbaar groen is wordt deze niet aangeduid als “groene loper”.

- H. *In het ontwerp van de woningen met langskappen aan De Haven is een optionele dakkapel meegenomen aan de voorzijde. Heijmans heeft hiervoor speciaal een dakkapel ontworpen passend bij het nieuwe ontwerp van de woningen. Dit is ontworpen en toegevoegd naar aanleiding van de vele opmerkingen/ bezwaren van de bewoners ten aanzien van langskappen en de mogelijkheid van dakkapellen. Hoewel dit geen onderdeel van het BKP is willen wij wel zeker stellen dat dit specifieke ontwerp dakkapel staat voorgeschreven zodra een eigenaar een vergunningsplichtige dakkapel aan de voorzijde wil toevoegen.*

Reactie:

De door Heijmans ontworpen en getoonde dakkapel kan niet via het BKP (welstandsrichtlijnen) worden afgedwongen. Het gaat te ver om een specifiek bouwplan op detailniveau te regelen in de welstandsrichtlijnen. Wij hebben dit ook in ons gesprek op 14 januari 2016 met u besproken. Een

bouwplan voor een dakkapel zal in het kader van de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning worden voorgelegd aan de welstandscommissie, waarna de welstandscommissie het voorliggende plan zal beoordelen op grond van de in de welstandsrichtlijnen opgenomen criteria. Dit kan dus ook een (iets) ander ontwerp zijn dan het door Heijmans gepresenteerde ontwerp.

- I. *Hoewel formeel niet aan de orde bij het vaststellen van het gewijzigde BKP wordt de gemeenteraad toch nadrukkelijk verzocht met de vaststelling van het nieuwe BKP ook vast te leggen dat CV Blitsaerd direct na goedkeuring van het nieuwe BKP de aanpassingen en kwaliteitsverbetering van de wijk ter hand neemt (aanpassing verkeersknooppunt, aanplant van groenvoorzieningen, waar nodig herstel en aanleg van bouwwegen, aanleg van definitieve bestrating en verbreden en verdiepen van (nieuwe) vaarwegen). Hierbij wordt ook verwezen naar de eerdere brief van 30 oktober 2015 zoals ingediend bij het college (zie bijlage 1).*

Reactie:

CV Blitsaerd heeft aangegeven het belang van het aanbrengen van de aanpassingen volledig te onderkennen. De aanpassingen dragen bij aan de leefbaarheid en zijn voorwaarde voor de courantheid en hebben daarom prioriteit bij de directie van Blitsaerd. Er zal op korte termijn wellicht niet voldoende nieuw kapitaal door de banken beschikbaar komen waarmee alles ineens kan worden aangelegd. De aanleg wordt gefinancierd uit de toegenomen kavelverkopen. Met het herstel van de markt, de nieuwe marketingacties en het toenemende aantal transacties zal de aanleg van vaarwater, groenstroken en het algemene onderhoud door CV Blitsaerd met voorrang aangepakt worden.

- J. *Het woongenot van de huidige bewoners en de verkoop van kavels in de wijk heeft geleden onder het deplorabele aanzicht van de wijk. Aanpassing van het BKP heeft alleen het gewenste effect als ook daadwerkelijk op korte termijn het aanzicht van de wijk wordt verbeterd. Dan is voor de bewoners en aspirant kopers duidelijk zichtbaar: Het is goed wonen in Blitsaerd!*

Reactie:

Wij onderschrijven deze mening.

Conclusie

Naar aanleiding van een aantal inspraakreacties zijn aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot de toetsingskaarten van Houtland en De Miedwei (Blitsaerderleane). Ook is het Beeldkwaliteitsplan aangepast (referentiebeeld Houtland verwijderd en aangepaste toetsingskaarten Houtland en De Miedwei (Blitsaerderleane) ingevoegd).