Reactienota participatie in verband met de verbouw en uitbreiding van een kantoorgebouw tot een woongebouw op het adres Wismastate 9 in Leeuwarden.

In het kader van de participatie zijn omwonenden, het wijkpanel en de leden van de gemeenteraad door middel van een inloopbijeenkomst geïnformeerd over een plan voor de verbouw en uitbreiding van het kantoorgebouw op het adres Wismastate 9 in Leeuwarden tot een woongebouw. Naar aanleiding is hiervan is door een aantal omwonenden reacties ingediend. Hieronder een weergave van deze reacties, voorzien van ambtelijk commentaar.

De belangrijkste bezwaren tegen de transformatie zijn:

1. De aantasting van privacy door het aanbrengen van balkons aan de noordzijde van het gebouw.

Reactie:
Om aan dit bezwaar tegemoet te komen, worden de noordelijke balkons verplaatst naar de west- en oostgevels (zie bijlage). Het is geen optie om deze balkons volledig te laten vervallen, omdat te veel afbreuk doet aan de kwaliteit van de woningen.

2. Het mogelijke risico op verloedering als gevolg van de balkons aan de noordzijde van het gebouw; deze balkons zullen niet worden gebruikt omdat hier geen zon komt; de balkons zullen mogelijk gebruikt worden voor het stallen van fietsen, kratten bier en afvalzakken.

Reactie:
Zoals hiervoor aangegeven worden de noordelijke balkons verplaatst.

3. Geluidsoverlast veroorzaakt door de doelgroep van de nieuwe woningen, gezien de verwachte verkoopprijzen.

Reactie:
Er worden goede koopappartementen gerealiseerd met een gemiddeld bruto vloeroppervlak van 80 m2 bvo. De woningen beschikken over een eigen buitenruimte, een berging op de begane grond en parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemiddelde verkoopprijs van de woningen zal ca. € 285.000 bedragen. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de bewoners van dit complex geluidsoverlast zullen veroorzaken.

4. Angst voor overlast zoals bij de piramide woningen aan de Wismastate (sociale huur/GGZ appartementen) gezien verkoopprijzen en mogelijk onderhuur.

Reactie:
Hiervoor is reeds aangegeven dat er geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd, maar goede koopappartementen. De problemen die spelen bij de piramidewoningen zullen zich hier niet voordoen. De initiatiefnemer kan zich niet vinden in een zelfbewoningsplicht. Hij wil de mogelijkheid behouden dat een ouder/familielid een appartement koopt voor bijvoorbeeld een kind, neef of nicht. Gelet op de verkoopprijs van de appartementen, zal bij (rendabele) verhuur de verhuurprijs ca. € 1.150 moeten bedragen.

5. Schade door bouwwerkzaamheden.

Reactie:
Het gaat om het verbouwen en uitbreiden van een kantoor tot woningen. Er worden geen zware bouwwerkzaamheden verricht en er zal ook niet geheid worden. De kans op schade aan de aangrenzende woningen is dan ook minimaal. De aannemer zal wel de aangrenzende woningen op voorhand opnemen (0-meting), zodat aangetoond kan worden dat eventuele schade veroorzaakt is door de bouwwerkzaamheden. Als er aantoonbaar schade wordt veroorzaakt door de bouw, dan is hiervoor de bouwer/ontwikkelaar aansprakelijk.

6. Het gebouw heeft aan de noordkant een donkergrijze kleurstelling. Wij hebben begrepen dat het pand ernaast wordt verhoogd tot dezelfde hoogte. Het zou teleurstellend zijn als deze ook eenzelfde donkere depressieve kleurstelling krijgt.

Reactie:
Aan dit bezwaar wordt tegemoetgekomen, want de uitbreiding van het pand krijgt een lichte kleurstelling.

7. Een verplichting dat het perceel wordt aangekleed met groen en verlichting aan de noordzijde, tussen het plan en de bestaande woningen.

Reactie:
Het voorlopig ontwerp voor de buitenruimte is aan de omwonenden toegestuurd. Noordelijk van het gebouw worden drie lichtpunten geplaatst. Deze verlichten het parkeerterrein, maar ook deels het aangrenzende openbare pad. Dit komt de sociale veiligheid ten goede. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het eigen terrein vergroend. Noordelijk van het gebouw zal ook een aantal bomen worden geplant. In verband met de privacy hebben deze bomen een afschermende werking.

8. Waarde van eigen woning zal dalen door bovengenoemde punten

Reactie:
Desgewenst kan na het onherroepelijk worden van de vergunning (eerder is het niet mogelijk) een planschadeverzoek worden ingediend. Dan wordt bekeken of de transformatie van het kantoor tot woongebouw waardevermindering van de aangrenzende woningen tot gevolg heeft die vergoed moet worden.

9. De plek van de rolcontainers grenzend aan het fietspad; deze ongunstig gesitueerd in verband met eventuele stank en andere overlast.

Reactie:
Conform het verzoek van de omwonenden worden er geen rolcontainers gebruikt, maar wordt een ondergrondse container geplaatst. Omrin heeft hier in principe mee ingestemd, maar hierover moeten nog wel definitieve afspraken worden gemaakt. De ondergrondse container(s) is bij de toegangsweg aan de zuidzijde van het perceel gedacht.

10. De verlichting; wat voor lichtmasten worden geplaatst? De lichtmaten moeten wel (deels) het pad aanlichten, maar niet in de tuinen en in aangrenzende woningen;

Reactie:
Het soort lichtmasten is nog niet bekend, maar de masten zullen alleen het parkeerterrein en deels het openbare pad verlichten en dus niet de privétuinen. Nadere specificatie hierover volgt later.

11. Een van de omwonenden is kritisch over het verwijderen van de balkons van de noordgevel naar de oostgevel; het is beter om de balkons over alle zijdes van het gebouw te verdelen en dus ook aan de noordzijde.

Reactie:
In alle reacties op het oorspronkelijke ontwerp is gevraagd om de balkons op de noordgevel te verwijderen en dat is ook gebeurd. Dan wekt het wel verbazing dat nu toch weer wordt gevraagd om de balkons op de noordgevel terug te brengen. Het lijkt dan ook niet mogelijk om aan de bezwaren van alle bewoners tegemoet te komen. Er is gekozen om tegemoet te komen aan de wens van de meeste bewoners, door vast te houden aan het verplaatsen van de noordelijke balkons naar de oostgevel. Het gaat daarbij natuurlijk ook niet om hele grote balkons waar voortdurend mensen zullen verblijven; het gaat om een bescheiden balkon waar 1 of 2 bewoners in de ‘goede periodes van het jaar’ buiten kunnen zijn. En in deze ‘goede periode van het jaar’ staan ook de bomen in blad, dus door het aanbrengen van een of meer bomen op een goede plek, kan in belangrijke mate worden tegemoetgekomen aan de bezwaren wat betreft de aantasting van de privacy.

12. Aanplant bomen; wat voor bomen worden aangeplant en hoe hoog worden deze bomen? De bomen moeten wel de privacy geven, maar mogen niet de bezonning beperken.

Reactie:
De initiatiefnemer is bereid om in overleg met de omwonenden afspraken te maken over de soort en afmetingen van de te planten bomen op eigen terrein. De initiatiefnemer is ook bereid om bomen aan te planten in het aangrenzende gemeentelijke groen. Dit is natuurlijk niet te doen gebruikelijk, maar de gemeentelijke sector Beheer Openbare Ruimte kan hiermee instemmen. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ook over de aanplant van deze bomen (plek, soort, afmetingen) kunnen afspraken worden gemaakt tussen de initiatiefnemer, bewoners en de gemeente. Dit vraag waarschijnlijk een serieuze investering. De initiatiefnemer is hiertoe bereid, maar dan wel onder de voorwaarde dat de omwonenden geen bezwaar en/of beroep zullen aantekenen tegen het bouwplan. Een aantal omwonenden is hiertoe bereid.

13. Is er een mogelijkheid om gemeentegrond aan te kopen ter vergroting van de tuin om zelf bomen of een heg aan te planten?

Reactie:
Er is geen mogelijkheid voor de bewoners om grond aan te kopen ter vergroting van de tuin.

Resumerend:
De ingediende reacties vormen geen aanleiding om het ontwerp nog verder aan te passen of om goedkeuring aan het plan te onthouden. Als gevolg van de transformatie worden belangen van de omwonenden niet onevenredig aangetast. In overleg met de omwonenden wordt in het openbaar gebied nog een aantal bomen geplaatst in verband met de aantasting van privacy.