Reactienota informele zienswijzen in verband met de bouw van een appartementengebouw voor WoonFriesland aan de Badweg.

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 bouw van appartementen voor WoonFriesland aan de Badweg in Leeuwarden. De omwonenden en het wijkpanel hebben de gelegenheid gekregen om schriftelijk op dit plan te reageren. Uiteindelijk hebben zes omwonenden een reactie ingediend. Hieronder een weergave van deze reacties, voorzien van ambtelijk commentaar.

Zienswijze 1: een bewoner van de Verlengde Schrans

1. Binnen de Gemeente Leeuwarden zijn onzes inziens betere locaties beschikbaar. Denk aan de nieuwe wijk Middelsee, waar deze juridische/planologische procedures niet nodig zijn.

Reactie:
De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave vanwege het aanzienlijk woningtekort. Met het oog hierop kan niet worden volstaan met enkel woningbouw in De Zuidlanden/Middelsee, maar moet ook een groot deel van de woningbouw in de bestaande stad worden gerealiseerd.

2. In het bestemmingsplan “Huizum” gold die postzegel groen als een oase in een dicht opéén bebouwde wijk. In dit relatief kleine deel van Huizum, gezien de op stapel staande plannen voor de bouw van andere appartementen (hoek Oostergoweg/Aldlânsdyk) en (hoek Oostergoweg/Badweg), wordt de bevolking in korte tijd waarschijnlijk meer dan verdubbeld. Dus ‘groen’ blijft er van levensbelang.

Reactie:
Het klopt dat er diverse plannen zijn in het gebied. Dat betreft deels de transformatie van kantoren naar woningen en deels om nieuwbouwwoningen. Op grond van het gemeentelijke, maar ook het provinciale beleid geniet inbreiding (dus in de stad) de voorkeur boven uitbreiding (in het buitengebied). In de stad zijn immers de voorzieningen en de infrastructuur reeds aanwezig. Daarbij moet wel altijd de afweging worden gemaakt of deze plannen geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Daarvan is in dit geval geen sprake. Daarnaast is in ieder geval relevant dat de aangrenzende panden (nog) geen woonbestemming hebben. Er komt weliswaar een honden-uitlaatplaats te vervallen, maar de realisatie van woningen komt de leefbaarheid van de buurt ten goede. Voorheen was hier sprake van een kantorengebied, dat uitgestorven was na kantoortijd. Door het gebied te transformeren naar een woongebied, wordt het gebied 24/7 bewoond en gebruikt, hetgeen de sociale veiligheid ten goede komt. Verder leent de locatie, binnen de stadsring, zich ook bijzonder goed voor wonen doordat alle voorzieningen binnen loop- en/of fietsafstand bereikbaar zijn.

3. Voor het ophogen van de ‘honden-uitlaatplaats’ is volgens ons zwaar verontreinigde grond gebruikt. Deze zal door vrachtauto’s moeten worden afgevoerd. Wij denken, dat dat niet kan worden vervoerd via de Verlengde Schrans, de Badweg en de Oostergoweg. Niet alleen omdat de bestrating daar niet op is berekend, maar ook omdat er langs deze straten vaak aan beide zijden veel wordt geparkeerd. Daarom stellen wij voor op de grote doorgaande weg een aftakking te maken naar de bouwplaats. Deze optie zorgt voor veel minder druk op het wijkje tussen Oostergoweg en de Verlengde Schrans. Later kan deze ‘bypass’ eventueel ook worden gebruikt voor grondwerkzaamheden en de aan- en afvoer van bouwmaterialen.

Reactie:
Wij begrijpen dat er vrees bestaat voor beschadiging van wegen en verkeersdruk. Op dit moment is hiervoor echter nog geen plan voor beschikbaar. Eerst moet de vergunningsprocedure nog worden doorlopen. Op een later moment zal er gekeken worden naar de bouwlogistiek. Uitgangspunt daarbij is dat overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk wordt voorkomen. De omwonenden zullen hierover te zijner tijd nader worden ingelicht.

4. De plannen voor het realiseren van een appartementengebouw met 38 sociale huurwoningen vertonen een groot manco, namelijk het niet meenemen van parkeerplaatsen op het eigen terrein. De mogelijk toekomstige bewoners zullen zo lang mogelijk hun auto willen behouden in verband met behoud van eigen mobiliteit.

Reactie:
Er wordt inderdaad niet volledig voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Voor de 38 huurwoningen worden op het eigen terrein 20 parkeerplaatsen aangelegd. De ervaring leert dat het autobezit in sociale huurwoningen aanzienlijk lager is dan in reguliere huur- en koopwoningen. Voor sociale huurwoningen wordt doorgaans een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Rond de zomer zal de gemeenteraad het 'Beleidskader Mobiliteit 2040' vaststellen. In dit nieuwe beleid wordt voorgesteld om de parkeernorm voor sociale huurwoningen te verlagen. Voor het woningbouwplan aan de Badweg geldt dan een parkeernorm van 0,75 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat voor 38 woningen op eigen terrein 29 parkeerplaatsen aangelegd zouden moeten worden. De appartementen zullen echter worden bewoond door ouderen van 65 jaar en ouder. Dit is een voorwaarde bij de verhuur vanuit WoonFriesland. Er wordt in het gebouw bijvoorbeeld een ruimte gerealiseerd voor de scootmobiels. Bij complexen met een doelgroeplabel is het autobezit en -gebruik nog lager dan bij reguliere sociale huurwoningen. Met het oog hierop kunnen wij instemmen met de voorgestelde 20 parkeerplaatsen. Mocht er onverhoopt op enig moment toch blijken dat er onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor deze huurwoningen, dan zullen er extra parkeerplaatsen worden aangelegd op het nog te ontwikkelen bouwterrein van Frisoplan, zuidelijk van de appartementen. Hierover zijn schriftelijke afspraken gemaakt. In het kader van duurzaamheid, het voorkomen van hittestress en klimaatadaptatie hanteert WoonFriesland ook het principe om in eerste instantie alleen de daadwerkelijk benodigde parkeerplaatsen aan te leggen om te voorkomen dat er parkeerplaatsen worden aangelegd die niet worden gebruikt.

5. Nulmeting. Wij hebben als bewoners van deze wijk enige ervaringen met bouwwerkzaamheden (bouw fietstunnel). Daarom willen we dat door de Gemeente Leeuwarden voor alle opstallen (woningen en garageboxen) een onafhankelijk bureau wordt aangezocht, dat voordat alle werkzaamheden worden opgestart, een nulmeting verricht. We verwachten, dat deze metingen ook aan de bezitters van de bestaande bebouwing ter hand worden gesteld.

Reactie:
Wij begrijpen heel goed dat alle omwonenden schade aan hun woningen willen voorkomen. Dat vinden ook de gemeente en WoonFriesland natuurlijk ook van belang. In dat kader zal de aannemer namens WoonFriesland voorafgaand aan de werkzaamheden bij de aangrenzende woningen een nulmeting laten uitvoeren. Er zal een maximale inspanning worden gedaan om schade te voorkomen.

Zienswijze 2: bewoners van de Verlengde Schrans

1. Wij hebben de uitnodiging ervaren als misleidend. In deze brief staat dat de gemeente Leeuwarden nog een definitief besluit moet nemen over de plannen, maar tijdens de bijeenkomst werd ons direct verteld dat de plannen absoluut doorgaan. Daarnaast stond er in de brief dat er een vragenlijst zou zijn om in te vullen, deze was er niet. Wij vonden dit zeer teleurstellend.

Reactie:
Het is niet goed na te gaan wie precies wat heeft verteld tijdens de informatiebijeenkomst, maar er kan met zekerheid worden gesteld dat er nog geen definitief besluit is genomen over de bouw van de appartementen. Er zal pas door de wethouder een (informeel) standpunt worden ingenomen nadat alle buurtreacties in het kader van de participatie bij de gemeente bekend zijn. Verder is in de juridische/planologische procedure ook een 'bindend advies' van de gemeenteraad vereist. Dus ook wat dat betreft is het niet mogelijk om met zekerheid te beweren dat de plannen door zullen gaan. De raadsleden zijn ook uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst, zodat zij vroegtijdig kennis kunnen van de reacties van omwonenden.

General

2. Tijdens de informatiebijeenkomst was er geen enkele belangstelling of begrip vanuit Friso én de gemeente Leeuwarden voor hoe omwonenden de bouwplannen ervaren. Er was geen ruimte voor gesprek, er werden geen vragen gesteld en op onze feedback werd minachtend gereageerd. We hebben er daarom voor gekozen om onze reactie alsnog schriftelijk te sturen via deze brief.

Reactie:
De gemeente en Friso herkennen zich niet in deze reactie. Er is wel degelijk begrip getoond voor de bezwaren en opmerkingen uit de buurt. Daarbij is bijvoorbeeld aangegeven dat de gemeente zeker waarde hecht aan groen, maar dat de gemeente ook voor een grote woningbouwopgave staat. De gemeente moet rekening houden met de belangen van omwonenden, maar de gemeente moet ook opkomen voor de belangen van woningzoekenden. Daarnaast is er in het huidige plan zoveel mogelijk groen opgenomen rondom het gebouw. Overigens is in de uitnodigingsbrief aangegeven dat de mogelijkheid bestaat om schriftelijk op het plan te reageren.

3. Wij zijn tegen de voorgestelde bouwplannen en wijziging van de bestemming om de volgende redenen:

a. Op deze locatie is slechts één stukje groen en dat zal verdwijnen. Er wordt niets gedaan ter compensatie hiervan.

Reactie:
Er komt een honden-uitlaatplaats te vervallen en dit wordt inderdaad niet gecompenseerd. Dit is het gevolg van een belangenafweging. Op korte afstand van de bouwlocatie bevindt zich wel het nodige hoogwaardige groen in het vorm van het Abbingapark en het Julianapark. Daarnaast wordt het perceel rondom de nieuwbouw zoveel mogelijk vergroend.

b. de bouwplannen zijn erop gericht om vooral snel en goedkoop nieuwe appartementen te realiseren. Wij waarderen de gemeente Leeuwarden voor hun aandacht voor de thema's duurzaamheid, biodiversiteit en groen. Echter zien wij op geen enkele wijze hoe hiermee rekening is gehouden bij deze bouwplannen.

Reactie:
De gemeente moet bij dit soort initiatieven altijd een belangenafweging maken. Gelet op het grote woningtekort, ook in de sociale huur, weegt het belang van woningbouw in dit geval zwaarder dan duurzaamheid, biodiversiteit en groen. Er is overigens geen sprake van hoogwaardig groen; het gaat om een hondenuitlaatplaats in de vorm van een verhoogd grasveld.

c. In de bouwplannen werd duidelijk dat er meerdere (hoge) gebouwen aan de oostkant van ons appartement worden gebouwd/gerenoveerd. Dit zal betekenen dat wij en andere omwoners minder daglicht in onze woning zullen hebben.

Reactie:
Er zijn inderdaad meer initiatieven in het gebied. Een aantal daarvan bevindt zich nog in een pril stadium. Al deze plannen zullen met de buurt worden gedeeld. De nieuwbouw van WoonFriesland zal gelet op de grote afstand tot de woning van de zienswijzenindiener (ca. 100 meter) niet van invloed zijn op de bezonning.

d. Te weinig parkeerplaatsen, dit is nu al een probleem in onze wijk.

Reactie:
Deze zienswijze is hiervoor reeds van commentaar voorzien.

General

e. Meer verkeersdrukte en geluidsoverlast.

Reactie:
De bouw van extra woningen zal inderdaad leiden tot meer verkeersbewegingen, maar deze toename is ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen zeer bescheiden. Voor een stedelijke omgeving is dit zeker aanvaardbaar. De bouw van 38 sociale huurwoningen heeft dus slechts een beperkte invloed op de verkeersdruk. Ook is er geen aanleiding om te veronderstellen dat dit woongebouw zal leiden tot geluidsoverlast.

f. Geen losloopveldje meer voor de honden in de wijk (behalve in het Julianapark) en geen alternatieve oplossing hiervoor.

Reactie:
Hiervoor is reeds aangegeven dat bij de belangenafweging de bouw van 38 sociale huurwoningen zwaarder weegt dan het in stand houden van de hondenuitlaatplaats.

Zienswijze 3: een bewoner van de Verlengde Schrans

1. De verkeerslast is de laatste jaren explosief gestegen. Het parkeren van personenwagens en zwaar vrachtverkeer zorgt voor veel problemen voor bewoners. Realisering van dit te bouwen appartementsgebouw zal nog meer gemotoriseerde verkeer tot gevolg hebben. De Badweg is niet berekend op het verwerken van deze grote aantallen auto's. Het bouwen van een appartementengebouw met 38 sociale huurwoningen aan de Badweg/Oostergoweg zal ongetwijfeld gaan leiden tot een verkeersinfarct. Naast de verkeersdrukte die wij op dit moment moeten ondergaan, zal realisering van de nieuwbouw tot nog meer problemen leiden. Aan het einde van De Badweg / Oostergoweg bevindt zich een bijna 90% scherpe bocht aan beide zijden van deze weg. Dit weggetje is absoluut niet geschikt voor het verwerken van een nieuw gebouw met bewoners, die voorzichtig calculerend 38 auto's met twee inzittenden zullen gaan gebruiken. Dit zal naar onze mening leiden tot zeer gevaarlijke en ongewenste verkeerssituaties.

Reactie:
Hiervoor is reeds aangegeven dat in de appartementen ouderen worden gehuisvest, waarvan uit de praktijk blijkt dat de doelgroep zeer beperkt over een auto beschikt. De bestaande wegen zijn zonder meer toereikend om het verkeer te verwerken.

2. In dit plan wordt het prachtige stukje groen aan de Oostergoweg, waar zich nu de hondenuitlaatplaats bevindt, opgeofferd aan de nieuwbouw. Van de bestemming 'Groen' zal vrijwel niets overblijven. Hondenbezitters zullen hun heil elders moeten zoeken. De sociale cohesie zal verdwijnen voor deze groep hondenvrienden.

Reactie:
Hiervoor is reeds aangegeven dat in de belangenafweging de bouw van sociale huurwoningen zwaarder weegt dan het behoud van de hondenuitlaatplaats.

3. Ook voor de kinderen in de buurt zullen de mogelijkheden om buiten te spelen door deze plannen vrijwel onmogelijk worden gemaakt. Kinderen kunnen hier niet veilig spelen. Door het voortdenderende verkeer is het veel te gevaarlijk gevonden.

Reactie:
Hiervoor is reeds betoogd dat de bouw van de appartementen niet zal leiden tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen. Wij hebben dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de bouw van deze appartementen gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en de veiligheid van spelende kinderen.

General

4. Door de bouw van het appartementengebouw, welke jaren zal gaan duren is de kans op beschadiging van onze woningen zeer reëel. Om hier helderheid over te krijgen is een nulmeting vereist. Deze dient plaats te vinden voordat de werkzaamheden een aanvang nemen.

Reactie:
Deze reactie is hiervoor al beantwoord. Daarnaast zal de bouw van de 38 appartementen niet meer dan een jaar duren.

5. Ook willen wij pleiten voor een gereguleerde beperking van het aantal gewerkte uren 's avonds en 's nachts.

Reactie:
Wij begrijpen goed dat de omwonenden geen behoefte hebben aan bouwactiviteiten in de avond en de nacht. Hierover zijn echter nog geen afspraken gemaakt; eerst zal de vergunningsprocedure doorlopen moeten worden. WoonFriesland heeft hiervoor ook uitgangspunten die door de aannemer zullen worden nageleefd.

6. De kleinschaligheid van ons stukje Huzum zal verdwijnen en opgaan in lelijke detonerende nieuwbouw. De buurt is er absoluut niet op ingericht en zal haar eigen karakter verliezen. De nabijheid van de UMCG Ambulancezorg zal tot toename van de verkeersonveiligheid gaan leiden omdat gemiddeld meer mensen dit stukje grond gebruiken.

Reactie:
Hiervoor is al aangegeven dat wij geen aanleiding hebben om te twijfelen aan de verkeersveiligheid.

Zienswijze 4: een bewoner van de Verlengde Schrans

a. Wordt er eenrichtingsverkeer ingevoerd in de Badweg?

Reactie:
Gelet op de straatbreedte en de verkeersintensiteit is er verkeerskundig geen aanleiding om hier eenrichtingsverkeer in te voeren. In algemene zin gaat de gemeente terughoudend om met het invoeren van eenrichtingsverkeer, omdat dit zeer lastig handhaafbaar is.

b. Wordt de hondenuitlaatplaats elders aangelegd?

Reactie:
Hiervoor is reeds aangegeven dat er geen vervangende hondenuitlaatplaats wordt aangelegd.

Zienswijze 5: een bewoner van de Verlengde Schrans

Deze zienswijze heeft betrekking op de vrees voor drukte van het bouwverkeer en het parkeren. Deze punten zijn hiervoor reeds beantwoord.

Verder wordt gemeld dat het hondenuitlaatterrein vervuild is.

Reactie:
De grond moet geschikt zijn of worden gemaakt voor het toekomstige gebruik. Indien de bodem verontreinigd is, dan zal deze gesaneerd moeten worden. Hier zal vroegtijdig onderzoek naar worden gedaan.

Zienswijze 6: bewoners van de Verlengde Schrans

Deze zienswijze heeft betrekking op het compenseren van het groen en het parkeren. Deze punten zijn hiervoor reeds beantwoord.

Verder bestaat er bezwaar tegen de hoogte van de gebouwen.

Reactie:
Er is niet onderbouwd waarom de bouwhoogte bezwaarlijk is. De afstand van de appartementen tot de woning van de zienswijzenindiener bedraagt ca. 100 meter. Tussen de nieuw te bouwen appartementen en deze woning bevindt zich een kantoorgebouw van ca. 10 meter hoog. Hiervoor is reeds onderbouwd dat de appartementen ruimtelijk goed zijn ingepast (formule Geurtsen) en dat gelet op de hoogte van de nieuwbouw en de ruime afstand tot de belendingen de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Resumerend:
Het wijkpanel en 104 huishoudens zijn over het bouwplan geïnformeerd en uiteindelijk zijn er zes buurtreacties ingediend. Gelet op het geringe aantal reacties kan worden geconstateerd, dat er veel draagvlak bestaat voor dit initiatief. Voorts geven de ingediende buurtreacties inhoudelijk geen aanleiding om het ontwerp aan te passen of om goedkeuring aan het plan te onthouden.