

Reactienota (informele) zienswijzen in verband met woningbouw aan de Uiterdijksterweg/Marowijnestraat in Leeuwarden

Dossier: 2023-242035

Vooruitlopend op het indienen van de formele aanvraag is er een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden en het wijkpanel vanwege de plannen voor woningbouw aan de Uiterdijksterweg/Marowijnestraat in Leeuwarden. Doel van deze bijeenkomst is om vroegtijdig een beeld te krijgen van de eventuele bezwaren van de omwonenden. Op basis hiervan kan worden overwogen om de initiatiefnemer te verzoeken om het ontwerp aan te passen voordat de aanvraag omgevingsvergunning formeel wordt ingediend. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn negen reacties binnengekomen. Hieronder een samenvatting van deze reacties, voorzien van gemeentelijk commentaar.

1. Een familie, wonend aan de Marowijnestraat

- a. Destijds is bij de bouw van de wijk besloten voor een winkelcentrum en voldoende groen in de wijk en voldoende ruimte in de leef omgeving. Dit wordt niet terug gevonden in de plannen.

Reactie:

Buurt- en wijkwinkelcentra hebben het moeilijk. In de wijk Nijlan bevindt zich naast het winkelcentrum Uiterdijksterweg/Marowijnestraat nog steeds een winkelcentrum aan het Willem Alexanderplein. Dit centrum zal binnenkort opgeknapt en uitgebreid worden. Voor de winkelruimtes aan de Uiterdijksterweg is niet of nauwelijks belangstelling. Het centrum kampt langjarig met leegstand. Ook worden uit nood bedrijfsruimtes tegen zeer lage (niet marktconforme) prijzen verhuurd. Binnen het nieuwe plan is nog steeds ruimte voor commerciële functies, maar het is nog niet zeker of deze daadwerkelijk ingevuld gaan worden. Als de markt geen interesse heeft voor deze locatie, dan is het niet redelijk om een commerciële invulling vanuit de gemeente voor te schrijven. Verder voorziet het plan wel degelijk in vergroening van het gebied; het verharde parkeerterrein zal een groene invulling krijgen.

- b. Op het voorlopig ontwerp krijgt onze woning uitzicht op een muur van circa 8 meter hoog en wordt het zicht en licht in de woning ontnomen. Privé is weg door de inkijk. Wie wil nu een muur voor zijn raam op zo'n korte afstand?

Reactie:

We begrijpen deze zorgen, maar de appartementen zijn op nagenoeg dezelfde plek gesitueerd als het bestaande winkelcentrum. Dus appellant heeft nu ook al vanuit de woning direct zicht op het winkelcentrum. De bouwhoogte van de appartementen ter plekke bedraagt ca. 9 meter, terwijl de afstand van de nieuwbouw tot deze woning ca. 14,5 meter bedraagt. Voor een goede stedenbouwkundige inpassing, wordt door de gemeente doorgaans de formule 'Geurtsen' gehanteerd. Dit is niet door de gemeenteraad van Leeuwarden vastgesteld, maar wel een gebruikelijk minimum volgens de voormalige Bouwverordeningen (TH Delft Afdeling Bouwkunde, Werkboek LAS, p.36, R. Geurtsen e.a.). De gemeente Leeuwarden beschouwd dit als een passende maatstaf voor een goede ruimtelijke ordening. Volgens deze methode wordt een hoogte - breedte verhouding van 2:3 toegepast. Zoals vermeld worden de appartementen nabij de woning van appellant 9 meter hoog. Volgens de formule Geurtsen bedraagt de minimale afstand tot de belendingen dan $(9/2) \times 3 = 13,5$ meter. Aangezien de afstand van de nieuwbouw tot de woning van appellant ca. 14,5 meter bedraagt, wordt aan deze vereisten voldaan. Verder zijn de appartementen aan de noordzijde van de woning van appellant gesitueerd waardoor er geen sprake is van aantasting van de bezonning. Ook is er slechts in beperkte mate aantasting van de privacy. De nieuwbouw heeft weliswaar ramen in de zuidgevel, maar de appartementen zijn oost-west georiënteerd op het groen.

- c. Het aantal woningen staat niet in verhouding met de locatie. Wat doet denken aan overbebouwing.

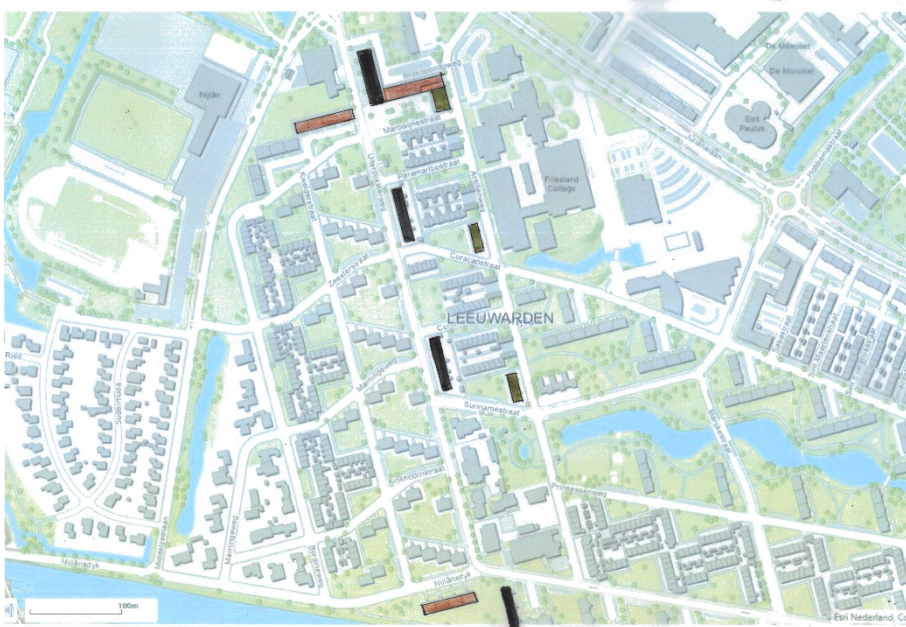
Reactie:

Voor de gemeente is niet het aantal woningen maatgevend, maar een goede stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw. Gelet op het grote woningtekort ligt er voor de gemeente een aanzienlijke woningbouwopgave. Mede vanwege het provinciale beleid bestaat de voorkeur voor

inbreiding boven uitbreiding. Dus een significant deel van de woningbouwopgave moet binnen het stedelijk gebied worden opgelost. De gemeente is van opvatting dat de locatie aan de Uiterdijksterweg geschikt is als verdichtingslocatie aangezien het bestaande winkelcentrum ruim is opgezet.

Zo ruim zelfs dat nagenoeg de bestaande footprint van de winkels gebruikt kan worden voor de nieuw te vormen bouwmassa's. De nieuwe appartementengebouwen aan de Marowijnestraat en de Uiterdijksterweg voldoen aan de normen van de 'formule Geurtsen'.

De nieuwbouw is goed ingepast in de omgeving, want op deze plek van het voormalige winkelcentrum Stephenson komen de stedenbouwkundige patronen van de wijk samen. Destijds heeft architect David Zuiderhoek de wijk volgens Scandinavisch model opgebouwd met veel openbaar groen, maar ook met verschillende thematische patronen. Zo kent de Uiterdijksterweg een opbouw van hofjes aan de westkant van de weg en een herhalend patroon van lange bouwblokken aan de oostkant van de weg. Tussen de Surinamestraat en de Nijlânsdyk is dit verwaterd door een maatschappelijk programma van scholen en wijkvoorzieningen. Het nieuwe blok van het voorliggende bouwplan heeft dezelfde lengte gekregen als de bestaande blokken tussen Van Harinxmakanaal en Middelzeelaan. De hoogte is aangepast aan de context, want in de nieuwe situatie vangt dit blok samen met de blokken van 4 en 3 bouwlagen het hoogteverschil op tussen de bestaande grondgebonden woningen van 2 bouwlagen en de split-level flat van 11 bouwlagen. Het nieuwe blok van 4 bouwlagen in oost-westrichting is een spiegeling van het blok van 4 bouwlagen aan de Marowijnestraat en het blokje van 3 bouwlagen maakt onderdeel uit van het repeterende patroon aan de Antillenweg.



De bestaande en nieuwe bouwblokken staan op voldoende afstand uit elkaar om geen of nauwelijks schaduw hinder te veroorzaken. Bovendien passen de bouwblokken binnen de orthogonale structuur van de wijk waardoor zij op een vanzelfsprekende manier landen op de locatie. Het plein aan de Marowijnestraat krijgt daadwerkelijk wanden, die rugdekking gaan geven aan het nieuw te vormen plantsoen. Dit komt de sociale controle ten goede. Ook krijgt hierdoor de nieuwe groen ruimte meer beschutting.

- d. In het verleden is door de gemeente besloten om zwaar verkeer te weren uit de Marowijnestraat in verband met scheurvorming in de gevels. Vermoedelijk zullen er palen geheid moeten worden. Wie betaalt de schade?

Reactie:

Dit is een belangrijke aspect en er is uiteraard begrip voor deze zorgen. Alles is erop gericht om schade aan de bestaande woningen te voorkomen. Hier zal ook nader onderzoek naar worden gedaan. Mogelijk zullen de palen worden geboord in plaats van geslagen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt bij de bestaande woningen een 0-meting uitgevoerd, zodat achteraf kan worden beoordeeld of er wel of geen schade is ontstaan. Er zullen bij een aantal aangrenzende woningen ook trillingsmeters worden aangebracht om de trillingen te monitoren. Als de trillingen het voorgeschreven niveau overschrijden, dan zullen de werkzaamheden worden stilgezet. Eventuele schade zal worden betaald door de ontwikkelaar danwel bouwer.

- e. Jammer dat de projectontwikkelaar samen met de eigenaar voorbijgaat aan het woongenot van bestaande bewoning. Het lijkt of er alleen wordt gekeken naar voldoende winst uit huur en verkoop.

Reactie:

Bij de plannen is rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing en ook met de belangen van omwonenden. Het is echter nagenoeg niet mogelijk om bij wat grotere binnenstedelijke herontwikkelingen op geen enkele wijze geen belangen aan te tasten. En als daar sprake van is, dan bestaat de mogelijkheid om planschade te claimen. Wij zijn echter van opvatting dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen. De gemeente vindt dat de herontwikkeling van een sleets en deels leegstaand winkelcentrum tot een nieuw en modern wooncomplex, voorzien van een vergroend openbaar gebied de wijk ten goede komt.

- f. Als deze plannen doorgaan zal de buurt dusdanig veranderen en zal niet ten goede komen aan de wijk. Eenmaal gebouwd kan men niet terug.

Reactie:

Hiervoor is al aangegeven dat de gemeente deze herontwikkeling passend vindt. Verder zullen veel woningzoekenden een plek krijgen binnen het complex. Deze nieuwe wijkbewoners zijn o.a. van belang in verband met de leefbaarheid in de wijk en het in stand houden van de wijkvoorzieningen (zoals het winkelcentrum Willem Alexanderplein).

- g. Wij hopen dat de gemeente kritisch naar de ontwikkelingsplannen zal kijken en niet voorbij gaat aan het woongenot van bestaande bewoning. Rekening houden waarom destijds is besloten voor bestaand bestemmingsplan. En niet voor hoogbouw. Dat destijds het winkelcentrum laagbouw is gebleven is niet zonder reden gedaan.

Reactie:

Hiervoor is reeds aangegeven dat in het ontwerp wel degelijk de belangen van de omwonenden zijn meegewogen zijn. Voorts is er geen aanleiding om perse vast te houden aan de bouwhoogtes zoals die gehanteerd zijn bij de totstandkoming van de wijk. Bij de herontwikkeling van een locatie worden de bestaande functies en bouwhoogtes heroverwogen. Dat is hier gebeurd op een ruimtelijk passende wijze.

- h. Het idee bestaat dat het plan al in kunnen en kruiken is en dat alles goed onderzocht en onderbouwd is.

Reactie:

Het plan is zeker nog niet in kunnen en kruiken. Er is nog geen aanvraag ingediend, er heeft nog geen welstandsbeoordeling plaatsgevonden en er is nog geen procedure opgestart. Voordat de aanvraag ingediend wordt wil de gemeente graag weten wat de omwonenden van het plan vinden. Alle reacties zullen worden beoordeeld en alle reacties zullen worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarna zal pas een definitief standpunt worden ingenomen. Het klopt wel dat het plan goed onderzocht en onderbouwd is. De gemeente legt pas een ontwerp voor aan omwonenden, als de gemeente positief is over het ontwerp. En bij deze beoordeling wordt ook gekeken naar de belangen van omwonenden. Maar de mogelijkheid bestaat altijd dat aan de hand van reacties uit de buurt een plan aangepast moet worden of dat goedkeuring aan het plan wordt onthouden.

- i. De gemeente kijkt niet kritisch genoeg naar de plannen van de eigenaren die meer rendement uit hun vermogen willen halen.

Reactie:

De gemeente toets of een plan functioneel en stedenbouwkundig passend is. De gemeente houdt ook rekening met de financiële haalbaarheid van het plan, maar dit mag niet leiden tot een te fors programma en een te grote ingreep voor de omwonenden en de wijk Nijlan.

Zienswijze 2, bewoners van de Marowijnestraat.

- a. Wat ons zeer teleurstelt is dat wij, (naar onze mening) als de belangrijkste stakeholder als bewoners van de Marowijnestraat niet serieus zijn genomen. Wij zijn niet goed geïnformeerd, de enige informatie die wij hebben ontvangen was op een zeer rommelige, en chaotische informatie inloop avond met een aantal posters aan de muur. Er waren verschillende betrokken partijen aanwezig waarvan niet duidelijk wie erbij hoorde en wie wie was. Door het ontbreken van een naambordje, konden wij niet de juiste mensen aanspreken en was de informatie zeer rommelig.

Reactie:

De bewoners worden uiteraard wel serieus genomen. Alle omwonenden zijn door middel van een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de plannen voordat er een formele aanvraag is ingediend. Tijdens deze bijeenkomst waren alle bouwtekeningen in te zien, net als de opzet en uitkomst van het parkeeronderzoek en de bezonningstudie. De initiatiefnemers waren aanwezig, de architect en vertegenwoordigers van de gemeente. Een vertegenwoordiger van de gemeente was herkenbaar door het dragen van een naamkaartje.

- b. Er is een schreeuwend de kort aan betaalbare starterswoningen en gezinswoningen. Waarom ontwikkelt u niet een plan vergelijkbaar als recent ontwikkeld op de Brandemeer. Naar onze mening verhoogt dit de waarde van onze huizen maar met name de leefbaarheid in de wijk, en de gezelligheid en sfeer in de buurt. Ook wordt er binnen enkele jaren in het Spoorwond gebied in Leeuwarden veel hoogbouw en veel appartementen gecreëerd. Veel van de appartementen die recent zijn ontwikkeld tussen de Prinsessenweg en Nylânsdyk staan nog steeds leeg en te koop.

Reactie:

Het plan voorziet in sociale huurwoningen, woningen in de middenhuur en in het duurdere segment. Er bestaat geen enkele twijfel over de noodzakelijkheid en de verhuurbaarheid van deze woningen. De realisatie van grondgebonden woningen is financieel niet haalbaar gelet op de hoge bouw- en investeringskosten.

- c. Tijdens de voorlichtingsavond gaf een projectontwikkelaar (geen naambordje dus niet zeker?) aan dat de gemeente Leeuwarden verplicht heeft gesteld dat minimaal 50% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn. Wij zijn absoluut van mening dat de benoemde 60% sociale huur, veel te veel is in een wijk waar al het merendeel van de woningen sociale huur is ofwel particuliere huur. Wij vinden dit niet bevorderlijk voor de leefbaarheid van onze straat en wijk.

Reactie:

Vanuit de gemeente en provincie geldt er geen plicht van minimaal 50% sociale huur, maar wel van 30% sociale huur. Uiteraard is een hoger percentage sociale huurwoningen toegestaan. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid in het realiseren van sociale huurwoningen binnen de gemeente omdat ook deze doelgroep recht heeft op voldoende en goede huisvesting. Binnen het project is echter ook sprake van woningen in de middenhuur en in het hoger segment. Hierdoor ontstaat er een gevarieerd woningaanbod, die in onze ogen goed past in de wijk Nijlân.

- d. Parkeergelegenheid.

De heer Jager gaf aan dat er onderzoek is gedaan naar het parkeren en de mogelijkheden hiervan. De heer Jager gaf aan dat mensen in de sociale huur meestal geen auto hebben, dit gegeven is totaal niet onderbouwd. Kunt u verklaren waarom de ruim 60 parkeerplekken voor en rondom de Antillen flat elke dag bezet zijn? En de bewoners vaak ook nog moeten uitwijken naar de parkeermogelijkheden op de Brokopondoweg. De bewoners van de flat aan de Uiterdijksterweg, staan met regelmaat foutgeparkeerd omdat alle parkeervakken aan de Uiterdijksterweg en naast de glasbakken bij de Brokopondoweg bezet zijn. En dan is nu het plan om 124 appartementen te gaan bouwen met nauwelijks extra parkeergelegenheid. Wij en de bewoners van onze straat hebben de woning aan de Marowijnestraat mede gekocht door de mogelijkheid om voor de deur te parkeren.

Reactie:

De heer Jager heeft tijdens de bijeenkomst niet gezegd dat de bewoners van sociale huurwoningen geen auto hebben. Hij heeft gezegd dat het autobezit bij sociale huurwoningen lager ligt dan bij koopwoningen en reguliere huurwoningen. Dit is samen met de woningbouwcorporaties geconstateerd. In verband met de nieuwbouw worden ca. 30 extra openbare parkeerplaatsen aangelegd. Verder is in de buurt parkeeronderzoek uitgevoerd. Aan de hand van tellingen over de langere periode op verschillende tijdstippen, is geconstateerd dat, rekening houdend met de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen, er straks voldoende openbare parkeerplaatsen zijn om te voorzien in het parkeren voor de nieuwbouw. Dit betekent niet dat iedereen altijd direct voor zijn of haar woning kan parkeren, maar wel dat binnen een aanvaardbare afstand parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Omdat er getwijfeld wordt aan de deugdelijkheid van het parkeeronderzoek, heeft er een update van dit onderzoek plaatsgevonden. Bij dit onderzoek waren ook bewoners aanwezig uit de Antillenflat en de Marowijnestraat. Het laatste onderzoek komt nagenoeg overeen met de eerdere onderzoeken. Er zijn voldoende openbare parkeerplaatsen in het gebied aanwezig. Samen met de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen zal goed worden voorzien in het parkeren. De bewoners die in dit onderzoek hebben meegelopen komen tot dezelfde conclusie.

- e. In de gehele wijk Nijlân is er geen enkele sociale huurflat met uitzondering van de Antillenflat hoger dan 4 bouw lagen. Waarom wordt het gebouw aan de Uiterdijksterweg 6-laags? De bouwhoogtes van de koopflats recht voor onze woning en schuin op onze woning, zijn dusdanig hoog dat wij onze privacy compleet verliezen. De bouw van de koopappartementen parallel aan de Antillenweg is dusdanig hoog, dat wanneer deze bewoners op hun balkon zitten zij recht bij ons in de douche en slaapkamers kunnen kijken. Dit accepteren wij dan ook niet, wij vinden ook dat deze in zijn geheel moeten verdwijnen. De appartementen in het verlengde van de Brokopondo weg zullen zo hoog zijn dat mensen in onze tuin kunnen kijken, en ons uitzicht op de bomen naast de Antillen flat wegneemt.

Reactie:

Hiervoor is reeds betoogd dat de nieuwbouw in onze ogen stedenbouwkundig zorgvuldig is ingepast. De appartementen tegenover de woning van appellant krijgen een bouwhoogte van ca. 13 meter. De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de woning van appellant bedraagt ca. 40 meter. Bij zienswijze 1 is reeds aangegeven dat de gemeente voor een goede stedenbouwkundige inpassing vaak de formule 'Geurtsen' hanteert. Aan de hand van deze formule bedraagt de minimale afstand van de appartementen tot de woning van appellant $(15/2) \times 3 = 22,5$ meter. De feitelijke afstand (40 meter) is bijna 2x groter dan op grond van de methode Geurtsen is voorgeschreven. Deze afstand is in een stedelijke omgeving dan ook ruimschoots aanvaardbaar.

- f. Laten we duidelijk zijn dat wij ook vinden dat er vernieuwing nodig is op het plein. Alleen moet u ook begrijpen dat niemand zit te wachten op torenhoge (deels sociale huurwoningen) flats tegenover je woning. Wat doet dit met de waarde van onze woning? De eerdergenoemde projectontwikkelaar gaf als antwoord op deze vraag tijdens de informatiebijeenkomst. De appartementen die gebouwd gaan worden zullen klimaatneutraal en duurzaam zijn, dus die waardevermindering is er niet in tegendeel onze woningen worden juist hierdoor waard. Dit is natuurlijk een nonsens argument die absoluut nergens op slaat. Worden wij hiervoor gecompenseerd voor de waardevermindering van onze woning?

Reactie:

Met dit woningbouwplan wordt tegemoetgekomen aan de grote woningbehoefte in de stad. Het is begrijpelijk dat omwonenden kritisch zijn over een woningbouwplan dat de directe woonomgeving verandert, maar de gemeente moet zich ook inzetten voor de vele woningzoekenden. Verder wordt een deels leegstaand en sleets winkelcentrum op een stedenbouwkundig passende wijze veranderd in een modern wooncomplex met een nette en groene openbare ruimte. Als omwonenden van opvatting zijn dat hierdoor de waarde van de eigen woning afneemt, dan kan desgewenst een planschadeverzoek worden ingediend. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

- g. Onze straat is niet voor niets door de gemeente autoluw gemaakt, vrachtwagens zijn verboden, dit heeft te maken met trillingen, scheurvorming en verzakkingen van de woningen in het verleden. Wat voor invloed gaat de bouw van de nieuwe gebouwen op onze woningen hebben. Dit jaar hebben wij onze gevel opnieuw laten voegen, bakstenen die kapot waren laten herstellen. Komt er een voor inspectie, tussentijdse trillingen meting en een na-inspectie?

Reactie:

Zie reactie bij zienswijze 1.

- h. Nijlân is een wijk waar groen en ruimte centraal staan, met uw plannen haalt u het DNA uit deze wijk en is in strijd met alle recente onderzoeken naar vergroening in de steden om dit leefbaar te houden voor insecten, vogels en andere dieren, door meer stenen toe te voegen komt er nog minder ruimte om regenwater op te vangen, en zal de temperatuur door grote windbrekers alleen maar toenemen. Bij alle overige woningen, is er een groenstrook van ruim 6 meter voor hun huis, in de huidige plannen zou dat ongeveer 3 meter zijn, ook hierin wordt er geen rekening gehouden met de huidige situatie in de wijk.

Reactie:

Ten opzichte van de bestaande situatie zal het gebied aanzienlijk vergroenen; het volledig verharde plein zal immers worden ingericht met gras en bomen. Het oppervlak aan bebouwing blijft nagenoeg gelijk.

- i. Wij willen graag van u weten wat de vervolgstappen zijn en willen deze graag samen met alle bewoners van de Marowijnestraat tijdens een bijeenkomst met u bespreken. Ook willen wij onze mening en ideeën met u bespreken. Wij horen graag wanneer dit mogelijk is.

Reactie:

Naar aanleiding van dit verzoek zijn de initiatiefnemer en de gemeente in gesprek gegaan met de bewoners van de Marowijnestraat. Dat was een goed gesprek. De gemeente heeft de bewoners aangeboden om mee te lopen in het actualiseren van het parkeeronderzoek. Van deze gelegenheid hebben de bewoners gebruik gemaakt.

Zienswijze 3, een bewoner van de Marowijnestraat

- a. Blijven de parkeerplaatsen aan de kant van de grondgebonden woningen aan de Marowijnestraat in stand? Aangezien ik slecht ter been ben is het voor mij belangrijk dat ik voor mijn huis kan parkeren.

Reactie:

Deze langsparkeerplaatsen blijven in stand.

- b. Ook zijn veel bewoners niet blij met het vertrek van Snacky, of is daar een nieuwe ruimte voor bestemd in dit plan?

Reactie:

Binnen het plan is ruimte voor commerciële functies. Het is nu nog niet bekend of deze commerciële ruimtes daadwerkelijk benut gaan worden en welke bedrijfjes hier gevestigd zullen worden.

Zienswijze 4, fam. Van der Veen - Triemstra, Marowijnestraat 9

Deze reactie is nagenoeg identiek aan zienswijze 2 en heeft betrekking op de rommelige inloopbijeenkomst, de bouwhoogte van de appartementen, de aantasting van de privacy, het percentage sociale huurwoningen, het grote aantal woningen voor deze locatie, de behoefte aan starterswoningen, het parkeeronderzoek, waardevermindering van de woningen en schade door verzakkingen.

Reactie:

Zie reactie bij zienswijze 2.

Aanvullend hierop:

- a. Het parkeeronderzoek dateert van twee jaar terug en vindt plaats rond de vakantieperiode

Reactie:

Het parkeeronderzoek dateert inderdaad van 2021. Dit onderzoek is echter niet tijdens de vakantieperiode uitgevoerd, maar net buiten (school)vakantie. Hiervoor is aangegeven dat er een update van het parkeeronderzoek heeft plaatsgevonden en dat de uitkomst nagenoeg overeenkomt met het onderzoek van 2021.

- b. Indien er niet meer direct voor de deur aan de Marowijnestraat geparkeerd kan worden, welke mogelijkheid is er dan om de elektrische auto's wel vanuit de woning te kunnen laden?

Reactie:

De parkeerplaatsen in de Marowijnestraat zullen in stand blijven.

Zienswijze 5, een omwonende, adres onbekend

- a. Deze bewoonster is bang voor schade aan de woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Reactie:

Zie reactie bij zienswijze 1.

- b. Ik snap het woningtekort maar waarom verplaatsen jullie het gezondheidscentrum van de Nijlânsdyk niet naar de Marowijnestraat?

Reactie:

De gemeente kan niet een gezondheidscentrum naar de Marowijnestraat verplaatsen. De gemeente is afhankelijk van initiatieven van derden. Als het gezondheidscentrum niet wil verplaatsen, of als het gezondheidscentrum geen overeenstemming weet te bereiken met de eigenaar van het winkelcentrum, dan kan de gemeente dit niet afdwingen.

Zienswijze 6, een bewoner van de Antillenflat, namens bewoners van de Antillenflat

- a. Aantasting woongenot: privacy, bewoners durven dan niet meer op balkon van de zon te genieten, uitzicht vanuit de woonkamer, de 1^e en 2^e bouwlaag kan de lucht niet meer zien.

Reactie:

We begrijpen dit bezwaar, maar hiervoor is reeds aangegeven dat de gemeente voor een goede stedenbouwkundige inpassing o.a. in verband met de privacy en bezonning van de omwonenden, doorgaans de formule 'Geurtsen' hanteert. De afstand van de appartementen tot de Antillenflat bedraagt ca. 36 meter. De bouwhoogte van de appartementen bedraagt ca. 22 meter. Aan de hand van deze formule bedraagt de minimale afstand van de appartementen tot de Antillenflat $(22/2) \times 3 = 33$ meter. De feitelijke afstand (36 meter) is derhalve groter dan op grond van de methode Geurtsen is voorgeschreven. Deze afstand is in een stedelijke omgeving wat de gemeente betreft dan ook aanvaardbaar. Daar komt bij dat de nieuwbouw alleen in het zicht wordt gebouwd van een beperkt aantal woningen in het zuidelijke deel van de Antillenflat. Veel bewoners van de Antillenflat zullen qua privacy en bezonning niet of nauwelijks gehinderd worden.

- b. Geluidoverlast, wij kunnen alle woorden op de galerij verstaan.

Reactie:

Gelet op de ruime afstand van de nieuwbouw tot de Antillenflat is er geen aanleiding om geluidsoverlast te verwachten. Verder gelden er voor de woonbestemming geen afstandsvereisten in verband met geluid.

- c. In de winterperiode geen zon in huis bij woningen tegenover de flat.

Reactie:

Blijkens de bezonningsstudie is de beperking van de bezonning voor de bewoners van de Antillenflat bescheiden. Uit deze studie blijkt dat de bezonning in het voor- en najaar (februari/november) voor een deel van de woningen op de eerste woonlaag van de Antillenflat vanaf ca. 14.00 uur wordt beperkt. In april krijgen ca. 5 woningen in de Antillenflat tussen 14.00 en 16.00 uur te maken met een beperking van de bezonning. In de zomerperiode is er geen sprake van een afname van de bezonning. Er is derhalve alleen sprake van zonbeperking voor een beperkt aantal woningen gedurende een korte periode in het jaar. In een stedelijke omgeving is dit aanvaardbaar.

- d. Teveel verkeershandelingen met 124 extra woningen.

Reactie:

Het klopt dat de toevoeging van 124 woningen extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Echter ten opzichte van de reeds bestaande verkeersbewegingen is deze toename bescheiden. Het bestaande wegennet is prima in staat dit extra verkeer af te wikkelen.

- e. Last van brom van warmtepompen op dak.

Reactie:

Dit is inderdaad sinds enkele jaren een aandachtspunt waar we goed naar moeten kijken. De woningen zullen worden voorzien van warmtepompen. Er gelden voor warmtepompen akoestische eisen ter voorkoming van overlast voor de omwonenden en de bewoners van de nieuwbouw. De warmtepompen zullen uiteraard aan deze eisen moeten voldoen. Mogelijk moeten er akoestische maatregelen worden getroffen.

Verder heeft deze zienswijze betrekking op het parkeren, schade aan woningen en het forse bouwvolume. Deze zienswijzen zijn hiervoor al beantwoord.

Zienswijze 7, een bewoonster van de Antillenflat, namens de koopwoningen van de Antillenflat

- a. In het huidige winkelcentrum Uiterdijksterweg/Marowijnestraat bevindt zich detailhandel in de vorm van een snackbar (gelegen aan de Antillenweg), een pizzeria, fotowinkel Dalsheim, cakeshop met workshop, recycling wijnflessen (alle gelegen aan de Uiterdijksterweg) en diverse zorgaanbieders waaronder tandarts, fysiotherapie, ergotherapie (aan de Marowijnestraat. Door het toestaan van de bouw van 124 appartementen moet de zorg wijken. Dat is voor de omwonenden onacceptabel. Er zijn omwonenden die ten gevolge van hun beperkingen aangewezen zijn op deze zorgaanbieders omdat de afstand naar alternatieven veelal te groot is en dit extra vervoerskosten met zich meebrengt (denk b.v. aan taxikosten te betalen uit Wmo of Wlz). Het betreft hier cliënten van de zorgaanbieders die b.v. aangewezen zijn op een rolstoel. Door het verplaatsen van de zorgaanbieders plaatst de gemeente deze omwonenden in een nog groter isolement dan zij zich nu al bevinden. Dit is strijdig met het streven van de gemeente naar inclusiviteit op alle gebied.

Reactie:

Binnen de nieuwbouw is op de begane grond ruimte voor commerciële functies. Het is op dit moment niet met zekerheid te zeggen of deze functies ook daadwerkelijk benut worden en welke bedrijven hier gevestigd zullen worden. Hierover zullen nog nadere gesprekken plaatsvinden. Hiervoor is al vermeld dat het winkelcentrum al jarenlang kampt met leegstand en dat de bedrijfsruimtes tegen zeer lage (anti kraak) prijzen worden verhuurd. Vanuit de markt bestaat er geen interesse voor deze locatie.

- b. Tijdens de inloopbijeenkomst op 18 juli jl. zijn omwonenden flink geschrokken van de hoogte van het appartementencomplex, zijnde een 7-laags bouwdeel dat grote delen van het jaar een onevenredige hoeveelheid zonlicht van de Antillenflat blokkeert. Bewoners hebben geen vertrouwen in de getoonde bezonningsstudie. De Antillenflat is een gemengde flat waarin zich zowel koop- als (sociale) huurappartementen bevinden. De eigenaren van de koopappartementen verwachten een ernstige waardedaling van hun eigendom ten gevolge van verlies aan uitzicht en woongenot.

Reactie:

Zie de reactie bij zienswijze 6.

Het is spijtig dat de omwonenden geen vertrouwen hebben in de bezonningsstudie. Wij hebben geen aanleiding om te twijfelen aan de deugdelijkheid van deze studie, maar in verband met deze twijfel is door een onafhankelijk adviesbureau nog een tweede bezonningsstudie gemaakt. De uitkomst hiervan is identiek aan de oorspronkelijke studie.

- c. Ten behoeve van de bouw zullen heiwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. De hiermee gepaard gaande trillingen dreigen ernstige gevolgen te hebben voor de Antillenflat. Bewoners vrezen voor scheuren in hun woning en aan de algehele constructie van de flat, die bekend staat als fragiel. De hoeveelheid trillingen verergert door de jaren heen, met name door de vrachtwagens die via de Julianalaan naar de containerterminal rijden. Dit is in strijd met de afspraak dat de vrachtwagens zouden over de haak zouden rijden. Ook de vliegbasis draagt zijn steentje bij aan trillingen. Meer trillingen ten gevolge van de heiwerkzaamheden doen ons het ergste vrezen.

Reactie:

Zie de reactie bij zienswijze 1.

- d. Eigenaren van koopappartementen in de Antillenflat willen hun woning verduurzamen door plaatsing van zonnepanelen aan hun balkon. De komst van het appartementencomplex brengt een dusdanige verslechtering van de zonne-uren en diensgevolge vermindering van de opbrengst dat de rentabiliteit verloren gaat.

Reactie:

Hiervoor is reeds aangegeven, dat blijkens de bezonningsstudie de bezonning van de woningen in de Antillenflat slechts zeer bescheiden wordt aangetast.

- e. Bewoners van de Antillenflat hebben ernstige twijfels bij de wijze, en van data uitvoering, en de conclusies, van het parkeeronderzoek. Het parkeren bij de Antillenflat is in de huidige situatie al een crime. Kortelings is de schaarse parkeerruimte reeds verminderd door plaatsing van een electriciteitsverdeelsstation, waarvoor vergunning is verleend zónder adequate vooraankondiging aan belanghebbenden (ergo, de bewoners van de Antillenflat). De beschikbare hoeveelheid parkeerplaatsen is niet in overeenstemming met het aantal appartementen. Landelijk wordt normaliter gerekend met 1,1 parkeerplaats per woning, deze norm wordt bij de Antillenflat bij lange na niet gehaald. Gevolg hiervan is dat meerdere bewoners hun voertuig parkeren op niet-reguliere plaatsen (voor de centrale hal, langs de gele streep) om nog enig zicht op hun voertuig te hebben. Tevens parkeren docenten en medewerkers van het Friesland College, én Oekraïense vluchtelingen die zich momenteel in het pand aan de overzijde van de Antillenveg bevinden, op het parkeerterrein van de Antillenflat. In de plannen voor het nieuwe appartementencomplex is weliswaar rekening gehouden met parkeergelegenheid, maar in absoluut onvoldoende mate en verre van realistisch. Het argument dat bewoners in de sociale huur geen (of aanzienlijk minder) auto's zouden bezitten is klinkklare onzin.

Reactie:

Zie reactie bij zienswijze 2.

- f. Door het 7-laags complex zo dicht aan de Uiterdijksterweg te bouwen ontstaat veel zuiging van de wind. Hierdoor zal een windtunnel ontstaan en tevens de geluidsoverlast toenemen.

Reactie:

Alleen als er sprake is van nieuwbouw met een bouwhoogte van 30 meter of hoger is eventueel windonderzoek vereist. De appartementen aan de Uiterdijksterweg zijn aanzienlijk lager, nl. ca. 21 meter. Voorts bedraagt de afstand tot de appartementen westelijk van de Uiterdijksterweg ca. 30 meter. Op basis hiervan is er geen aanleiding om te vrezen dat er een windtunnel ontstaat; dit zal niet leiden tot geluidsoverlast.

- g. Additioneel vragen wij u aan te geven op welke wijze en in welke mate de gemeente verwacht de schade aan en de overlast voor de bewoners van de Antillenflat te compenseren c.q. vergoeden.

Reactie:

Hiervoor is reeds ingegaan op eventuele schade aan de woningen of planschade.

Overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden zal niet worden vergoed/gecompenseerd. Uiteraard zal worden getracht om de overlast zoveel als mogelijk te voorkomen. In dat kader is er een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) vereist. Wij hechten aan een veilige en verantwoorde manier van bouwen waarbij de overlast voor de buurt zoveel mogelijk wordt beperkt.

Zienswijze 8: een bewoonster van de Antillenflat

- a. Bijvoorbeeld de hoogte van een deel van de flat, waarom zo hoog? Waarom niet meer verdeeld. En in overeenkomst met de tekeningen dat dit het beste was is een motiverende reden maar er kan ook prima een woonlaag minder, maar dat kan dan niet?

Reactie:

Hiervoor is al ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van het plan.

- b. waarom zoveel woningen en niet 75, of max 100? (Dit scheelt ook in de hoogte)

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord.

- c. Weinig groen, bijvoorbeeld ook op de daken of zijkanten van de flat.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord.

- d. Weinig ruimte en kans voor lokale ondernemers terwijl dat zo fijn en dorps is in onze wijk. Zorgt voor betrokkenheid en klanten lokaal en loyaal blijven aan wie er zit als ondernemer. Of dit nu een pizzeria of een tandarts is.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord.

- e. Waarom de indruk wekken dat de informatiebijeenkomst voor de bewoners was om de mogelijke plannen te zien en je mening te geven en dan te horen krijgen dat er niets meer wordt veranderd.

Reactie:

Aan de hand van de ingediende reacties wordt beoordeeld of het plan aanpassing behoeft. Alle ingediende reacties worden besproken met de verantwoordelijk wethouder De Haan. Vervolgens worden alle reacties en het ambtelijk commentaar hierop besproken in het college van burgemeester en wethouders.

- f. Ik ben ook van mening dat de uitspraken door een van de projectleiders gewoonweg eenrichtingsverkeer waren richting ons. Er was geen mogelijkheid voor een gesprek of inbreng van ons als bewoners. Alles werd met een weerwoord afgedaan. Ik voelde mij verdrietig en niet gehoord nadat ik naar de bijeenkomst was geweest.

Zoals:

- je hebt geen recht op uitzicht. Het is jammer maar het is zo, op basis daarvan kun je geen bezwaar indienen.
- Je hebt geen recht op een parkeerplaats, dat is niet een recht maar mogelijkheid waar je gebruik van kunt maken.
- Over de flat die er komt en vraag of er genoeg parkeerplek is: ach van de sociale huurwoningen heeft maar 1 op de 5 bewoners een auto. Dat is uit onderzoek gebleken. (Hoezo? Bij onze flat is dat ook niet zo! Wat wordt daarmee gezegd, dat sociale huurwoningen vol zit met mensen die geen auto kunnen betalen? Weet meneer wel waarom veel hoogopgeleide mensen met een baan een sociale huurwoning hebben? Omdat ze niet kunnen kopen in deze markt dat is een feit! En die mensen hebben wel een auto voor de deur)

Reactie:

Het is niet te achterhalen wie tijdens deze inloopbijeenkomst welke uitspraken heeft gedaan en ook niet binnen welke context. De bezwaren over het uitzicht en parkeren zijn hiervoor reeds beantwoord. Het staat iedereen vrij om bezwaar te maken; daar heeft de gemeente uiteraard geen zeggenschap over. Daarbij kan ook de beperking van het uitzicht worden opgevoerd, of het parkeren. Allesoverwegende is de gemeente van opvatting dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

- g. Op vragen over de parkeerplaatsen en of dat genoeg was werd er gezegd dat er parkeeronderzoek was gedaan. Maar dit onderzoek was niet in te zien. Er zijn bij onze flat geen 100 parkeerplaatsen voor de huidige bewoners van de Antillenflat en omdat wij uitwijkmogelijkheid hebben naar de parkeerplaats naast ons is dat nu geen probleem. Er werd letterlijk gezegd dat wij dan moeten aankloppen bij de verhuurder als wij parkeerproblemen ondervinden. Hoezo? Met dit project wordt er een parkeerprobleem gecreëerd wat er nu niet is en dan wordt er verwezen naar onze verhuurder? Goed was geweest om dat extra mee te nemen in de plannen en kijken of er meer parkeermogelijkheden gecreëerd kunnen worden. Mensen krijgen ook nog visite etc. Die moeten ook hun auto kwijt kunnen. PS. Over het parkeeronderzoek, als je al op een willekeurige avond komt na 18 uur en de werkende mensen thuis zijn gekomen zie je dat het vol is.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord. Overigens was de opzet/uitkomst van het parkeeronderzoek wel degelijk tijdens de informatiebijeenkomst beschikbaar.

Zienswijze 9: een bewoner van de Antillenflat

Deze zienswijze is nagenoeg identiek aan zienswijze 7 en deze heeft betrekking op o.a. het verloren gaan van commerciële en zorgfuncties, de hoogte van de nieuwbouw, de schade aan de bestaande woningen, parkeren en het vergoeden van de schade en de overlast.

Reactie:

Al deze zienswijzen zijn hiervoor reeds van een antwoord voorzien.

Conclusie:

Vanwege de kritische geluiden uit de buurt is samen met de bewoners nogmaals het parkeeronderzoek uitgevoerd. Ook is een nieuwe bezonningsstudie gedaan. De uitkomsten van deze onderzoeken komen overeen met de eerdere onderzoeken.

Allesoverwegende vormen de informele zienswijzen geen aanleiding om de initiatiefnemer te verzoeken het plan aan te passen voordat de aanvraag omgevingsvergunning formeel wordt ingediend.