Reactie- en antwoordnota zienswijze ontwerpbestemmingsplan ‘Leeuwarden – Melkemastate’

Kenmerk: 2024-025163

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Leeuwarden – Melkemastate’ heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

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

Zienswijze 1: bewoners Melkemastate

a. Bomen en struiken worden gekapt. Daardoor is de inkijk groot geworden. Niet alleen vanuit de nieuw te bouwen woningen maar ook vanuit mijn woning gezien. Ik kijk nu tegen bomen en struiken aan. Dit gaat veranderen door het open karakter en tevens weer gesloten omdat wij uit gaan zien op blokken beton.

Reactie:
Tussen de woning van appellant en de nieuwbouw bevindt zich een groenstrook. Deze groenstrook blijft nagenoeg geheel in stand. Deze groenstrook zal te zijner tijd in eigendom aan de gemeente worden overgedragen. De mogelijkheid bestaat dat deze groenstrook wordt aangepast in overleg met de bewoners.

b. De totale CO2 zal drastisch toenemen. Dat geldt niet alleen voor de verwarming van de woning, maar ook de auto’s die voorbij rijden, voeding, kleding etc. gemiddeld stoot een huishouden jaarlijks 19.000 kilo CO2 uit. Verwarming voor huishoudelijk gebruik is alleen al goed voor 13,3% van de totale broeikasgassen. Er zal meer uitstoot ontstaan omdat de woningen verwarmd moeten worden en er zal een enorme toename zijn van fijnstof.

Reactie:
De bouw en het in gebruik nemen van woningen gaat gepaard met een toename van de uitstoot van CO2. Dit geldt echter voor iedere vorm van gebruik. Er is er echter een groot woontekort en de gemeente staat voor een aanzienlijk woningbouwopgave. Deze woningen worden uiteraard gebouwd in overeenstemming met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

c. Veel vogels zoals duiven, spechten, bonte gaai, blauwe kiekendief, kraaien, mussen etc. en overige dieren zoals egels, kikkers, vleermuizen maar ook insecten zullen hun heil ergens anders moeten vinden. Dit gaat ten koste van de rust die wij nu ervaren.

Reactie:
In verband met de nieuwbouw en de bestemmingsplanprocedure moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is op diverse terreinen onderzoek vereist, ook wat betreft ecologie. Het ecologisch onderzoek wijst uit dat er geen ecologische beletselen zijn.

d. Er zijn plannen om de parkeerplekken te verplaatsen voor de bewoners van de Gaumastate naar de groenstrook die wij nu aan de zijkant hebben. Daar willen jullie 4 parkeerplaatsen stationeren. Daar gaan wij absoluut niet mee akkoord omdat we in de toekomst op blik moeten uitkijken in plaats van groen.

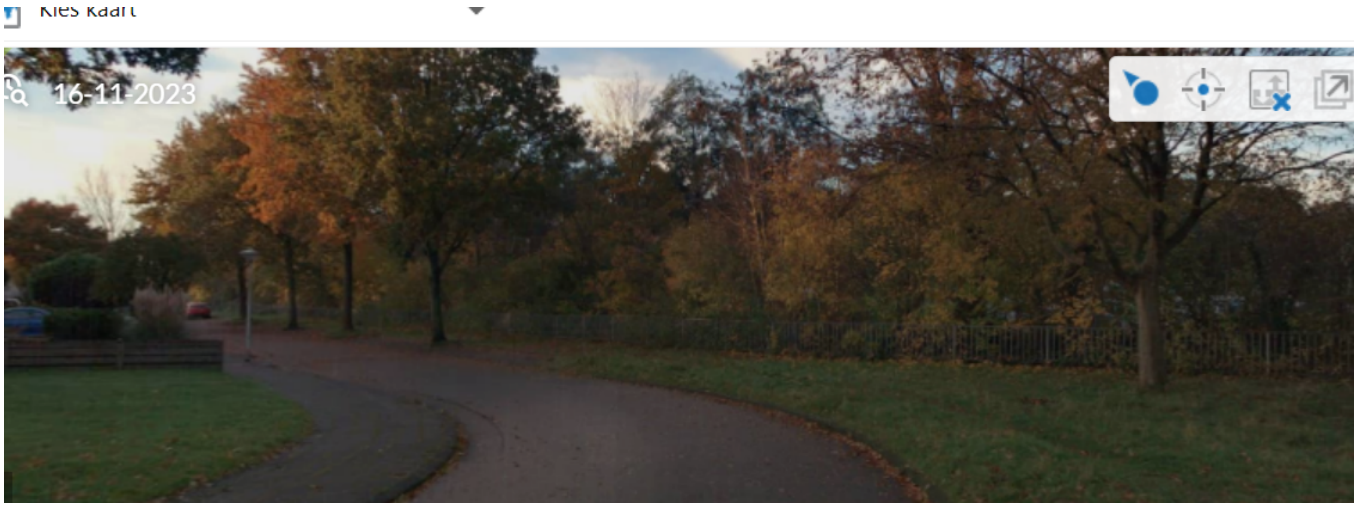
Reactie:
Deze parkeerplaatsen waren aanvankelijk nodig ter compensatie van de parkeerplaatsen die zouden vervallen in verband met de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen op de Gaumastate. Deze ontsluitingswegen komen echter na overleg met de omwonenden te vervallen en hierdoor worden deze vier parkeerplaatsen niet meer aangelegd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan dit bezwaarpunt.

e. Het betreft een verstoring van ons leefgenot door toenemend auto- en fietsverkeer en de bijkomende hinder van geluid door nieuwe bewoners. Denk daarbij aan bezorgbusjes, pizzakoeriers, visite, bestemmingsverkeer e.d. Aangezien wij wonen op de hoek (Melkemastate 4) zijn wij de bewoners die het meeste last van lawaai en drukte zullen gaan ondervinden.

Reactie:
Nu de aansluitingen op de Gaumastate komen te vervallen wordt al het verkeer van de nieuwbouw afgewikkeld via de Melkemastate. Er is derhalve geen sprake meer van toename van verkeer in de Gaumastate.

f. Er is aangegeven woningen 3 verdiepingen hoog te bebouwen met een plat dak. Dit betekent dat wij niet alleen uitkijken op de zijkant van de woningen en daarmee een blokken beton, maar ook zal de lichtinval minder zijn. Daarnaast komen er waarschijnlijk op de platte daken zonnepanelen, kortom kom je al gauw op een hoogte van 9 tot 10 meter. Dat is voor ons onacceptabel.

Reactie:
De grondgebonden woningen krijgen inderdaad een hoogte van ca. 9 meter. De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de zijgevel van de woning van appellant bedraagt ca. 25 meter. Dit is ruimtelijk toereikend, zeker in een stedelijke situatie. 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 beschouwt 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 grondgebonden woningen ca. 9 meter hoog. Volgens de formule Geurtsen bedraagt de minimale afstand tot de belendingen dan (9/2) x 3 = 13,5 meter. Aangezien de afstand van de nieuwbouw tot de woning van de zienswijzenindiener ca. 25 meter bedraagt, wordt ruimschoots aan deze vereisten voldaan. Zoals hiervoor vermeld, zal verder de groenstrook nagenoeg geheel in stand blijven, waardoor het zicht op de nieuwbouw aanzienlijk wordt beperkt. De nieuwbouw zal niet leiden tot een vermindering van lichtinval.
Tenslotte is het relevant dat de woning van de zienswijzenindiender gericht is op het noorden en dus niet op de nieuwbouw ten westen van deze woning.



De bestaande groenstrook blijft in stand

g. Door het weghalen van oude grote bomen maar ook hoge struiken (nu redelijk gesloten) zal een toename zijn in geluidshinder vanuit de Anne Vondelingweg. Daar moet een oplossing voor gevonden worden.

Reactie:
Alles is erop gericht om de belangrijke bomen zoveel als mogelijk in stand te houden. Daar is er vroegtijdig een BEA (bomeneffectanalyse) opgesteld. Voorts zal de nieuwbouw een geluidwerende werking hebben voor de huidige woningen. Akoestisch voldoet het plan aan wet- en regelgeving.

h. De plannen stroken absoluut niet met de wijk waarin wij wonen waarbij uitsluitend lage woningen met puntdaken zijn gesitueerd (past totaal niet in het plan). De dakgoot hoogte zit nu op de eerste verdieping.

Reactie:
Er is voor gekozen om dit woongebiedje een eigen identiteit te geven met een platte afdekking, aansluitend bij de platte afdekking van het kantoorpand van Alliander. Los daarvan ligt het ook voor de hand om de appartementen in het plan een platte afdekking te voorzien. En in verband met efficiënte plattegronden en de betaalbaarheid is ook voor de sociale woningbouw gekozen voor platte afdekking. In lijn hiermee is gekozen om ook de woningen in het zuidelijke plandeel plat af te dekken vanwege de eigen identiteit van de nieuwbouw. Deze woningen zullen uiteraard zorgvuldig worden ontworpen. Verder zal de zichtbaarheid vanuit de Gaumastate op de nieuwbouw beperkt zijn, aangezien de bestaande groenstrook nagenoeg geheel in stand zal blijven. De bouwhoogte van woningen met platte daken bedraagt inderdaad ca. 9 meter. Woningen met een kap zijn doorgaans 10 meter hoog. Verder is de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande bouw voldoende.

i. Wij maken ons zorgen over de inrichting van de stroomvoorziening. Door de grote hoeveelheid nieuwe huizen en zonnepanelen (omdat het een plat dak is waarschijnlijk zuid gericht geplaatst gaan worden) zal er een situatie ontstaan dat wij in de problemen gaan komen op zonnige dagen met het terug leveren van stroom. Wij willen niet dat onze omvormer afschakelt door de plaatsing van allemaal huizen met zonnepanelen naast ons. Dus wij willen geen stroomuitval en blackouts.

Reactie:
De stroomvoorziening is een verantwoordelijkheid van de netbeheerder en niet van de gemeente. Er wordt hard gewerkt om de stroomvoorziening op orde te houden en te verbeteren. Het wel of niet kunnen terug leveren van stroom aan de netbeheerder is geen aanleiding om goedkeuring aan dit plan te onthouden.

j. Wij zijn bekend met de ideeën van overige buren die graag willen dat de in- en uitgangen worden verplaatst naar het begin van de Gaumastate zodat zij minder hinder gaan ondervinden. De voorgestelde gang van zaken zullen voor ons geen verbetering opleveren maar eerder een verslechtering. De bestaande problemen die er al zijn zullen worden verplaatst naar onze zijde.

Reactie:
In het vooroverleg is uitgebreid gesproken over de nieuwe ontsluitingswegen naar de Gaumastate. De omwonenden waren hier kritisch over in verband met de toename van het aantal verkeersbewegingen in de Gaumastate, het schijnen van de koplampen in de woonkamers en het deels verwijderen van de afschermende groenstrook. Na bestudering van deze reacties en na overleg met de Omrin is uiteindelijk besloten om de aansluitingen op de Gaumastate te laten vervallen. Dit is ook met de omwonenden gecommuniceerd.
Daarbij is wel gemeld dat in verband met de aanstaande Omgevingswet het noodzakelijk is om het ontwerpbestemmingsplan voor de jaarwisseling ter visie te leggen en dat het niet meer mogelijk was om voor de tervisielegging deze aanpassingen te verwerken in het bestemmingsplan. Dit had o.a. te maken met het niet beschikbaar zijn van het stedenbouwkundige adviesbureau. Er is aan de omwonenden toegezegd dat het bestemmingsplan tijdens de procedure zal worden aangepast; in het bestemmingsplan dat aan de raad ter vaststelling zal worden voorgelegd zijn de ontsluitingswegen op de Gaumastate vervallen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan dit bezwaar.

.



Nieuwe ontsluiting via Melkemastate, geen ontsluiting via Gaumastate

Resumerend:
In verband met het vooroverleg met de omwonenden wordt het bestemmingsplan aangepast door de wegaansluitingen op de Gaumastate te laten vervallen.
De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot het verder aanpassen van het bestemmingsplan. Deze zienswijze is ook geen aanleiding om goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden.