

Hieronder een samenvatting van de schriftelijke reacties van de omwonenden, voorzien van gemeentelijk commentaar.

Zienswijze 1: een bewoner van de Gaumastate

- a. Wij maken bezwaar tegen de nieuw aan te leggen straat, precies tegenover onze woning. Hierdoor zullen wij hinder ondervinden van koplampen die in de woning schijnen, zie tekening onder.



Reactie:

Zoals hiervoor vermeld zullen de personenauto's ontsloten worden via de Melkemastate. Hierdoor is er geen sprake meer van lichthinder.

- b. Toen wij in het jaar 2001 aan de Gaumastate kwamen wonen is ons nooit gebleken dat er nog andere bestemmingsplannen op konden rusten zoals voor woningbouw. Dat vinden wij slecht gevonden.

Reactie:

Op grond van het huidige bestemmingsplan is op dit perceel ook geen woningbouw toegestaan. Dit kan alleen mogelijk gemaakt worden door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Op dit moment wordt het parkeerterrein niet meer gebruikt; Alliander heeft het terrein niet meer nodig voor de bedrijfsvoering. In dat kader ligt het voor de hand om dit terrein een nieuwe invulling te geven. Gelet op de locatie in een woonomgeving is de functie wonen goed voorstelbaar. Zeker gelet op het grote woningtekort, ook in Leeuwarden.

- c. Is het mogelijk om een mini rotonde aan te leggen en het stukje water daar deels te dempen. De inritten aan de Gaumastate lijken ons erg krap om vrachtauto's binnen te rijden en zouden dan kunnen vervallen.

Reactie:

Zoals hiervoor aangegeven komen de ontsluitingswegen op de Gaumastate te vervallen.

- d. Wat ons ook volkomen onduidelijk is het groen aan de Gaumastate komt daar een nieuwe groenstrook? of blijven de bestaande bomen staan? Als men de staat van de bomen ziet waar de wortels de bestrating omhoog tillen hoe zou daar een inrit verwezenlijkt moeten worden?

Reactie:

Een belangrijk uitgangspunt van het plan is dat het groen en de bomen zoals als mogelijk wordt gehandhaafd. Dus ook de groenstrook aan de Gaumastate zal zoveel als mogelijk in stand blijven.

- e. Wij vragen ons ook af wat er mis zou zijn om de bestaande inrit aan de Melkemastate volledig voor alle woningen te gebruiken dit gaat naar ons idee toch niet veel ten koste gaan van het hele plan.

Reactie:

Het plan is conform deze reactie aangepast.

- f. Hopelijk is bij de ontwikkeling ook nog gekeken of er mogelijkheden zijn om via de Grovestins en de rotonde daar een ruime inrit te verwezenlijken, wij aan de Gaumastate vinden dat wij wel met erg veel overlast getroffen worden en verwachten dat het erg druk zal worden voor zo'n kort smal straatje.

Reactie:

Door de planaanpassing is aan dit bezwaar tegemoetgekomen.

Zienswijze 2: bewoners van de Gaumastate

- a. Bezwaar tegen de nieuw aan te leggen toegangswegen in de Gaumastate. Dit betekent ten eerste een forse doorbraak van de huidige dichte groenstrook die bestaat uit vele hoge bomen en dito struiken. Daarnaast zal de verkeersdruk met ruim 400% toenemen. De nieuwe ontsluitingswegen zonder ook voor lichthinder. Hieronder een alternatief die ervoor zorgt dat het verloop van de straten veel natuurlijker is en de verkeersdruk in ieder geval gehalveerd wordt dan in het huidige plan.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord.

Verder zou het door appelland voorgestelde alternatief leiden tot een groter plangebied (met extra woningen) waardoor aan de zuidzijde veel meer grote bomen gekapt moeten worden, terwijl juist de insteek van dit plan is om het groen zoveel mogelijk in stand te houden.



N
Voorstel appelland



Situatie bestaand: veel groen/bomen aan zuidzijde

- b. Het plan met woningen gebouwd in drie lagen met platte daken wijkt totaal af van de huidige bebouwing in de omgeving van Gaumastate en Melkemastate. Woningen gebouwd in 3 lagen volgens huidige bouwnormen krijgen een hoogte tussen de 8 en 9 meter en zeker met platte daken worden dit zichtbaar grote kolossen die niet ongezien blijven.

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. Voor het plan zullen locatiespecifieke welstandsrichtlijnen ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Verder zal de zichtbaarheid vanuit de Gaumastate op de nieuwbouw beperkt zijn, aangezien de bestaande groenstrook zoveel als mogelijk 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.



De nieuwbouw wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door het handhaven van de groenstrook

- d. Het huidige parkeerterrein en de groene omzoming is ruim 30 jaar oud. Op de gepresenteerde tekeningen is met rode cirkels aangegeven op welke plaatsen bomen gekapt zullen gaan worden. Een vlugge telling laat zien dat er meer dan 30 bomen gekapt moeten worden. De bomen die op de tekening staan zouden moeten weergeven wat de huidige situatie is. Echter heb ik foto's en een eigen telling gedaan en ontbreekt er met name in de groenstrook tussen de Gaumastate en het parkeerterrein minimaal een 10 tal aan bomen. Dit betekent dat er bijna 50% aan bomen van ruim 30 jaar oud gekapt zullen worden. Dit is onbegrijpelijk in de huidige situatie waarin het kabinet streng optreedt tegen milieuvervuiling en CO2 uitstoot.

Reactie:

In verband met de nieuwbouw zullen er inderdaad bomen gekapt moeten worden. Een belangrijke doelstelling van het project is juist het zoveel als mogelijk behouden van het groen. In dat kader is ook een Bomen Effect Analyse opgesteld. Op het terrein bevinden zich geen bomen met de status waardevol of monumentaal. De bomenkap zal 110% worden gecompenseerd. Door het in stand houden van de groenstrook zullen er ook meer bomen behouden blijven dan in het oorspronkelijke plan. Ten opzichte van de huidige situatie zal het oppervlak aan (openbaar) groen aanzienlijk toenemen.

- e. Verder heb ik aangegeven dat door het kappen van al dit groen en de bouwperiode de huidige populatie aan vogels zal gaan verdwijnen. Zo kunnen wij nu genieten van de Bonte Specht, Vlaamse Gaai, Eksters, kleinere roofvogels en allerlei kleine vogels. Dhr. Boonstra gaf aan dat hierover geen vermeldingen waren in de ecologische rapportage. Dit is natuurlijk heel erg vreemd en geeft te denken over de nauwkeurigheid of het moment waarop deze rapportage tot stand gekomen is.

Reactie:

In verband met de nieuwbouw en de procedure zal moeten 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.

- f. Inmiddels zeven jaar zijn wij de trotse bezitters van een prachtige koi vijver. Hier verblijven elf koi's in goede gezondheid in. Ervaring leert van mede hobbyisten dat koi's heel erg slecht kunnen tegen trillingen in de grond, dit veroorzaakt stress en afhankelijk van de intensiteit en de duur kan dit de dood tot gevolg hebben. Graag wil ik op voorhand weten hoe er met dergelijke schades wordt omgegaan.

Reactie:

Het is uiteraard de bedoeling om de overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk te voorkomen. Er zal te zijner tijd worden bepaald of de palen worden geheid of geboord. Verder bestaat de mogelijkheid om trillingsmeters te plaatsen, zodat gecontroleerd kan worden of aan alle vereisten wordt voldaan. De aannemer/ontwikkelaar is verantwoordelijk en aansprakelijk voor eventuele schade.

- g. Tijdens de inloopavond heb ik ook gesproken met de heer Jager. Ik heb hem o.a. bevraagd over de hoogbouw van appartementen naast de Anne Vondelingweg. Hij gaf aan dat deze woningen volgens hoge eisen geïsoleerd zullen worden en dat hierdoor geluidsoverlast van verkeer niet aan de orde is. Toen ik aangaf dat dit op een balkon niet van toepassing is en dat het wellicht een goed idee was om geluidschermen te plaatsen werd dit een beetje honend afgewimpeld met de reactie dat niemand verplicht was om daar te gaan wonen. Dit was erg opmerkelijk en gaf mij de indruk van weinig begrip. Ook op de vraag waarom er voor een bouwstijl is gekozen met platte daken, gaf hij aan dat dit een kwestie van smaak was en prima in de wijk past. Ook weer een bijzonder reactie waardoor het gevoel gaat ontstaan van we gaan het gewoon doen wat jullie er ook van vinden. En volgens mij is dit een verkeerd startpunt.

Reactie:

De heer Jager heeft inderdaad verteld dat het binnenniveau van de woningen zal voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en dat er adequate akoestische maatregelen getroffen zullen worden. Deze regelgeving geldt niet voor de buitenruimte. En de heer Jager heeft ook verteld dat niemand verplicht wordt om hier te gaan wonen; iedereen zal zelf de afweging moeten maken om wel of niet in de nabijheid van een drukke weg te wonen. Bovendien zijn de balkons op veel momenten van de dag goed bruikbaar, maar wel wat minder tijdens een drukke spits.

Tijdens de bijeenkomst gaf appellant aan dat hij slecht was te spreken was over de plat afgedekte woningen. In reactie hierop gaf de heer Jager aan hij deze mening respecteert, maar dat smaken kunnen verschillen. Uiteindelijk zal de welstandsadviescommissie Hus en Hiem moeten beoordelen of de woningen esthetisch voldoen aan de vereisten.

Zienswijze 3: bewoners van de Gaumastate

- a. Wij verwachten teveel overlast van de auto's in deze kleine straat en het licht van de koplampen die onze woonkamer gaan schijnen. Het gaat niet alleen om de bewoners, maar ook om bezoek, postbezorger, etc.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord.

- b. Ook verwachten wij teveel aan het stikstof en het fijnstof wat vrij komt door de teveel aan auto's en huizen. En dan hebben we de grote Anne Vondelingweg ook nog die daar voor loopt wat ook fijnstof en stikstof met zich mee brengt.

Reactie:

In verband met een goede ruimtelijke ordening zijn nadere onderzoeken vereist, ook wat betreft stikstof. Er kan alleen medewerking worden verleend als het plan voldoet aan de wettelijke vereisten.

- c. Bezwaar tegen de kap van de bomen. Deze zorgen voor de schone lucht en verkoeling in de zomer.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord.

Reactie 4: bewoners van de Melkemastate

- a. Bomen en struiken worden gekapt. Daardoor is de inblik 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. Het zicht op de nieuwbouw is dan ook uitermate beperkt.

- 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 CO2. Er is er echter een groot woontekort en de gemeente staat voor een aanzienlijk woningbouwopgave. Deze woningen worden 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:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord.

- 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 nodig ter compensatie van de parkeerplaatsen die zouden vervallen in verband met de aanleg van een ontsluitingsweg op de Gaumastate. Nu deze ontsluitingsweg komt te vervallen zullen deze vier parkeerplaatsen ook niet meer worden aangelegd. Aan dit bezwaar wordt derhalve tegemoetgekomen.

- 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 ontsluiting van het totale plan via de Melkemastate wordt afgewikkeld is er 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. Verder zal de groenstrook in belangrijke mate in stand blijven, waardoor het zicht op de nieuwbouw zeer beperkt zal zijn. De nieuwbouw zal niet leiden tot een vermindering van lichtinval.

- 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:

Zoals hiervoor vermeld zullen de bomen zoveel als mogelijk in stand blijven. 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:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord.

- 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 burens 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:

Dit bezwaar is hiervoor al beantwoord.

Reactie 5: bewoners van de Rooswinkelstate

- a. We begrijpen dat er een woningnood is, echter het behoud van natuur en rust in de wijk vinden wij van zeer grote waarde. Als de plannen doorgaan zoals gepresenteerd kijken we straks vanuit ons woonkamerraam op blokkendozen uit.

Reactie:

Appellant woont op ca. 90 meter afstand van de nieuwbouw met zeer beperkt zicht op de bouwlocatie. Ook wordt blijft de groenstrook nagenoeg geheel in stand. De nieuwbouw heeft dan ook niet of nauwelijks invloed op de woonsituatie van appellant.

- b. De Anne Vondelingweg produceert een flink aantal decibels. Wij zijn van mening dat een geluidswand (het liefst groen/beplanting) een redelijke compensatie aan de buurtbewoners zou bieden tegen enige vorm van bebouwing. De wind komt meestal uit het zuidwesten waardoor de weg goed hoorbaar is in onze straat.

Reactie:

De huidige geluidsoverlast van de Anne Vondeling heeft geen relatie met de nieuwbouw. Dus er kunnen geen geluidwerende maatregelen worden geëist in verband met het woningbouwplan. Door de bouw van de woningen zal de akoestische situatie van de daarachter gelegen woningen verbeteren.

- c. In de uitnodigingsbrief voor de bijeenkomst stond dat de nieuwe wijk een eigen ontsluiting zou krijgen. Tijdens de informatiebijeenkomst werd al snel duidelijk dat er twee straten zouden uitmonden op de bestaande straat Gaumastate, wat voor extra overlast zorgt. Een eigen ontsluitingsweg op de Melkemastate of Grovestins vinden wij een redelijker voorstel.

Reactie:

Deze reactie is hiervoor al beantwoord.

- d. Om de leefbaarheid en natuur zoveel mogelijk te behouden pleiten we voor minder woningen dan gepresenteerd werd.

Reactie:

Wij hebben begrip hebben voor de zorgen over de leefbaarheid, maar in onze ogen zal vanwege de aard en beperkte omvang van de woningbouw de invloed op de leefbaarheid gering zijn. Het gaat om een functieverandering, waarbij een parkeerterrein een woonfunctie krijgt. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het oppervlak aan (openbaar) groen toenemen.

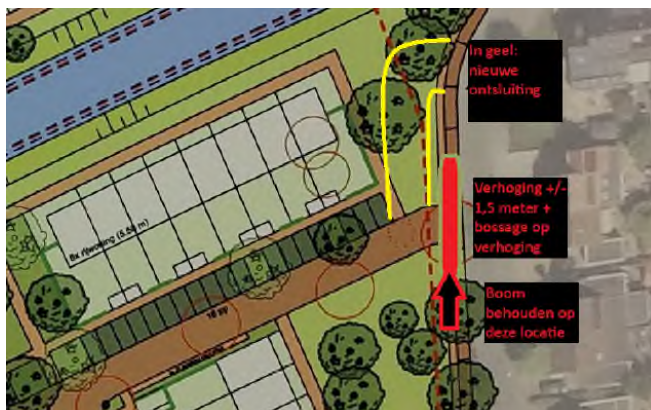
Zienswijze 6: een bewoner van de Gaumastate

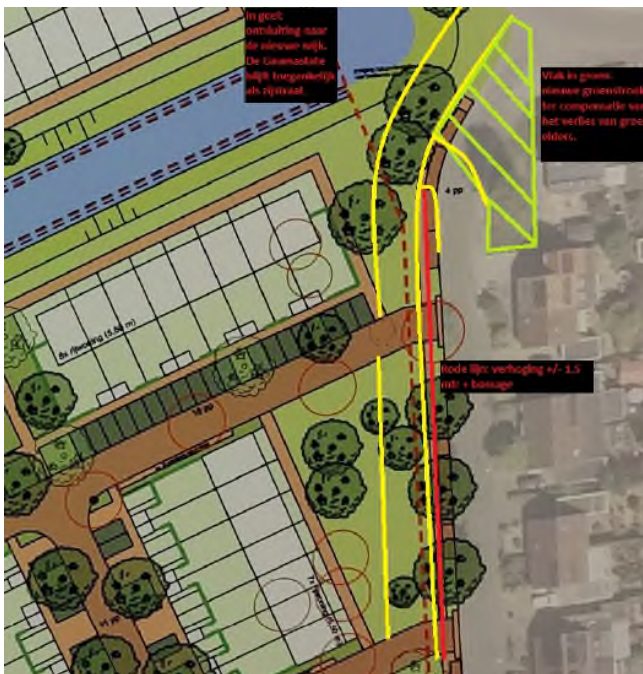
Deze zienswijze heeft met name betrekking op: overlast door het toename van verkeer, lichthinder en de kap van bomen.

Reactie:

Deze reacties zijn hiervoor al beantwoord.

Verder heeft appellant heeft onderstaand drie alternatieve ontsluitingen aangedragen:





Reactie:

Door de aangepaste ontsluiting wordt aan deze bezwaren tegemoet gekomen.

Resumerend:

Naar aanleiding van de buurtreacties is er geen aanleiding om goedkeuring aan het plan te onthouden. Wel worden vanwege deze reacties de volgend aanpassingen doorgevoerd:

- De ontsluiting van alle woningen in het plangebied wordt afgewikkeld via de bestaande weg aan de Melkemastate;
- In overleg met Omrin wordt bekeken of de zuidelijke ontsluitingsweg voor de vuilnisauto kan komen te vervallen.

Deze aanpassingen zullen gedurende de bestemmingsplanprocedure worden doorgevoerd aangezien het bestemmingsplan voor de jaarwisseling ter visie moet worden gelegd. Alle aanpassingen zullen tijdig met de omwonenden worden besproken.