

Verslaglegging informatiebijeenkomst Adelaarkerk 18 februari 2021

Datum:	18 februari 2021
Tijd:	19.30 -21.00 uur
Aantal deelnemers:	15 deelnemers
Locatie:	via Zoom

Op 18 februari 2021 is er een online informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden over de ontwikkeling van de locatie Jokse nummer 17 te Leeuwarden. Tijdens deze bijeenkomst hebben de projectontwikkelaar en de architect de deelnemers geïnformeerd over de ontwerpen en de planning voor de komende tijd. Onderstaand vindt u hiervan een samenvatting.

Het project

Nadat de plannen van de vorige eigenaar, en tevens uitvoer, stil zijn komen te staan is er een lange tijd niks gebeurd met het gebouw. Dit zorgde voor een verlaten terrein waar de onafgebouwde elementen voor een rommeling uitzicht zorgde en er zelfs klachten binnenkwamen over ongedierte. S. van Ettehoven Holding B.V. is als nieuwe eigenaar, gezamenlijk met de gemeente gaan kijken naar een passend plan voor deze locatie en haar omgeving waarbij de locatie weer een goede invulling krijgt. Op de Jokse nummer 17 wordt nu op de locatie van de Adelaarkerk een zorgcentrum beoogd met in totaal 67 zorgwoningen, 2 huiskamers en ondersteunende functies. De opzet van het plan betreft een alzijdig gebouw zodat er op deze markante positie voorkanten in alle richtingen ontstaan.

Aantal genodigden

Voor de bijeenkomst zijn 53 adressen uit de directe omgeving uitgenodigd. Daarnaast is tevens expliciet contact gezocht met belangen- en bewonersverenigingen uit de wijk. Dit is een opkomst percentage van 28%.

Aanwezigen

Vanuit de gemeente: Peter de Jager

Vanuit Mulderblauw Architecten: Jelmer Tilstra en Robert Mulder

Vanuit Dietz Strategie & Communicatie: Stephanie Baneke en Marit Kocken

Vanuit de omgeving en overige geïnteresseerden: 15 deelnemers

Opening van de bijeenkomst 19.30 uur

- Opening van de bijeenkomst door Stephanie Baneke, Dietz Strategie & Communicatie
- Introductie van Bart Witzier, SVE groep
- Presentatie Jelmer Tilstra, Mulderblauw architecten
- Vragen en opmerkingen

Vragen en opmerkingen omwonenden

Uitzicht / Privacy

Er zijn zorgen geuit over het uitzicht en de privacy van omwonenden. Hierop wordt aangegeven dat de doelgroep (gehandicapte jongeren) grotendeels hun tijd in gemeenschappelijke ruimtes door zullen brengen overdag, daarnaast is rekening gehouden met de ramen die geplaatst worden in de



woningen. Deze ramen voldoen aan de wettelijke eisen rondom daglicht maar er tegelijkertijd rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Tevens wordt er door omwonenden aangegeven dat zij vier bouwlagen als te hoog ervaren. Hierop wordt beantwoordt dat hier een concessie is gedaan op basis van de eerdere bezwaren van omwonenden. Zowel in het vergunde plan als het bestemmingsplan is de bouwhoogte hoger, en zou op deze locatie eigenlijk hoger gebouwd mogen worden dan dat nu beoogd is.

Er wordt gevraagd of er ook een afbeelding kan worden gedeeld die het aanzicht toont vanuit het keukenraam van de omwonenden. Aanzichten die in de presentatie getoond worden, vanaf de Zuidzijde geven volgens een omwonende niet een goed beeld van wat voor impact het voor hen zal hebben. Er wordt gevraagd om een impressie van de Noordzijde, omdat nieuwe bebouwing ten opzichte van de oude bebouwing een stuk meer richting het Noorden wordt gebouwd. Omwonenden uitten hun zorgen over hoogte waar zij tegen aan zullen kijken. Er wordt gesuggereerd om twee hoog te bouwen, zodat de omwonenden er geen last van hebben. Hierop wordt geantwoordt dat intentie van de gebruikte afbeeldingen is om vooral aan te tonen dat de zon ten alle tijden zowel op de onder als bovenverdieping schijnt van omliggende woningen, dit is een groot verschil met de bestemde plannen. Het is niet mogelijk om voor alle individuele woningen schetsen te maken van het uitzicht. Wel is het mogelijk om een beeld te maken vanuit het Noorden voor omwonenden. Er wordt tevens aan gegeven dat de bewoners aan de westkant het dichtstbijzijnd op de zitten mensen er het dichtst op, daarom zijn er concessies gedaan en is het gebouw daar minder hoog. Daarnaast is er gekozen voor 'groene' daken op de overkappingen bij verdiepingen zodat deze bewoners uitzicht hebben op groen.

Zonstudie

Tijdens de presentatie is door middel van verschillende beelden aangetoond dat er ten alle tijden zowel op de onder als bovenverdieping van de naastgelegen panden zon schijnt. Met deze plannen komt net zoveel licht binnen als met de huidige situatie. Dit verbeterd zelfs voor de meeste woningen ten opzicht van het vergunde plan, zie diagrammen in de presentatie.

Groenstrook

Er wordt gevraagd waarom aan de Noordzijde nu direct tegen het trottoir wordt gebouwd en aan de zuidzijde een groene strook is opgenomen. Een vervolgvraag hierop is of het gehele gebouw niet tegen de Lundinga kan worden gebouwd, met de groenstrook aan de Noordzijde. Jelmer Tilstra legt uit dat zij binnen het bouwvlak moeten bouwen van het bestemmingsplan. Indien het gebouw meer naar het zuiden wordt verplaatst dan wijkt dit af van de bestemmingsplangrenzen. In deze plannen zijn de randen zelfs nog iets naar binnen geplaatst ten opzichte van het vergunde plan, bovendien is er gestreefd om het gebouw in het groen te zetten. De omwonende geeft aan dat dit wel te regelen is met de gemeente. Bart geeft aan dat hij wel wilt kijken welke ruimte er is bij de gemeente voor groen aan de Noordzijde.

De gemeente Leeuwarden vult aan dat er destijds een vergunning is verleend, maar door de weerstand vanuit de omgeving wil de gemeente die vergunning nu inperken met het oog op het belang van de omgeving. De gemeente geeft aan dat t.o.v. het vorige plan de afstand van de weg is vergroot en het volume is verkleind. Ook is er een verdieping vanaf, om rekening te houden met de omwonenden.

Ingang en parkeren

De vraag wordt gesteld of de ingang ook aan de noordzijde van het pand is en of deze niet beter aan de Ludinga kan worden geplaatst om de rust in de buurt te houden. Het verzoek is om drukte aan dezelfde kant van de straat te houden. Hierop wordt beantwoordt dat er twee ingangen zijn omdat er twee verschillende groepen in gehuisvest gaan worden. Eén van de ingangen is inderdaad aan de Ludinga geplaatst en de andere ingang aan de noordzijde. Daarnaast wordt aangegeven dat het geen



woonfunctie betreft waardoor veel af-en aanrijdend verkeer veroorzaakt wordt. Mensen die hier wonen rijden zelf geen auto. Mensen die hier werken zullen hoofdzakelijk in de stad wonen en dus vooral te fiets komen. Daarnaast zal de dagbesteding van de jongeren in het gebouw plaatsvinden, waardoor er ook geen af en aan rijden van busjes is. Hierdoor zal de verkeersintensiteit en parkeerdruk weinig toenemen vergeleken met nu.

Spelende kinderen

Een omwonende geeft aan dat er niet goed nagedacht is aan de kinderen in de buurt. Er spelen kinderen in de wijk en door deze plannen komen er volgens de omwonende meer auto's en meer lawaai. Er is meer ruimte nodig om te spelen. Kinderen speelden eerst op de groenstrook van de Adelaarkerk. Nu wordt er een muur gebouwd, die naar het noorden toe wordt geschoven met aan het zuiden een groenstrook. Kinderen gaan daar niet spelen, want daar rijden auto's. De vraag wordt gesteld waar het groen is voor de kinderen. De gemeente Leeuwarden geeft aan dat zij verantwoordelijk zijn voor het openbaar groen dat bevindt zich in de wijk. Het stuk grond waar de Adelaarkerk op staat is een particulier perceel waar een bestemmingsplan voor geldt met een bouwbestemming en geen groenvoorziening. Als bewoners van de wijk vinden dat er een tekort aan speelplekken / groenvoorzieningen is dan moeten zij dit bij de gemeente Leeuwarden aangeven, zij kunnen vervolgens dit verder onderzoeken.

De woningwaarde

Een omwonende geeft aan dat hij de afgelopen jaren behoorlijk heeft geïnvesteerd in zijn huis en constateert dat de waarde van zijn huis omlaag zal gaan door deze plannen. Hij vraagt zich af hoe dit gecompenseerd zal worden. De gemeente geeft aan als er eventueel sprake is van planschade dan dat hiervoor een schadeclaim ingediend kan worden op het moment dat de vergunning hiervoor onherroepelijk is. Daar is een procedure voor, waarbij een onafhankelijke commissie beoordeelt of de bouw van dit complex. Een andere omwonende geeft aan dat je bij het gemeenteloket dit ook gewoon kunt aanvragen en dat je dan financieel gecompenseerd wordt.

Doelgroep

Een omwonende vraagt zich af of de doelgroep wordt vastgesteld. Hij maakt zich zorgen of er bij gebrek aan geschikte huurders, woningen wellicht ook aan andere doelgroepen gaan worden verhuurd. De gemeente geeft aan dat er een maatschappelijke bestemming ligt. Bij de aanvraag wordt aangegeven wat de doelgroep is, en daar is uiteraard ook het ontwerp op gericht. Daar zal dus uiteindelijk de vergunning voor verleend worden.

Bart Witzier van SVE group geeft aan dat als de buurt pertinent tegen een dergelijk plan is zoals gepresenteerd (met zelfde Bvo' en gebruiksmogelijkheden) en hoewel kleiner en lager dan nu wettelijk is toegestaan, dan is het plan niet haalbaar en zal het niet worden gerealiseerd.

De omwonenden hebben nog twee weken om te reageren op het plan. Dat kan via info@svegroup.nl of door een mail te sturen naar Peter Jager, peter.jager@leeuwarden.nl van de gemeente Leeuwarden. Op de website www.svegroup.nl/projecten/adelaarkerk is tevens ook de presentatie te vinden. Ook is hier binnenkort een afbeelding te vinden van het aanzicht vanuit de noordzijde.

De bijeenkomst wordt om 20.56 uur gesloten.