

Notulen informatiebijeenkomst Nieuw Vossepark-Tesselschadestraat d.d. 24 januari jl. in het Wijkgebouw De Toekomst te Leeuwarden.

Tijd: 19.45-22.15 uur

De heer J. Lont opent de avond namens Nieuw Vossepark en stelt de medepresentators voor te weten de heer R. Hekstra (Nieuw Vossepark), de heer Peter Jager (Gemeente Leeuwarden), de heer Jan de Haan (Alynia architecten).

Bij de opening wordt de nadruk gelegd op dat Nieuw Vossepark zich geacht voelt om in een zo vroeg mogelijk stadium zo duidelijk mogelijk de voorgenomen plannen te presenteren te weten appartementen. Het plan heeft nog geen formele status (lees er is geen omgevingsvergunning aangevraagd). Doel van de avond is een ieder te informeren en gelegenheid tot stellen van vragen.

Voor het inhoudelijke programma en agenda is er een hand-out aan alle aanwezigen die een email adres hebben opgegeven, verzonden.

De heer R. Hekstra begint met de inhoudelijke presentatie. Complimenten op de huidige tot nu toe gerealiseerde woningen in Nieuw Vossepark. Kwaliteit is hier altijd belangrijk geweest en mede gezien de moeilijke tijd waarin dit project is ontwikkeld kunnen we terug zien op een succesvol project.

Vandaag gaan we het hebben over de laatste fase, de voorzijde (Tesselschadestraat). Hier zijn diverse ontwikkelingen op bedacht, waarvan de meest actuele de 16 stadvilla's betreft (Hoog Vossepark). Na circa 1 jaar actief in de verkoop, moesten we concluderen dat er geen voldoende afzet is voor dit aanbod (1 verkochte woning). Tijden veranderen in crisis. En Nieuw Vossepark ontwikkelt op die veranderende vraag. De vraag op dit moment actueel is in stedelijke gebieden is vrije sector huur appartementen (hoger als circa € 710,- per maand). Daarom zijn we ook gekomen tot het plan wat we nu zullen gaan presenteren. Twee stedelijke blokken van elk 24 appartementen. De appartementen hebben een oppervlakte van iets minder dan 80m². En rondom de appartementen zullen veel groenvoorzieningen zijn. Het zijn vooral technische tekeningen. Doel hiervan is om te laten zien, dat er is gewoond wordt aan de Tesselschadestraat en slaapkamers aan de achterzijde van het appartement. Op de voorzijde komen balkons en de achterzijde hebben we gekozen voor portiekentrees in plaats van galerijen, wat leidt tot meer kwaliteit.



Nieuw
Vossepark

WONEN IN
JAREN 30 STIJL
ANNO NÚ
TE LEEUWARDEN



Nieuw
Vossepark

WONEN IN
JAREN 30 STIJL
ANNO NÚ

TE LEEUWARDEN

Het gebouw bestaat uit een verdeling van 4 en 5 bouwlagen. De appartementen in 5 bouwlagen wordt circa 15 meter hoog. Het gebouw is voorzien van horizontale belijning en voorziet in een stedelijk karakter wat gewenst is door de stedenkundige visie. De verspringing van 4 en 5 bouwlagen qua structuur is nog flexibel maar heeft niet de voorkeur.

Vraag uit de zaal: kan het ook drie lagen?

Antwoord: Nee dat is niet mogelijk

De heer Hekstra gaat verder met de planning. En geeft aan dat we voornemens zijn in maart a.s. de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Na vergunningverlening wordt direct begonnen met de bouw. Tevens worden de licht/schaduw tekeningen gepresenteerd in de periode april-juli-oktober. Allen op drie tijdstippen van de dag. Te zien op de tekening is dat er nauwelijks tot geen schaduwvorming ontstaat in de huidige bebouwing.

Vraag uit de zaal: we missen een schaduwberekening van de winterperiode.

Antwoord: deze zal nagezonden worden.

Toelichting op parkeren: Op het scherm wordt de parkeernorm van Gemeente Leeuwarden gepresenteerd. Het project bevindt zich schil centrum, conform tekening gebiedsindeling parkeernormen (binnenstad, schil, rest bebouwde kom). Woningen met gebruikersoppervlak $>60 <80m^2$ wordt een norm gevraagd van 1,2 per woning. Te zien in de presentatie is dat er 58 parkeerplekken worden gerealiseerd.

Peter Jager neemt het woord en licht het bestemmingsplan en de procedure toe. Het voorgenomen plan valt binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 16 meter in het bestemmingsplan. Het plan voldoet ook aan de parkeernorm. Door het situeren van twee blokken met voldoende ruimte ertussen ontstaat er een beeld wat past in de stedenkundige visie en zodoende wordt ook de parkeernorm behaald. Echter omdat in het vigerende bestemmingsplan 36 woningen zijn opgenomen, en voornemens is om 48 woningen te realiseren, is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan Gelet op de beperkte afwijking van het bestemmingsplan kan met een reguliere procedure medewerking worden verleend. De heer Jager geeft aan, dat het plan in het kader van deze procedure niet naar de Gemeenteraad van Leeuwarden hoeft en dat de desbetreffende afdeling van de Gemeente Leeuwarden gemandateerd is om hiervoor een omgevingsvergunning af te geven. Uiteraard zal Welstand nog positief moeten adviseren. Na afgifte van de omgevingsvergunning ligt deze formeel 6 weken ter inzage en kan hiertegen desgewenst nog bezwaar worden aangetekend.

PAUZE



Nieuw
Vossepark

WONEN IN
JAREN 30 STIJL
ANNO NÚ
TE LEEUWARDEN

Vanwege de grote opkomst en de vele vragen, is voorgesteld aan de groep om tafel per tafel een iedere zijn/haar vraag(vragen) te stellen. De groep is hiermee akkoord. Onderstaand een opsomming van de gestelde vragen inclusief antwoorden:

1. Waarom wordt er zoveel volume gebouwd? Antw: we hebben de balans gezocht tussen bestemmingsplan, stedenbouwkundige visie, beeld kwaliteitsplan en de markt en zijn gekomen tot deze volume.
2. Hoe komt het met de verkeersdruk? Antw: de Gemeente Leeuwarden voorziet verkeerskundig geen problemen. In het oorspronkelijke plan was hier immers al rekening gehouden met appartementen.
3. Waarom is gekozen voor deze architectuur keuze? Antw: vanuit het beeld kwaliteitsplan worden handvaten gegeven waarop de architect heeft geantwoord. Welstandcommissie zal t.z.t. dit beoordelen. Let wel deze impressies zijn een snelle rendering en de definitieve afstemming van materiaal en kleuren zal nog plaatsvinden.
4. Zijn de bouwhoogtes van 5-4-4-5 lagen nog uitwisselbaar? Antw: Is optioneel mogelijk en vragen hier advies van de omwonenden voor.
5. Er ontstaat een parkeerprobleem van de Van den Bent Stichting nabij de Patiowoningen. Hoe gaan jullie hiermee om? Antw: Staat niet direct in relatie tot het onderwerp van vanavond.
6. We maken ons zorgen om de veiligheid. Antw: Vanuit de ontwikkelaars wordt dit niet zo gezien, maar zal meegenomen worden tijdens het omgevingsvergunning traject.
7. De straat achter het gepresenteerde plan lijkt smal. Hoe gaat dit met haaks parkeren? Antw: Is gecheckt en voldoet. De bewoners krijgen de inrichtingstekening (inclusief maatvoering) toegezonden.
8. Kan het gebouw ook 1 a 2 meter naar voren? Antw: Nee, het gebouw staat op de rooilijn en in het bouwvlak.
9. Het lijkt erop dat we veel moeten inleveren, kunnen we een tegemoetkoming in het ontwerp verwachten? Antw: Ten aanzien van het bestemmingsplan wordt er niets ingeleverd. We hebben ons maximaal ingespannen om een zo goed mogelijk project op deze locatie te ontwikkelen. Denk aan portieken, slaapkamers achterzijde, variatie in hoogte van 4-5 bouwlagen, veel groen etc. etc.
10. Verdwijnt de stoep aan de J. Luykenstraat ook? Antw: nee die blijft gehandhaafd.
11. Wat is de geschatte periode van uitvoering? Antw: 1 jaar.



Nieuw
Vossepark

WONEN IN
JAREN 30 STIJL
ANNO NÚ
TE LEEUWARDEN

12. Zijn jullie bekend met het document van het Wijkpanel “Wonen wint terrein”? Antw: de ontwikkelaars van Nieuw Vossepark zijn hiermee niet bekend en zullen hiervan kennis nemen.
13. Is er voldoende marktonderzoek gedaan naar alternatieve projecten? Antw: Ja we hebben alle mogelijke kansen, ideeën en onderzoeken onder de loep gehad.
14. Stel de huur is €750,00, dan kunnen 3 studenten 1 huurappartement betrekken. Hoe gaan jullie hiermee om? Antw: het is niet aan ons om te bepalen aan wie de eventuele belegger het appartement gaat verhuren.
15. Is er gedacht aan ondergrondse vuilcontainers? Antw: ja hier is aan gedacht.
16. Verzoek is om de achterzijde in een lichtere kleur uit te voeren. Antw: Dit verzoek zal meegenomen worden in de overweging van het definitieve ontwerp.
17. Hoe beleven jullie deze avond na alles aangehoord te hebben? Antw: Onze taak als ontwikkelaar om jullie als direct omwonenden zo vroeg en zo duidelijk mogelijk te informeren. We beseffen ons dat we niet met een blijde boodschap komen, maar kunnen niet anders dan onze voorgenomen plannen welke voldoen aan de wettelijke regelgeving aan jullie te presenteren. Wij voelen wel veel emotie in de zaal. Dit begrijpen wij.
18. Wordt er met onze vragen iets gedaan of is dit slechts een eenzijdige informatieavond? Antw: De reden dat we hier zitten, zegt veel. We luisteren naar jullie en zullen daar waar mogelijk zo veel mogelijk punten meenemen in ons definitief ontwerp. Let wel het gepresenteerde voorgenomen plan zal in hoofdzaak worden gehandhaafd.

De heer Lont sluit de vergadering en dankt een ieder voor zijn/haar aanwezigheid. Ondertussen komt de lijst met emailadressen naar voren. Afsproken wordt om binnenkort de toegezegde stukken naar een ieder te mailen.