

Antwoordnota betreffende de reacties op het stedenbouwkundig ontwerp voor het woongebied De Fjilden te Nieuwehorne

Deze antwoordnota vormt de reactie van burgemeester en wethouders op de inbreng van inwoners van Nieuwehorne en omgeving tijdens de voorbereiding van de plannen voor de bebouwing van de huidige sportvelden.

1. Voorgeschiedenis

In 2007 is besloten het sportcomplex van Nieuwehorne te verplaatsen en de vrijkomende gronden te benutten voor woningbouw. Vervolgens zijn plannen ontwikkeld en in uitvoering genomen voor een nieuw sportcomplex aan de noordzijde van de Schoterlandseweg. Daarnaast is gestart met de voorbereiding van een stedenbouwkundig ontwerp voor een omzetting van de locatie De Fjilden naar een woongebied.

2. Participatie

Het stedenbouwkundig ontwerp voor De Fjilden is voorbereid in overleg met Plaatselijk belang Oude- en Nieuwehorne, en met inbreng vanuit de dorpen.

Op 18 mei 2010 is, tijdens een bijeenkomst in De Kiekenhof, aan de hand van een aantal thema's, gediscussieerd over de woningbouw. Aan de hand van stemmingen zijn de voorkeuren van de inwoners gepeild.

Met behulp van de uitkomsten van de bijeenkomst van 18-5-10 is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Dit ontwerp is op 1 februari 2011 gepresenteerd in Nieuwehorne. Over het ontwerp werd nog een aantal opmerkingen gemaakt, maar op hoofdlijnen stemden de aanwezigen in.

Vervolgens is het stedenbouwkundig ontwerp verder gedetailleerd en verfijnd en zijn de uitkomsten van discussies met Proplan ontwikkeling¹ in het ontwerp verwerkt. De resultante hiervan werd op 27 september 2011, tijdens een inloopbijeenkomst in de Kiekenhof bekend gemaakt. Tijdens deze bijeenkomst bestond een laatste gelegenheid om te reageren op het stedenbouwkundig ontwerp. Tevens werd gelegenheid gegeven om tot uiterlijk 1-11-11 schriftelijk te reageren.

3. Reacties

Tijdens de inloopbijeenkomst werd een aantal opmerkingen gemaakt. Daarnaast kwamen 7 schriftelijke reacties binnen van:

1. Marco Jelsma en Evelien Mandemaker, De Stringen 13, 8414 MS NIEUWEHORNE
2. Familie Bakker, De Stringen 15a, 8414 MS NIEUWEHORNE
3. A. de Zwart (restaurant De Tjongersprong), Schoterlandseweg 104, 8414 LZ NIEUWEHORNE
4. G. Klijnstra – Van der Molen, De Stringen 13a, 8414 MS NIEUWEHORNE
5. Familie T. Brouwer, Schoterlandseweg 100, 8414 LZ NIEUWEHORNE
6. Antoon de Wit, Schoterlandseweg 6, 8413 NA OUDEHORNE
7. S. van Maanen, J. van Maanen, S.Yedema, A. Keizer en E. Yedema, Schoterlandseweg 106, 8414 LZ NIEUWEHORNE

Samengevat werd het volgende naar voren gebracht:

¹ Proplan ontwikkeling heeft de gronden ingebracht waarop het nieuwe sportcomplex wordt gebouwd, en daarbij een bouwclaim van 30 woningen in De Fjilden bedongen.

Overgangszone naar De Stringen

Bufferzone - Bewoners van De Stringen bepleiten de instandhouding van een beplantingsstrook langs de sportvelden.

Sloot - Achter de woningen aan De Stringen ligt een sloot. Gevraagd wordt het waterpeil in deze sloot te handhaven na het verdwijnen van de sportvelden. Dit voorkomt dat het een "stinksloot" wordt.

Schouwpad - Langs de sloot ligt een schouwpad. Gevraagd wordt dit pad toegankelijk te maken, door de dam in de zuidoosthoek van de ontwerptekening te laten vervallen, of door het plaatsen van een hekwerk.

Route voor schoolgaande kinderen naar de Sevenaerschool

Vanaf de kant van de Stringen, Bouwkamp etc. gaan de kinderen nu wandelend en fietsend over de Sterrekamp naar school. Voordat de Schoterlandseweg wordt bereikt sorteren de fietsers naar links voor, het voetpad op. Toenemend verkeer vanuit de Fjilden zou tot gevaarlijke verkeerssituaties kunnen leiden.

Fiets/wandelpad bij café

Als de fiets/wandelroute verdwijnt achter café De Tjongersprong, kan het café slechts via Schoterlandseweg bereikt worden (verkeersonveilig). Voorgesteld wordt om de route achter het café niet te laten vervallen, maar de route door te trekken achter de woningen Schoterlandseweg 100, 104 en 106. De groenstrook en de bomen achter de woningen aan de Schoterlandseweg kan dan ook behouden blijven, waardoor de schaduwwerking voor perceel Schoterlandseweg 106 in stand blijft.

Parkeervakken bij de sportkantine

Gepleit wordt om parkeervakken bij de sportkantine te behouden, vanwege het halen en brengen van schoolkinderen en voor de opvang van parkeren bij het café.

Uitrit Schoterlandseweg 110

Deze uitrit staat nog niet aangegeven op tekening. De uitrit zou verplaatst worden naar de huizen Schoterlandseweg 4 tot en met 6.

Gasleiding

De gasleiding naar het perceel Sevenaerspad 1 loopt van de achterkant van het perceel naar de Schoterlandseweg. Hiermee moet rekening worden gehouden bij het bouwrijpmaken.

8. Antwoord van burgemeester en wethouders

Uitgangspunten woongebied

Het woongebied De Fjilden wordt gerealiseerd op de gronden van het sportcomplex. Dit betekent voor de omwonenden van het sportcomplex dat een nieuwe situatie ontstaat. Het stedenbouwkundig ontwerp vormt de onderlegger voor het nieuwe woongebied. De realisatie vindt plaats door de gemeente (openbare ruimte: wegen, groen, etcetera) en particulieren (bouw woningen, inrichting tuinen, etcetera).

Bij de opzet van het stedenbouwkundig ontwerp hebben een aantal aspecten een rol gespeeld:

- Het nieuwe woongebied moet op een goede wijze in de dorpse omgeving wordt opgenomen.
- Getracht wordt de bestaande beplanting op en rondom de sportvelden zoveel mogelijk in stand te laten.
- Het plan moet voldoende geld opbrengen om bij te dragen aan de verplaatsing van de sportvoorzieningen (m² uitgeefbare grond, aantrekkelijke verkaveling, aantrekkelijk woonmilieu, etcetera).

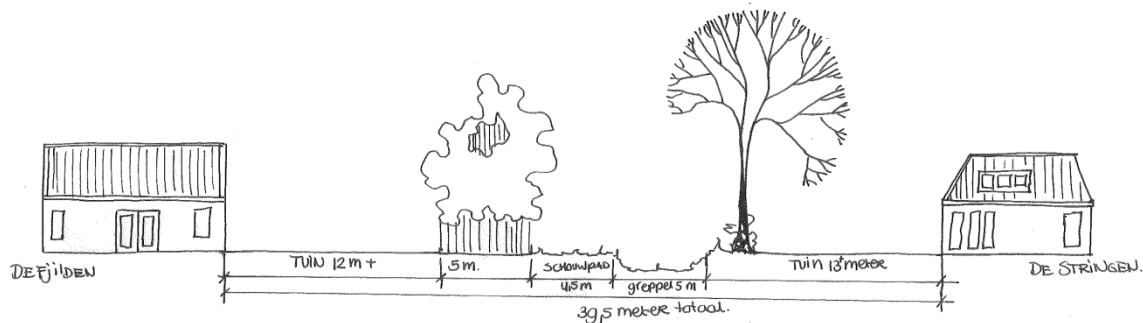
- Er moet voldoende rekening worden met de inbreng van de inwoners van Nieuwehorne, tijdens de verschillende participatiemomenten.

Overgangszone naar de Stringen

Ten aanzien van de overgangszone tussen de woningen aan De Stringen en de nieuwbouw in De Fjilden is een balans gezocht tussen een aanvaardbaar leef- en woonmilieu en een aanvaardbaar opbrengstniveau in De Fjilden.

Uitgaande van de verkaveling volgens het stedenbouwkundig ontwerp zal de afstand tussen de woningen aan De Stringen en de geplande woningen in De Fjilden, circa 39,50 meter zijn (zie dwarsprofiel). Voor een laagbouw woongebied in een dorp is dit een aanvaardbare onderlinge afstand.

Onderstaand dwarsprofiel en de foto's laten de huidige inrichting van de zone tussen de woningen aan De Stringen en de geplande woningen in de Fjilden zien.



Dwarsprofiel De Fjilden – De Stringen

Sloot

De erven aan de Stringen en de beoogde erven in De Fjilden grenzen niet aan elkaar. Tussen de erven ligt een strook met een breedte van circa 9,50 m. Deze strook bestaat uit een schouwpad en een sloot. Het schouwpad blijft eigendom van de gemeente. Ook behoudt de gemeente de gedeeltelijke eigendom van de sloot. Het andere deel van de sloot is eigendom van de aanwonenden aan De Stringen. De gemeente houdt het schouwpad in stand om onderhoud te kunnen plegen aan de sloot.



Overgangszone, gezien van uit westelijke richting



Overgangszone, gezien vanuit oostelijke richting

Bebossingsstrook

De sportvelden worden aan de zijde van De Stringen omzoomd door een circa 5 m brede bebossingsstrook. Deze strook diende als afscherming van de sportvelden. In het stedenbouwkundig ontwerp is deze bebossingsstrook betrokken in de uit te geven kavels.

Deze keuze is gemaakt om het gewenste woonmilieu (grote kavels) te krijgen en de kwantiteit uitgeefbare grond in het nieuwe woongebied, en daarmee het opbrengstniveau, op peil te houden. Dit betekent dat de aanwezige beplantingsstrook langs het sportcomplex op de nieuwe woonpercelen komt te staan. Deze beplanting wordt als onderdeel van de kavels geleverd aan de kopers. De kopers hebben de keus deze beplanting als erfscheiding te gebruiken of daarin op een andere wijze te voorzien.

Sloot

In het plangebied ligt één hoofdafvoer die dwars door het gebied loopt, waarna het water achter de woningen langs De Stringen en uiteindelijk naar de Buitenweg loopt.

Het is mogelijk om de sloot achter De Stringen in stand te houden. De sloot wordt gevoed vanuit het Sevenaerspad, maar ook vanuit de nieuwe inbreiding. Hiertoe wordt de hoofdafvoer gestuwd, zodat bij flinke regenval er een laag van 20 à 30 centimeter water in komt te staan en het overige wordt afgevoerd naar de bestaande watergang achter de Stringen. Het water achter de Stringen zal veelal stilstaand water zijn (geen doorstroming).

Tot op heden heeft de gemeente kosten moeten maken om de watergangen op diepte te houden en daarmee watervoerend te houden (baggeren/uitdiepen/pompen). Dit in verband met de beregening van de sportvelden. Het in stand houden kost geld, terwijl de noodzaak daartoe is vervallen.

De gehele watergang wordt daarom voor circa een halve meter met zand verondiept. Voordat dit wordt uitgevoerd, wordt de watergang gereinigd (ontdoen van bagger/blad).

Schouwstrook/dam

De dam in de sloot is in de nieuwe situatie niet meer nodig, omdat geen water vastgehouden hoeft te worden voor beregening van de sportvelden. De dam wordt daarom verwijderd.

Beoordeling

Wij zijn van oordeel dat met de overgangszone, voor een dorpsituatie, voldoende ruimte wordt aangehouden tussen het bestaande en het nieuwe woongebied. De woningen aan De Stringen staan met de achterzijde naar het nieuwe woongebied. Er is sprake van fysieke afscherming, door beplanting en gebouwde erfscheidingen op en langs de erven aan De Stringen. Ook de bewoners van de woningen in het nieuwe woongebied zullen door (handhaving van) beplanting of schuttingen hun erven afschermen ten opzichte van de woonpercelen aan De Stringen.

De route voor de schoolgaande kinderen van de Sevenaerschool

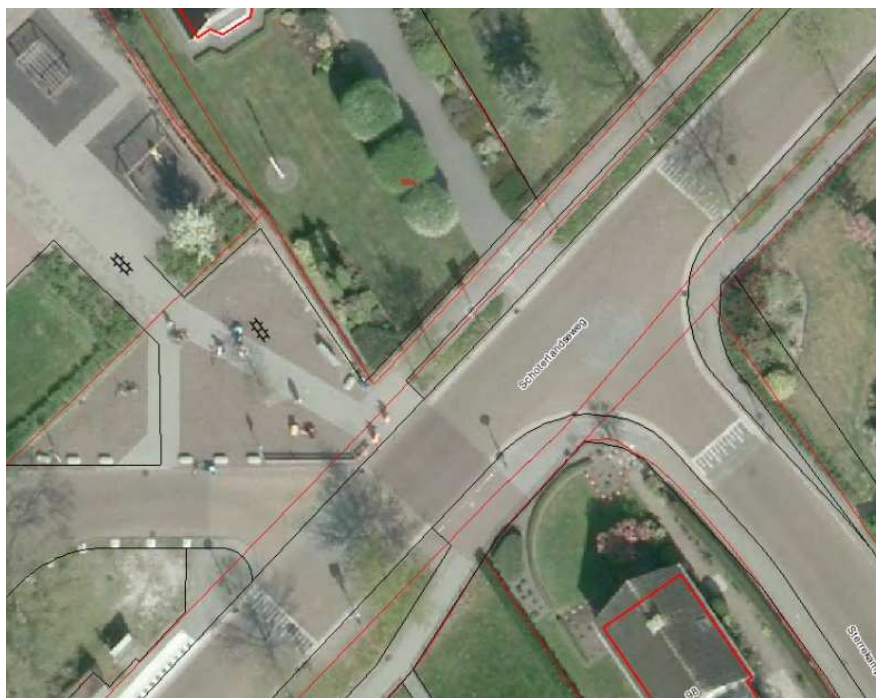
De Schoterlandseweg heeft een doorgaande functie. De weg is enige jaren geleden versmald en opnieuw ingericht, waardoor meer het karakter van een dorpsweg ontstond. Op de Schoterlandseweg en de Sterrekamp is sprake van menging van autoverkeer en fietsverkeer. Ervaring wijst uit dat menging van verkeerssoorten leidt tot alerter gedrag van de verkeersdeelnemers. Van fietsende schoolkinderen wordt geaccepteerd dat zij tevens gebruik maken van de vrijliggende voetpaden, nabij de scholen.

Op het kruispunt Sterrekamp/Schoterlandseweg is de attentie verhoogd door middel van een licht verhoogd plateau.

Het feit dat vanuit Nieuwehorne een groot aantal wijkontsluitingswegen aansluiten op de Schoterlandseweg heeft oplettend verkeersgedrag tot gevolg. De Sterrekamp is één van deze wijkontsluitingswegen. Het verkeer van en naar De Fjilden wordt over twee ontsluitingswegen geleid. Eén van deze wegen is de Sterrekamp. De toename van verkeer zal niet zodanig zijn dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid.

Ter hoogte van de basisscholen worden overstekende kinderen, bij het ingaan en het uitgaan van de scholen, begeleid door verkeersbrigadiers.

Gegeven de weinige klachten die bekend zijn over de aansluiting Sterrekamp-Schoterlandseweg en gezien de maatregelen die al zijn genomen, bestaat op dit moment geen reden om aanvullende maatregelen te nemen. De gemeente zal de situatie wel in de gaten houden.



Kruispunt Sterrekamp/Schoterlandseweg

Parkeren

De parkeerplaatsen bij het bestaande sportcomplex worden gebruikt bij wedstrijden en trainingen. Buiten die tijdstippen zijn de parkeerplaatsen vrij toegankelijk. Dit betekent dat er ook wordt geparkeerd door bezoekers van De Kiekenhof en ouders van schoolkinderen. De parkeerplaatsen zijn echter niet primair voor dat doel aangelegd.

De gemeenteraad heeft op 9 januari 2012 een bestemmingsplan vastgesteld voor een nieuw sportcomplex aan de noordzijde van de Schoterlandseweg. Hierbij worden ook weer parkeerplaatsen aangelegd, die vooral zullen worden gebruikt door gebruikers en bezoekers van de sportvoorzieningen. Ook deze parkeerplaatsen zullen een openbaar karakter hebben. Ze kunnen dus buiten het gebruik voor de sportvoorzieningen ook worden gebruikt voor het parkeren ten behoeve van andere doeleinden.

Het woongebied dat wordt gerealiseerd op de bestaande sportvelden is zo ontworpen dat op de woonpercelen en in het openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd om de parkeervraag vanuit de wijk op te vangen. Er is dus geen noodzaak om vanwege het nieuwe woongebied de parkeerplaatsen bij het huidige sportcomplex geheel of gedeeltelijk in stand te laten.

De gemeente investeert in het nieuwe sportcomplex, daartoe behoren ook de daarbij te realiseren parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen brengen jaarlijkse kosten met zich mee in de zin van beheer en onderhoud. Als parkeerplaatsen bij het bestaande sportcomplex in stand zouden blijven, betekent dit dat de gemeente extra lasten heeft voor beheer en onderhoud.

De gemeente heeft opbrengsten uit de ontwikkeling van het woongebied, die worden aangewend voor de financiering van het nieuwe sportcomplex. Het in stand laten van parkeerplaatsen zou betekenen dat minder uitgeefbare grond beschikbaar komt. Dit gaat ten koste van de opbrengst.

De algemene benadering van het parkeren in de dorpskernen is dat functies die bezoekers trekken in beginsel voorzien in hun eigen parkeercapaciteit. Op piekmomenten kan een parkeervraag die de eigen capaciteit overstijgt worden opgevangen in het openbaar gebied: in de straat of op openbare parkeerplaatsen. Het nieuwe sportcomplex wordt centraal in Nieuwehorne gerealiseerd, en voorziet in extra capaciteit aan openbare parkeerruimte. Het levert daarmee een bijdrage aan de opvang van piekbehoefte van functies in het centrum.

Om deze redenen worden geen parkeerplaatsen van het bestaande sportcomplex in stand gelaten.

Fiets- en wandelroute en bomen achter de percelen aan de Schoterlandseweg

Als onderdeel van het nieuwe woongebied wordt een centrale oost-westwandelroute aangelegd. Door de situering van de wandelroute heeft deze betekenis voor de bewoners van het woongebied, maar ook voor de bewoners van de ruimere omgeving. Daarnaast bieden ook de te realiseren woonstraten fiets- en wandelroutes in oostwestrichting. Daarom wordt het pad achter de percelen aan de Schoterlandseweg niet gehandhaafd c.q. doorgetrokken.

De bomen achter het perceel Schoterlandseweg 106 worden door de gemeente ongemoeid gelaten. Ze worden geleverd aan de kopers van de kavels. Het is aan de kopers om te bepalen of de bomen laten staan of, na een eventuele kapvergunning, verwijderen.

Toegang café Tjongersprong aan achterzijde

Het café is nu aan de achterzijde bereikbaar voor fietsers en voetgangers, via het parkeerterrein van het sportcomplex. Met het vervallen van het parkeerterrein vervalt ook deze toegang. Dit zal niet leiden tot verkeersonveiligheid. Het café is vanuit de zuidelijk gelegen woongebieden bereikbaar via de Sterrekamp en het Sevenaerspad en in de toekomst ook via het pad, tussen de percelen Schoterlandseweg 104 en 106, en een nieuwe ontsluitingsweg, die het nieuwe woongebied aansluiten op de Schoterlandseweg. Vanuit deze richtingen behoeft de Schoterlandseweg niet te worden overgestoken om het café te bereiken.

Uitrit perceel Schoterlandseweg 110

Het perceel Schoterlandseweg 110 heeft nu aan de zuidzijde een uitrit op het bestaande parkeerterrein van het sportcomplex. In de nieuwe situatie vervalt deze uitrit en kan aan de oostzijde van het perceel een nieuwe uitrit worden gemaakt, die aansluit op een te realiseren woonstraat in het woongebied. Over de uitvoering van een en ander wordt tijdig in overleg getreden met de bewoners van het perceel Schoterlandseweg 110.

Gasleiding

Als onderdeel van het woongebied, worden nieuwe woonpercelen langs het Sevenaerspad gerealiseerd. Deze worden aangesloten op openbare nutsvoorzieningen. Dit zal ondermeer betekenen dat het bestaande tracé van de gasleiding wordt aangepast. Een en ander wordt voorbereid in overleg met de nutsbedrijven. De bewoners van het perceel Sevenaerspad 1 worden over een en ander geïnformeerd.