

Antwoordnota inspraak woongebied Falkena Binnen, Heerenveen

1. Inleiding

Deze antwoordnota heeft betrekking op de inspraak over het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan voor het woongebied Falkena Binnen te Heerenveen. Onder 2. wordt een samenvatting gegeven van de inspraakreacties. Onder 3. wordt weergegeven wat burgemeester en wethouders hebben overwogen en besloten naar aanleiding van de inspraak.

Het stedenbouwkundig ontwerp en het concept-beeldkwaliteitsplan lagen, met ingang van 14 januari 2011, 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn konden schriftelijke en elektronische (email) reacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Op 19 januari 2011 werd een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden in het gemeentehuis. Van deze bijeenkomst werd een verslag opgemaakt.

1. Verslag inspraakbijeenkomst 19 januari 2011

Schriftelijke en e-mailreacties:

2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.

De inspraakreacties zijn binnen de termijn ontvangen.

2. Samenvatting inspraak

Tijdens de informatie- en inspraakbijeenkomst op 19-1-11 konden verschillende vragen reeds worden beantwoord. Er bleef echter een aantal punten openstaan. In de schriftelijke en emailreacties zijn aanvullingen gegeven op onderwerpen die tijdens de bijeenkomst werden behandeld en tevens zijn enkele nieuwe onderwerpen aan de orde gesteld.

Samengevat zijn de tijdens de inspraak de volgende punten naar voren gebracht:

Stedenbouwkundig ontwerp

Hoeveel huizen worden gebouwd, wat de is goot- en nokhoogte en waar komen schuurtjes en toegangspaden?

Bouwschade

Er wordt gevreesd voor schade aan bebouwing in de omgeving, ten gevolge van de bouwactiviteiten in Falkena Binnen. Zijn er garanties dat schade, veroorzaakt door de bouwactiviteiten, verhaald kan worden op de aannemer, als deze op het moment van het

schadeverzoek failliet is? Kan de gemeente in een dergelijke situatie garant staan?

Brandgang

Kan de in het stedenbouwkundig ontwerp aangegeven brandgang worden doorgetrokken tot achter het perceel Sieger van der Laanstraat 27?

De brandgang zal nauwelijks gebruikt worden door bewoners met een garage/berging die via de straat bereikbaar is. Dit trekt zwerfvuil en ongedierte aan. Ook zal de brandgang ongewenste toegang geven tot woonpercelen.

Riolering / hoogteverschil

De huidige riolering ligt achter de percelen aan de Sieger van der Laanstraat, dus in het plangebied Falkena Binnen. Hierop zijn, naast woningen, ook bijgebouwen aangesloten. Soms ligt het riool voor en soms achter de woningen. Wat wordt hiermee gedaan in het kader van Falkena Binnen?

Kan de nieuw aan te leggen riolering in Falkena Binnen de hoeveelheid water uit Falkena Binnen en de omliggende hoger gelegen straten aan?

Er bestaat hoogteverschil tussen het plangebied Falkena Binnen en de aangrenzende percelen aan de Sieger van der Laanstraat. Over het algemeen liggen de percelen aan de Sieger van der Laanstraat lager. Er moet voor worden gewaakt dat hierdoor wateroverlast ontstaat. Bij hevige regenval moet geen overloop ontstaan naar lager gelegen gebieden.

Toegang tot speelterrein

Kan de brug tussen de Ete Kuiperspeeltuin aan de Mr. Halbe Binnertsstraat en het nieuwe woongebied zo worden uitgevoerd, dat jonge kinderen niet gemakkelijk via die brug de speeltuin kunnen verlaten?

Appartementengebouw

Het geplande appartementengebouw aan de Burgemeester Falkenaweg concurreert, qua maatvoering, met Huize Honk. Het nieuwe appartementengebouw zou in 2 bouwlagen met kap moeten worden uitgevoerd. Verder zou het in dezelfde rooilijn als Huize Honk moeten worden geplaatst.

Het is de vraag of de appartementen verkocht worden. Op Burgemeester Falkenaweg 34/36 is ook nog steeds een appartement te koop.

Het appartementengebouw is funest voor het uitzicht en de waarde van het pand Burgemeester Falkenaweg 43.

Verkeer(sveiligheid)

- Aansluitingen op de Burgemeester Falkenaweg (algemeen)

De Burgemeester Falkenaweg is een drukke weg, met veel verkeersbewegingen. Verder wordt de parallelweg langs de Burgemeester Falkenaweg intensief benut door fietsers. De geplande aansluitingen vanuit Falkena Binnen op de Burgemeester Falkenaweg kunnen gevaarlijke situaties opleveren voor fietsers op de parallelweg, vooral tijdens de piekmomenten, waarop veel verkeer Falkena Binnen in- en uitrijdt. Een mogelijke oplossing is eenrichtingsverkeer door de wijk.

- Zuidelijke aansluiting op de Burgemeester Falkenaweg

Voorgesteld wordt ingaand verkeer direct vanaf het begin van de ventweg, dus na de "kindercrèche" (Burgemeester Falkenaweg 44) de ventweg te laten nemen, om dan rechtsaf de zuidelijke inrit naar Falkena Binnen te nemen. Maar ook het uitgaande verkeer uit de uitrit rechtsaf te laten slaan en de ventweg op te sturen tot een eerste

mogelijkheid om de hoofdrijbaan te nemen. Daarmee wordt voorkomen dat verkeer uit zuidelijke richting in de file staat te wachten tot iemand de inrit in kan rijden. Dit verkeer kan of doorrijden naar de rotonde aan de Koornbeursweg en terugrijden naar het begin van de ventweg of t.z.t. de inrit langs het appartement nemen. Dit houdt wel in dat de huidige doorrijmogelijkheden door de berm verplaatst dienen te worden.

Voorkeur voor de alternatieve ontsluiting die niet over, maar langs het perceel van Nieuw Friesburg gaat. Hierbij wordt minder grond van Nieuw Friesburg afgesnoept. Ook is het de vraag of het hek bij Nieuw Friesburg breed genoeg is voor de ontsluitingsweg.

Een andere mogelijkheid is om de zuidelijke aansluiting op de Burgemeester Falkenaweg, tussen de voormalige SBO school en Nieuw Friesburg, te laten vervallen. Als alternatief hiervoor kan een aansluiting worden gemaakt op de Sieger van der Laanstraat, bijvoorbeeld op de plek waar een fietsverbinding vanuit het nieuwe woongebied op de Sieger van der Laanstraat is gedacht. Hier staan momenteel woningen te koop. De gemeente zou deze woningen kunnen kopen en hier de ontsluiting maken. Verder is zou de uitgang bij de Kruiskerk kunnen worden benut, die ook uitkomt op de Sieger Van der Laanstraat.

Erfscheiding

De wens wordt geuit één doorlopende, gelijk uitgevoerde, onderhoudsarme erfscheiding te maken met de percelen aan de Sieger van der Laanstraat, vanaf de Kruiskerk tot aan de speeltuin. Gesuggereerd wordt zgn. schanskorven (metalen draadwerk met gevuld met stenen) toe te passen. Het huidige hek is te laag, mede door de hoogteverschillen.

Klimop is onvoldoende, omdat het gemakkelijk kan worden verwijderd. De privacy aan beide zijden van de erfscheiding moet gewaarborgd worden. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?

De vraag is van wie is het huidige hek?

Voorgesteld wordt dat de gemeente langs de erfscheiding een stukje grond niet overdraagt aan de ontwikkelaar, zodat de gemeente de erfscheiding kan onderhouden.

Lichtschijnsel t.g.v. de ontsluiting tussen Nieuw Friesburg en de voormalige SBO school

Door de toenemende verkeersdruk, die zal ontstaan ten gevolge van de bouw van woningen in het gebied Falkena Binnen, zullen bewoners van woningen aan de overzijde van de ontsluitingsweg tussen Nieuw Friesburg en de voormalige SBO school hinder ondervinden van lichtschijnsel in hun in woonkamer en slaapkamers, ten gevolge van voertuigen die het gebied Falkena Binnen verlaten.

Uitzicht en privacy

Een deel van de bewoners van de Sieger van der Laanstraat heeft vrij uitzicht op het groen en de natuur van de tuin van notaris Mulder, de Burgemeester Falkenaweg, en verder. In het plan Falkena Binnen wordt dit uitzicht weggenomen door woningen. Deze bewoners verliezen privacy in hun woning en hun tuin. In het beeldkwaliteitsplan is hierover niets terug kunnen vinden. De bewoners van deze percelen aan de Sieger van der Laanstraat ondervinden inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen in hun tuinen en woningen. Gevraagd wordt de plannen zodanig aan te passen dat de bewoners die vrij zicht en privacy hebben, dit behouden.

Nokhoogtes

De nokhoogte van de woningen in Falkena Binnen (8,00 m – 10,00 m) moet worden afgestemd op de nokhoogte van woningen langs de Sieger van der Laanstraat (ca. 8,50 m). Gevraagd wordt de nokhoogte vast te leggen op maximaal 9,00 m.

Hangplek

De weg door Falkena Binnen wordt parkachtig ingericht met bankjes en veel groen. Hierdoor bestaat de kans dat een hangplek voor jongeren ontstaat.

Erfdienstbaarheid

Bij de aansluiting van de binnenstraat van Falkena Binnen op de Sieger van der Laanstraat en bij de onderdoorgang naar de Koornbeursweg moet rekening worden gehouden met erfdienstbaarheden vanwege het perceel Burgemeester Falkenaweg 10 op de desbetreffende gronden. Deze erfdienstbaarheden garanderen vrije uitgang en parkeerplaatsen op de Sieger van der Laanstraat en Koornbeursweg.

Geluidsoverlast

De diverse parkeerplaatsen in het plan zullen geluidsoverlast geven aan omwonenden van het plangebied.

Multifunctionele accommodatie (MFA)

Waarom wordt de bebouwing van het Bornego College niet gebruikt om de MFA te huisvesten: ligt centraal in de wijk, volop parkeergelegenheid, voorkomt kapitaalvernietiging en hoge kosten van een MFA elders in de wijk.

Restaurant

Een luxe restaurant in het oude SBO-gebouw is te hoog gegrepen voor een plaats als Heerenveen.

Stadspark

Voorgesteld wordt van het plangebied Falkena Binnen een stadspark te maken, waar kinderen kunnen spelen en waar eventueel een theehuisje staat. Een dergelijk park ontbreekt nog in het centrum van Heerenveen.

Bomen

In de tuin achter het notariskantoor Mulder zijn bomen geclassificeerd als monumentaal, beeldbepalend of waardevol, te weten o.a. een populier (in de noordwesthoek), een linde (aan de westelijke perceelgrens), en een Venijnboom (nabij de westgrens).

Het is voorstelbaar dat de monumentale populier niet te handhaven is, mede gezien de structuur van de boom. De Venijnboom (*Taxus baccata*) heeft in het stedenbouwkundig ontwerp een plek in de te handhaven groenstructuur. De beeldbepalende / monumentale lindeboom staat echter op de technische tekening aangegeven als te vellen (in huisperceel 28). Deze linde is kwalitatief prachtig en evenwichtig uitgegroeid en heeft een stam omtrek van ruim 230 cm en een hoogte van 23 meter. De kroon heeft een doorsnee van meer dan 15 meter. Het vellen van deze vitale lindeboom is niet aanvaardbaar. Een andere situering van de bouwkavels 25/34, met de daarbij gedachte parkeerruimten en verplaatsing van een bouwkegel naar de zuidzijde van perceel 14, zouden de beeldbepalende linde voldoende ruimte geven in de te ontstane groenstrook.

De grondslag in de notaristuin is ongeveer een meter lager dan de grondslag ten zuiden van deze tuin. Verdichting van de grond binnen de kroonprojectie van de te handhaven bomen dient niet plaats te vinden. Een geringe ophoging van de grondslag (buiten het vegetatieseizoen) is mogelijk indien gezorgd wordt voor beluchting op deze nu vochtige grond (b.v. beluchtingskokers).

3. Overwegingen en besluiten n.a.v. inspraak

a) Plan- en procesbeschrijving: beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig ontwerp, toetsingskaders, realisatie en beheer

Om de inspraak te plaatsen in het ontwikkelproces van Falkena Binnen, volgt hierna een korte plan- en procesbeschrijving.

De gemeenteraad besloot op 1 maart 2010 om het gebied Falkena Binnen in te richten als woongebied. Het gebied wordt particulier ontwikkeld en de gemeenteraad stelt de toetsingskaders voor de ontwikkeling vast in een bestemmingsplan en de Welstandsnota.

Beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders hebben een beeldkwaliteitsplan (voorontwerp) opgesteld, waarin de randvoorwaarden zijn gegeven voor de bebouwing en de openbare ruimte in het Falkena Binnen.

Stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan

De ontwikkelaar Proplan heeft, met inachtneming van de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan, een stedenbouwkundig ontwerp en een inrichtingsplan (openbare ruimte en profielen) gemaakt.

Hieronder is het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven, zoals het ten behoeve van de inspraak ter inzage heeft gelegen.



Afbeelding 1: Stedenbouwkundig ontwerp Falkena Binnen (concept)

De onderbroken zwarte lijn geeft de grens van het plangebied aan. Dit betekent dat de kruiskerk, het SBO gebouw, Nieuw Friesburg en de speeltuin geen onderdeel uitmaken van het plan Falkena Binnen. Deze gebieden zijn wel weergegeven, omdat hiermee ruimtelijke relaties bestaan vanuit Falkena Binnen. Uitgangspunt is dat in het gebied halfvrijstaande en rijen woningen worden gebouwd. Het overheersende bebouwingsbeeld zal zijn: 1 bouwlaag met kap. Aan de Burgemeester Falkenaweg is een appartementengebouw geprojecteerd, in drie lagen met een kap. In totaal worden circa 50 woningen gebouwd. De situering van de bebouwing, groen, wegen en paden zijn van de afbeelding afleesbaar. Voor Falkena Binnen geldt de standaardbijgebouwenregeling van de gemeente Heerenveen. De algemene lijn is dat bijgebouwen op het achtererf c.q. achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Inspraak

Op het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan kon worden ingesproken. Deze antwoordnota vormt hiervan het sluitstuk.

Toetsingskaders

De volgende stap is dat burgemeester en wethouders -met inachtneming van de antwoordnota inspraak- het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan opstellen. Deze twee plannen worden gepubliceerd:

- het ontwerp-bestemmingsplan in de Heerenveense Courant en de Staatscourant (www.officielebekendmakingen.nl)
- het ontwerp- beeldkwaliteitsplan in de Heerenveense Courant.

Gedurende 6 weken kunnen zienswijzen (vroeger heetten dit bezwaarschriften) op beide

plannen worden ingediend bij de gemeenteraad. Daarna neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van beide plannen. De ingekomen zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming. Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, kan vervolgens gedurende 6 weken beroep tegen het bestemmingsplan worden aangetekend bij de afdeling van Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan worden na de vaststelling opgenomen in de Welstandsnota.

Realisatie

De feitelijke ontwikkeling van Falkena Binnen wordt uitgevoerd door of in opdracht van Proplan. Bouwaanvragen worden getoetst aan het bestemmingsplan en de Welstandscommissie Hûs en Hiem adviseert over bouwplannen op grond van de Welstandsnota. De inrichting van de openbare ruimte (wegen, groen en dergelijke) wordt eveneens getoetst aan het bestemmingsplan. Verder bestaan over de openbare ruimte technische afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Beheer

De laatste stap is dat de ontwikkelaar de woningen en particuliere percelen overdraagt aan de toekomstige bewoners. Zij zijn verantwoordelijk voor het beheer van hun eigendom. De openbare ruimte gaat in eigendom en beheer over naar de gemeente Heerenveen.

b) Ruimtelijke ordening (algemeen)

Vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening kan op meerdere schaalniveaus naar de ontwikkeling van Falkena Binnen worden gekeken. Landelijk en provinciaal is een teneur waar te nemen dat meer binnen de kernen gebouwd moet worden en dat minder stads- en dorpsuitleg in het buitengebied wordt toegelaten, dit ter bescherming van het areaal groene ruimte. Het gemeentelijk beleid sluit hierop aan. Verder wordt getracht enerzijds de kwaliteit van de onderwijshuisvesting te verbeteren en anderzijds -waar mogelijk- onderwijsvoorzieningen te concentreren. Door de verplaatsing van zowel de SBO school als het Bornego College naar de zone tussen het spoor en de Ds. Kingweg, wordt aan beide uitgangspunten bijgedragen. Door de verplaatsing van de scholen resteert een binnengebied dat voor een belangrijk deel is gevuld met grote gebouwencomplexen zonder functie. Door het gebied te transformeren naar een woongebied, krijgt het een nieuwe toekomst. De invulling geeft mede uitvoering aan het hiervoor geschetste landelijke en provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid. Tenslotte is van belang dat uit de opbrengsten van de herinrichting van het gebied wordt bijgedragen aan de scholenverplaatsing.

c) Overige onderwerpen

Brandgangen/achterpaden

Het ontwerp kent enkele achterpaden of brandgangen, die de tuinen van rijenwoningen in Falkena Binnen aan de achterzijde toegankelijk maken. Deze gronden worden door de ontwikkelaar in mandelig eigendom gegeven aan de eigenaren van de gebate erven. Doordat over het algemeen de bijgebouwen op de achtererven, voor fietsen en dergelijke, alleen via de achterpaden toegankelijk zijn, zal er sprake zijn van regelmatig gebruik. Vervuiling en ongewenste toegang voor derden ligt daarom niet voor de hand. Daar komt bij dat Falkena Binnen een tamelijk besloten gebied vormt, waar zich over het algemeen geen personen zullen ophouden die daar geen bestemming hebben. Door de dorpse opzet van het binnengebied zal er sprake zijn van sociale controle en cohesie tussen de bewoners, zodat mensen aanspreekbaar zijn op hun gedrag.

In het stedenbouwkundig ontwerp is een brandgang aangegeven achter de percelen Sieger van der Laanstraat 29, 31, 33 en 35. De projectontwikkelaar heeft zich bereid getoond de brandgang door te trekken tot het perceel Sieger van der Laanstraat 27. Dit

is verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp.

Riolering / hoogteverschil

Woningen in de Sieger van der Laanstraat zijn aangesloten op een rioolbuis aan de achterzijde van de woningen, buiten de woonpercelen. Deze buis wordt in opdracht van de gemeente verwijderd ten behoeve van de ontwikkeling van Falkena Binnen. Hiertoe worden de percelen van deze buis afgekoppeld en aangesloten op een rioleringsbuis die onder de Sieger van der Laanstraat ligt. Voorafgaand aan de werkzaamheden worden de bestaande koppelingen, in overleg met de bewoners geïnventariseerd. De uit te voeren werkzaamheden vinden deels in particuliere gronden en deels in openbare gronden plaats. Met de eigenaren van de particuliere gronden wordt voorafgaand aan de werkzaamheden overleg gevoerd.

De ontwikkelaar heeft de peilen van het plangebied in kaart gebracht. Waar nodig wordt het plangebied op onderdelen aangevuld en afgevlakt. De centrale ontsluitingsweg wordt aangelegd op 45 cm plus NAP. Het nieuwe woongebied ligt plaatselijk hoger dan de omringende percelen.

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over regenwater en grondwater:

- Het regenwater dat valt in de achtertuinten/achterpaden van de nieuwe woningen wordt opgevangen en afgevoerd naar het regenwaterriool voor in de straat. De praktijk leert dat achtertuinten vaak voor een groot deel worden bestraat. Door de bestrating kan het regenwater onvoldoende in de grond in zakken. Daarom wordt het verzameld in een kolk, die een afvoer krijgt naar het regenwaterriool. In de koopovereenkomsten wordt vastgelegd dat toekomstige bewoners/eigenaren verplicht zijn om hun regenwater op deze wijze af te voeren.
- Door de ophoging zal naar verwachting de grondwaterdruk naar de lager gelegen bestaande percelen toenemen. Door het aanleggen van een drainage op de achtergrens van de nieuwe/bestaande percelen wordt een verandering in het grondwater opgevangen. De drainage voert af op het regenwaterriool en/of op het oppervlaktewater.

Toegang tot speelterrein

De Ete Kuiperspeeltuin maakt geen onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan. Wel wordt rekening gehouden met een voetgangersverbinding tussen het speeltuintje en het te realiseren woongebied. Het speeltuintje wordt opnieuw ingericht. De nieuwe inrichting is ontworpen door de buurt, met een adviserende rol van de gemeente. Bij de inrichting is getracht de ruimte voor jongere kinderen zodanig vorm te geven dat sprake is van voldoende mogelijkheden voor toezicht en overzicht voor de begeleiders van jonge kinderen. De speeltuin heeft twee uit- en ingangen: één via een nauwe passage vanaf de Halbe Binnertsstraat en één via de te maken voetgangersverbinding met Falkena Binnen. Voor het overige wordt de speeltuin omringd door niet toegankelijke particuliere erven.

Appartementengebouw

Bij de randvoorwaarden voor het appartementengebouw is aangesloten op het bebouwingsbeeld van de westzijde van de Burgemeester Falkenaweg. Het bebouwingsbeeld wordt ter plekke gekenmerkt door relatief grote bouwvolumes op smalle kavels. Het nieuwe appartementengebouw legt qua maatvoering een verbinding tussen Huize Honk en het appartementengebouw Burgemeester Falkenaweg 38. Het gebouw wordt hierdoor op natuurlijke wijze opgenomen in de ruimere omgeving. De rooilijn sluit aan op die van Huize Honk. Ook de gevelbreedte sluit aan op de geleding van de overige gebouwen in de straatwand. Door de positionering van de appartementengebouwen ten opzichte van elkaar, krijgt de tussenliggende ontsluitingsweg van Falkena Binnen een bescheiden karakter.

De verkoop van de appartementen komt voor rekening van de ontwikkelaar. De verwachting is dat, gezien het beoogde marktsegment en de ligging nabij het centrum,

wel belangstelling zal bestaan voor de appartementen.

Ontsluiting, verkeer(sveiligheid) en lichtschijsel

Falkena Binnen wordt gerealiseerd op een relatief smal binnengebied, en bestaat uit een deels eenzijdig en deels tweezijdig bebouwde straat. De capaciteit bedraagt circa 50 woningen. De langgerektheid van het plangebied en het aantal woningen maakt twee aansluitingen van de woonstraat van Falkena Binnen op de Burgemeester Falkenaweg noodzakelijk. Hierdoor spreidt het verkeer zich in het woongebied en over de aansluitingen. Dit draagt bij aan het woongenot in de wijk en aan de verkeersveiligheid. Het aantal verkeersbewegingen (ingehend en uitgehend) wordt geraamd op 350 per etmaal, gespreid over beide aansluitingen. Dit betekent per aansluiting circa 175 verkeersbewegingen per etmaal (in- en uitgehend verkeer), waarvan 10% in de spitsperiode (gegevens gebaseerd op kengetallen van CROW¹). Uitgaende van de heersende etmaalintensiteit van 7.000 à 8.000 motorvoertuigen, neemt de verkeersintensiteit per etmaal op de Burgemeester Falkenaweg, ten gevolge van de toevoeging van verkeer dat samenhangt met Falkena Binnen, toe met circa 5%.

De Burgemeester Falkenaweg maakt onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de kern Heerenveen en fungeert daarnaast als centrale ontsluitingsweg van Heerenveen Midden, waarop de buurtwegen aansluiten. Over de lengte van de Koornbeursweg tot de Rottumerweg sluiten vanuit Heerenveen Midden 8 buurtwegen aan op de Burgemeester Falkenaweg. De Burgemeester Falkenaweg heeft vanwege deze functies een profiel, waarbij het auto- en langzame verkeer wordt gescheiden. Het brede profiel heeft tot gevolg dat bij de aansluiting van wegen op de Burgemeester Falkenaweg een goed verkeersoverzicht is bij het in- en uitrijden van aansluitingen. De vele aansluitingen en de gemengde gebruiksstructuur langs de Burgemeester Falkenaweg, met een afwisseling van bedrijven en woningen, leidt tot alert verkeersgedrag op de hoofdrijbaan en de langsliggende parallelwegen.

Het is ongewenst het verkeer voor Falkena Binnen deels over de parallelweg te leiden. Dit is een relatief smalle baan, waarop autoverkeer is toegestaan en die ook dient als gescheiden fietsroute. Het is uit veiligheidsoverwegingen onwenselijk alle in- en uitgaande verkeer van Falkena Binnen over de parallelweg, van en naar de Burgemeester Falkenaweg te leiden.

Enrichtingsverkeer door de wijk wordt niet overwogen. Het karakter en de vormgeving van de betrokken wegen geven hiervoor onvoldoende aanleiding. Daarbij zal de handhaving van een dergelijke regel in een klein binnengebied, met slechts twee ontsluitingen naar het omringende gebied, naar verwachting weinig prioriteit krijgen.

Ontsluiting van Falkena Binnen op de Sieger van Laanstraat, via de bestaande doorgang tussen nummers 35 en 37 is geen goed alternatief. De Sieger van Laanstraat is een woonstraat, met ter hoogte van genoemde doorgang een breedte, van erf tot erf, van 15 m, met -binnen deze breedte- langspaarkeervakken. Verder heeft de straat over de gehele lengte versmallingen en drempels.

De aansluitingen op de Burgemeester Falkenaweg moeten nog worden ontworpen. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met voldoende uitzicht over de parallelweg en de hoofdrijbaan. Verder wordt de aansluiting zo ontworpen dat het verkeer wordt geremd, voordat het vanuit de wijk de Burgemeester Falkenaweg op kan rijden.

De geplande aansluitingen op de Burgemeester Falkenaweg zijn gesitueerd op plekken waar nu uitritten zijn van particuliere erven: noordelijk de uitrit van het Bornego College en zuidelijk de uitrit van het kantorengedouw Nieuw Friesburg. Door de functieverandering zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Lichtschijsel van

¹ Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek.

auto's die de wijk uitrijden op tegenoverliggende woningen kan niet worden voorkomen. In stedelijk gebied komen veelvuldig aansluitingen op doorgaande wegen voor. Tussen de Koornbeursweg en de Rotummerweg sluiten reeds 8 buurtwegen aan op de Burgemeester Falkenaweg, met variërende verkeersintensiteiten. Het lichtschijnsel zal met name worden ervaren in de schemer- en nachturen. In de zomer zal dit beperkt zijn, omdat het donker laat intreedt. Het accent van het effect zal daarom optreden in winterperiode. Het brede profiel van de Burgemeester Falkenaweg en langsliggende groenstroken en de erfscheidingen zullen de invloed enigszins verzachten. Daarbij zal de verkeerintensiteit vanwege Falkena Binnen relatief gering zijn: circa 50 woningen verdeeld over 2 aansluitingen. Deze intensiteit kan niet substantieel toenemen, gezien het afgebakende gebied dat wordt ontsloten.

Het lichtschijnsel vanwege het uitrijdende verkeer kan het woongenot wel beïnvloeden, maar zal gezien de geringe verkeersintensiteit, de functie van de Burgemeester Falkenaweg en de breedte en inrichting van het wegprofiel, niet tot een in een stedelijke omgeving onaanvaardbare situatie leiden.

Erfscheiding met de percelen aan de Sieger van der Laanstraat

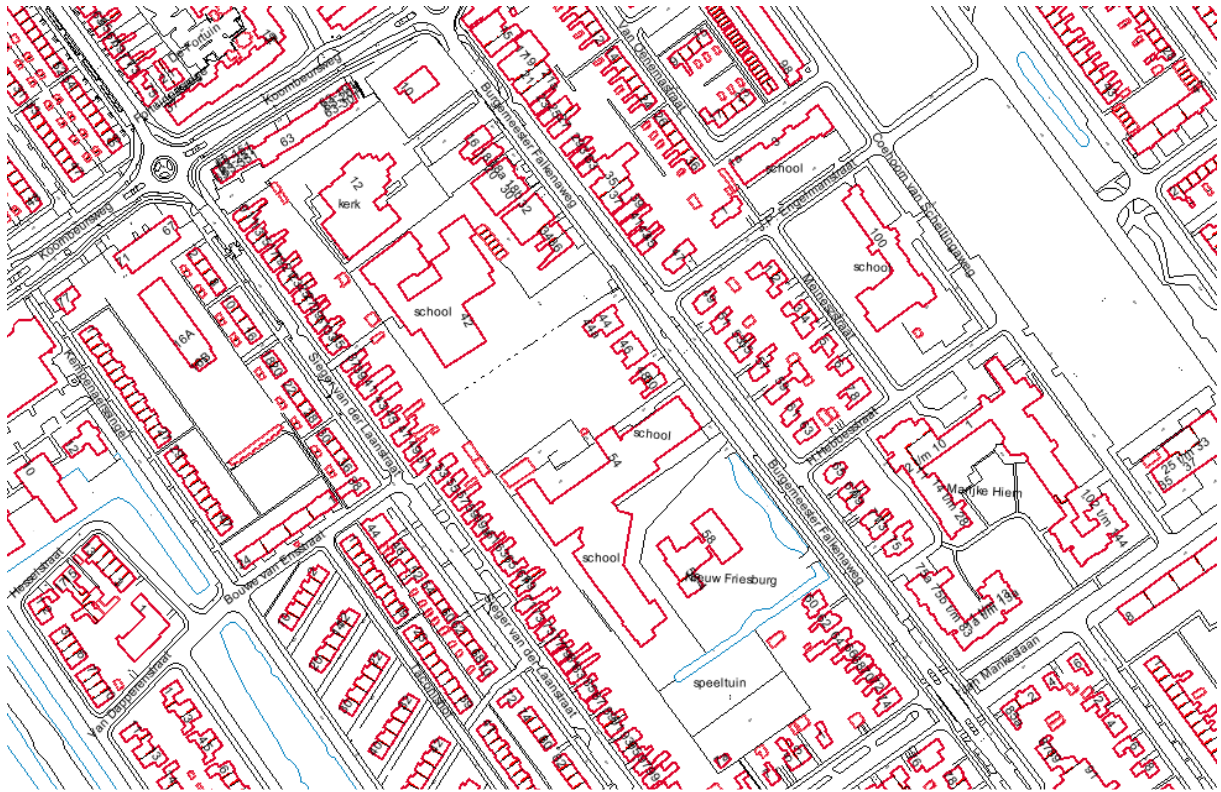
Proplan en de gemeente hebben gezamenlijk het beeldkwaliteitsplan onderschreven en zullen daarom streven naar zorgvuldig ontworpen erfscheidingen. Dit moet in overleg met de bewoners van de Sieger van der Laanstraat, omdat de erfscheiding op de gezamenlijke erfgrans staat. De discussie hierover wordt gevoerd in de klankbordgroep en met de bewoners van de percelen aan de Sieger van der Laanstraat. Uiteindelijk moet het leiden tot overeenstemming tussen de particuliere partijen: ontwikkelaar en aanwonenden.

(Achter)erfscheidingen tussen particuliere erven zijn tot 2,00 m vergunningvrij. Dit betekent dat ook geen welstandsbeoordeling plaatsvindt. De passage over de erfafscheidingen wordt daarom in het beeldkwaliteitsplan verplaatst van het onderdeel "welstandscriteria" naar het onderdeel "beeldkwaliteit".

De suggestie om een strook grond langs de erfscheiding niet over te dragen aan de toekomstige bewoners, zodat de gemeente onderhoud kan plegen, is praktisch niet uitvoerbaar. Dit zou betekenen dat een strook tussen particuliere erven vrij gehouden zou worden met als enkel doel het onderhoud van een derde (de gemeente) aan de erfscheiding. Aangezien dit een beperkte activiteit is, zou de grond er voornamelijk nutteloos liggen. De gemeente zou het onderhoud slechts eenzijdig kunnen plegen, omdat de aan de andere zijde van de erfscheiding de particuliere percelen aan de Sieger van der Laanstraat liggen. Tenslotte is het niet gangbaar dat de gemeente onderhoud pleegt aan een erfscheiding die alleen private erven scheidt.

Uitzicht en privacy

Tot voor kort werd het beeld van het binnengebied tussen de Sieger van der Laanstraat en de Burgemeester Falkenaweg gedomineerd door de gebouwen van de SBO school en het Bornego College. Tussen de scholen en ten zuiden van de SBO school is open ruimte: de notaristuin en de tuin bij Nieuw Friesburg.



Afbeelding 2: bebouwingsbeeld, zoals dat tot eind 2010 bestond

Inmiddels zijn de gebouwen van de SBO school gesloopt. Het Bornego College bereidt plannen voor om te verhuizen naar de Ds. Kingweg. Wat hiervoor terugkomt, is een woonwijkje in het binnengebied en een appartementengebouw aan de Burgemeester Falkenaweg. Dit zal voor de mensen aan de Sieger van der Laanstraat en de westkant van de Burgemeester Falkenaweg, die lange tijd de massieve gebouwen van de scholen direct achter hun achtertuin hadden staan, betekenen dat meer openheid ontstaat door de situering en de afmetingen van de geplande woningen. De mensen die vanaf de Sieger van der Laanstraat en de Burgemeester Falkenaweg vrij uitzicht hadden op de achterliggende tuinen van de notaris en Nieuw Friesland, zullen deze openheid deels verliezen door de invulling van het binnengebied. De mensen aan de Burgemeester Falkenaweg, tegenover het Bornego College, kijken nu uit op de verharding van de uitgang van de school. Hier komen een appartementengebouw en weg voor in de plaats. De functies in het binnengebied veranderen in die zin het gebruik en de uitstraling lange tijd werd gedomineerd door de aanwezigheid en het gebruik van de scholen. In de toekomst zal het gebruik en de uitstraling worden bepaald door het wonen.

Voor vrijwel iedereen rondom Falkena Binnen verandert er iets. De één zal de verandering als positief ervaren, de ander als negatief. Voor de gemeente heeft vooropgestaan dat de veranderingen passend zijn in de stedelijke omgeving. Er wordt aangesloten bij de karakteristiek van de omgeving: aan de Burgemeester Falkenaweg een bouwvolume dat aansluit bij de daar aanwezige bebouwingskarakteristiek. Het binnengebied wordt ingevuld met eigentijdse laagbouwoningen, zoals dit in het kader van de herstructurering op meer plekken in Heerenveen Midden is gebeurd.

Nokhoogtes

Falkena Binnen wordt, met uitzondering van het appartementengebouw, uitgevoerd als laagbouw woonwijk. Dit betekent dat het overheersende beeld bestaat uit woningen in één bouwlaag met kap. Deze bouwwijze geeft relatief grote dakvlakken. Om onder de kap tot goed bruikbare ruimtes komen, die voldoen aan eisen van het Bouwbesluit, zullen nokhoogtes ontstaan van 9,00 tot 10,00 m. Op strategische plaatsen, met name in de noordoosthoek van het plangebied kunnen twee bouwlagen met kap worden toegelaten.

De nokhoogte van de woningen in de Sieger van der Laanstraat is lager. Dit heeft te maken met het feit dat deze woningen een andere periode werd bebouwd (eind veertiger – begin vijftiger jaren). De woningen waren voor die tijd overigens relatief hoog.

Dat er enig verschil is in bouwhoogtes tussen de Sieger van Laanstraat en Falkena Binnen, zal niet sterk worden ervaren. Het betreft twee zelfstandige gebieden, die wel aan elkaar grenzen, maar een eigen oriëntatie en karakter hebben. De woningen zijn met de achterzijde en de tuin naar elkaar gericht.

Hangplek

Falkena Binnen vormt een besloten gebied met weinig toegangen. Door de geringe omvang van het gebied en het samenhangende karakter zal een wijkje ontstaan waar bewoners betrokken zijn bij hun omgeving. Het openbare groen ligt centraal tussen de woningen en draagt bij aan een aantrekkelijk woonmilieu. De kans dat onder deze voorwaarden hangplekken ontstaan is gering.

Erfdienstbaarheid, Burgemeester Falkenaweg 10

Op het stedenbouwkundig ontwerp is een begrenzing aangegeven van het plangebied. De gronden van de Kruiskerk en de onderdoorgang vanaf de Kruiskerk naar Sieger van der Laanstraat vallen daarbuiten.

Geluidsoverlast vanuit Falkena Binnen voor de omgeving

Falkena Binnen zal de normale verkeersbewegingen, die behoren bij een woongebied met zich meebrengen. De toegestane rijsnelheid in het gebied bedraagt maximaal 30 km/uur. Dit wijkverkeer en het parkeren in de wijk zal geen significante extra geluidsbelasting met zich meebrengen voor de straten rondom Falkena Binnen.

Multifunctionele accommodatie

In het kader van de wijkvisie Heerenveen Midden is gediscussieerd over een multifunctionele accommodatie (MFA). Daarbij waren de gebouwen van het Bornego College niet in beeld. In de wijkvisie, zoals de gemeenteraad die vaststelde, is sprake van een centrumfunctie in de as Jan Mankeslaan – Mr. Halbe Binnertsstraat of een mogelijke uitbouw van De Kempnaer tot een MFA.

Een MFA in het Bornego College zou verder geen opbrengsten genereren, maar kosten opleveren. Dit zou de financiële uitvoerbaarheid van de verplaatsing van het Bornego College aantasten.

Restaurant

Het geplande restaurant in de voormalige SBO school maakt geen onderdeel uit van de plannen voor Falkena Binnen. Voor de voormalige SBO school heeft de gemeenteraad inmiddels een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, dat ondermeer een regeling geeft voor een restaurant.

Stadspark

In het gemeentelijk beleid is geen voornemen opgenomen om een stadspark te maken in Heerenveen Midden. De gemeenteraad heeft in de wijkvisie Falkena Binnen aangewezen als woongebied. De gemeenteraad heeft wel een nieuw parkgebied opgenomen in de Structuurvisie Centrum Breed, die raad vaststelde op 7 maart 2011. Hierin is aangegeven dat de Vlinderbuurt op termijn wordt heringericht, waarbij een park omzoomd met bebouwing wordt gemaakt.

Bomen

Het belang van het behoud van de waardevolle lindeboom (in bouwkavel 28) wordt onderkend. Het stedenbouwkundig ontwerp is aangepast, zodanig dat deze boom kan blijven staan. Binnen de kroonprojectie vindt geen ophoging plaats.

Verder wordt gekeken naar mogelijke technische aanpassingen om eventuele veranderingen van het grondwater in belang van de boom op te vangen.



Afbeelding 2: waardevolle es

Waardevermindering / planschade

De ontwikkelingen (herstructurering) die in gang worden gezet kunnen worden getypeerd als normaal in een binnenstedelijke context. De ontwikkelingen kunnen echter wel schade veroorzaken voor personen of bedrijven nabij het plangebied.

De regeling van tegemoetkoming in schade is geregeld in artikel 6.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De essentie van de planschaderegeling is dat schades die door verandering van het bestemmingsplan ontstaan en die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoren te blijven, worden vergoed door burgemeester en wethouders, voor zover de tegemoetkoming niet anders is verzekerd.

Planschade heeft betrekking op inkomensderving of de vermindering van de waarde van

onroerende zaken. De schade wordt bepaald aan de hand van een vergelijking van het oude met het nieuwe bestemmingsplan.

Verzoeken om planschade worden om advies voorgelegd aan een onafhankelijke externe adviseur. De bepaling van schade wordt gestuurd door wettelijke regels en jurisprudentie.

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is een griffierecht verschuldigd van € 500,-. Als schadevergoeding wordt toegekend, wordt dit bedrag aan de aanvrager teruggestort.

Bouwschade

De ontwikkelaar heeft kenbaar gemaakt dat in Falkena Binnen niet wordt geheid, maar geboord. Voor de fase 1 (gedeeltelijke sloop voormalige SBO school) is door de ontwikkelaar al een statusopname van belendende panden gemaakt. Deze is zowel voor de sloop als de bouw van toepassing in fase 1 (zuidelijk plandeel). Voor fase 2 (waaronder sloop Bornego) wordt ook een statusopname gedaan, waarschijnlijk eind dit jaar. Eerst wordt onderzocht welke panden relevant zijn voor de statusopname en vervolgens wordt er een opname van gemaakt (in overleg met bewoners). De bewoners worden hierover vooraf bij brief geïnformeerd. De statusopnamen worden in depot gegeven bij een notaris.

De gemeente staat niet garant voor de vergoeding van schades. In het bouwrecht geldt als algemene regel dat de bouwer aansprakelijk is op schades voor derden.

De beoogde bouwer (combinatie Noppert/Bouwgroep Heerenveen) heeft een Car-verzekering. Deze dekt eventuele bouwschade. Bij faillissement wordt bouwschadevergoeding derhalve niet gedekt uit de boedel van het aannemersbedrijf, maar door de verzekering.

==