

Antwoordnota inspraak m.b.t. Skoatterwâld – Omgeving Rosa Manusweg voorontwerp-herverkaveling- en beeldkwaliteitplan

(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 14 oktober 2015)

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders van Heerenveen hebben een voorontwerp-herverkavelings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor gronden aan de noordzijde van Rosa Manusweg te Skoatterwâld. Het voorontwerp-herverkavelings- en beeldkwaliteitsplan vormt mede de basis voor een herziening van het bestemmingsplan.

2. Inspraak

Het voorontwerp- herverkavelings- en beeldkwaliteitsplan werd bekend gemaakt in de Heerenveense Courant van 29 april 2015 en lag daarna zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Op 11 mei 2015 werd een inloopbijeenkomst gehouden in MFA De Spil in Skoatterwâld. De inloopbijeenkomst werd bezocht door zes belangstellenden. Dezen kwamen primair om informatie. Ze brachten geen inspraakreacties in.

Er werd één schriftelijke inspraakreactie ontvangen van bewoners van de Wetterhoeke (Annie Zernikeweg, Rosa Manusweg en Henriëtte Roland Holstweg). In deze inspraakreactie wordt -samengevat- het volgende naar voren gebracht:

- Het verwijderen van de sloot parallel aan de Rosa Manusweg doet afbreuk aan de typische kenmerken van het plan Wetterhoeke. Er resteren nu slechts twee sloten, parallel aan de Annie Zernikeweg en de Henriëtte Roland Holstweg. Dit strookt niet met het beoogde karakter van het gebied en de naam Wetterhoeke. Ook doet het geen recht aan de originele naam Eilandenrijk voor onderhavig plangebied.
- Volgens het originele plan waren in het gebied tegenover de Wetterhoeke (deel Rosa Manusweg tussen de Annie Zernikeweg en de Henriëtte Roland Holstweg) drie eilanden met drie vrijstaande woningen toegestaan. Nu lijkt het of er vier keer twee-onder-één kap woningen mogen worden gebouwd. Deze vermeerdering van het aantal woningen brengt ongewenste drukte en overlast met zich mee. Ook zal de herverkaveling gevolgen hebben voor de waarde van de woningen van insprekers en het woongenot. Dit laatste doordat het uitzicht minder wordt en de sloot vervalft.

Gevraagd wordt zekerheid te verschaffen over:

- Handhaven van de sloot, inclusief groenstrook, parallel aan de Rosa Manusweg.
- Vasthouden aan drie kavels met vrijstaande woningen en geen vier kavels met mogelijk halfvrijstaande woningen.
- De rooilijnen intact laten, zodat de woningen niet dichterbij komen dan origineel gepland.

Naar aanleiding van de inspraakreactie werd op 9 september 2015 ambtelijk overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van de indieners. Daarbij werd van de zijde van de indieners nader inzicht gegeven in de achtergronden van de inspraakreactie. Aanvullend werd verzocht voorwaarden te creëren voor parkeren op eigen erf, zodat de openbare ruimte hierdoor niet extra wordt belast. Van de zijde van de gemeente werden de achtergronden van de plannen nader toegelicht. De indieners overlegden handtekeningenlijsten met de namen van buurtbewoners die de inspraakreactie onderschrijven.

3. Reactie burgemeester en wethouders

a. Herverkaveling (achtergronden en uitgangspunten)

De gemeenteraad stelde op 25 augustus 2008 het bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld vast. Hierin werden gronden, voorheen behorend bij het perceel Het Meer 116, die de gemeente recentelijk had verworven, niet meegenomen, omdat verwerking hiervan op dat moment de voortgang van het bestemmingsplan als geheel zou hebben vertraagd.

Tijdens vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Milieu van 17 maart 2008, die aan de vaststelling van het bestemmingsplan vooraf ging, deelde de verantwoordelijke wethouder mee dat op termijn een wijziging van het bestemmingsplan aan de raad zou worden voorgelegd, die de aangekochte gronden zou betrekken bij de ontwikkeling van Skoatterwâld.

De plankaart van het geldende bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld (figuur 1) laat zien dat de gronden, die eerder behoorden bij het perceel Het Meer 116, buiten het bestemmingsplan zijn gelaten.



Figuur 1: fragment plankaart bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld

Op 7 december 2009 stelde gemeenteraad het bestemmingsplan het Meer vast. Hierin werd ruimte geboden om ten oosten van het perceel Het Meer 116 de lintbebouwing door te zetten (figuur 2). De betreffende bestemming wordt momenteel verwezenlijkt.



Figuur 2: fragment plankaart bestemmingsplan Het Meer

Voor Skoatterwâld is een ontwerp gemaakt voor woningbouw aansluitend op de structuur van Het Meer en de structuur van Skoatterwâld. De ontworpen wegenstructuur (Rosa Manusweg) ligt parallel aan het Meer. Er is uitgegaan van een waterrijke omgeving, aansluitend op de kenmerken van het noordelijke deel van Skoatterwâld (figuur 3).

In de communicatie over de ontwikkeling van Skoatterwâld is het desbetreffende ontwerp voortdurend naar buiten gebracht.



Figuur 3: stedenbouwkundig ontwerp: afronding woningbouw noordzijde Rosa Manusweg

Het stedenbouwkundig ontwerp voor de woningbouw kent een zekere kwetsbaarheid door het gebruik van water aan de voorzijde van de woningen, waardoor de woningen alleen toegankelijk zijn door middel van bruggen. Daarnaast is uitgegaan van uitsluitend vrijstaande bouw. In een periode waarin de woningmarkt nog aan het aantrekken is, de private bestedingsmogelijkheden relatief beperkt zijn en het kavelaanbod groot is, is de verwachting dat de ontwikkeling van dit plandeel moeizaam zal zijn.

Dit heeft tot gevolg dat de afronding van het plandeel extra tijd zal vragen. Voor de gemeente heeft dit uitgestelde opbrengsten tot gevolg en voor de buurt vraagt dit extra tijd, voordat woonrijp wordt gemaakt: definitieve inrichting openbare ruimte (wegen, water en groen).

Daarom is het onderstaande ontwerp (voorbeeldverkaveling) gemaakt, waarbij het water aan de voorzijde van de woningen is vervallen, uitgegaan wordt van de mogelijkheid van variabele kavelbreedtes en de vrijstaande woningen incidenteel worden afgewisseld met halfvrijstaande woningen. Er blijft sprake van grote kavels, omdat in alle gevallen de kaveldiepte circa 44 m bedraagt.

Uitgangspunt is dat dit ontwerp beter aansluit bij de markt, een goede prijs – kwaliteitverhouding heeft en een versnellend effect heeft op de afronding van het plandeel.



Figuur 4: verkavelingsplan (mogelijke verkaveling)

b. Reactie op inspraak

- *Vervallen sloot voorzijde geprojecteerde woningen / het waterrijke karakter*

De sloot aan de voorzijde is vervallen in verband met de relatief kostbare noodzaak de woonpercelen toegankelijk te maken met bruggen. Om de waarde van de waterloop, als onderdeel van het waterrijke karakter, voldoende tot zijn recht te laten komen, moeten eisen worden gesteld aan de vormgeving van bruggen. Deze eisen zijn kostenverhogend.

Ervaringen elders in Skoatterwâld (Tjeerd Stienstraweg) hebben uitgewezen dat de toepassing van één brug per twee woningen niet goed werkt. Dit zou betekenen dat elke individuele kavel een brug zou moeten krijgen. Enerzijds zou dit de kosten van de kavels verhogen (kosten per brug: € 10.000 à 15.000), anderzijds zou hierdoor een druk beeld ontstaan, door de vele onderbrekingen van het open water. Het alternatief van dammen in plaats van woningen zou ook te zeer afbreuk doen aan het voorgestane ruimtelijke beeld.

Het laten vervallen van de waterloop heeft niet tot gevolg dat het waterrijke beeld onevenredig wordt aangetast. Figuur 4 laat zien dat ook met het vervallen van de waterloop, de directe omgeving sterk wordt gedomineerd door water. Een deel van dit water is reeds aangelegd (figuur 5).

Bij het vervallen van de waterloop worden de gronden die daarvoor gereserveerd waren voor de helft bij de kavels betrokken en voor de helft bij het openbaar groen. Hierdoor ontstaan relatief brede bermten langs de noordzijde van de Rosa Manusweg.

Burgemeester en wethouders zijn, kortom, van oordeel dat het vervallen van de waterloop een verandering van het ruimtelijk beeld geeft, maar dat het waterrijke karakter van de ruimere omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Daarnaast verwachten ze dat de kans op een voorspoedige ontwikkeling van het plandeel toeneemt.



Figuur 5: bestaande inrichting omgeving Rosa Manusweg

- *Rooilijn*

Hoewel de waterloop vervalt, wordt de rooilijn van de geprojecteerde woningen aan de noordzijde van de Rosa Manusweg niet aangepast. Dit heeft tot gevolg dat een relatief brede berm ontstaat en dat de beoogde afstand tussen de nieuwe woningen en de tegenoverliggende, reeds bestaande, woningen niet kleiner wordt. In essentie verandert het beeld in detaillering: waterloop wordt deels berm en deels erf, maar niet qua hoofdopzet: positie woningen ten opzichte van elkaar.

- *Halfvrijstaande woningen*

Er is voor gekozen halfvrijstaande woningen mogelijk te maken, omdat daarmee de markt breder kan worden bediend. De toevoeging van enige halfvrijstaande woningen past in de structuur van de ruimere omgeving, die wordt gekenmerkt door vrijstaande, halfvrijstaande, halfvrijstaand geschakelde woningen en rijenwoningen.

Uitgangspunt is dat aan de noordzijde van de Rosa Manusweg een afwisseling ontstaat van vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De halfvrijstaande woningen moeten het beeld niet domineren. Wij leggen daarom in het bestemmingsplan het maximaal aantal te bouwen woningen vast per bouwvlak, zodanig dat een aanvaardbare verdeling van vrijstaande en halfvrijstaande woningen ontstaat.

- *Verkeer/ parkeren*

De bouw van de woningen aan de Rosa Manusweg zal de verkeersdruk niet onevenredig doen toenemen. Skoatterwâld heeft een fijnmazige verkeersstructuur. Behalve de Domela Nieuwenhuisweg en de Oranje Nassaulaan, fungeren alle wegen als erftoegangswegen, die alleen aanliggende erven ontsluiten en die geen functie hebben voor doorgaand verkeer. De toegelaten rijsnelheid op deze wegen is 30 km/uur. Dit vormt een voldoende basis voor een verkeersveilige situatie.

Door de brede berm, ten gevolge van het vervallen van de waterloop, en de voorgeschreven plaatsing van bijgebouwen op minimaal 4,00 m achter de voorgevel van de woning, zal sprake zijn van voldoende opstelruimte voor auto's op de eigen oprit. Wij gaan er vanuit dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen. In de communicatie met de kopers wordt dit aspect meegenomen.

In de berm langs de noordzijde van de Rosa Manusweg wordt uitgegaan van de aanplant van bomen. De berm is zodanig ruim, dat daarnaast eventueel extra parkeerruimte kan worden gemaakt. Als de praktijk uitwijst dat een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte optreedt, zullen extra parkeervakken in de openbare ruimte (berm) worden aangelegd.

Conclusie:

Samenvattend hebben burgemeester en wethouders naar aanleiding van de inspraakreactie besloten dat:

- de aanvankelijk beoogde rooilijn van geprojecteerde woningen aan de noordzijde van de Rosa Manusweg in stand blijft;
- dat in het bestemmingsplan in de bouwvlakken maximale aantallen te bouwen woningen worden opgenomen, zodanig dat in elke bouwvlak een evenredige verdeling kan ontstaan van vrijstaande en halfvrijstaande woningen;
- de kavels waarop de nieuwbouw plaatsvindt voldoende ruim zijn om uit te gaan van parkeren op eigen erf, maar dat de berm aan de noordzijde van de Rosa Manusweg ruimte biedt voor de realisering openbare parkeervakken, als de toegenomen parkeerdruk in de omgeving ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling, daartoe aanleiding geeft.