

# **Antwoordnota inspraak m.b.t. het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp openbare ruimte voor het wooncomplex Nieuwburen te Heerenveen**

## **Inleiding**

Op 29 juni 2010 werd een inspraakbijeenkomst gehouden over de plannen voor het wooncomplex Nieuwburen. Van deze bijeenkomst werd verslag opgemaakt. Daarnaast zijn er drie (schriftelijke) inspraakreacties ingediend. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. Een samenvatting van de ingediende reacties is hieronder gegeven.

## **Samenvatting inspraak**

Tijdens de inspraak werd -samengevat- het volgende naar voren gebracht:

### ***1. Bouwplan in relatie tot de omgeving***

De U-vorm van het gebouw, de toren van 4 bouwlagen en de woontoren van 11 bouwlagen passen niet op de beoogde plek. Het bouwplan voegt zich te weinig in de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek van de Nieuwburen. Het bouwplan zou moeten worden aangepast op zodanige wijze dat de oude bebouwingsstructuur langs de Nieuwburen wordt hersteld. Zo wordt bijgedragen aan het oorspronkelijke karakter van Heerenveen. Het bouwplan doet het autonome karakter van het aan de overzijde van de Schoterlandse Compagnonsvaart gelegen Huize Voormeer geweld aan.

Het bouwplan is in strijd met de ambities die zijn verwoord in het Voorlopig Ontwerp van de structuurvisie Centrum Breed:

- het centrum van Heerenveen is mooi en sfeervol
- in het centrum van Heerenveen staat cultuurhistorie hoog in het vaandel
- in het centrum van Heerenveen is de oude historie goed zichtbaar.

De Schoterlandse Compagnonsvaart en de wegen aan weerszijden daarvan, tot aan de rijksweg A32, maken daarvan deel uit.

Het ruimtelijke schakelpunt (kruising kleinschalige structuur en grootstedelijke ontwikkeling) dient niet aan de Nieuwburen te liggen, maar verderop bij de Abe Lenstraboulevard, dan wel bij de nieuwe Rabobank. Dit wordt gestaafd door het Voorlopig Ontwerp van de structuurvisie Centrum Breed. Hierin staat over de Nieuwburen (pag. 81): "Op schaal van Heerenveen Centrum Breed is in dit gebied met name het opwaarderen en herinrichten van de cultuurhistorische lijn langs de Schoterlandse Compagnonsvaart van belang."

De Heideburen en de Nieuwburen vanaf de Nieuwstraat tot aan de rijksweg A32 verdienen een stedenbouwkundige opwaardering. Zowel de bebouwing als de inrichting speelt hierbij een rol. Met dit gebied moet zorgvuldig worden omgegaan. Van belang is dat de invulling meer recht doet aan de kleinschalige historische structuur. Hierbij past, gelet op het karakter, geen hoogbouw. Bij de invulling dient aandacht te worden besteed aan parcellering, goothoogten, kleurgebruik, materiaalgebruik, inrichting van de omgeving en situering.

De gemeente Heerenveen houdt geen rekening met het monumentale karakter van de Nieuwburen en de daarlangs gelegen woningen. Hiermee wordt zeer onzorgvuldig omgegaan. Het wooncomplex vormt niet het eindpunt/markering van de centrale boulevard in het sportstadgebied, omdat Thialf er nog tussen komt.

Het wooncomplex is qua vorm, scheef oplopend, geleidelijk van 2 tot 5 bouwlagen een zeer storende factor in de omgeving. Er zou beter aangesloten moeten worden op het bestaande

karakter van de bebouwing langs de Schoterlandse Compagnonsvaart: het grachtenritme met verspringende daken en het regelmatige ritme van de ramen. Verder wordt de oorspronkelijke bebouwingsstructuur langs Heideburen, Nieuwburen en Het Meer té zeer gedomineerd door de bebouwing in het sportstadgebied (aanwezige en geplande kantoren en appartementengebouwen) en de bebouwing aan de Narcislaan en de K.R. Poststraat. Er zouden zelfs plannen zijn woningen aan Het Meer af te breken voor nog meer kantoren.

## **2. Verkeer/parkeren**

Het zogenaamde Leidse bruggetje in de Nieuwburen, ter hoogte van het geprojecteerde wooncomplex Nieuwburen, is niet berekend op grote verkeersintensiteiten. De brug is te steil voor de bewoners van het appartementencomplex. Bij sneeuwval is het een glijbaan.

Verder zal de verkeersintensiteit zeker met honderd procent toenemen. Gepleit wordt voor het autovrij maken van het bruggetje in de Nieuwburen.

Er worden te weinig parkeerplaatsen bij het wooncomplex gerealiseerd, waardoor een grote parkeerdruk in de omgeving ontstaat.

## **3. Fiets- en voetgangersbrug over de Schoterlandse Compagnonsvaart**

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden een fiets- en voetgangersbrug over de Schoterlandse Compagnonsvaart, ter hoogte van het geplande wooncomplex Nieuwburen. Hiermee wordt een rechtstreekse route gecreëerd tussen het sportstadgebied en de omgeving K.R. Poststraat. Recentelijk is besloten het geld voor deze brug in te zetten voor het planten van bomen langs de Nieuwburen. Voor de realisering van de brug zullen dan nieuwe gelden moeten worden gereserveerd.

Gepleit wordt voor een discussie over deze keuze van de gemeente. Bewoners van de Narcislaan en omgeving hechten belang aan de realisering van het bruggetje als onderdeel van een fiets-, voetgangersroute tussen de omgeving K.R. Poststraat en het sportstadgebied.

## **4. Inrichting openbare ruimte**

De bomen naast het perceel Nieuwburen 84 mogen niet gekapt worden ten behoeve van het uitzicht. Deze zijn namelijk net herplant.

De gemeente heeft bomen aan de Nieuwburen en de Heideburen gerooid, zonder dat geld voor herplaatsing van bomen is gereserveerd. Wel worden bij het appartementencomplex voortuintjes gemaakt en bomen geplant, omdat dit past in het historisch perspectief. Dit is onbegrijpelijk en frustrerend.

De Nieuwburen moet hoognodig worden herstraat.

## **5. Bouwfase, overlast, schade**

Er worden grote problemen voorzien als er geheid gaat worden. Er moet een onafhankelijke vooropname van de omliggende woningen worden uitgevoerd. Omdat de gemeente Heerenveen woningen als monument aanwijst, behoren de kosten hiervan voor rekening van de gemeente te komen.

De gemeente Heerenveen wordt volledig aansprakelijk gesteld voor schade en overlast tijdens de bouw.

De als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte panden aan de Nieuwburen zijn niet gefundeerd. Hiermee moet bij de bouw en het bouwverkeer rekening worden gehouden. Bij heiwerkzaamheden in het sportstadgebied zijn scheuren ontstaan in woningen aan de Nieuwburen. Onder het zand zit een veenlaag, waardoor de omgeving erg trillingsgevoelig is. Gevraagd wordt of al bekend is of geheid of geboord wordt voor de fundering.

## **6. Supportersoverlast**

Langs de Heideburen wordt regelmatig overlast ondervonden van voetbalpubliek. De bewoners

van het wooncomplex Nieuwburen zullen dit ook ondervinden. Als de fiets- en voetgangersbrug over de Schoterlandse Compagnonsvaart wordt gerealiseerd, zal de overlast nog toenemen. Als ook Thialf in het sportstadgebied wordt gerealiseerd zal de hinder nog meer toenemen. De overlast bestaat uit vernielingen en de onbereikbaarheid van de eigen straat en woning, door de grote toevloed van mensen en voertuigen.

## **7. Veiligheid**

Het wooncomplex wordt dicht op het gasstation gebouwd. Gevraagd wordt of voldaan wordt aan de voorwaarden die hiermee samenhangen op het punt veiligheid.

## **8. Energieneutraal**

Het is jammer dat Accolade niet in de plannen heeft opgenomen om energieneutraal te bouwen. Dit zou uitstekend passen bij de toepassingen die op dit punt reeds plaatsvinden in Sportstad Heerenveen.

## **Reactie burgemeester en wethouders:**

Het college heeft naar aanleiding van hetgeen tijdens de inspraak naar voren werd gebracht het volgende overwogen:

### *1. Stedenbouwkundige aspecten*

Rond 2000 werd de nieuwe A32 in gebruik genomen. Doordat de nieuwe A32 ter hoogte van Heerenveen een stuk naar het oosten opschoof, kwam ruimte vrij voor de ontwikkeling van Heerenveen. Reeds in 1993 legde de gemeenteraad met het Structuurplan Heerenveen de nieuwe ontsluitingsstructuur vast, en de mogelijkheden voor stedelijke invulling van de zone tussen de oostrand van Heerenveen en de nieuwe A32. De nieuwe ontsluitingsstructuur hield ondermeer in dat de doorgaande hoofdroute Heideburen-Het Meer-De Knipe verviel. Dit bleef alleen een doorgaande route voor langzaam verkeer. De afgelopen jaren is geleidelijk doorgewerkt aan de invulling van de zone die ontstond door het verleggen van de A32. De zone krijgt een gemengde, stedelijke invulling. Mede door de goede ontsluiting, is al veel activiteit en werkgelegenheid ontstaan in het gebied.

Ter hoogte van de Heideburen-Nieuwburen-Het Meer raken de oude structuur van Heerenveen en de nieuwe ontwikkelingen elkaar. De ontwikkeling van het wooncomplex Nieuwburen neemt hierin, door zijn situering, een centrale plaats in. De insprekers pleiten voor een naadloze aansluiting van de nieuwbouw op bestaande structuur en bebouwingskenmerken langs de Schoterlandse Compagnonsvaart. Ze beoordelen de ontwikkeling niet vanuit het perspectief van het sportstadgebied. De gemeente heeft een andere insteek gekozen. Getracht is een invulling te maken, waarbij oud en nieuw elkaar treffen. De wijze waarop dit vorm wordt gegeven bevat zowel verwijzingen naar de historische structuur als naar de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is niet gekozen voor een historiserende aanpak.

Het wooncomplex wordt gebouwd op een relatief kleine kavel, die wordt begrensd door het doorstroomkanaal naar het Oranje Nassaugemaal aan de westkant, het gasstation en de leidingenstroken aan de oostkant en de Nieuwburen/Schoterlandse Compagnonsvaart aan de noordkant. Aan de zuidkant vormt de kavel de afsluiting van de centrale parkeerboulevard, die een verbindend noorzuidelement vormt in het sportstadgebied. Er wordt een soort eiland gecreëerd, waarop het complex wordt gebouwd. Het gebouw heeft een compacte deels opgaande vorm met open ruimtes rondom. Aan de zijde van de Nieuwburen wordt op eigentijdse manier aangesloten op het karakter van de bestaande bebouwing. Aan de zijde van sportstad wordt hoger gebouwd met aan de oostkant een hoogte-accent in de vorm van een toren, die de beëindiging vormt van de centrale boulevard in sportstad. De maat en schaal van de boulevard in het sportstadgebied vragen om een duidelijke beëindiging.

Door de omvang van het gebouw kan een flink woningbouwprogramma worden gerealiseerd,

waarbinnen ondermeer een groep fokusbewoners een plek krijgt. De omvang van het gebouw biedt mogelijkheden voor alzijdige architectuur, waardoor het gebouw zich naar alle kanten presenteert, zonder duidelijke voor- of achterkant. Hiermee wordt een goed schakelpunt gerealiseerd waarmee de historische structuur en de nieuwe ontwikkelingen met elkaar worden verbonden. Deze benadering is niet strijdig met het Voorlopig Ontwerp van de structuurvisie Centrum Breed, die er juist op gericht is om, met respect voor het bestaande, nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken in Heerenveen.

Doorzetten van het lint is hier geen optie. Het lint wordt onderbroken door het doorstroomkanaal en de bebouwingsbeperkingen rondom het gasstation. Er zou een klein plukje woningen ontstaan, georiënteerd op de Nieuwburen en met de achtertuinen naar het sportstadgebied. Ook vanuit sportstad zou dit geen goed beeld geven. De centrale parkeerboulevard zou worden afgerond door de achtertuinen van woningen aan de Nieuwburen. Ook aan de noordzijde van het te bouwen complex is sprake van een onderbreking in het lint, in de vorm van Huize Voormeer, met de daarbij behorende tuin. De invulling met het wooncomplex Nieuwburen kan worden beschouwd als een eenmalige verbijzondering binnen de bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de Nieuwburen, die de overgang tussen oud en nieuw accentueert. Aan de oostzijde van het gasstation zijn op termijn mogelijkheden voor een kleinschalige invulling, aansluitend op de bebouwing langs Het Meer. Daarmee kan de historische structuur worden versterkt. Er zijn geen plannen om woningen af te breken langs Het Meer

Het nieuwe wooncomplex komt tegenover Huize Voormeer te liggen. Het feit dat Huize Voormeer aan alle zijden door open ruimte wordt omgeven verandert hierdoor niet. Huize Voormeer blijft omgeven door een ruime tuin. Ook aan de voorzijde van Huize Voormeer blijft sprake van een open zone, door het brede profiel van Heideburen, Schoterlandse Compagnonsvaart en Nieuwburen. Huize Voormeer wordt nu vooral ervaren vanaf de Heideburen en de Nieuwburen. Dit blijft zo. Doordat het nieuwe wooncomplex wordt omgeven door open ruimten zullen zichtlijnen ontstaan vanuit het sportstadgebied, richting Huize Voormeer.

De centrale parkeerboulevard vormt een verbindend element door het gehele sportstadgebied. De boulevard structureert de ruimte en is bepalend voor de rooilijnen van de bebouwing. Ook indien Thialf in het sportstadgebied wordt gerealiseerd, zal de centrale boulevard worden gerespecteerd. Het is dus niet zo dat een mogelijk Thialf een blokkade gaat vormen in de boulevard.

## *2. Brug over de Schoterlandse Compagnonsvaart / herstructurering Heideburen en Nieuwburen / inrichting openbare ruimte*

*Brug over de Schoterlandse Compagnonsvaart / herstructurering Heideburen en Nieuwburen*  
Er zijn plannen ontwikkeld voor de aanleg van een langzaamverkeersverbinding van de omgeving K.R. Poststraat naar de stadionomgeving. Onderdeel van deze verbinding vormt een aan te leggen brug over de Schoterlandse Compagnonsvaart. In het bestemmingsplan voor het wooncomplex Nieuwburen is rekening gehouden met een stukje fiets-/voetpad langs de westzijde van het wooncomplex, dat onderdeel vormt van de beoogde verbinding, en met de brug over de Schoterlandse Compagnonsvaart.

Gezien de slechte kwaliteit en aankleding van Nieuwburen en Heideburen bestaat bij bewoners en de gemeente de wens deze straten te herstructureren. Hierbij wordt uitgegaan van het planten van bomen ter weerszijden van de Schoterlandse Compagnonsvaart, het herstraten van Heideburen en Nieuwburen en de daarlangs gelegen trottoirs, het terugbrengen van geveltuintjes aan de Heideburen en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Er is onvoldoende geld beschikbaar om beide projecten te financieren. De herinrichting van Nieuwburen en Heideburen kan in beginsel op korte termijn worden uitgevoerd. De beoogde langzaamverkeersroute kan deels worden aangelegd. Als onderdeel van de ontwikkeling van het wooncomplex Nieuwburen wordt een stukje fiets-/voetpad aangelegd. Daarnaast is geld beschikbaar voor de bouw van de brug. In noorden kan aangesloten worden op een bestaand

fiets-/voetpad. Hoe de route in het sportstadgebied vorm moet krijgen is nog onduidelijk. Dit hangt samen met de verdere ontwikkeling van de plannen voor de inrichting van het sportstadgebied.

Op dit moment wordt getracht de financiering van de herstructurering van Nieuwburen en Heideburen rond te krijgen. Hierbij wordt geput uit verschillende budgetten en worden subsidies ingezet. Dit is echter niet toereikend. Daarom ligt de keuze voor om de gereserveerde gelden voor de brug over de Schoterlandse Compagnonsvaart in te zetten voor de herstructurering van Nieuwburen en Heideburen. Voor de fiets-/en voetverbinding, inclusief brug, kan dan een nieuwe reservering wordt gemaakt. Wethouder Siebenga heeft dit toegelicht tijdens de inspraakbijeenkomst op 29-6-10.

Tijdens de inspraakbijeenkomst kwam kritiek van het Bewonersplatform Centrum Heerenveen op het voornemen de bouw van de brug uit te stellen. Door anderen werd gepleit voor herstructurering van de Nieuwburen. Omdat op dit moment onvoldoende geld beschikbaar is voor de uitvoering van beide projecten, moeten keuzes worden gemaakt. Inmiddels is een discussie gestart met betrokkenen. Op basis van de uitkomsten van deze discussie zullen burgemeester en wethouders besluiten over de aanpak van een en ander.

In het bestemmingsplan Wooncomplex Nieuwburen zijn een stukje fiets- en voetpad en de brug over de Schoterlandse Compagnonsvaart opgenomen. Daarmee wordt de planologische basis gelegd voor de uitvoering van deze projectdelen. Het bestemmingsplan heeft een werkingsduur van 10 jaar. Er moet reëel zicht zijn op uitvoering van het bestemmingsplan binnen periode van 10 jaar. De keuze naar aanleiding van de discussies die zijn gestart, bepaalt wanneer de daadwerkelijke realisering van deze plandelen plaatsvindt.

#### *Behoud bomen*

De bomen naast het pand Nieuwburen 84 zijn recentelijk geplant. In het bestemmingsplan krijgen de betreffende gronden de bestemming Groen. Deze bestemming is ondermeer gericht op instandhouding van groenvoorzieningen.

### *3. Verkeer/parkeren*

#### *Verkeer*

De Nieuwburen was vanouds een uitvalsweg, parallel aan de Heideburen en aansluitend op het Meer en De Opslach. Door de nieuwe verkeersstructuur die ontstond na de aanleg van de A32, is de doorgaande functie van de weg grotendeels vervallen. De Nieuwburen heeft nu vooral het karakter van een woonstraat. De ontwikkeling van het wooncomplex Nieuwburen (ruim 50 wooneenheden, grotendeels appartementen) zal leiden tot verkeerstoename op de Nieuwburen. Gezien het karakter van de Nieuwburen: een binnenstedelijke weg met voornamelijk bestemmingsverkeer in een stedelijke setting, zal geen sprake zijn van onevenredige drukverzwaring voor de omgeving.

Als onderdeel van de plannen voor de openbare ruimte nabij het geplande wooncomplex wordt de helling van het zogenaamde Leidse bruggetje verlaagd, waardoor het minder als verkeersobstakel fungeert.

De bewoners van het nieuwe wooncomplex kunnen zowel via de Nieuwburen als via het sportstadgebied naar het centrum van Heerenveen gaan.

#### *Parkeren*

De parkeercapaciteit is bepaald op basis van objectieve normen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeertechniek). Deze normen zijn algemeen aanvaard als basis voor de bepaling van de parkeerbehoefte.

Onder het wooncomplex wordt een parkeergarage gerealiseerd. In de parkeergarage worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierbij is uitgegaan van de volgende parkeerbalans:

- 16 Fokuswoningen x 0,5 parkeerplaatsen per woning = 8 parkeerplaatsen
- 39 woningen x 1,1 parkeerplaatsen per woning = 43 parkeerplaatsen

- 1 Fokusunit x 2 parkeerplaatsen =  
Totaal

2 parkeerplaatsen  
53 parkeerplaatsen

Voor bezoekers wordt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Dit betekent dat er ten minste 17 parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden in het openbare gebied op het eiland aangelegd.

Als uitvloeisel van de Parkeervisie wordt in het sportstadgebied betaald parkeren ingevoerd. Bij de eerstvolgende vaststelling van de parkeerverordening wordt de nieuwe grens bepaald van het gebied waarbinnen het betaald parkerenregiem geldt. Bij de bepaling van deze begrenzing worden ook het belangen van de parkeersituatie rondom het wooncomplex Nieuwburen betrokken.

#### *4. Bouwfase/overlast /schade*

Het beoogde bouwterrein is bereikbaar vanaf de Opslach en het oostelijke deel van de Nieuwburen. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat bouwverkeer alleen via deze route, of via het sportstadgebied, naar de bouwplaats mag gaan.

De bouw is een verantwoordelijkheid van de aanvrager Accolade. Het valt niet te voorkomen dat tijdens de bouw enige overlast (geluid, verkeer) wordt ondervonden in de omgeving. Dit is eigen aan bouwprojecten. Met klachten kan men desgewenst melden bij verantwoordelijken op de bouwplaats, of bij Accolade.

De bouwer is verantwoordelijk voor het voorkomen van schade aan gebouwen in de omgeving van de bouwplaats. De zorgen op dit punt van omwonenden zijn duidelijk overgekomen, tijdens de inspraakbijeenkomst en gesprekken en in de ontvangen brieven. De gemeente zal bij Accolade aandringen op vroegtijdig overleg met omwonenden over de aanpak van de bouw, aanspreekpunten, opnames van de bouwkundige staat van nabijgelegen panden, etcetera. Mocht er sprake zijn van schade ten gevolge van de bouw, dan is de bouwer hierop aanspreekbaar.

#### *5. Supporteroverlast*

De omgeving Nieuwburen-Heideburen maakt onderdeel uit van de supportersroutes van parkeervoorzieningen naar het stadion. De bouw van het wooncomplex Nieuwburen verandert dat niet. Overlast van supporters is een openbare ordeprobleem dat op zich los staat van de voorliggende plannen. Wel is het zo dat een route langs het wooncomplex komt te lopen. Aan de zijde van het fiets-/voetpad wordt een talud aangelegd dat oploopt tegen de borstwering van de verdiepte parkeergarage. Daarboven zitten balkons. Deze zijde van het complex is daarmee minder kwetsbaar voor overlast. De grondgebonden woningen aan de zijde van de Nieuwburen zijn kwetsbaarder voor overlast. Mocht hiervan sprake zijn, dan is dit een kwestie van handhaving van de openbare orde.

#### *6. Veiligheid*

Het wooncomplex wordt gebouwd op circa 45 meter van het gasontvang- en verdeelstation. Dit station wordt niet aangemerkt als een zogenaamde BEVI-inrichting (BEVI <sup>1)</sup>: Besluit externe veiligheid inrichtingen). Dit betekent dat de aanwezigheid van het gasontvang- en verdeelstation geen specifieke beperkingen met zich meebrengt voor de bouw van het wooncomplex.

Wel moet rekening worden gehouden met een in de grond aanwezige hoofdtransportleiding. Op de bestemmingsplankaart is de ligging en de veiligheidszone van deze leiding aangegeven. Het gebouw wordt buiten deze zone gebouwd.

---

<sup>1)</sup> Het Bevi moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het besluit verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

Daarnaast moet in verband met de hoofdtransportleiding aandacht worden gegeven aan het aspect externe veiligheid. Dit zijn de gevolgen die kunnen optreden in de ruimere omgeving optreden als een calamiteit ontstaat met de hoofdtransportleiding. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gemeenteraad een verantwoording van het groepsrisico voorgelegd. Hierin wordt ingegaan op aspecten als zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en risicoreductie

#### *7. Energieneutraal*

Wij zullen de suggestie om energieneutraal te bouwen overbrengen aan de aanvrager, Accolade. Vanuit de gemeente bestaan op dit punt geen dwingende bepalingen.