

Antwoordnota inspraak m.b.t. de herontwikkeling van Heerenhage te Heerenveen

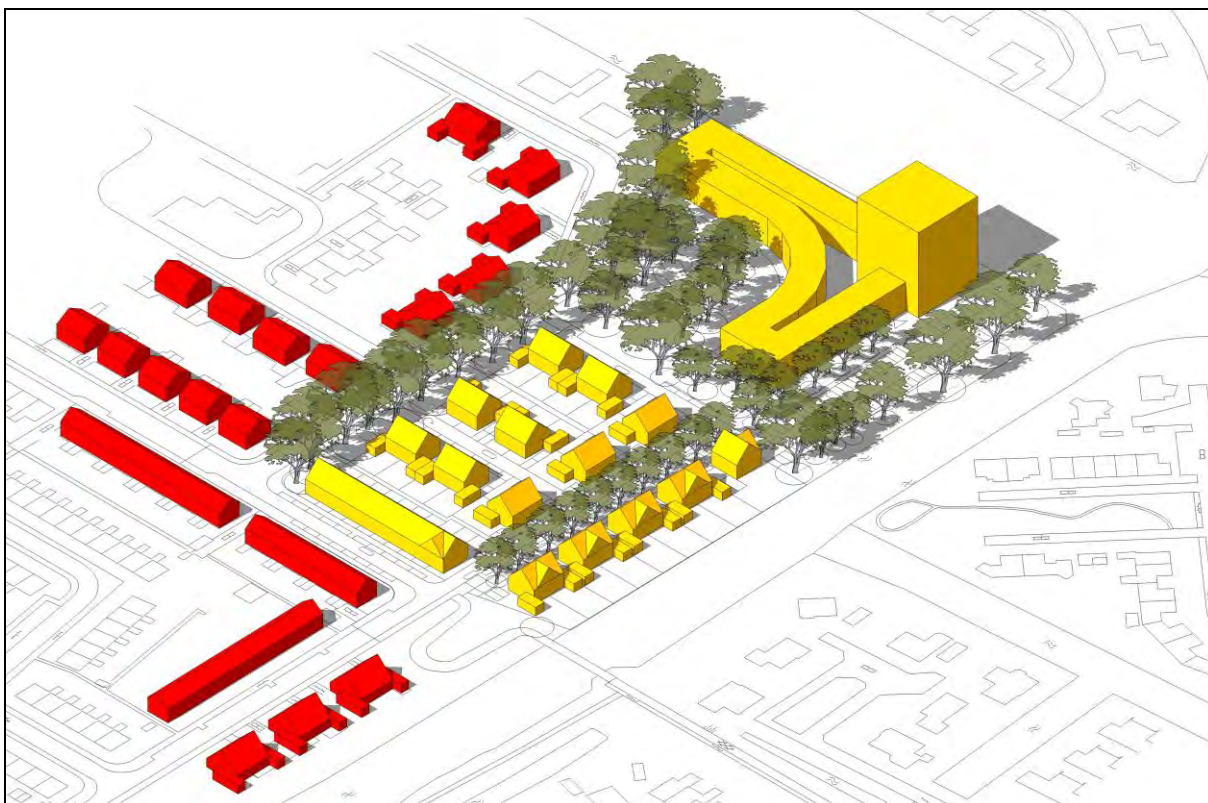
(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 28 november 2017)

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben inspraak gegeven op een schetsontwerp voor de herontwikkeling van de serviceflat Heerenhage te Heerenveen (figuren 1 en 2). Het schetsontwerp gaat uit van sloop van de bebouwing van Heerenhage. Hiervoor in de plaats komen laagbouwwooningen en een appartementengebouw.



Figuur 1. Schetsontwerp Nieuw Heerenhage (verkaveling)



Figuur 2. Schetsontwerp Nieuw Heerenhage (vogelvlucht)

In deze antwoordnota worden de inspraakreacties weergegeven en geven burgemeester en wethouders daarop een reactie.

2. Inspraak

Inloopbijeenkomst

Voorafgaand aan de inspraakperiode werd op maandag 19 juni 2017 een inloopbijeenkomst gehouden in Heerenhage. Hier werd door medewerkers en adviseurs van de serviceflat Heerenhage informatie verstrekt over de plannen. De gemeente gaf informatie over de procedure.

Bekendmaking

Het schetsontwerp werd op woensdag 28 juni 2017 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant. Na de bekendmaking lag het schetsontwerp vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Inspraakreacties

Tijdens de inspraakperiode kwamen twee inspraakreacties binnen:

1. Insprekers 1, mede namens bewoners De Kimen 16, 18, 25, 27, 29, 31, 33, 35 en 37 (brief 21 juli 2017);
2. Insprekers 2, (e-mail 24 juli maart 2017).

Ad 1

Insprekers hebben diverse malen contact gehad met de Stichting Rendant over de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie Heerenhage. Voor de bewoners van De Kimen, heeft dit nog niet geleid tot een positief resultaat.

Er is begrip voor de noodzaak om in te grijpen op de locatie Heerenhage. In grote lijn ondersteunen insprekers het merendeel van het totale nieuwbouwplan. Met een aantal onderdelen kunnen zij niet uit de voeten.

Het is een gemiste kans om op deze locatie niet enige laagbouw wordt gecreëerd. Dit zou veel beter passen in de omgeving en het landschap. De toren zou kunnen worden vervangen door een woonvleugel van vijf of zes verdiepingen, met uitzicht richting De Ketting. Op deze manier wordt het aantal appartementen behouden, maar genieten meer mensen van het uitzicht. Het uitzicht zou namelijk de reden zijn om een hoge woontoren neer te zetten. De bewoners aan De Ketting kijken nu uit op een appartementencomplex van negen woonlagen. Insprekers verwachten daarom dat zij geen problemen hebben met vijf of zes hoog. Hetzelfde geldt voor de mensen aan de Tjotter.

De woontoren staat te dicht naar de kant van Veenscheiding. Diverse malen hebben insprekers gevraagd of deze naar achteren geplaatst kan worden, meer naar de plek waar nu ook hoogbouw staat. Het enige antwoord dat zij hierop van de Stichting Rendant ontvingen is dat niet alleen met bewoners van De Kimen, maar ook met anderen rekening moet worden gehouden. Ten opzichte van de eerste schets is de toren iets naar achteren geplaatst maar niet voldoende. De woontoren is een gebouw op zich. Onduidelijk zijn de afmetingen van de woontoren. In de eerste gesprekken werd 20 bij 20 meter en 9 woonlagen hoog aangegeven. Later werd gezegd dat het ook 25 bij 25 meter kan worden. In de Leeuwarder Courant van 18 juli 2017 lazen insprekers ineens dat er 10 woonlagen komen. In de huidige situatie kijken insprekers op de plaats waar de woontoren min of meer is gepland, tegen een zijgevel aan van ± 13 meter breed met één klein raam.

Veel van de insprekers hebben zonnepanelen en/of een zonneboiler. Aangezien de exacte plek, afmetingen, zowel qua breedte(omvang) als hoogte, van de woontoren zeer onduidelijk zijn, maken zij zich grote zorgen over de opbrengst van zonnepanelen en/of een zonneboiler.

Het is de bedoeling dat straks in de woontoren rondom appartementen zijn. Dit heeft gevolgen voor de privacy van insprekers. De gevelaanzichten en dergelijke (locatie balkon/loggia) zijn niet ingetekend dus kunnen zij niet exact aangeven in hoeverre de privacy wordt aangetast. Wel is duidelijk dat in de nieuwe situatie het uitzicht vanuit de woonkamers/balkons/loggia naar de zijde aan de Veenscheiding is gesitueerd, terwijl dat in de huidige situatie niet zo is.

In het huidige schetsontwerp zijn alle parkeerplaatsen gesitueerd aan de zijde van de Veenscheiding, terwijl dit eerst niet zo was. De vele auto's van de toekomstige bewoners en bezoekers gaan flinke overlast geven voor de ecowijk De Kimen. Doordat de woontoren naar achteren is geplaatst, t.o.v. de eerste schets, zijn alle parkeerplaatsen aan de kant van De Kimen gekomen. En wordt de Tjotterzijde één groen gebied waar alleen voetgangers en fietsers het terrein kunnen betreden. Dit is door insprekers ook bij Stichting Rendant aangegeven. Als oplossingen hebben zij aangedragen een verdiepte of ondergrondse parkeerruimte, een deel van de parkeerplaatsen verplaatsen naar de Tjotterkant van het gebouw, een groen scherm dat vanaf het begin volledig dicht is gegroeid en geluidsarm asfalt gebruiken in het gehele gebied. Maar ook nu was het antwoord "we hebben niet alleen met u te doen en een verdiepte of ondergrondse parkeerruimte is financieel niet haalbaar". Met dat laatste kunnen insprekers wel

meegaan. Er is toegezegd dat er een groene afscheiding zou komen zodat autolampen niet in de tuinen in De Kimen kunnen schijnen. In het begin was het verhaal dat een schutting niet mooi is, maar je kunt ook kiezen voor een groene erfafscheiding. Insprekers gingen ervan uit dat deze dan ook ongeveer 180 cm hoog zou zijn. In de laatste bespreking gaf de architect met de hand, een hoogte van ongeveer 100 cm aan.

Zowel aan het gebouw als op het terrein komt verlichting. Het kan niet zo zijn dat insprekers straks naar een volop verlicht gebied kijken.

Op de schetstekening is te zien dat de toegangsweg tot het nieuwe gebied, zowel naar de woningen als naar de appartementen, aan het Kattebos ligt, in het verlengde van de Valeriaan. Insprekers verwachten dat dit een gevaarlijk verkeerspunt kan worden. De fietsers, waaronder 's morgens veel kinderen, komen via het fietsbruggetje het Kattebos op fietsen. Straks krijgen zij te maken met een weg van rechts. Dit moet voldoende verkeerdeskundige aandacht krijgen.

Insprekers sturen graag aan op een compromis. Iedereen moet water bij de wijn doen. Samen willen ze zorgen voor een mooi nieuwbouwplan. Hoewel Stichting Rendant heeft toegezegd de situatie vanuit hun woning/tuin te willen bekijken, wachten zij hier nog steeds op. Uiteraard is de gemeente ook van harte welkom.

Insprekers willen graag op de hoogte worden gehouden van de voortgang, ook in het vervolg traject bij sloop- en nieuwbouw. Dit gaat overlast geven en insprekers willen weten welke maatregelen worden getroffen om de overlast te beperken. Mede omdat diverse bewoners aan De Kimen een bedrijf aan huis hebben c.q. vanuit huis werken.

Ad 2

Insprekers constateren dat pal voor hun woonkamer een weg naar de Tjotter zal worden aangelegd. Het laatste stukje zou een fietspad worden. Zij voorzien hiervan hinder. Het zal voelen alsof men hun huis binnen komt rijden. Insprekers zien graag dat de huidige toegangswegen worden gehandhaafd.

Reactie burgemeester en wethouders

- *Algemeen*

Er is ingesproken op een stedenbouwkundige schets (figuur 1) en een driedimensionale weergave van de beoogde invulling van het plangebied Heerenhage (figuur 2). Inmiddels heeft de Stichting Rendant verder gewerkt aan het bouwplan voor het appartementencomplex (figuren 4 en 5). In het navolgende wordt ingegaan op de inspraak, waarbij ook de tussentijdse ontwikkeling van het bouwplan voor het appartementencomplex wordt betrokken.

- *Verkeer*

Er is voor gekozen de ontsluiting voor motorvoertuigen via het Kattebos te laten lopen. Op deze wijze wordt het verkeer uit het plangebied direct naar de belangrijkste ontsluitingsas van De Greiden geleid. Door de aansluiting ontstaat een T-splitsing van Kattebos, Valeriaan en de ontsluitingsweg van Nieuw Heerenhage. Daarnaast sluit hier een fiets- en voetgangersroute aan, vanuit Nijehaske via het Trekpaad, over de Veenscheiding. De nieuwe situatie wordt verkeerskundig tegen het licht gehouden. Als de uitkomsten van deze beoordeling daartoe aanleiding geven worden voorzieningen op de T-splitsing aan aangebracht ten behoeve van de verkeersveiligheid.

Er komt geen ontsluiting voor motorvoertuigen op de Tjotter. De aansluiting beperkt zich tot een pad voor fietsers en voetgangers.

- *Ontwikkeling bouwplan appartementengebouw*

Voor de gronden waarop Heerenhage is gesitueerd, geldt op dit moment het bestemmingsplan De Greiden (vastgesteld door de gemeenteraad 23 maart 2015). In figuur 3 is de plankaart van dit bestemmingplan weergegeven. Voor Heerenhage is een bouwvlak aangegeven (dikke zwarte lijn), waarbinnen bebouwing is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 45 m. Binnen de bestemming zijn bijzondere woonvormen en zorgwoningen toegestaan.



Figuur 3. Fragment plankaart bestemmingsplan De Greiden

Als een bouwaanvraag wordt ingediend die past in het geldende bestemmingsplan, dus binnen de bestemming, het aangegeven bouwvlak en de aangegeven bouwhoogte, hebben burgemeester en wethouders geen mogelijkheid de vergunning te weigeren.

Initiatiefnemer Stichting Rendant heeft in dit geval een schetsplan (bijlage 2) ontwikkeld dat deels niet past in het bouwvlak en de bestemming. Bij de beoordeling van een dergelijk plan wordt eerst gekeken naar de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Als uitgangspunt bij de beoordeling heeft daarom gegolden dat hoge bebouwing op deze locatie in beginsel toelaatbaar is.

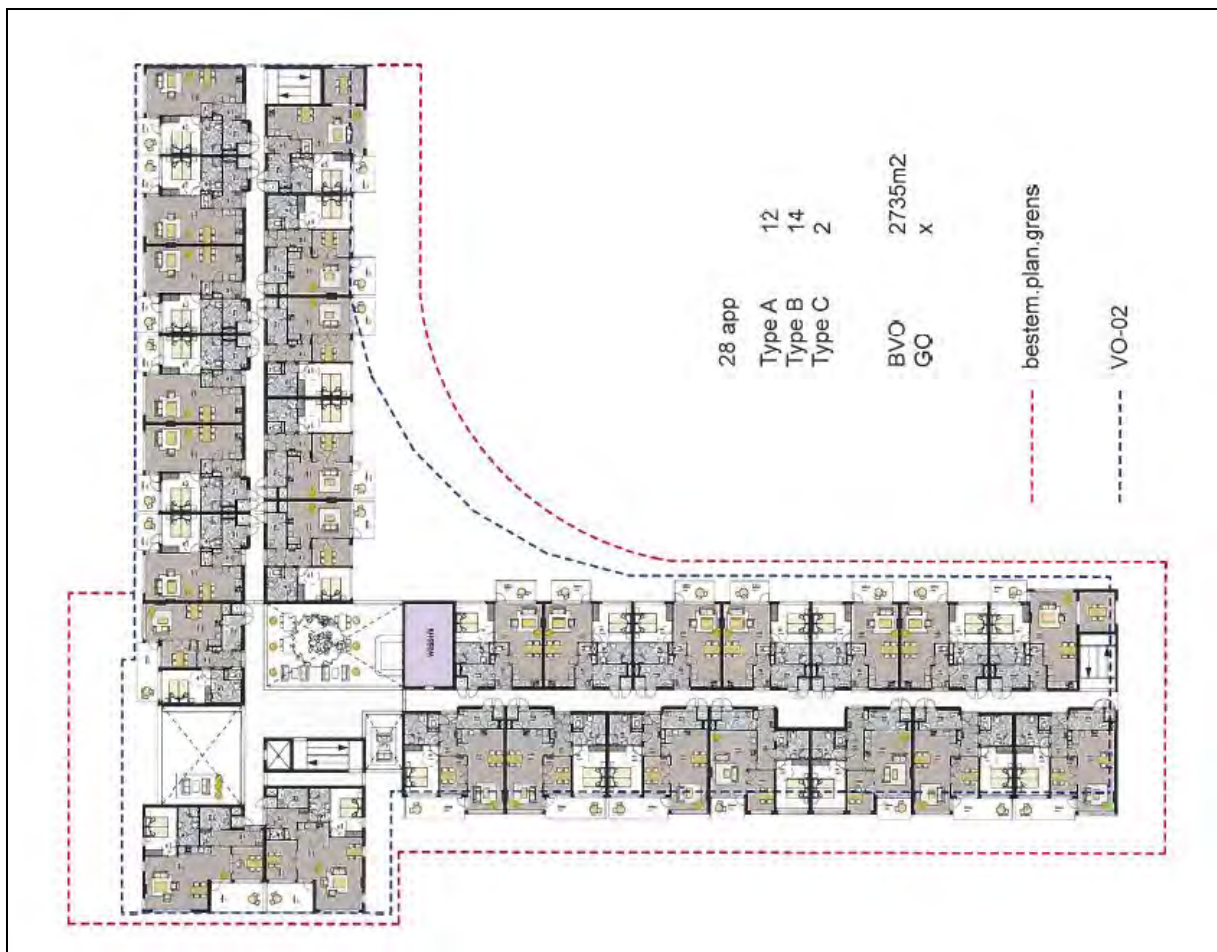
De initiatiefnemer is de discussie over de ontwikkeling van Nieuw Heerenhage gestart aan de hand van een schetsontwerp, waarin het appartementengebouw bestond uit twee lage vleugels en een toren op het hoekpunt van beide vleugels (figuren 1 en 2). Voor de toren werd uitgegaan van een hoogte die past binnen de maatvoering die het geldende bestemmingsplan toestaat (45 m). Voor de rest van het gebied werd uitgegaan van

laagbouwwoningen. De beoordeling hiervan, van de zijde van de gemeente, was dat deze invulling grosso modo minder impact op de omgeving zou hebben, dan de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

De initiatiefnemer heeft overleg over het schetsontwerp gevoerd met omwonenden. Dit heeft op onderdelen tot aanpassingen geleid. Het schetsontwerp is ook aan burgemeester en wethouders voorgelegd. Dezen konden ermee instemmen en gaven daarop inspraak. Uit de inspraakreactie van de bewoners van De Kimen blijkt dat het schetsontwerp nog geen instemming krijgt van de omgeving.

Mede met inachtneming van de reacties uit de omgeving, is de initiatiefnemer Stichting Rendant een volgende fase in de planontwikkeling ingegaan. Daarbij is een bouwplan (voorlopig ontwerp) voor het appartementengebouw ontwikkeld, dat het beoogde bouwprogramma op kan nemen en meer tegemoet komt aan de wensen uit de omgeving. In het bijgestelde plan worden de vleugels van het appartementengebouw hoger en de toren lager. Het complex wordt hierdoor niet meer ervaren als twee vleugels met een toren, maar als een massiever gebouw met geaccentueerde hogere kop.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 30 m voor de kop en 15 m voor vleugels. Het front van de kop, dat naar De Kimen is gericht, heeft een breedte van circa 23 m, terwijl de aanvankelijk beoogde toren een breedte had van circa 30 m. Tenslotte wordt de kop circa 5 naar achteren gerooid ten opzichte van beoogde toren. Figuur 4 laat de plattegrond van het beoogde complex zien, met daaronder met een rode stippellijn de contour van het schetsontwerp. Figuur 5 geeft een beeld van de noordgevel (zijde gericht naar De Kimen) van het voorlopig ontwerp.



Figuur 4. Plattegrond begane grond voorlopig ontwerp appartementengebouw



Figuur 5. Noordgevel voorlopig ontwerp appartementengebouw

Burgemeester en wethouders beoordelen deze aanpassingen positief en gaan ervan uit dat het bouwplan (voorlopig ontwerp) in belangrijke mate tegemoet komt aan de opmerkingen van de bewoners van De Kimen.

- Parkeren

Voor de planologische beoordeling is primair van belang dat in het te ontwikkelen gebied voldoende parkeercapaciteit wordt gerealiseerd. Dit ter voorkoming van belasting van de openbare ruimte in de omgeving. De parkeercapaciteit is gebaseerd op de normering van

de het CROW¹. In het bestemmingsplan wordt juridisch vastgelegd dat voldoende parkeercapaciteit wordt gerealiseerd.

De gemeente is betrokken bij de situering van parkeervoorzieningen voor het appartementengebouw, in die zin dat het bestemmingsplan door middel van bouwvlakken bepaald waar gebouwen worden geplaatst. Dit bepaald impliciet waar ruimte resteert voor parkeren. De gemeente kan instemmen met de locatie van het parkeren. De afstand tot de woonpercelen in De Kimen bedraagt circa 30 m. Dit is in een stedelijke omgeving een aanvaardbare en gangbare afstand. De initiatiefnemer heeft aangegeven de parkeerterreinen te omgeven met dichte hagen. Uitgangspunt daarbij is dat de straling autolichten wordt afgeschermd en "het blik" zoveel mogelijk uit het zicht blijft.

Burgemeester achten deze inpassing voldoende gezien de stedelijke setting waarin het parkeren wordt gerealiseerd en gezien de afstand tot naburige woningen. Een (gebouwde) hoge afscherming van het parkeergebied achten burgemeester en wethouders ongewenst, zowel voor de beleving binnen het plangebied, als van buiten het plangebied.

- Verlichting

De verlichting van het appartementengebouw en de daarbijbehorende parkeervoorzieningen wordt aangelegd door de initiatiefnemer. In de nieuwe situatie zal een minder massieve bebouwingswand naar de zijde van De Kimen zijn gericht, dan nu het geval is. Dit betekent dat ook minder verlichting wordt ervaren. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de verlichting van de openbare delen van het appartementengebouw en de openbare omgeving. Daarbij worden zorgvuldige keuzes gemaakt wat betreft toe te passen lichtsterkte en armaturen. Hierbij wordt rekening gehouden met effecten op de omgeving.

- Bezinning

De initiatiefnemer heeft een bezonningsonderzoek (bijlage) laten instellen naar het voorlopig ontwerp bouwplan, waarbij een vergelijking is gemaakt met de huidige situatie (bestaand Heerenhage).

In het bezonningsonderzoek is de situatie op vier bepalende dagen onderzocht: 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Op 21 juni schijnt de zon het langst, op 21 december schijnt de zon het kortst, 21 maart en 21 september liggen daar tussenin. Op de betreffende dagen is de schaduwwerking op een aantal tijdstippen in beeld gebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat de woningen in De Kimen, in de toekomstige situatie, op 21 maart, 21 juni en 21 september geen schaduw ondervinden. Op 21 december ondervindt een deel van Kimen om 9.00 uur schaduw van het nieuwe complex. Vanaf circa 13.00 uur ondervindt De Kimen geen schaduw meer.

Voor bezinning bestaan geen wettelijke normen. Bezinning speelt echter wel een rol bij de afweging van ruimtelijke ordeningsplannen, in relatie tot het te realiseren woon- en leefmilieu. In de jurisprudentie over de bepaling van een aanvaardbaar woon- en

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

leefmilieu is als bestendige lijn een normstelling voor de bezonning van woonkamers geaccepteerd (zie ondermeer ARRS 201201441/1/R1 en 201302022/1/R4). Hierbij wordt een lichte norm (2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober) en een strenge norm (3 bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot 22 november) gehanteerd.

Voor stedelijke gebieden wordt veelal de lichte norm gebruikt. Wij hebben de situaties aan beide normen getoetst. Hieraan wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders komen tot de volgende overwegingen:

- Uitgangspunt is dat de nieuwbouw minder massief en hoog is dan het huidige Heerenhage. Dit betekent dat de nieuwbouw in ieder geval minder schaduwwerking zal hebben dan de huidige bebouwing.
- Het voorlopig ontwerp bouwplan leidt tot een bezonningssituatie, die op grond van jurisprudentie aanvaardbaar wordt geacht.

De bezonningssituatie van De Kimen zal naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanvaardbaar zijn.

- *Overlast*

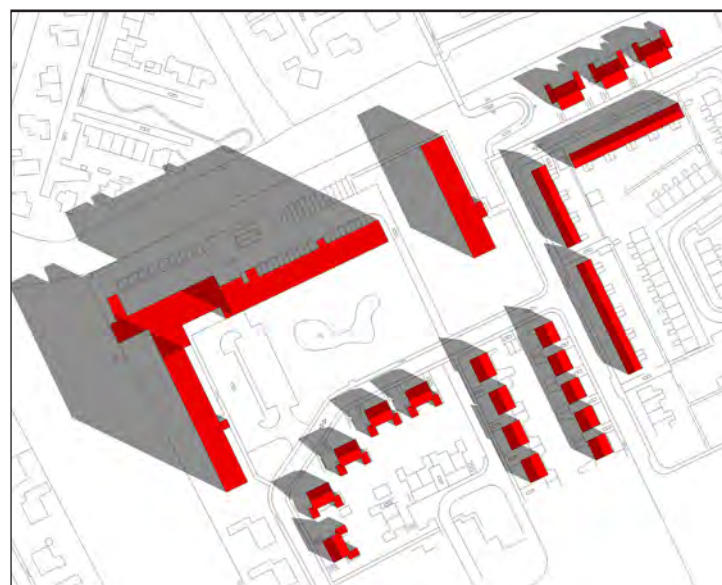
De bouwactiviteiten vinden plaats onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever en de aannemer. Deze zijn primair aanspreekpunt tijdens de bouwfase. In de huidige ontwerpfase bestaat reeds contact tussen de opdrachtgever en omwonenden. Dit contact kan worden voortgezet in de bouwfase, zodat overlast wordt voorkomen of tegengegaan.

- *Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan*

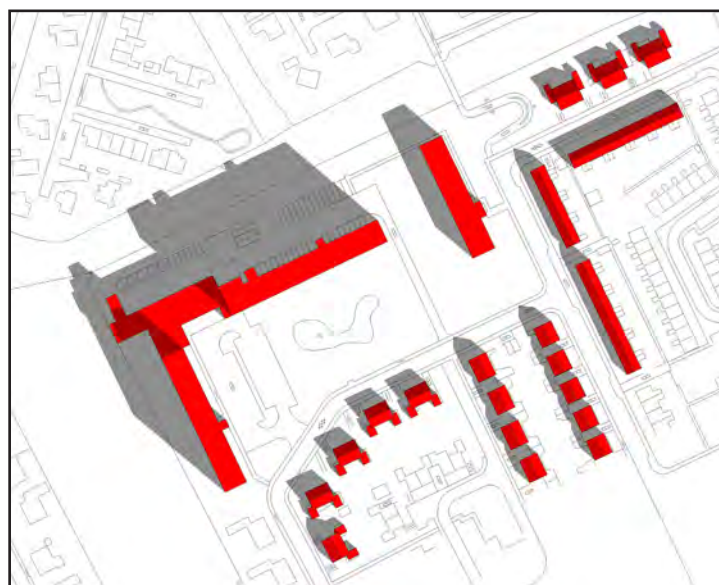
Burgemeester en wethouders stellen een ontwerp-bestemmingsplan en een ontwerp-beeldkwaliteitsplan op, die gaan dienen als toetsingskaders voor de ontwikkeling van Nieuw Heerenhage. Beide plannen gaan qua hoofdopzet uit van het aanvankelijke schetsontwerp voor Nieuw Heerenhage. De kaders voor het appartementengebouw worden afgestemd op het voorlopig ontwerp.

Bijlage

Schaduwstudie Nieuw Heerenhage



BESTAAND
08.00 uur



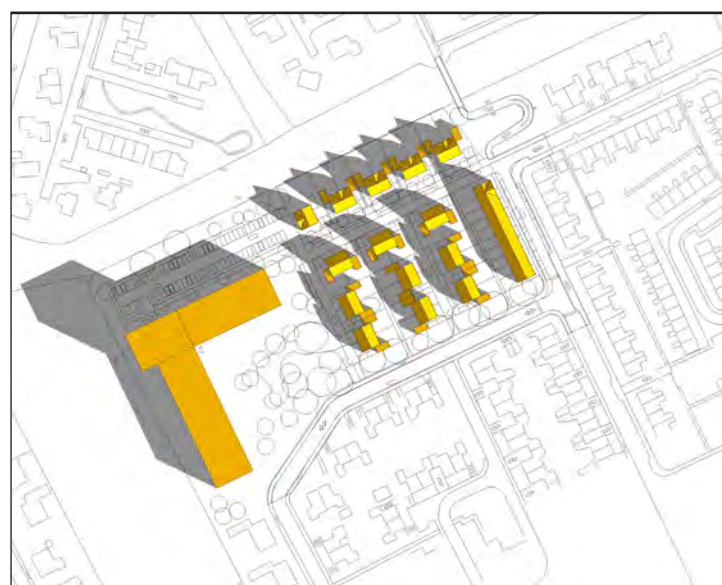
BESTAAND
09.00 uur



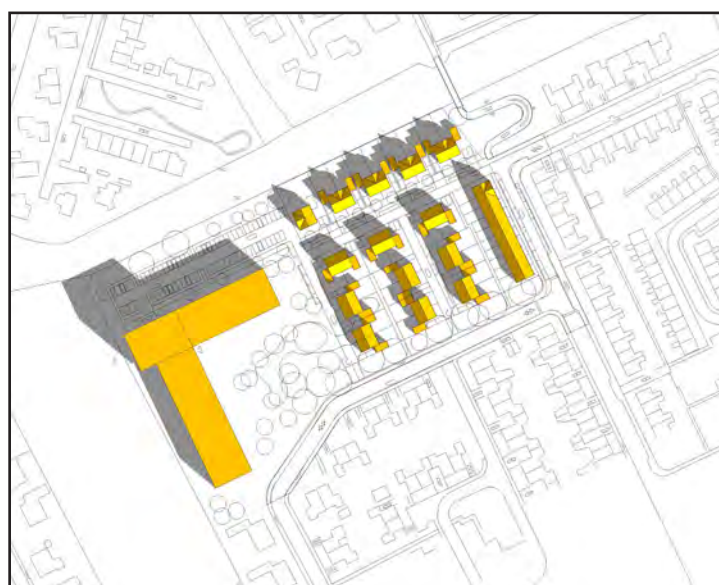
BESTAAND
12.00 uur



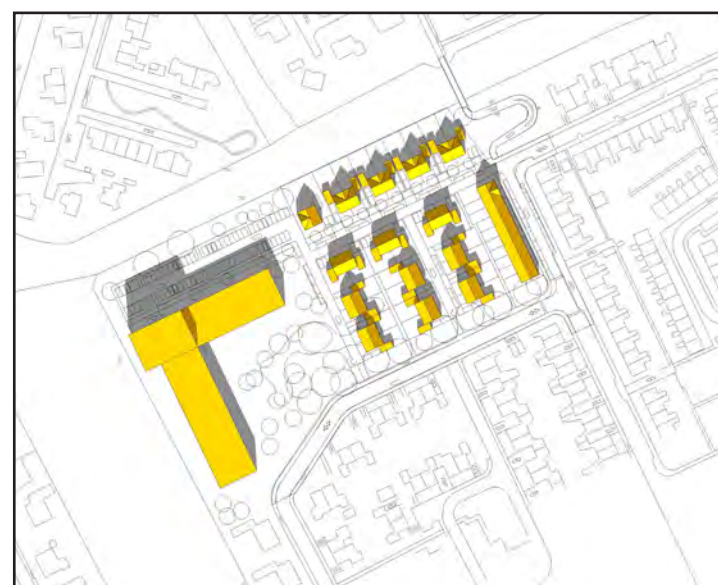
BESTAAND
15.00 uur



NIEUW
08.00 uur



NIEUW
09.00 uur



NIEUW
12.00 uur



NIEUW
15.00 uur



werk **Nieuw Heerenhage Heerenveen**
opdrachtgever **Rendant**
werknnummer **1148**

getekend **20.11.2017**
laatst gewijzigd -
schaal -

bladnr.
01

onderwerp
SCHADUWSTUDIE
21 MAART

Bauke Tuinstra
Doeke van Wieren

Bourboomweg 26
9112 HL Burdaard

T 0519 241550
F 0519 241559

E info@TWA-architecten.nl
W www.TWA-architecten.nl

VO-03



BESTAAND
09.00 uur



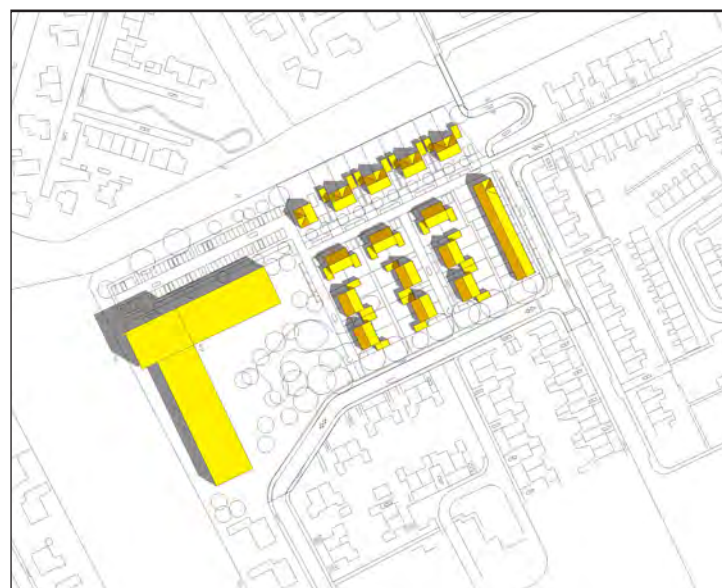
BESTAAND
12.00 uur



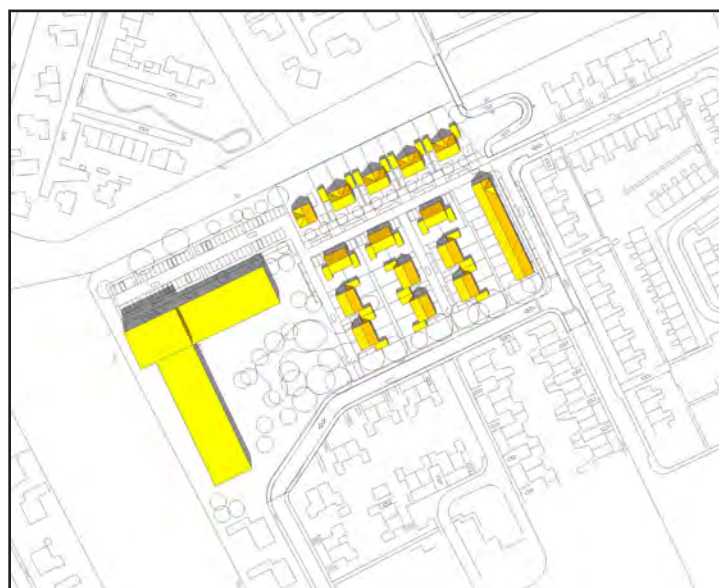
BESTAAND
15.00 uur



BESTAAND
18.00 uur



NIEUW
09.00 uur



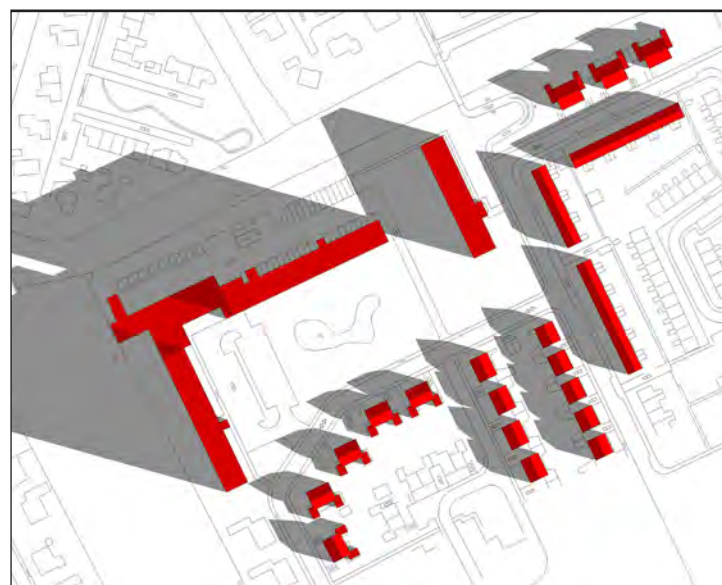
NIEUW
12.00 uur



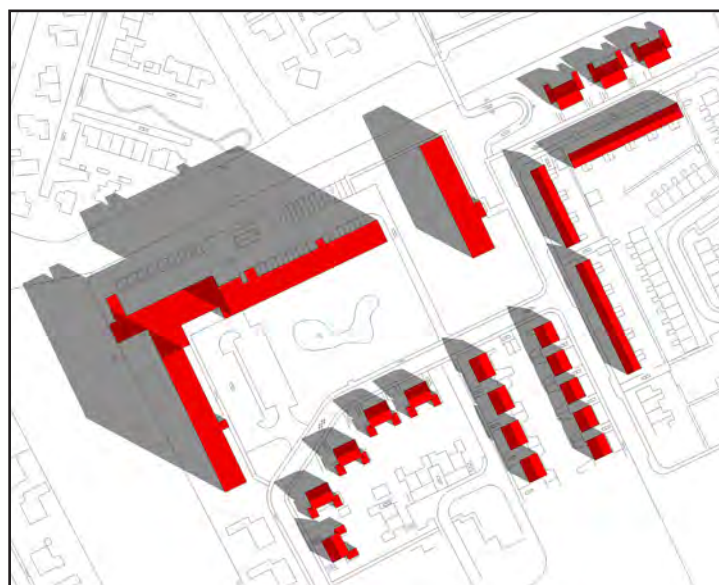
NIEUW
15.00 uur



NIEUW
18.00 uur



BESTAAND
07.00 uur



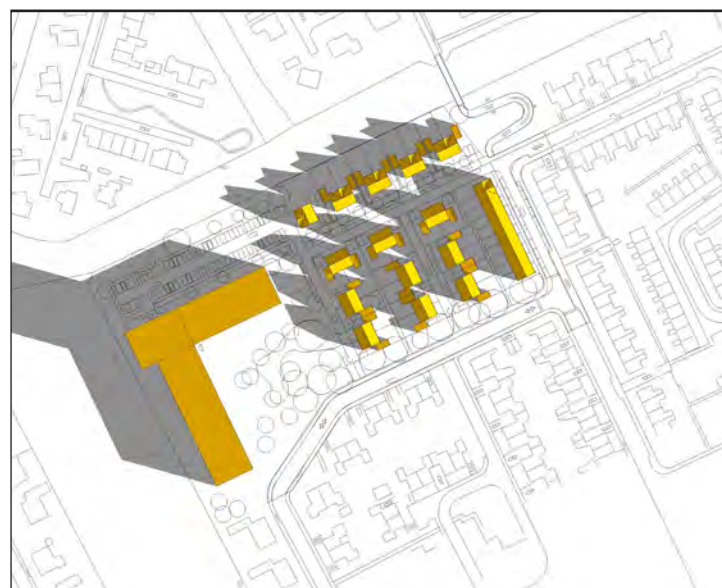
BESTAAND
08.00 uur



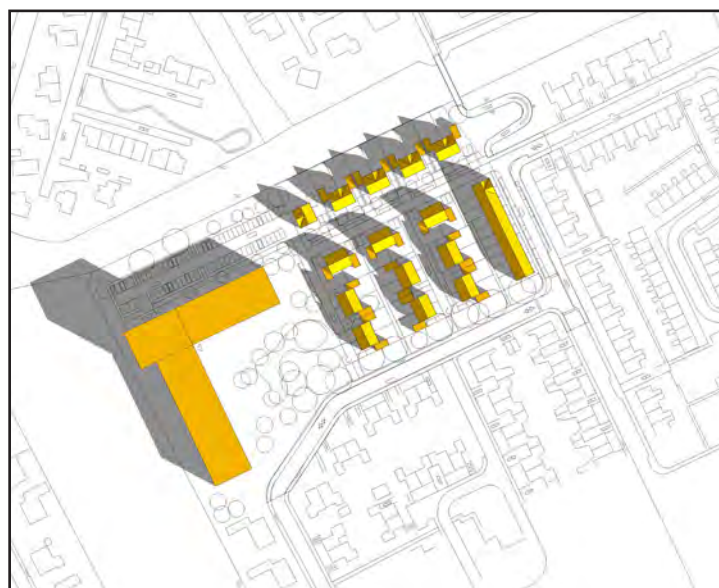
BESTAAND
12.00 uur



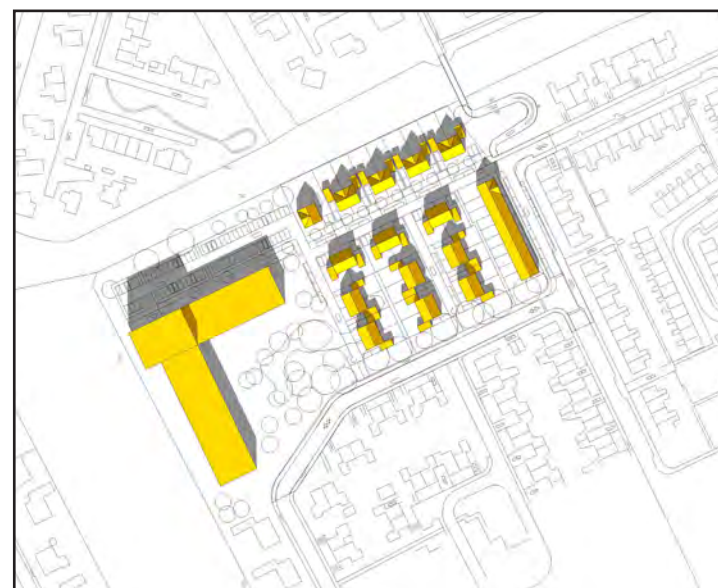
BESTAAND
15.00 uur



NIEUW
07.00 uur



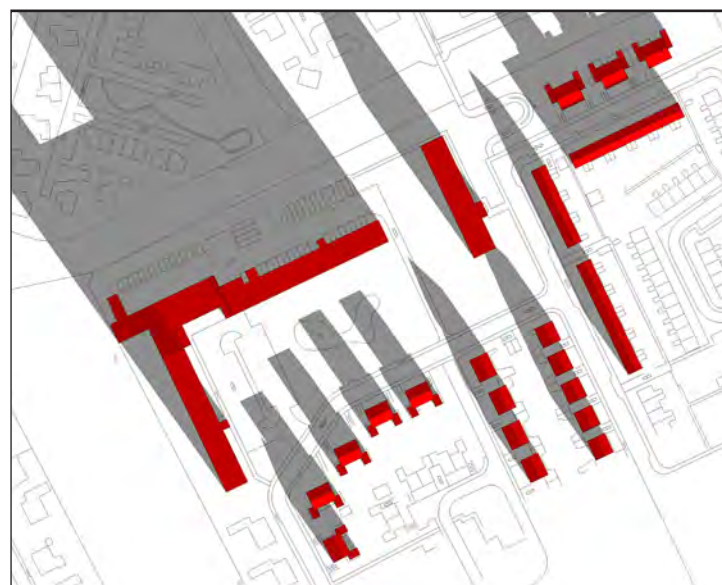
NIEUW
08.00 uur



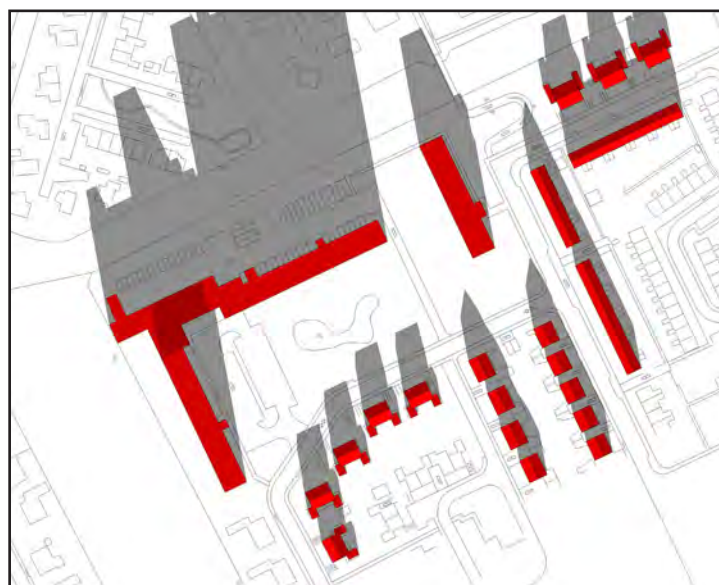
NIEUW
12.00 uur



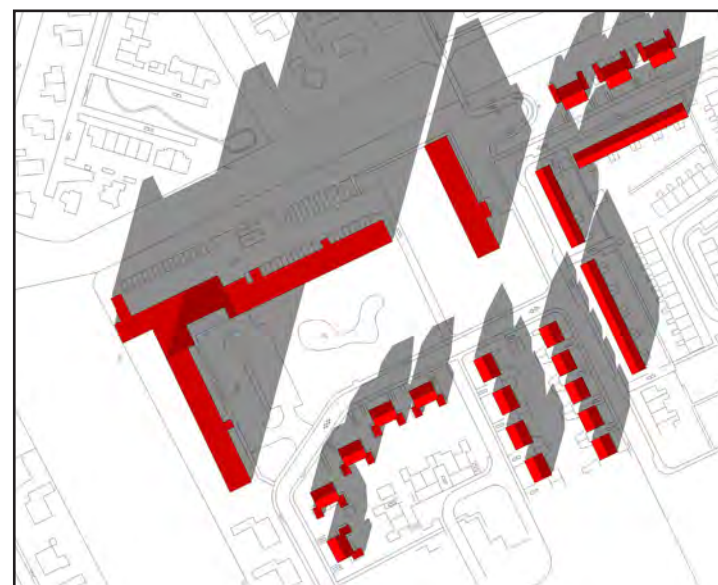
NIEUW
15.00 uur



BESTAAND
09.00 uur



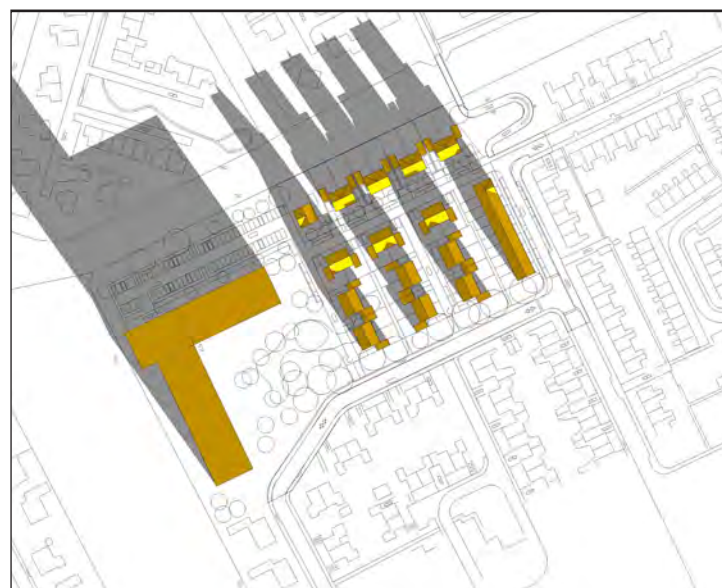
BESTAAND
11.00 uur



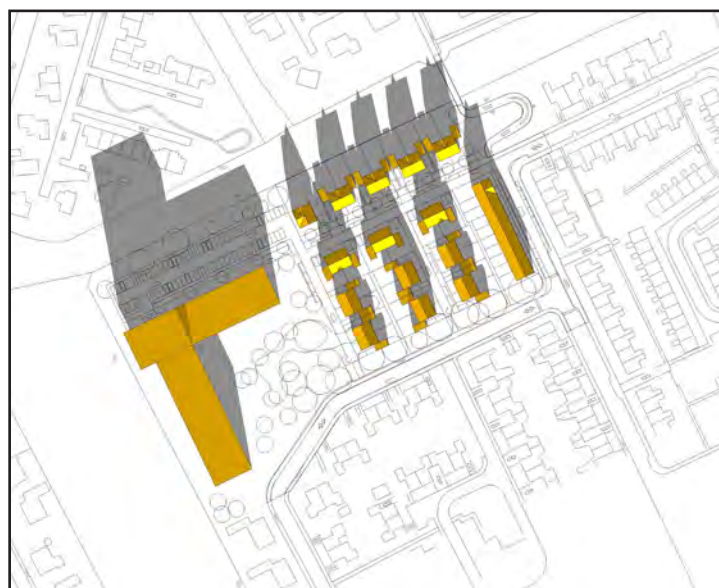
BESTAAND
13.00 uur



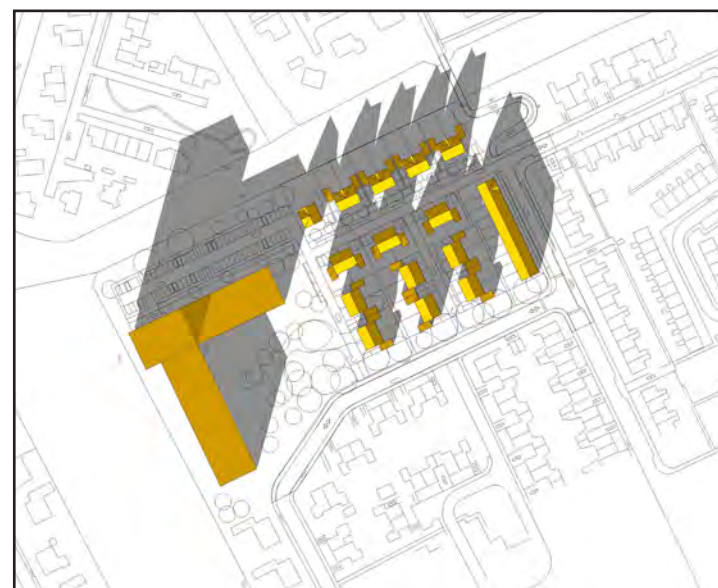
BESTAAND
15.00 uur



NIEUW
09.00 uur



NIEUW
11.00 uur



NIEUW
13.00 uur



NIEUW
15.00 uur



werk **Nieuw Heerenhage Heerenveen**
opdrachtgever **Rendant**
werknummer **1148**

getekend **20.11.2017**
laatst gewijzigd -
schaal -

bladnr.
04

onderwerp
SCHADUWSTUDIE
21 DECEMBER

Bauke Tuinstra
Doeke van Wieren

Bourboomweg 26
9112 HL Burdaard

T 0519 241550
F 0519 241559

E info@TWA-architecten.nl
W www.TWA-architecten.nl