

Antwoordnota inspraak m.b.t. de herontwikkeling van serviceflat Oranjewoud te Heerenveen

(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 6 februari 2018)

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben inspraak gegeven op een schetsontwerp voor de herontwikkeling van de serviceflat Oranjewoud te Heerenveen. Het schetsontwerp gaat uit van sloop van de bebouwing van de serviceflat. Hiervoor in de plaats komen woningen en appartementengebouwen. Het nieuwe concept heeft de naam Oranjewoud Wonen gekregen.

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

2. Inspraak

Inloopbijeenkomst

Voorafgaand aan de inspraakperiode werd op dinsdag 4 juni 2017 een inloopbijeenkomst gehouden in de serviceflat Oranjewoud. Hier werd door medewerkers en adviseurs van de serviceflat Oranjewoud informatie verstrekt over de plannen. De gemeente verstrekte informatie over de procedures.

Bekendmaking

Het schetsontwerp werd op woensdag 28 juni 2017 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant. Daarnaast werden omwonenden geïnformeerd door middel van een nieuwsbrief. Na de bekendmaking lag een schetsontwerp vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Inspraakreacties

Er kwamen inspraakreacties binnen per brief en e-mail:

- | | |
|---------------|----|
| 1. Inspreker | 1 |
| 2. Insprekers | 2 |
| 3. Inspreker | 3 |
| 4. Insprekers | 4 |
| 5. Inspreker | 5 |
| 6. Insprekers | 6. |

Inspreker 1

Inspreker verzet zich tegen een flat met een hoogte van 25,00 m, op circa 25,00 m van haar woning. Vanaf de balkons van de nieuwe flat zal er uitzicht zijn in haar tuin. De nieuwe flat zal ten koste gaan het woongenot en de privacy, en de bezonningssituatie zal verslechteren.

Inspreker heeft voorkeur voor een andere inrichting van het terrein van de Oranjewoudflat, waarbij de hoge gebouwen op grotere afstand van de Marktweg worden geplaatst. Verder vindt ze flats in zeven lagen te hoog. Ingenieursbureau Oranjewoud mocht ook niet zo hoog worden gebouwd. Het is onterecht dat dit wel wordt toegestaan voor de Oranjewoudflat.

De beoogde ontwikkeling gaat ten koste van een prachtige, jaren oude eik. Hierdoor verdwijnen ook de vleermuizen.

Inspreker vindt dat ze te laat is geïnformeerd over de plannen. De Stichting Oranjewoudflat werkt acht jaar aan de nieuwe plannen en betreft de buurt op het laatste moment.

Insprekers 2

Insprekers zijn van oordeel dat omwonenden eerder bij de planontwikkeling hadden moeten worden betrokken, zoals bij de herontwikkeling van Anne Schotanus.

Insprekers vinden dat het tijdstip van de inspraak, vlak voor de vakantie, en de wijze waarop de bijeenkomst was georganiseerd, de indruk geven dat getracht is weinig inspraak te krijgen. De plannen werden als definitief gepresenteerd, terwijl dit niet geval is. De gemeente moet nog een beoordeling geven.

De plannen zullen zorgen voor meer verkeersdruk. Er zullen meer mensen wonen die langer zelf auto blijven rijden. Meer bewoners zorgen voor meer bezoek. Dit geeft ook meer verkeersdruk.

De herontwikkelingsplannen van de Oranjewoudflat staan haaks op de aanwijzing van enkele omliggende woningen als gemeentelijk monument, met het oog op het behoud van het authentieke karakter van de Marktweg. Juist de hoogste woontoren wordt aan de Marktweg gesitueerd.

Door de ontwikkelingen moeten oude bomen wijken. Deze bomen dienen als nest-, rust- en foerageergebied van een groot aantal vogels (waaronder de groene specht, welke op de rode lijst staat) en zoogdieren (waaronder de rode eekhoorn, welke ook op de rode lijst voorkomt).

Bewoners van woningen aan de overzijde van de Marktweg verliezen hun privacy. Verder zijn er negatieve gevolgen voor lichtinval van deze woningen. Door de hoge woontoren zal het verkeersgeluid van de Markweg door weerkaatsing versterken.

Er zijn alternatieven, waarbij woongenot, privacy, uitzicht en lichtinval blijven gewaarborgd. Er kan gekozen worden voor:

1. Laagbouw aan de zijde van de Marktweg en hoogbouw aan de Thialfkant.
2. De hoogbouw kan meer naar achteren worden geplaatst. Hiertoe moet de toegang naar de openbare weg (Amelandlaan) worden verplaatst. De hoogbouw komt dan tegenover de kantoorgebouwen aan de Amelandlaan. Deze kantoorruimten zijn niet gericht naar de straatkant. Slechts de ingang bevindt zich aan deze zijde.
3. Trapsgewijze hoogbouw vanaf de Marktweg naar achteren. Hierdoor zal het gebouw voor de omwonenden als minder zwaar en massief worden ervaren en zijn privacy, lichtinval en woongenot gewaarborgd.
4. Een zeven woonlagen hoge toren op de bestaande plek.
5. Niet in 7 woonlagen bouwen.

Inspreker 3

Is inhoudelijk gelijk aan zienswijze van insprekers 2.

Insprekers 4

Op de tekeningen lijken de daken van de bungalows puntdaken te hebben. In werkelijkheid blijken dit platte daken te zijn. Deze lenen zich er bij uitstek voor om ze te voorzien van groene daken. Kan dat dwingend worden voorgeschreven door de gemeente?

Uitgangspunt is dat het bestaande geboomte zo veel mogelijk wordt gespaard. Vindt voorafgaand aan de goedkeuring van de bouwplannen een inventarisatie plaats van zieke of in de weg staande bomen? Komt er een kapplan ter inzage?

Komt er maar één toegangsweg naar de toekomstige bouwlocatie? Is dit voldoende in verband met de veiligheidseisen? Omdat de huidige bewoners in hun woning blijven tijdens de bouwactiviteiten is het van groot belang dat hulpdiensten niet worden opgehouden worden door bouwkranen, vrachtauto's, etcetera. Waar komt een eventuele extra weg?

De op de inloopbijeenkomst getoonde tekeningen wijken iets af van de tekeningen die op de website van de gemeente zijn gepubliceerd. Welke zijn de juiste? Kunnen de tekeningen wijzigen en hoe wordt dit gecommuniceerd?

De bouw gaat overlast bezorgen aan de huidige bewoners van de Oranjewoudflat. Ontvangen zij compensatie voor verlies van woongenot en overlast door de bouw?

Worden de eigenaren van de appartementengebouwen Marktweg 81 en 79 gecompenseerd voor eventueel waardeverlies van hun woningen en verlies van woongenot?

Kennelijk moet elke bewoner van het nieuwe complex, zowel huurders als eigenaren, een vaste maandelijkse vergoeding voor zorg bijdragen. Is een dergelijke gedwongen winkelnering wel toegestaan?

Inspreker 5

Inspreker vraagt waarom de sinds jaren beeldbepalende Oranjewoudflat moet worden gesloopt. Er is in de gemeente Heerenveen grote woningnood, met name wat betreft sociale huurwoningen, waarvoor een jarenlange wachtlijst is. De gemeente kan beter de bouw van extra betaalbare sociale huurwoningen stimuleren, c.q. de woningbouwvereniging aansporen/stimuleren deze te laten bouwen. De sloop van de Oranjewoudflat levert geen bijdrage aan het opheffen van de woningnood.

De kleinere en meer verspreide units zullen een rommelige aanblik geven. Bovendien gaat de nieuwbouw ten koste van de nu aanwezige groenstroken rond de Oranjewoudflat. Het is onduidelijk wie dit megalomane bouwproject gaat betalen. Inspreker vreest dat de belastingbetaler hiervoor opdraait. Onduidelijk is welke mensen in dit beoogde nieuwbouwproject zullen gaan wonen. Ook is het de vraag of de voorraad sociale huurwoningen niet vermindert. Het is niet duidelijk wat het business model is achter dit bouwproject en wie er voor verantwoordelijk zijn.

Inspreker is om bovengenoemde redenen tegen het bouwplan.

Insprekers 6

Het plan gaat uit van de bouw van een woongebouw van zes lagen op een kleinschalig veldje (het schapenweitje) dat door boomwallen met volwassen eiken is omzoomd. Het veldje maakt in de huidige situatie geen functioneel onderdeel uit van de huidige parktuin rondom de Oranjewoudflat. De massa en de hoogte van het woongebouw (één laag hoger dan de bebouwing Residence Heerenwoud) staat niet in verhouding met de maat en schaal van het veldje. Bovendien is volgens het vigerende bestemmingsplan een dergelijke hoogte niet mogelijk. Waarom wordt dit woongebouw niet geplaatst in de 'groene kamer' van de huidige parktuin van de Oranjewoudflat? Immers, deze ruimte heeft wel de maat en schaal waar hoogbouw past.

Het plan gaat uit van het kappen van volwassen bomen die onderdeel zijn van de historische en karakteristieke structuur van boomwallen in het gebied van Oranjewoud. Gezien de ruime groene opzet van het schetsontwerp zou het mogelijk moeten zijn om deze structuur te behouden.

Door het kappen van een gedeelte van de huidige boomwallen wordt de tuin rondom Residence Heerenwoud ruimtelijk onderdeel van het Oranjewoudcomplex. De karakteristieke structuur en geborgenheid van grote en kleinere 'groene kamers' met de verschillende bebouwingscomplexen wordt hiermee teniet gedaan.

3. Reactie burgemeester en wethouders

Achtergronden

De Serviceflat Oranjewoud werd gebouwd in de jaren '60 van de vorige eeuw. Een serviceflat is een woonvorm met zorgfaciliteiten, die vooral bestemd is voor ouderen. De vorm van de zorgflat sluit niet meer aan bij de behoefte van de huidige tijd. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen, zo nodig met zorg aan huis, waardoor de vraag naar flats in de serviceflat is afgenomen. Daarnaast sluiten de flats onvoldoende aan bij de huidige woonwensen van de doelgroep. Het gevolg is dat de flats deels leeg staan en deels worden bewoond door personen die niet tot de doelgroep behoren.

De Stichting Service Appartementen Oranjewoud, die de serviceflat exploiteert, heeft daarom een nieuw concept ontwikkeld. Hierbij wordt de huidige flat gesloopt en wordt een viertal kleinere appartementengebouwen teruggebouwd, alsmede een aantal rijen grondgebonden woningen. Het aanbod is eigentijds en levensloopbestendig en het richt zich op de doelgroep ouderen. Zorg kan naar behoefte worden ingekocht bij aanbieders. Centraal op het terrein blijft het voorzieningencomplex, dat deel uitmaakte van de huidige serviceflat, bestaan. Hiervan kunnen bewoners van het nieuwe complex gebruik maken.

Proces

De gezamenlijke bewoners van de Marktweg / Koningin Wilhelminaweg vinden dat ze te laat bij de plannen betrokken zijn. De initiatiefnemer heeft de bewoners van de Marktweg informeel geïnformeerd over de plannen. De gemeente heeft inspraak gegeven, zoals is voorgeschreven in de participatie- en inspraakverordening. Er is een inloopbijeenkomst belegd en er is een termijn van 4 weken gegeven om reacties te geven bij burgemeester en wethouders. Op 8 december 2017 is ambtelijk overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de gezamenlijke bewoners van de Marktweg / Koningin

Wilhelminaweg. Daarbij is verkend of aanpassingen die de initiatiefnemer had voorbereid voldoende tegemoet kwamen aan de opmerkingen van de insprekers.

Burgemeester en wethouders zijn van oordeel dat van de zijde van de gemeente de participatie- en inspraakverordening voldoende is nageleefd en aan de bewoners van de Marktweg / Koningin Wilhelminaweg voldoende gelegenheid is gegeven kennis te nemen van de plannen en daarop te reageren.

Situering en hoogte gebouwen

Bij de ontwikkeling van het schetsontwerp voor Oranjewoud Wonen hebben een aantal uitgangspunten gegolden:

1. behoud van (een deel van) het voorzieningencomplex;
2. zodanige afstemming van sloop en nieuwbouw dat de huidige bewoners van de flats kunnen verhuizen naar een nieuw appartement of woning;
3. een goede verdeling van appartementengebouwen en grondgebonden woningen over het terrein;
4. zoveel mogelijk behoud van parkaanleg rondom de Oranjewoudflat.

De gezamenlijke bewoners van de Marktweg / Koningin Wilhelminaweg en de bewoners van de Marktweg 81-3 vragen de plaatsing van de gebouwen in het gebied aan te passen, zodat meer waardevol groen en bomen worden behouden en hun woon- en leefsituatie meer gerespecteerd wordt. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor een waardevolle eik tegenover de woningen aan de Marktweg/ Koningin Wilhelminaweg en een wei en een waardevol bomenlaantje tegenover de appartementen Marktweg 81.

Bij het maken van het ruimtelijk ontwerp voor de herontwikkeling van het gebied van de Oranjewoudflat is het volgende nagestreefd:

1. Een groot open parklandschap met daarin solitaire gebouwen: Het park met gebouwen kan vanuit de omgeving beleefd worden, maar het beeld van een gebied met overvloedig groen blijft behouden. Het appartementengebouw op de hoek Marktweg – Amelandlaan maakt het terrein manifest naar de omgeving. Het voegt zich naar het karakteristieke bebouwingsbeeld langs de Marktweg. In de diepte van dat landschap tonen zich de andere appartementengebouwen en de laagbouwrijwoningen.
2. Een evenwichtige verdeling van de appartementenblokken: Aan elke rand van het terrein staat een gebouw, waarbij de gebouwen aan de Marktweg en de Amelandlaan zich het meest naar buiten toe laten zien en het hoogst zijn. De twee andere gebouwen zijn iets lager en liggen verderop op het terrein.
3. Behalve appartementengebouwen bevinden zich ook drie blokjes met laagbouw op het terrein (langs de Blausingel). Deze laagbouw speelt een secundaire rol op een ander schaalniveau. In de hiërarchie van het plan zijn er hoofdgebouwen (de appartementenblokken) en bijgebouwen (de laagbouw).
4. De schaal en de individuele typologie van de laagbouw aanpassen bij de locatie aan de boswal: Enerzijds vormen de rijwoningen op deze plek een gewenste aanvulling in deze zone van het terrein: het grondgebonden karakter zorgt voor levendigheid en gebruik van de route naar de zuidzijde van het terrein. Anderzijds vormen ze een mooie overgang naar de bossfeer langs de Blausingel: achter de lage bebouwing blijven de bomen in beeld. Een meer beschermde en rustige zone van het terrein, waarin dit bescheiden woningtype goed op zijn plaats is.

De initiatiefnemer heeft aan de hand van de opmerkingen uit de inspraak en de hiervoor omschreven uitgangspunten een variant ontwikkeld, die op onderdelen tegemoetkomt aan de inspraakreacties:

1. Situatie tegenover Koningin Wilhelminaweg 2 / Marktweg 106 /108

In het tijdens de inspraak gepresenteerde schetsontwerp is een appartementengebouw in zeven lagen (bouwhoogte circa 22,00 m) geprojecteerd tegenover de woningen Koningin Wilhelminaweg 2 / Marktweg 106 /108. De afstand tussen de woningen en het geprojecteerde appartementengebouw varieert tussen 50,00 m en 75,00 m. De situering is zodanig gekozen dat een waardevolle eik zou sneuvelen. Deze eik heeft geen bescherming in het gemeentelijk kapbeleid, en vormde daarom bij voorbereiding van de plannen geen zwaarwegend argument om aan te dringen op een aangepaste situering.



Figuur 1. Situering tegenover Koningin Wilhelminaweg 2 / Marktweg 106 /108 in het oorspronkelijk schetsontwerp

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de initiatiefnemer de mogelijkheden bekeken om het appartementengebouw op meer afstand van de tegenoverliggende woningen te plaatsen. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de waardevolle eik wordt gespaard. Verder gold als uitgangspunt een goede verspreiding van de bebouwing, met behoud van de waarde van de parkinrichting en het creëren van een transparant beeld, waarbij vanuit de openbare ruimte rondom het plangebied doorzicht is in het park.

Binnen het kader van deze uitgangspunten is een alternatieve situering gekozen, waarbij het appartementengebouw is opgeschoven in noordelijke richting (figuur 2).



Figuur 4. Inrichtingsprofiel Marktweg

Door de verplaatsing van het appartementengebouw blijft de waardevolle eik ter plekke staan (figuur 5).



Figuur 5. Waardevolle eik

In de discussie met omwonenden is nog de optie aan de orde geweest om de laagbouw rijwoningen langs de Marktweg te plaatsen en het appartementengebouw meer achter in het park. Burgemeester en wethouders achten dit niet wenselijk. Ruimtelijk leent de situatie aan de Marktweg zich niet voor dit type woningbouw. Het beeld langs de Marktweg wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grotere gebouwen of woonhuizen, gesitueerd op royale kavels, met over het algemeen een open uitstraling naar de weg. Dit geldt ook voor de kantoorbungalows aan de Marktweg ten noorden van het terrein van de Oranjewoudflat. Deze gebouwen zijn weliswaar laag, maar liggen autonoom en open in het groen. Ten noorden van de Oranjewoudflat (richting centrum) verdicht het bebouwingsbeeld zich.

Het plaatsen van rijwoningen langs de Marktweg past niet in dit beeld. Daarbij brengt het de kleinschalige en individuele woonsfeer te dicht naar de Marktweg. De kwaliteit van het wonen wordt bepaald door de ligging in een parkachtige omgeving, met de oriëntatie op het park. Dit veronderstelt dat de rijwoningen met de achterzijde naar de Marktweg zijn gericht (zie figuren 6 en 7). Het zijn grondgebonden woningen. Dus bewoners zullen het perceel willen gebruiken. Er zal sprake zijn van tuininrichting, erfscheidingen, en dergelijke. Zouden de woningen met de voorzijde naar de

Marktweg gericht zijn, dan manifesteert dit zich als rijenwoningen met oriëntatie op de Marktweg. Burgemeester en wethouders achten dit in beide gevallen niet passend in het ruimtelijk beeld van de Marktweg. Daarbij zou deze invulling inhouden dat de waardevolle eik zou sneuvelen. Dit is eveneens ongewenst.



Figuur 6. Laagbouw: straatbeeld vanaf Marktweg



Figuur 7. Laagbouw: straatbeeld vanaf hoek Marktweg / Koningin Wilhelminaweg

2. Situatie nabij Marktweg 81

In het tijdens de inspraak gepresenteerde schetsontwerp (figuur 8) is nabij het appartementengebouw Marktweg 81 een rijtje van zes grondgebonden woningen ingetekend. De afstand tussen het appartementengebouw Marktweg 81 en de geprojecteerde rijenwoningen bedraagt circa 20,00 m. Op een afstand van circa 70,00 m is een appartementengebouw geprojecteerd met een bouwhoogte van circa 18,00 m. In het schetsontwerp is ten onrechte de bestaande bomenrij langs de oostzijde van de Blausingel niet weergegeven. Deze bomenrij staat op gronden van de gemeente en de gemeente is niet voornemens deze bomen te kappen.



Figuur 8. Situering tegenover Marktweg 81 in oorspronkelijk schetsontwerp

Met de initiatiefnemer is overleg gevoerd over aanpassing van het plan op zodanige wijze dat de woonsituatie in de appartementengebouwen Marktweg 79 en 81 (Residence Heerenwoud) minder wordt beïnvloed en de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving meer worden gerespecteerd. Dit heeft erin geresulteerd dat de rij van zes laagbouwwoningen, die het dichtst bij de appartementen van Residence Heerenwoud staan zijn, geschrapt. Dit heeft tot gevolg dat er meer afstand ontstaat tussen de appartementengebouwen Marktweg 79 en 81 en de nieuwbouw. Daarnaast blijft de landschappelijke omlijsting beter intact. Er verdwijnen minder bomen en er komen ook nieuwe bomen bij. Het renvooi (figuur 10) geeft een verklaring van de kleuren van de aangeduide bomen.

Het nieuwe appartementengebouw wordt wel gebouwd. Dit betekent dat het zogenaamde schapenweitje dat insprekers willen handhaven, niet in stand blijft. Wel blijven de boomsingels ter weerszijden van de Blausingel bestaan. In figuur 9 zijn de bestaande boomsingels ter weerszijden van de Blausingel correct weergegeven.



Figuur 9. Situering tegenover Marktweg 81 in aangepast schetsontwerp



Figuur 10. Renvooi bomen

De afstand tussen het appartementengebouw Marktweg 81 en het nieuw te bouwen appartementengebouw zal circa 70,00 m bedragen (figuur 11). De gebouwen worden van elkaar gescheiden door gronden met een groene inrichting en een bomensingel. Burgemeester en wethouders zijn van oordeel dat de nieuwbouw hiermee op een aanvaardbare wijze wordt opgenomen in de omgeving.



Figuur 11. Afstand bestaande bebouwing – geplande nieuwbouw

Verkeersaspecten

Het aantal wooneenheden in het plangebied van de Oranjewoudflat zal in de toekomst minder zijn dan in de huidige situatie. Nu zijn er circa 230 appartementen aanwezig. In de toekomst zal sprake zijn van circa 136 appartementen en circa 18 grondgebonden woningen. Er zullen dus minder woningen zijn. Doordat de bewoners naar verwachting zelfstandiger zijn dan in de huidige situatie, zijn er waarschijnlijk meer verkeersbewegingen per woning. Hoe dit precies uitwerkt zal moeten blijken.

In het kader van de planologie zijn vooral de parkeercapaciteit en ontsluiting van het perceel van belang. De parkeercapaciteit is bepaald op basis van de normen van het CROW¹. Uitgangspunt is dat alle parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op het eigen terrein van de Oranjewoudflat. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de huidige ontsluiting van de Oranjewoudflat op de Amelandlaan. Deze functioneert goed. De Amelandlaan heeft een breed profiel en is niet druk bereden. De verdere verkeersafwikkeling vindt vooraf plaats via de Marktweg. De Marktweg is een weg voor doorgaand verkeer. Ter weerszijden lopen vrijliggende fiets- en voetpaden en deel een parallelweg (zie figuur 4). Op oversteekplaatsen voor langzaam verkeer zijn middengeleiders aangebracht, zodat in twee etappes kan worden overgestoken. Deze verkeersstructuur is voldoende om in de toekomstige situatie het verkeersaanbod goed en veilig te verwerken.

In het plangebied wordt een rondgaande weg gerealiseerd. Er is één aansluiting op het openbare wegennet, op de Amelandlaan. Door de rondgaande beweging zijn binnen het plangebied verschillende routes om het gebied te verlaten.

Ecologie

1. Wet Natuurbescherming

Ter voorbereiding van de plannen is een quick scan ecologie uitgevoerd, om de waarden van het gebied in kaart te brengen en na te gaan of de beoogde ontwikkelingen ook conflicten opleveren met de Wet natuurbescherming.

De quick scan had de volgende uitkomsten:

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

- In en rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor een aantal algemene vogels aanwezig. Met name de beplanting rondom de flat en de vele nestkasten zijn hiervoor geschikt.
- In de Oranjewoudflat is de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen niet uit te sluiten. De aanwezige bomen op het terrein (met name aan de westzijde) zijn potentieel geschikt als onderdeel van een essentiële vliegroute voor vleermuizen.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van de eekhoorn en een aantal andere Nationaal beschermde soorten. Voor de meeste van deze soorten (met uitzondering van de eekhoorn) geldt een vrijstelling.
- Om te bepalen of er daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en welke eventuele vervolgstappen volgens de Wet natuurbescherming nodig zijn is aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd.

Voor Nationaal beschermde soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door het rooien van de struiken in één richting uit te voeren, zodat eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied kunnen verlaten.

Nader onderzoek heeft aangetoond dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn van verschillende soorten vleermuizen. Het verdwijnen van de flat leidt in elk geval voor de gewone dwergvleermuis tot aantasting van de lokale populatie, omdat de flat in alle gebruiksfuncties in de levenscyclus voorziet. Ruige dwergvleermuizen verblijven met name in de nazomer in gering aantal in de Oranjewoudflat. Met de sloop verdwijnen de mogelijkheden om in de flat te verblijven. Vanwege het geringe aantal vastgestelde verblijfplaatsen, is het waarschijnlijk dat het verlies kan worden opgevangen door de omgeving. De parkachtige omgeving met veel oudere typen woningen en hoogbouw biedt veel alternatieven. De parkachtige omgeving fungeert als foerageergebied voor vleermuizen. De bomen langs de Marktweg vormen een doorgaande lijnvormige verbinding met de omgeving en is daarmee een belangrijke vliegroute voor de vleermuizen die in de flat verblijven.

De gebouwen kunnen pas gesloopt worden als hiervoor een ontheffing door de provincie Fryslân is afgegeven. Hiervoor zijn mitigerende en compenserende maatregelen nodig, die worden vastgelegd in een activiteitenplan. Op deze manier kan het plan worden uitgevoerd binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. De initiatiefnemer heeft deze procedure in gang gezet. De maatregelen betreffen het plaatsen van een vleermuistoren en / of vleermuiskasten, die als vervangend verblijf voor de vleermuizen kunnen dienen.

2. Groene daken

De gemeente kan de toepassing van groene daken niet voorschrijven, omdat hiervoor de wettelijke basis ontbreekt. De suggestie wordt doorgegeven aan de initiatiefnemer.

Bomenkap en -aanplant

De plannen gaan uit van de kap van bomen om ruimte te maken voor de nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast wordt de parkfunctie versterkt door de aanplant van nieuwe bomen. De bomenkap is niet gebonden aan een vergunning. Wel moet rekening worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat de kap buiten het broedseizoen moet plaatsvinden.

Huisvestingsaspecten

1. Woonsituatie en veiligheid huidige bewoners Oranjewoudflat tijdens bouwwerkzaamheden

De woonsituatie en veiligheid tijdens de bouw is een zaak die speelt tussen de verhuurder en de huurders. De gemeente heeft geen rol bij het plannen en uitvoeren van particuliere bouwactiviteiten. In algemene zin wordt ervan uitgegaan dat bij bouwprojecten het wonen in de omgeving niet onevenredig wordt belast, en dat de toegankelijkheid voor hulpdiensten voldoende is gewaarborgd. De gemeente gaat er vanuit dat de initiatiefnemer en de aannemer de juiste voorzorgsmaatregelen nemen en tijdens de voorbereiding en de bouw de huurders informeren.

2. Woningbouwbeleid

De herontwikkeling van het gebied van de Oranjewoudflat past in het gemeentelijke beleid, zoals opgenomen in de Woonvisie. Hierin wordt uitgegaan van de realisering van een passend aanbod, dat aansluit bij demografische ontwikkelingen: toename van het aantal ouderen (65+ en 75+), en verandering in de zorg (sterkere scheiding wonen en zorg). Op dit moment sluit het aanbod van de Oranjewoudflat niet meer aan bij de vraag: de flats zijn verouderd en het zorgconcept is gedateerd. Dit geeft veel leegstand in het complex. De initiatiefnemer heeft besloten niet te verbouwen, maar om nieuw te bouwen, om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen.

De initiatiefnemer is een stichting die eigen doelstellingen nastreeft. De gemeente kan niet dwingend voorschrijven op welke doelgroepen de initiatiefnemer zich moet richten.

Financiële aspecten

1. Financiering

Het project Oranjewoud Wonen wordt particulier ontwikkeld. Er is geen sprake van overheidsinvesteringen in de ontwikkeling, die door de belastingbetaler worden betaald.

2. Planschade

De regeling van tegemoetkoming in schade is geregeld in afdeling 6.1 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 van de planschade behoren te blijven, worden vergoed door burgemeester en wethouders, voor zover de tegemoetkoming niet anders is verzekerd. De kosten worden door de gemeente verrekend met de initiatiefnemer van het project op basis van een exploitatie-overeenkomst.

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. In voorliggend geval betekent dit dat de ontwikkelingen, die het bestemmingsplan Heerenveen – Oranjewoud Wonen mogelijk maakt, worden vergeleken met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Heerenveen – De Akkers / Ten Woude biedt.

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

De wetgever heeft bepaald dat voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade een griffierecht moet worden betaald. De gemeenteraad heeft de hoogte van dit bedrag vastgelegd op € 500,-. Achterliggende reden van het griffierecht is het feit dat in het verleden vaak verzoeken om planschade werden ingediend, die uiteindelijk niet leidden tot uitkering van vergoeding, omdat hiervoor de juiste basis ontbrak. Het doorlopen van een procedure voor de vergoeding is voor de overheid kostbaar, omdat hiervoor onafhankelijke externe adviseurs worden ingeschakeld. De wetgever heeft daarom een financiële drempel ingebouwd voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade. Als schadevergoeding wordt toegekend, wordt het betaalde griffierecht aan de aanvrager teruggestort.