

Verslag inloopbijeenkomst

KPN Locatie, K.R. Poststraat 12A & 12B

September 2024

Op donderdag 11 juli 2024 hebben Slokker Vastgoed, de gemeente Heerenveen en Friedmann Advies omwonenden uitgenodigd voor de eerste inloopbijeenkomst over de toekomst van het woningbouwplan aan de K.R. Poststraat 31A % 12B in Heerenveen. De bijeenkomst vond plaats in de Heilige Geestkerk, die vlakbij de locatie staat.

Voor de bijeenkomst zijn ruim 300 huishoudens en 75 vastgoedeigenaren uitgenodigd. Het verspreidingsgebied voor de uitnodiging van de inloopbijeenkomst is afgestemd met de gemeente Heerenveen.

Het doel van de bijeenkomst was het presenteren van en het ophalen van reacties op het schetsontwerp voor de mogelijke transformatie van het huidige KPN-kantoor naar een appartementengebouw met circa 56 appartementen variërend in grootte.

Thomas Steensma (Adema Architecten), Jeroen Laarman en Sam Heijkoop (Slokker Vastgoed) gaven aan de hand van panelen toelichting over de nieuwe plannen en de gemaakte ontwerpkeuzes. Ook projectleiders vanuit de gemeente, adviseur planologie en een adviseur stedenbouw waren aanwezig om vragen te beantwoorden over het plan en het proces.

Het participatieve doel van de bijeenkomst was het verzamelen van vragen en reacties van omwonenden. De presentaties van de projectontwikkelaar en architect, het proces en de bezonningsstudie zijn te downloaden via de website: www.kpnlocatieheerenveen.nl.

Aantal bezoekers en vragen en opmerkingen

Tijdens de avond waren er ongeveer 50 bezoekers aanwezig. Bij de ingang kreeg iedere bezoeker een reactieformulier waarop men zich kon aanmelden voor de nieuwsbrief, interesse kon tonen in een woning, vragen kon stellen en opmerkingen over het plan kon maken.

Uit de reactieformulieren (16 in totaal) en de gesprekken tijdens de bijeenkomst hebben we de volgende conclusies getrokken:

- De meeste bezoekers waren positief over het schetsontwerp en de uitstraling van de gebouwen.
- Er was een duidelijke zorg over de verkeersveiligheid en de verkeers- en parkeerdrukke.

- Een aantal bezoekers gaven aan meer groen in de omgeving te willen zien in plaats van bebouwing.

Bezoekers die vragen hebben gesteld via het reactieformulier tijdens de bijeenkomst, krijgen in september 2024 een reactie vanwege de vakantieperiode.

Sfeer en conclusie

De sfeer tijdens de inloopbijeenkomst was goed en er werden vragen gesteld aan de aanwezige specialisten. De meeste bezoekers van de bijeenkomst waren positief over het plan. Er worden kansen gezien om de omgeving mooier te maken en om het huidige kantoorgebouw en de zendmast te vervangen door een nieuw gebouw. Bezoekers vonden het ook een goed plan dat er nieuwe woningen worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen.

Er zijn zorgen geuit over de verkeerssituatie bij de K.R. Poststraat en parkeerdruk. Een aantal bezoekers bekeek specifiek de bezonningsstudies die gepresenteerd werden, maar helaas bleek 1 pagina hiervan niet te kloppen. De bezonningsstudie is gecorrigeerd en te downloaden via de website www.kpnlocatieheerenveen.nl. Er werd een reactie ontvangen van een bewoner van Lanenburg, waarin hij aangaf de uitnodigingsbrief niet te hebben ontvangen. Desondanks waren er wel meerdere bewoners uit Lanenburg aanwezig. In overleg met de VVE van Lanenburg wordt de behoefte gepeild of bewoners, die niet in de gelegenheid zijn gesteld om naar de inloopbijeenkomst te komen, nog van informatie worden voorzien.

Beantwoording reacties en vragen Inloopbijeenkomst herontwikkeling KPN-Locatie September 2024

Tijdens en na de bijeenkomst zijn er reacties en vragen ontvangen over de herontwikkeling van de KPN-locatie. Hieronder vindt u de antwoorden op deze vragen en reacties, die zijn onderverdeeld in thema's. De antwoorden op de reacties en vragen zijn in samenspraak met de gemeente en de ontwikkelaar opgesteld

Belanghebbenden

Reacties en vragen

- Wordt de VVE ook als belanghebbende gezien bij een bestemmingsplanwijziging?

Antwoord

Verenigingen van eigenaren worden vaak gezien als belanghebbenden. Vanwege het eigendomsrecht dat samenhangt aan de leden van deze vereniging.

Communicatie inloopbijeenkomst

Reacties en vragen

- Waarom wordt er een compleet blok appartementen niet uitgenodigd, zelfs als de gemeente op de hoogte wordt gebracht van missende communicatie?
- Er is verzaakt in de omwonenden appartementencomplex Lanenburg die wonen aan de Kleine Kerkstraat en de meeste hinder en overlast gaan ondervinden bij deze presentatie van het project uit te nodigen. Hierover is onvoldoende op de avond zelf door gemeente of projectontwikkelaar bij stilgestaan of deze bewoners (plenair) een excuus aangeboden voor deze handelswijze.
- Slechte communicatie.

Antwoord

Volgens verzender zat appartementencomplex Lanenburg bij de postverzending. Vanuit de reacties die binnen zijn gekomen, kan er worden opgemaakt dat er kennelijk toch nog mogelijk iets mis is gegaan bij de verspreiding. Op de inloopbijeenkomst zijn meerdere bewoners van het appartementencomplex Lanenburg geweest en hebben ook een reactie achtergelaten. In overleg met de VVE Lanenburg wordt gepeild of men de behoefte heeft, om middels een extra overleg informatie op te halen en eventueel een reactie achter te laten.

Reacties en vragen

- Er is gekozen voor een locatie (Parochiekerk) waarin je qua ruimte niet op een normale manier het project kunt doornemen en bespreken met de projectontwikkelaar en gemeente. Er is een formulier wat je direct moet invullen ten behoeve van het verslag zonder vermelding van een e-mailadres van de opsteller om op een geschikter moment een reactie te geven. Er is onvoldoende aangegeven en onduidelijk, zelfs tussen gemeente functionarissen en

ontwikkelaar onderling, wat de consequenties zijn voor de omwonenden als dit project in deze omvang wordt uitgevoerd. (Bijv.: KPN muur is wel/niet de grens).

- Rooilijn K.R. Poststraat als bestaande bouw niet naar voren.

Antwoord

Voor deze inloopbijeenkomst is voor deze locatie gekozen vanwege de centrale ligging (dichtbij het plangebied), de beschikbaarheid en de praktische kant van de inloopbijeenkomst. Men kon zoals bij een inloopbijeenkomst in- en uitlopen. Ontwikkelaar en afvaardiging van de gemeente liepen langs het presentatiemateriaal om de gestelde vragen te beantwoorden. Het reactieformulier kon, indien gewenst, later via de e-mail worden opgestuurd. In dit proces is gekozen om in een eerder stadium een inloopbijeenkomst te houden. Het ontwerpproces moet nog verder worden uitgewerkt. Daarin worden de ontwerpgegevens over de situering van het nutstracé richting de zendmast, het groene binnenterrein in combinatie met de situering van de woningen meegenomen. De opmerkingen voor de grenzen van het plangebied en de rooilijn worden meegenomen in het ontwerpproces.

Groen

Reacties en vragen

- Waarom geen uitbreiding van het park?
- Er wordt met dit ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de omgeving, behoud en verbetering stadspark, groenvoorzieningen, ecologie en bomen.
- Er wordt gekozen voor meer stenen dan groen, wat gelet op de klimaatverandering tegenstrijdig, onverstandig beleid is en bij extreme weersomstandigheden onvoldoende door dit gebouw en omgeving in wordt voorzien.

Antwoord

Gemeente Heerenveen staat voor grote opgave om voldoende woningen te realiseren. In deze opgave gaat inbreiden voor het uitbreiden van woonlocaties. Daarbij wordt gezocht naar een goede balans tussen groen en de woningen.

Het plan

Reacties en vragen

- Niet door laten gaan.
- Gemeente houdt zich niet aan eigen plannen.

Antwoord

Het college heeft op 4 juni 2024 een principebereidheid afgegeven voor de herontwikkeling van de KPN-Locatie naar het voorliggend plan. Dit betekent dat het college B&W positief staat tegenover deze herontwikkeling.

Reacties en vragen

- In hoeverre draagt dit gebouw met deze omvang, positie en afstand tot de omliggende appartementencomplexen bij aan:
 - o Een prettig en gezond woon-leef klimaat;
 - o De mogelijkheden voor verduurzaming;
 - o Zonuren en verkeersgeluid;
 - o Behoud groen en bomen;
 - o Stikstofemissie en stikstofdoelen;
 - o Stadspark (woonvisie).

* een aantal punten gelden ook voor de eventuele toekomstige bewoners KPN-locatie in welke vorm dan ook.

U veronderstelt dat dit gebouw gaat voorzien in:

- Betaalbare woningen voor jongeren en ouderen;
- Het soort woningen wat bijdraagt aan starters en doorstroming;
- Een significante bijdrage aan de woningbouw ambities;
- Een bijdrage levert aan het procentueel aandeel van koop/huurwoningen in relatie tot het totaal aan woningen conform woonvisie.

Kunt u op bovenstaande vragen door middel van een risicoanalyse, aanvullend onderzoek en maatregelen aantonen wat de gevolgen daadwerkelijk zijn en welke bijdrage dit gebouw met aantal woningen uiteindelijk heeft in het totaal aan woningen conform de woonvisie Heerenveen?

Noot: Rekening houdend met de komst van bewoners in project Muis Kerkstraat (17 woningen) en project Geert Willigenplein (59 woningen) die gebruik gaan maken van de parkeergarage Geert Willigenplein.

In het kader van de woonvisie en woningbouwambitie kunt u ook het A32 project (900 woningen) gebruiken als het gaat om woningbouw ontwikkelingen in het centrum van Heerenveen.

Antwoord

Als gemeente en als projectontwikkelaar staan we voor een zorgvuldig proces. In dit proces is het noodzakelijk om verschillende onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken, te denken aan o.a. een stikstofberekening en een geluidsonderzoek moeten nog plaatsvinden.

In de massastudie van dit initiatief is er gekeken naar de massa en hoogtes van de omgeving van de KPN-locatie. Daaruit is gebleken dat het plan in lijn is met de omgeving. In algemene zin wordt er bij een beoordeling van een initiatief gekeken of het initiatief ruimtelijk passend is. Daarbij wordt gezocht naar een balans tussen het toevoegen van woningen in een project en een goed woon- en leefklimaat. Op voorhand wordt geen risicoanalyse toegepast. Het is inderdaad belangrijk om af te wegen wat de bouw van 2000 woningen in de gemeente Heerenveen betekent, voor o.a. geluidsoverlast en stikstofuitstoot. De herontwikkeling van de KPN — Locatie is meegenomen in de centrumvisie Heerenveen. Het is daardoor niet duidelijk aan welke plannen de gemeente zich niet houdt.

Reacties en vragen

- Er zal meer stikstofuitstoot ontstaan met dit gebouw qua omvang tijdens en na voltooiing voor alle bewoners in de leefomgeving van dit deel in het centrum.

Antwoord

In de planologische procedure wordt een stikstof berekening uitgevoerd.

Reacties en vragen

- Er zal gelet op de verduurzaming door de omvang en plaatsing van het gebouw geen mogelijkheid meer zijn voor naastgelegen woningen zonnepanelen toe te passen.
- Ik kom in de schaduw te zitten (onmogelijk voor zonnepanelen).

Antwoord

In de massastudie van dit initiatief is er gekeken naar de massa en hoogtes van de omgeving van de KPN-locatie. Daaruit is gebleken dat het plan in lijn is met de omgeving. Op voorhand is er een zonnestudie uitgevoerd. Uit deze studie is gebleken dat er op voorhand nauwelijks effect is op de daken van de naastgelegen woningen.

Reacties en vragen

- Waarom kloppen de zonberekeningen niet?

Antwoord

Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst zijn is de berekening in de zonnestudie aangepast. De aangepaste variant is op de website geplaatst: www.kpnlocatieheerenveen.nl Naar aanleiding van de aangepaste zonnestudie is gebleken dat er nauwelijks effect is op de daken van de naastgelegen woningen.

Reacties en vragen

- Start bebouwing/afbraak — Wat zijn de verwachte problemen? Wanneer is de oplevering?

Antwoord

Het is nog niet bekend wanneer het pand wordt gesloopt en wanneer de start van het bouwen zal gaan plaatsvinden. Eerst wordt er een planologische procedure opgestart. Op basis van de voortgang hiervan, kan concreter worden aangegeven wanneer de sloop en start bouw zal gaan plaatsvinden. Op de volgende website www.kpnlocatieheerenveen.nl, wordt de voortgang van het project bijgehouden.

Reacties en vragen

- Kan het KPN-gebouw ook aangepast worden met het nieuwe gebouw?
- Het KPN-gebouw in het midden is niet mooi, kan dit worden aangepast of verwijderd?

Antwoord

Een deel van het gebouw blijft bewaart voor de activiteiten van KPN. De aansluitingen komen hier naar boven. Het gebouw kan niet worden aangepast of worden verwijderd.

Hoogbouw

Reacties en vragen

- Waarom zo hoog? Waarom antwoordt iedereen dezelfde vraag anders?
- Wat is de grens van het gebouw? Waarom zo hoog?
- Maak het max 3 hoog - Hoogte doet meer schade
- Te hoog, veel hoger dan de huidige situatie.

Antwoord

Het plan is inderdaad hoger dan in de huidige situatie. Echter sluit het initiatief aan bij de naastliggende bestaande bebouwde omgeving, met een accent aan de zuidwestzijde door een extra bouwlaag.

Veiligheid

Reacties en vragen

- Veiligheid, drukte en nog meer...
- Ik vind het een waardeloos plan om op deze manier het overvolle centrum nog onplezieriger te maken.
Nu al veel overlast, in het weekend dronken jongeren en vuurwerk, scheurende auto's uit de parkeergarage. Heel veel vrachtverkeer., de ramen kinkelen, Laat het plan niet doorgaan.

Antwoord

Het is erg vervelend dat deze overlast wordt ervaren. Echter is deze overlast niet gerelateerd aan de herontwikkeling van de KPN-Locatie.

Verkeer en parkeren

Reacties en vragen

- Waar gaan de auto's heen? Aster -en Begoniastraat nu al vol met auto's. Soms kunnen we eigen auto niet meer kwijt. Graag oplossing parkeerprobleem!
- Parkeren wordt een groot probleem, er is nu al weinig ruimte in de straat en de omgeving.
- Hoe en waar parkeren?
- Graag voldoende aandacht voor parkeerproblematiek (is nu al een probleem) Mooi plan (beter dan het huidige pand).

Antwoord

De K.R. Poststraat is een scheiding tussen twee zone's. Namelijk de parkeerzone centrum en de parkeer zone schil. De parkeervergunning waar de toekomstige bewoners gebruik van kunnen maken, is alleen geldig voor het parkeren in de parkeerzone centrum. Men mag met deze vergunning dus niet parkeren in de Aster- en Begoniastraat. De nieuwe bewoners kunnen de auto in de parkeergarage Geerts Willigenplein parkeren.

Reacties en vragen

- Hoe gaan jullie om met de verkeersdruk op de K.R. Poststraat?
- Veiligheid, drukte en nog meer...
- Door deze omvang aan te houden wordt er een overmatige negatieve belasting gedaan op de luchtkwaliteit. Denk hierbij aan de hoeveelheid auto's die uit de parkeergarage door de Kleine Kerkstraat tussen beide appartementencomplexen rijden zoals bewoners van het gebouw op de beoogde KPN-locatie, appartementencomplex De Muis Kerkstraat en appartementencomplex Willigenplein, bezoekers horeca, winkels en toeleveranciers van deze horeca en winkels meegerekend. Daarnaast gelet op de huidige situatie, zicht verkeer en hoge snelheid van voertuigen is het risico op ongevallen bij de uitgang parkeergarage en bocht Kleine Kerkstraat al aanwezig.
- De uitgang van de auto's komen uit op de K.R. Poststraat. Tegenwoordig gaan veel auto's van de K.R. Poststraat Lanenburg in, wat niet is toegestaan. Onveilige verkeerssituaties.

Antwoord

Ons vermoeden is dat dit te maken heeft met de bouw van het appartementencomplex op de hoek van de Kerkstraat en de Nieuwstraat (voormalig pand de Muis). De Kerkstraat was daardoor op meerdere dagen afgesloten voor verkeer. De verwachting is dat dit gaat over een tijdelijke situatie.

Reacties en vragen

- K.R. Poststraat iets ruimer maken, ook om de bus ruimte te geven bij de rotonde.

Antwoord

De rotonde voldoet aan de wettelijke maatgeving. Aanpassing is daardoor niet nodig. Daarnaast zorgt de aanwezige woonbebouwing aan de noordkant dat het niet mogelijk is om de rotonde te vergroten.

Woningbouw

Reacties en vragen

- Waarom het onveilige, onrustige en drukke centrum volbouwen met 'stapelblokken' parkeerproblemen CO2!
- Vervangen groen voor beton.
- Mijn voorkeur gaat uit naar een parkje. Geen steen.
- Er zijn met de oplevering van de appartementen project Muis Kerkstraat en de aanstaande bouw van het appartementencomplex Willigenplein voldoende woningen in dit deel van het centrum gerealiseerd.
Daarmee wordt al meer dan voldoende voldaan aan de woonvisie voor dit deel in het centrum zoals deze ooit was opgesteld.
Er wordt afbreuk gedaan en een verslechtering op de woonvisie stadspark treedt op vanwege de omvang van dit project.

Antwoord

In het document 'Heerenveen Groeit' is uitvoering onderzoek gedaan waar in Heerenveen gebouwd kan worden. De aantallen woningen die in het centrum worden gerealiseerd, zijn in lijn met dit document. Binnen het totale woningbouwprogramma voor Heerenveen is een zorgvuldige afweging gemaakt voor de invulling van dit programma.

Reacties en vragen

- De koopprijs van de appartementen wordt nu al geschat tussen de 4500 EUR en 6000 EUR per m2.
Dan heb je het over bedragen tussen de 270.000 EUR en 360.000 EUR wat jongeren niet kunnen en willen betalen voor dit soort woningen rond de 60 m2 groot.
Gelet op de stijgende bouwkosten en hypotheekrente is dit project over een paar jaar niet meer geschikt voor jongeren of ouderen.
Ouderen in Heerenveen gaan dit soort bedragen niet betalen om hun meestal afbetaalde huidige vertrouwde woning te verlaten en veel kleiner te gaan wonen.
Er wordt verondersteld dat er een grote behoefte bestaat om in het centrum te wonen maar zul je om deze woningen te kunnen bekostigen alleen tweeverdieners in de gelegenheid stellen een appartement te kopen.

Antwoord

Het initiatief sluit aan bij de Woonvisie 2023 — 2028. In deze visie wordt gesproken over een verdeling van 30% sociale huur en 40% betaalbare woningen. Bij betaalbaarheid wordt uitgegaan van een VON-prijs lager dan €355.000. Omdat in het centrum van Heerenveen het aandeel van sociale huur meer dan 60% bedraagt, mag vanuit de Woonvisie worden afgeweken van de 30% sociale huur. Dit biedt ruimte voor andere segmenten. Dit initiatief voegt 48 appartementen in het betaalbare koopsegment en 8 appartementen dichtbij de betaalbaarheidsgrens toe, waarmee het aansluit bij de uitgangspunten van de woonvisie. Deze woningen zijn volgens de woonvisie geschikt voor doelgroep starters en ouderen. Voor meer informatie over de Woonvisie 2023 — 2028 kunt u terecht op www.heerenveen.nl/wonen/woonvisie

Zendmast

Reacties en vragen

- Dekking KPN-mast valt weg, hoe wordt dit opgelost?

Antwoord

De dekking van de KPN-mast zal blijven. Ook als deze wordt verplaatst naar een ander gebied. Dan is de eis dat de dekking van de KPN-mast blijft. Vooralsnog blijft de zendmast onderdeel van de planvorming. Daarnaast wordt er een 'spoor B' verkend om de zendmast te verplaatsen. Op dit moment is er nog geen concreet antwoord of 'spoor B' afvalt.