

Verslag van Inloopavond voor omwonenden op 30 november 2022 De Scharcamp 1-71 en De Finne 11-17

Voor deze inloopavond nodigden wij de omwonenden uit aan De Hofcamp, De Finne en De Scharcamp.

Op de inloopavonden waren medewerkers aanwezig van

- Bouwbedrijf Jorritsma inclusief architect Van Manen en Zwart
- HKB Stedenbouwkundige
- De gemeente De Fryske Marren
- Accolade

Waarover ging de inloopavond?

Op de inloopavond gaven wij informatie over de nieuwe huizen, de bestemmingsplanprocedure, de vergunningen en een indicatie van de planning.

Wat lees ik in dit verslag?

In dit verslag leest u onze antwoorden op de opmerkingen en vragen. In de bijlagen van dit verslag vindt u het aangepaste stedenbouwkundige plan met parkeren. Ook vindt u hier de bestemmingsplanprocedure en de planning.

De nieuwbouwhuizen

Waarom wordt de nokhoogte hoger dan de bestaande huizen?

We sluiten met dit nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk aan op de huidige kaders van de gemeente. Deze kaders geven de mogelijkheid voor huizen met één verdieping met een kap. Deze kap heeft een hellingshoek van 30% tot 60% en is niet afgeplat. De goothoogte is maximaal 3.5 meter. In deze kaders staat geen nokhoogte. Maar met de goothoogte en hellingshoek kan de nokhoogte maximaal 11 meter zijn.



De nieuwe huizen krijgen een beukmaat van 5.70 meter. We willen twee slaapkamers en een badkamer op de verdieping maken. Daarom wordt de kap steiler en hoger dan de huidige huizen. De nokhoogte wordt 9.5 meter. Dit is lager dan de maximaal 11 meter.



Waarom geen mansarde kap zoals bij de huizen op de Wietske Tadelaan?

Bij een mansardekap is het eerste deel van het dak steiler dan het tweede deel. In dit plan kiezen we hier niet voor. Omdat dit juist een heel massief beeld geeft op deze plek. Het plan verliest daarmee de openheid. Ook zorgt een mansardekap niet voor minder schaduw.

Hebben de huizen op de Hofkamp meer schaduwwerking door de nokhoogte?

Om hier een goed antwoord op te geven, maakten wij een zonnestudie. Wanneer de zon laag staat, in de maand december, geeft het woonblok aan de oostzijde meer schaduw. De huidige huizen zorgen nu ook al voor schaduwwerking op de gevel van de huizen aan de Hofkamp 53 t/m 67. De zonnestudie geeft aan dat de schaduw op de gevel iets hoger wordt. Maar de zonnepanelen op het dak hebben hier geen last van. Ook de raampartijen op de slaapkamers krijgen niet minder lichtinval. We willen tegemoetkomen aan de bezwaren en de wensen voor voldoende openheid. Daarom komt de gevel van de nieuwbouwhuizen aan de Hofkamp 3.8 meter meer naar achteren te liggen.

Kan de kleur van de steen ook aangepast worden?

De architect bracht een nuance aan in de kleur van het metselwerk. Ieder bouwblok had een andere kleur. Omwonenden vroegen ons om de donkere metselsteen te vervangen. We luisteren hiernaar door ook het noordelijke blok een lichte steenkleur te geven. Het middelste blok houdt de gemêleerde steen.

Op welk vlak van het dak worden de panelen gelegd?

Op de artist impressie (schets van de nieuwbouwhuizen) ziet u waar de zonnepanelen komen. De zonnepanelen geven geen probleem met schittering en weerkaatsing.

Waar plaatst Accolade de warmtepompen?

Deze plaatsen we in de tuinen dicht bij de huizen.

Maken de warmtepompen herrie?

De ontwikkelingen in warmtepompen gaan erg snel. Ook zijn de regels aangescherpt voor het geluid dat een warmtepomp mag maken. Wij willen ook dat onze bewoners in hun tuin prettig kunnen zitten zonder geluidsoverlast.

Maakt de trafo lawaai?

De trafo geeft geen lawaai. Als de bewoners en omwonenden dat willen, dan kunnen we een keertje bij een dergelijke trafo kijken.

Waarom komen er geen seniorenhuizen?

Accolade bouwt huizen die passen bij de eisen van deze tijd. We kijken daarbij naar de indeling van de huizen en de duurzaamheid. Er is een grote behoefte aan huizen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Daarom kiezen wij hier voor huizen met een woonkamer, keuken en wc beneden. Op de verdieping zijn twee slaapkamers, een badkamer en wc. De huizen hebben een goed begaanbare trap. We bouwen geen huizen met een slaapkamer beneden. Voor deze doelgroep is er voldoende aanbod in Joure.



Parkeren en openbare ruimte

Kunnen er extra parkeerplaatsen komen?

Meerdere omwonenden willen graag meer parkeerplaatsen. Het nieuwbouwplan krijgt zes extra huizen. De beleidsregels gaan uit van parkeernorm 1.6 voor deze extra zes huizen. We maakten daarom tien extra parkeerplaatsen. Dit betekent een totaal van 45 parkeerplaatsen. We willen de buurt tegemoetkomen. Daarom maken we tien parkeerplaatsen meer. In totaal dus 55. De parkeerplaatsen komen aan de Hofkamp. Hier wordt de parkeerdruk nu lager.

Hoe wordt de erfafscheiding tussen de tuinen en de openbare ruimte?

We plaatsen een erfafscheiding op de grens tussen de openbare ruimte en de tuinen. Dit is een hekwerk met heder. Zo creëren we een gelijk, rustig en groen straatbeeld.

De tuinen worden kleiner. Komt er ook minder openbaar groen?

Het openbaar groen wordt juist groter. Binnen het nieuwe plan houden wij zoveel mogelijk het bestaande groen. We willen tussen de woonblokken zoveel mogelijk groene ruimten. Een plek voor ontmoeting. Ook is dit belangrijk om de huizen in de zomer koel te houden. En om zware regenbuien op te vangen. Op sommige plaatsen brengen we dus meer groen terug.

We hebben overlast van bomen die schaduw geven. Doet Accolade hier iets aan?

We houden ons aan het gemeentelijk beleid. Bomen wijken daarbij niet voor zonnepanelen. Er zijn ook mensen die de bomen graag willen behouden. Bomen zijn waardevol voor de beleving van de buurt. Ook zijn ze belangrijk om een beetje warmte bij de huizen weg te houden.

De bouwwerkzaamheden

Kan Accolade meer vertellen over de werkzaamheden van de aannemer?

Voordat de werkzaamheden starten houden we opnieuw een informatieavond. Daarin vertellen we hoe we de nieuwbouw willen aanpakken. Ook om de overlast voor de buurt zoveel mogelijk te beperken. Jorritsma kan snel bouwen. Als we snel alle vergunningen kunnen krijgen, verwachten we dat in 2024 alle huizen zijn opgeleverd. Dit willen de mensen die terugkeren ook heel graag.

Hoe zit het als ik schade aan mijn huis krijg?

Voordat het werk start, laten we de omliggende huizen en het gebied onderzoeken. Voor de fundering van de huizen gebruiken wij boorpalen. Er wordt dus geboord en niet geheid. Zo voorkomen we zoveel mogelijk trillingen en geluidsoverlast. Jorritsma maakt een plan om schade te voorkomen aan de huizen in de omgeving en ook het openbaar gebied. Ontstaat er tijdens de werkzaamheden toch schade? Meld het dan direct bij de aannemer. Jorritsma is voor schade die door de werkzaamheden ontstaat verzekert en herstelt de schade.

Is een korte bouwperiode mogelijk?

We houden de bouwperiode zo kort mogelijk. Als we sneller kunnen, dan doen we dat graag. De mensen die terugkeren, willen ook graag snel terug. Zie verder de planning. We denken dit niet sneller te kunnen doen.



Wat wordt de route voor bouwverkeer?

Wij vinden het belangrijk om rekening te houden met de scholen en drukke straten. We bespreken daarom met de gemeente en de aannemer wat de beste route is. Voor de werkzaamheden starten, komen we hierop terug.

Het bestemmingsplan

Wat is de procedure voor de ruimtelijke ordening?

Deze vindt u in bijlage: Procedure bestemmingsplan.

Er komt een nieuw bestemmingsplan. Blijft dit precies hetzelfde plan?

Er komt een nieuw bestemmingsplan, omdat het nieuwbouwplan anders is dan de huidige situatie:

- We veranderen de voorkanten van de huizen, zodat bewoners aan de voorkant niet in de achtertuinen van de huizen kijken. De zogenaamde rooilijn wordt daarop aangepast.
- In het huidige bestemmingsplan mogen we per bouwblok twee tot drie huizen bouwen. We bouwen nu meer huizen per bouwblok terug.

De planning

Welke planning verwacht Accolade?

Deze vindt u in bijlage: Planning. Deze planning is onder voorbehoud. Houd er rekening mee dat deze planning kan veranderen door omstandigheden.

Hoe gaat het nu verder?

Hoe ziet het vervolg eruit?

- Aannemer Jorritsma gaat nu de voorlopige ontwerpen uitwerken tot een bouwaanvraag. Jorritsma bereidt de werkzaamheden voor de sloop van de huizen voor. Ook bereidt Jorritsma het leegmaken van de locatie voor, zodat het klaar is voor de bouw van nieuwe huizen. Hiervoor is nog overleg met de gemeente en de nutsvoorzieningen nodig.
- Op 8 februari nodigen we u uit voor een informatiebijeenkomst. We vertellen u dan graag meer over de veranderingen in het stedenbouwkundig plan.

Meer informatie

Mist u nog informatie of heeft u nog vragen? Dan horen wij dat graag. Neem dan gerust contact met ons op. U kunt mailen naar [redacted]

U kunt hen ook bellen via telefoonnummer 0513 - 433 633.

Bijlagen

- Nieuw stedenbouwkundigplan
- Procedure bestemmingsplan
- Planning

