

J. Krebbekx
Willem Lodewijklaan 95
8448 PH HEERENVEEN

VR/RO/Haanstra
VR/RO/Neelis

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n):	datum:
8 juli 2014	14.3005717	1	10 september 2014

Onderwerp:

Reactie op zienswijze m.b.t. de ontwerp-uitwerking 3e fase Skoatterwâld
(Woningbouw ten oosten van de Bosvelden, deel 1)

Geachte heer Krebbekx,

Zienswijze

Bij bovenvermelde brief heeft u een zienswijze ingediend op de ontwerp-uitwerking 3^e fase Skoatterwâld (Woningbouw ten oosten van de Bosvelden, deel 1).

Wij hebben uw brief behandeld in ons college en hebben daaromtrent het volgende overwogen:

Ontvankelijkheid

U diende uw zienswijze tijdig in. Uw zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Samengevat brengt u in uw zienswijze het volgende naar voren:

U bent van oordeel dat, vanwege de afschrijving op grondposities, de gemeente geld zoekt door snel grond te verkopen. Daarom wordt fase 3 naar voren getrokken, waarbij de parkachtige opzet wordt losgelaten, om meer kleine kavels te verkopen. Als gevolg hiervan:

- voorziet het plan in een grote dichtheid aan kleine kavels en veel meer aaneengeschaalde woningen;
- wordt er nauwelijks voorzien in parkachtige ruimte;
- wordt parkeren op straat opgelost.

De huidige bewoners hebben juist vanwege de parkachtige opzet voor deze wijk gekozen. Met een beetje extra creativiteit is een parkachtiger inrichting wel te realiseren en te betalen. Het mooiste deel van Skoatterwâld zou voor het laatst bewaard moeten worden.

De huidige bewoners zien hun investeringen door de keuze van de gemeente afbrokkelen.

De gemeente ziet een parkachtige inrichting als te duur en niet als meerwaarde voor kopers.

Oorspronkelijk was een veel bredere parkrand voorzien (tussen de Bosvelden en de 3^e fase).

U geeft voorbeelden van low cost creatieve oplossingen met meerwaarde:

- realiseer in Skoatterwâld een doolhof, zoals eerder bestond in Oranjewoud, en haal hiermee de historie en de verbinding met Oranjewoud in de wijk;
- realiseer een wijkboomgaard in een parkje, waarvan het onderhoud door bewoners plaatsvindt of via WMO groenonderhoud. Dit kan worden geïntegreerd in de lanenstructuur en het verbindt Oranjewoud met Skoatterwâld.

De minderopbrengst door minder gronduitgifte betaalt zich ruimschoots terug door een hogere kavelprijs, door een hoogwaardiger omgeving.

U beschouwt de gronden waarop de uitwerking betrekking heeft als de kroonjuwelen van Skoatterwâld, gelegen tussen bos en park.

Deze gronden zouden niet moeten worden ontwikkeld nu de grondprijs (te) laag is, maar later, wanneer bij een aantrekkende economie hogere prijzen kunnen worden gevraagd.

U stelt voor eerst het deel van de 3^e fase ten noorden van de Middenzone te ontwikkelen:

- Hier passen kleinere kavels beter bij de beeldkwaliteit van het noordelijke deel van de wijk.
- De opbrengsten zijn op korte termijn verzekerd. Het gaat zelfs om meer m2.

U bent van oordeel dat de gemeente bij de ontwikkelingen te veel de regie uit handen geeft. De locatie-ontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats door projectontwikkelaars. Recente minder goede ervaringen met uitgegeven vrije kavels maakt gemeente voorzichtig. Maar ook projectontwikkelaars hebben in het verleden locatieplannen teruggegeven.

U pleit voor de methode Almere. Hier is een constructie ingevoerd om projectontwikkelaars eerst de minder aantrekkelijke locaties te laten ontwikkelen. Pas later ontstond dan de mogelijkheid ook aantrekkelijkere locaties te ontwikkelen.

Reactie op de zienswijze:

- *Start 3^e fase*

Met de 3^e fase Skoatterwâld is een start gemaakt om de volgende redenen:

- het restant 2^e fase is beperkt in omvang en biedt onvoldoende mogelijkheden voor een gevarieerd aanbod;
- delen van de 2^e fase kunnen niet worden gerealiseerd in verband met de voorgenomen aanpassing van de ontsluitingsstructuur van Heerenveen;
- delen van de 2^e fase moeten worden herontworpen in verband met de voorgenomen aanpassing van de ontsluitingsstructuur;
- op grond van het woningbouwprogramma kan de komende jaren substantieel gebouwd worden in Skoatterwâld;
- omdat de woningmarkt aantrekt is het gewenst voldoende, gevarieerd, aanbod te hebben;
- er is concrete belangstelling van beleggers om te investeren in woningbouw in de 3^e fase Skoatterwâld.

- *Verkaveling*

Het ontwerp dat ten grondslag ligt aan de uitwerking laat een gevarieerde invulling zien. Juridisch wordt geborgd dat aan de zuidzijde, die een overgang vormt naar het parkgebied Oranjewoud, vrijstaande woningen worden gebouwd. Aan de oostzijde van

het plangebied, in de overgang naar de parkomgeving van het museum Belvédère, zijn alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan. Centraler in het gebied is naast vrijstaande en halfvrijstaande bouw, ook rijenbouw toegestaan.

Op dit moment is er vooral markt voor rijenbouw. Dit zal dan ook de eerste ontwikkeling zijn in de 3^e fase. Dit laat onverlet dat ook de 3^e fase gevarieerd wordt ingevuld en zich blijkens de verkaveling voegt naar de karakteristiek van Skoatterwâld als geheel (zie bijlage).

- *Parkachtige inrichting*

In Skoatterwâld wordt uitgegaan van wonen in een aantrekkelijke landschappelijke setting. Hiertoe zijn twee moderne landgoederen ontwikkeld, waaraan, van zuid naar noord, groene uitlopers zijn verbonden. Binnen deze structuren ontstaan kamers, waarin woningen worden gebouwd. De basis hiervoor legde de gemeenteraad in 1998 met de vaststelling van het Structuurplan Skoatterwâld.

Naderhand ontstond het initiatief voor de ontwikkeling van museum Belvédère. Hoewel het Structuurplan Skoatterwâld hierin niet voorzag, werkte de gemeente hieraan mee. Ten noorden en ten zuiden van het museum werd in ruime mate geïnvesteerd in landschapsontwikkeling. Als onderdeel hiervan werden extra verbindingen gelegd tussen het woongebied Skoatterwâld, het museumpark en het parkgebied Oranjewoud.

De 3^e fase Skoatterwâld wordt binnen deze setting ontwikkeld. De woningbouw wordt ontsloten door noord-zuid lopende lanen, die worden begeleid door bomenrijen, zoals ook elders in Skoatterwâld. Door het gebied slingert de zgn. nullijn als landschappelijk element.

Wij zijn van oordeel dat het parkachtige karakter van Skoatterwâld, en de 3^e fase (deels) als onderdeel hiervan, hiermee voldoende is geborgd.

- *Parkeren*

In de 3^e fase geldt een gangbare parkeernorm: 1,8 pp per woning, waarbij bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt uitgegaan van één parkeerplaats op eigen terrein. Bij rijenbouw vindt het parkeren vooral plaats in het openbare gebied. De openbare ruimte wordt hiertoe op passende wijze ingericht.

- *Keuze zuidelijk deel 3^e fase*

De ontwikkeling van Skoatterwâld is gestart vanuit het zuiden. Met de start van de 3^e fase wordt Skoatterwâld vanuit het zuiden afgebouwd. Verder is in het zuidelijk deel van de 3^e fase een deel van de infrastructuur reeds aangelegd en in gebruik. Dit betreft de Oranje Nassaulaan en de weg die toegang geeft tot het wooncomplex Heerenwoud. Het noordelijk deel van de 3^e fase is niet geheel eigendom van de gemeente Heerenveen, waardoor beperkingen bestaan voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

- *Regie*

De gemeente is eigenaar van de uit te geven gronden in het gebied van de uitwerking, verzorgt de gronduitgifte, bepaalt de inhoud van de uitwerking en stelt de criteria vast voor welstandstoezicht. De openbare ruimte wordt ingericht en onderhouden door de gemeente. De gemeente heeft hiermee voldoende instrumentarium beschikbaar om sturend op te treden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied.

- *Methode Almere*

De beschreven methode is alleen werkzaam bij druk op de woningmarkt. In Heerenveen is de afgelopen periode nauwelijks gebouwd en leeft de woningmarkt geleidelijk op.

Het is verder niet zo dat ontwikkelaars alleen belangstelling hebben voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van de 3^e fase. Tegelijkertijd zijn ontwikkelingen in voorbereiding in de (noordelijke) 2^e fase Skoatterwâld en in de Middenzone.

Conclusie

Gelezen het vorenstaande concluderen wij dat uw zienswijze ons geen aanleiding geeft tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Vaststelling

Wij hebben de uitwerking gewijzigd vastgesteld in die zin dat in de regels:

- a. Aan artikel 6 lid 6.2.1. wordt toegevoegd:
"f. het aantal te bouwen woonhuizen zal niet meer bedragen dan 400,"
- b. Na artikel 6 lid 6.3 wordt toegevoegd:

"6.4. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1. sub f en toestaan dat het aantal te bouwen woonhuizen wordt vergroot tot ten hoogste 450, mits:

- a. dit in overeenstemming is met het woningbouwprogramma waarmee Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben ingestemd;
- b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie."
- c. Voorzover nodig leden worden vernummerd, naar aanleiding van de wijzigingen onder a. en b.

Verder hebben wij de toelichting op onderdelen verbeterd.

Beroep

- Kennisgeving ter inzage ligging

Van de ter inzage ligging van de vastgestelde uitwerking wordt vooraf kennis gegeven in de Heerenveense Courant (rubriek Crackstate Nijs), op www.officielebekendmakingen.nl en op www.heerenveen.nl.

Wij verwachten de kennisgeving te plaatsen op woensdag 17 september 2014.

- Ter Inzage

Het besluit van burgemeester en wethouders en de vastgestelde uitwerking, met de daarbijbehorende bijlagen, liggen met ingang van donderdag 18 september 2014, gedurende 6 weken, ter inzage op de volgende plaatsen:

- bij de receptie van het gemeentehuis, Crackstraat 2 te Heerenveen, tijdens openingsuren
- www.heerenveen.nl, onder actueel / ter inzage.

Beroep instellen

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze omtrent het ontwerp van de uitwerking bij burgemeester en wethouders naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben

gebracht, kunnen gedurende de termijn van ter inzage ligging (beroepstermijn) tegen de vastgestelde uitwerking beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verder kunnen belanghebbenden gedurende de termijn van ter inzage ligging beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen tegen wijzigingen die bij de vaststelling in de uitwerking zijn aangebracht.

Beroepschriften moeten worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, 's Gravenhage.

Schorsing

Het indienen van een beroep schorst de werking van de uitwerking niet. Om dit laatste te bereiken, kan gedurende de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening dat na de beroepstermijn wordt ingediend, schorst de werking van de uitwerking niet.

Griffierecht

Voor zowel voor het indienen van een beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening zal de griffier van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een griffierecht (kosten) in rekening brengen.

Inwerkingtreding

Het besluit van burgemeester en wethouders treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn, naast een beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt de uitwerking niet in werking voordat de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak op het verzoek heeft besloten.

Crisis- en herstelwet

Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat belanghebbenden in het beroepschrift moeten aangeven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Indien u nadere inlichtingen over deze brief wenst, kunt u bellen met Gerrit Haanstra, telefoon 0513-617740.

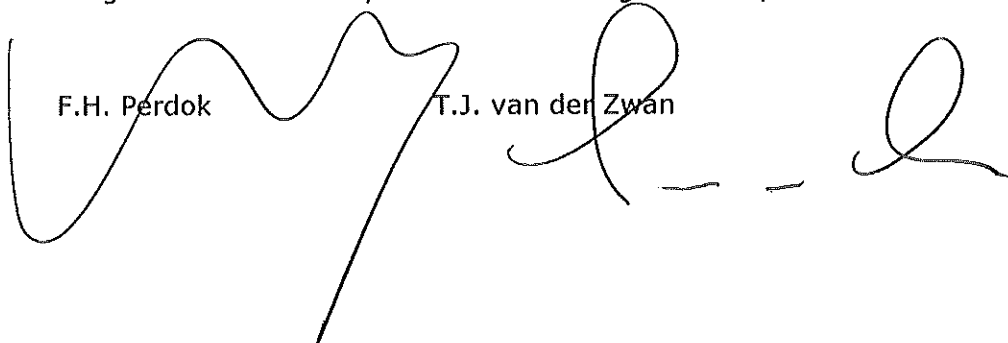
Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

F.H. Perdok

T.J. van der Zwan

The image shows two handwritten signatures. The first signature, on the left, is a large, stylized 'W' shape, identified as F.H. Perdok. The second signature, on the right, is a more compact, cursive signature, identified as T.J. van der Zwan.

