



GEMEENTE HEERENVEEN

T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

GEMEENTE HEERENVEEN

nr: 12.100.5164

afd: VR

ingekomen d.d.: 04 SEP 2012

afgehandeld d.m.v.:

paraaf: d.d.

Betreft :

Locatie Kon. Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud

Datum :

03 september 2012

Geacht College,

Ter introductie: Zethoven Bouwplan Groep is een middelgroot bouwkundig, vastgoed – en ontwikkelbedrijf dat actief is op het gebied van bouwkundig advies, bouwmanagement, met specialisatie op particuliere (individuele) nieuwbouw en ontwikkelt op risico (kleinschalige) woningbouwplannen met name in noord Nederland.

Onlangs hebben wij het perceel met een vrijstaand woonhuis aan de Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud aangekocht. Het woonhuis heeft geruime tijd te koop gestaan en verkeert in zeer matige staat van onderhoud. De woning is gelegen op een perceel van 4.670m² welke zich uitstekend zou kunnen laten opsplitsen in meerdere (bouw)percelen (zie *bijlage 1, bestaande situatie*). Deze percelen kunnen worden ontsloten vanaf de bestaande infrastructuur vanaf de Koningin Wilhelminaweg en aan de andere kant vanaf de Prinses Marijkelaan. De locatie biedt ruimte voor een kleinschalige (kwalitatief hoogwaardige) inbreiding met 2 extra woningen op kavels van ongeveer 1.600m² (aan weerszijden naast de bestaande woning, welke met zorg wordt gerenoveerd). Het plan is voorbesproken met de ambtenaren van de afdeling RO (dhr. Karel Brandsma en dhr. Nico de Jong) en de stedenbouwkundige (Dhr. Christiaan Visser). Door hen is de locatie als zeer geschikt benoemd en de stedenbouwkundige heeft een globale planschets gemaakt (zie *bijlage 2, planschets stedenbouwkundige en bijlage 3&4, voorgenomen nieuwe situatie Zethoven Bouwplan Groep en referenties*).

Tevens is het plan door ondergetekende kort voorbesproken met wethouder dhr. Siebenga. In dit gesprek is mij gevraagd een toelichting over het plan aan het college te richten, waarin we aandacht schenken aan het aspect 'hoe om te gaan met de omgeving'.

Deze vraag is begrijpelijk. Vanuit onze lokale kennis zijn wij ons zeer bewust van het feit dat in Oranjewoud inbreiding of uitbreiding om twee redenen altijd al lastig is geweest. Ten eerste veroorzaakt door de gevoeligheid van de historische omgeving van monumentaal parklandschap, -flora en fauna, -landgoederen en bijzondere individuele woningen. Het blijkt bijna onmogelijk een locatie te vinden waarin deze aspecten niet in meer- of mindere mate worden beïnvloed of verstoord door in- of uitbreiding.

Ten tweede speelt de kritische houding van de bewoners van het gebied/dorp ten aanzien van veranderingen in hun omgeving (meestal ook weer gesteund door eerder genoemde aspecten). Wij zijn van mening dat de hier besproken locatie een unieke kans biedt om met minimale impact op de voorgenomen aspecten te voorzien in een kwalitatieve uitbreiding van de woningvoorraad van Oranjewoud middels inbreiding. Juist het monumentale karakter maakt uitbreiden van het dorp dus erg lastig, terwijl dit essentieel is voor het behoud van de leefbaarheid.

Het bekende 'NIMBY' (Not In My BackYard) fenomeen zal ook hier uiteraard gelden ten aanzien van de direct omwonende, maar de visie van plaatselijk belang laat geen twijfel over de gewenstheid van dit soort inbreidingen. Deze is erg groot. Wij hebben de locatie inhoudelijk besproken met Plaatselijk Belang (bestuurslid dhr. B. ten Brummelhuis en voorzitter dhr. J. Liemburg (0513-633250)) en hun enthousiasme over dit plan

alsmede de geschiktheid van deze specifieke locatie is erg groot. Zij hebben aangegeven dit niet schriftelijk te kunnen bevestigen, maar zijn wel bereid dit telefonisch te herhalen/bevestigen aan medewerkers van de gemeente.

Het is naar ons idee een unieke kans om in Oranjewoud deze (door plaatselijk belang en de dorpsvisie) als zeer gewenst benoemde uitbreiding van het woningbestand te realiseren op een locatie waar op geen enkele wijze de bijzondere uitstraling van Oranjewoud wordt aangetast, maar eerder juist wordt versterkt. Er hoeven geen noemenswaardige bomen te worden gerooid en de locatie is van nature dicht omzoomd met bomen en (groenblijvende) struiken, hetgeen samen met de ruime opzet van de verkaveling resulteert in ruime afstanden tussen de woningen zelf en tot de omliggende bestaande bebouwing. Hiermee is de impact op de directe omgeving bijzonder klein. In de directe omgeving treffen we verder een grote variëteit aan bouwstijlen aan. Invulling van de open gaten kan daarmee plaatsvinden zonder dat dit invloed heeft op eventuele architectonische eenheid in de omgeving. In deze zaken worden uiteraard weloverwogen keuzes gemaakt in nauw overleg met de stedenbouwkundige en de welstandscommissie.

Blijft het risico van bezwaar van direct omwonende een belangrijk aandachtspunt. Enkele directe omwonenden zijn ons persoonlijk bekend en bij persoonlijke introductie van onze plannen bij hun is hier met enige aarzelen 'niet afwijzend' op gereageerd. Wij hebben er vertrouwen in dat we door open te communiceren middels goede schriftelijke voorlichting en het organiseren van een informatieve bijeenkomst (ondersteund door professionele planverbeeldingen) de vragen van omwonende voldoende zullen kunnen beantwoorden en goodwill en wederzijds begrip te zullen kweken. Daarnaast houden we rekening met het eventueel moeten doorlopen van hiervoor bedoelde juridische procedures. Wij hebben hier ervaring mee en zijn over het algemeen in staat zulke procedures op een professionele manier te doorlopen, waarbij de instandhouding van open communicatie en begrip voor elkaars standpunten centraal staan.

Zelfs in de huidige markt zijn wij vol vertrouwen over de marktkansen van dit plan. Oranjewoud heeft namelijk een bijzondere aantrekkingskracht en daarmee vormt dit plan m.i. geen enkele concurrentie met andere nieuwbouw locaties in de gemeente. Het plan is uniek en zal ook een unieke doelgroep aanspreken, die zeker niet per definitie ook nu al zoekende is in bijvoorbeeld Skoatterwald. Het plan zal als een unieke kans worden ervaren.

Tot besluit: Zelden doen zich in mijn ogen kansen voor om in Oranjewoud zo een mooi en gewenst plan te realiseren met (relatief) zo weinig impact op de omgeving. We zullen veel zorg moeten besteden aan de begeleiding en de communicatie met de omgeving, maar er zullen ook weinig steekhoudende tegenargumenten ingebracht kunnen worden. Bestaande (planschade)procedures zouden eventueel kunnen voorzien in de onafhankelijke beslechting van eventuele verschillen van inzicht over waardevermindering. Wij zien voornamelijk waardevermeerdering omdat een in potentie verder te verwaarlozen locatie wordt herbestemd tot een prachtige inbreiding welke bijdraagt aan de kwaliteit, de groei en de leefbaarheid van Oranjewoud. Door alle betrokkenen zover wordt erg enthousiast gereageerd op dit plan en wij zijn ervan overtuigd dat dit alsmede de actieve- en open communicatie zal helpen om de directe omgeving het collectieve belang van deze ontwikkeling te doen inzien en dat we zo een impuls kunnen geven aan deze omgeving.

Wij hopen op uw positieve reactie en medewerking aan dit voorstel en zijn uiteraard gaarne bereid om een nadere toelichting te geven. In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Daan Zethoven

Directeur

Zethoven Bouwplan Groep

050 5753997 | 06 295 144 79

daan@zethoven.nl

Bijlagen: 3

Bijlagen

inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012



BIJLAGEN INBREIDINGSPLAN

LOCATIE

Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud

Bijlagen

inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

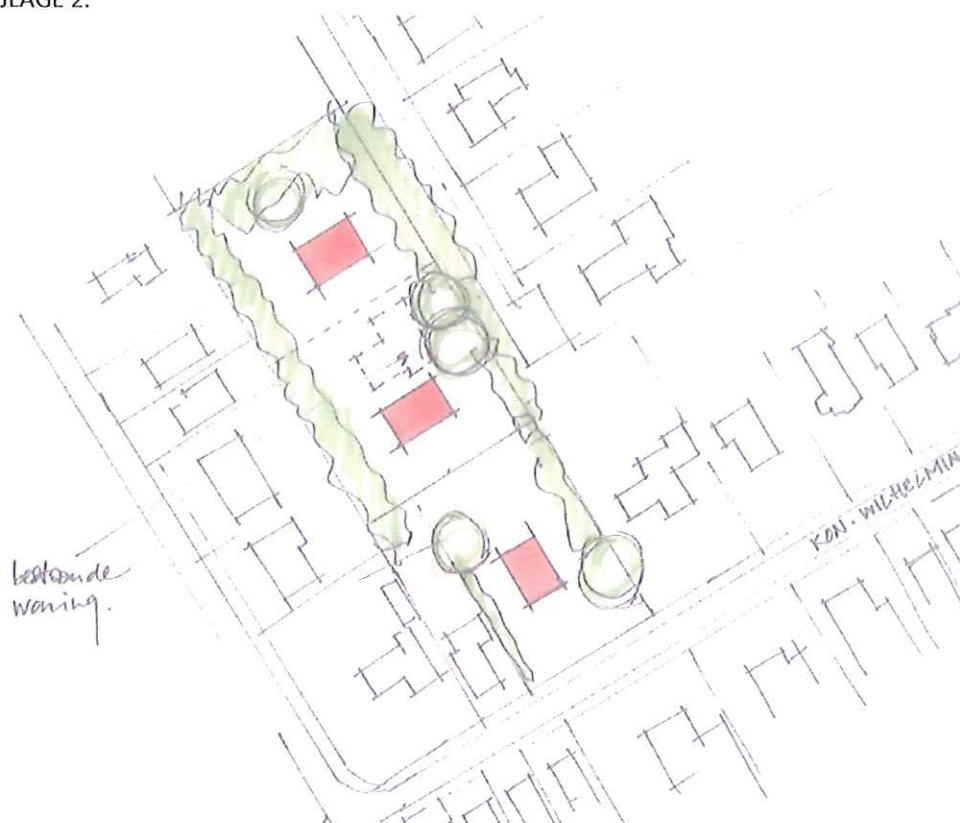
03 september 2012

BIJLAGE 1.



Locatie kavel

BIJLAGE 2.



Verkaveling door stedenbouwkundige dhr. Christiaan Visser

Bijlagen

inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012

BIJLAGE 3.



0746 110 9923 ext. 4000 | 031 6030 57 553 02 | info@zethoven.nl | www.zethoven.nl

Voorgenomen planinvulling door Zethoven Bouwplan Groep (perspectief) (woning is indicatief)



0746 110 9923 ext. 4000 | 031 6030 57 553 02 | info@zethoven.nl | www.zethoven.nl

Voorgenomen planinvulling door Zethoven Bouwplan Groep (situering)

Bijlagen

inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012

BIJLAGE 4. *Enkele referentiebeelden*



Bijlagen

inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012

