

Per e-mail:
CC:

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n):	datum:
26-03-2024	Z.22.380040 D.24.1765448		03-04-2024

Onderwerp:

Geachte ,

Op 28 maart hebben wij uw brief ontvangen betreffende een alternatieve parkeergarage aan het Burgemeester Kuperusplein op de plaats van het voormalig restaurant en de huidige bioscoop. Deze brief sluit aan op het eerder ontvangen signaal vanuit onze collega en geeft ons meer informatie over hoe u dit alternatief ziet.

Allereerst onze dank voor uw voorstel en de moeite die u genomen heeft om tot een alternatief te komen. Uiteraard hebben wij al in februari, n.a.v. uw gesprek met onze collega, serieus gekeken naar deze mogelijke denkrichting. Excuses dat wij in de tussentijd niets van ons hebben laten horen.

Wij hebben uw alternatief bestudeerd en komen tot de volgende conclusie:

Ruimtelijke kwaliteit en relatie met de centrum visie

In de centrumvisie staat het Burgemeester Kuperusplein beschreven als een belangrijk bronpunt voor het Heerenveense centrum, maar tevens een plek waar de verblijfskwaliteit een impuls moet krijgen. Het is met name de geambieerde vergroening die voor de kwaliteitsimpuls van deze plek moet zorgen. Naast de vergroening zal het maaiveld ruimte blijven bieden aan 155 parkeerplaatsen. Dit past bij een gastvrij en sfeervol centrum.

Een parkeerplaats in een parkeergarage neemt ca 30 m² in beslag. Dit oppervlak vertaald naar een garage met een capaciteit van 350 parkeerplaatsen heeft ca 10.500 m² vloeroppervlakte nodig. Dit betekent dat op de door u genoemde locatie, zonder hiervoor een ontwerpslag te maken, een gebouw van minimaal 7 verdiepingen nodig is om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Deze rekensom staat nog los van of het ontwerptechnisch (rekening houdend met de hellingbanen, opstelruimtes, bochtstralen etc.) mogelijk is om binnen de gestelde normen op dit krappe perceel verdiepingvloeren in te richten met parkeerplaatsen. De verwachting is daarom dat er nog meer hoogte nodig zal zijn. Dat hebben wij daarom ook aangehouden in onderstaande afbeeldingen.



1. Links de westelijke gevelwand van het Burgemeester Kuperusplein in de bestaande situatie, rechts de situatie waarbij er een bovengrondse parkeergarage van 8 verdiepingen wordt gebouwd. In beide verbeeldingen is al voorgesorteerd op de gedeeltelijke vergroening van het plein en de 150 parkeerplaatsen op maaiveld.

Hoewel de bebouwing rondom het Burgemeester Kuperusplein een schaa sprong maakt, zou de bouw van een dergelijk volume op deze locatie tot een stedenbouwkundige onaanvaardbare situatie leiden. Een gebouw in deze omvang (breedte in combinatie met de hoogte) staat in te groot contrast met de kleinschaligheid van de bebouwing waar deze ontwikkeling ook aan grenst: de Dracht.

Het zal ook direct invloed hebben op de omliggende bebouwing (zonlicht, schaduw, geluid etc.).



2. Gezien vanuit het westen het contrast tussen de achterzijde van de bebouwing aan het Burgemeester Kuperusplein en op de voorgrond de kleinschalige bebouwing aan de Dracht.

Daarnaast heeft een parkeergebouw geen enkele interactie met de omgeving terwijl dit wel enorm bepalend is in het straatbeeld. Deze uitstraling is niet passend bij een bruisend bronpunt dat het Burgemeester Kuperusplein moet zijn.

Voor wat betreft toegankelijkheid lijkt het op voorhand ook niet gewenst om hier een bovengrondse parkeergarage te bouwen. De toegang doorkruist een fiets- en leveranciersroute en het ligt niet voor de hand deze route om te leggen.

Als schot voor de boeg en dus zonder nadere studie achten wij het niet gewenst om in deze stedelijke wand van woningen en bedrijfsruimten een bovengrondse garage te bouwen. Ook alternatieven op uw voorstel zien wij op voorhand niet als haalbaar.

Bebouwing op het BK Plein is vanuit de centrumvisie niet gewenst, derhalve is het geen optie om deze grond te verkopen t.b.v. een woningbouwontwikkeling.

Planning

Los van de (ongewenste) ruimtelijke inpassing, ontstaat er een forse vertraging. Uitgaande dat u de panden aan ons zou willen verkopen zullen we met elkaar het gesprek moeten voeren over de aankoopvoorwaarden en andere uitgangspunten wat zou moeten leiden tot een aankoopovereenkomst. Vervolgens moeten er nieuwe plannen ontwikkelt worden en zal het omgevingsplan gewijzigd moeten worden. Ruimtelijke procedures duren veelal erg lang waardoor alle geplande ontwikkelingen in de ijskast moeten. Gelet op de massa richting naastgelegen percelen is de kans op bezwaar zeer groot. Deze tijdsvertraging leidt zeker tot grote bezwaren bij de ontwikkelaars en de Albert Heijn met alle gevolgen van dien. Hierdoor komen de centrumontwikkelingen tot stilstand.

Financieel

De cijfers zoals u schets komen niet overeen met ons beeld. Een bovengrondse garage kost meer dan u nu inrekent en daarnaast hebben wij ernstige twijfels over de door u genoemde aankoopwaarde van de panden. Derhalve zien wij geen kans om hier met elkaar uit te komen.

Conclusie

Wij denken graag met u mee om het bestaande vastgoed te transformeren, passend binnen de omgeving. Het inpassen van een gebouwde parkeervoorziening als alternatief voor de ondergrondse garage op het Burgemeester Kuperusplein zien we om bovengenoemde redenen niet als haalbare mogelijkheid. We zullen op korte termijn weer met u in contact treden om de verschillende mogelijkheden te verkennen en indien gewenst deze brief nog verder toe te lichten.

Wij danken u nogmaals voor het meedenken!

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met Jan Westrik door te bellen naar 0513-617617.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,

Signed By: S. Talstra <s.talstra@heerenveen.nl>
03/04/2024 11:31:41 CEST
ID: 3239fef1-f137-437e-80df-21a3c289c2c3
Auth: Scribble



waarnemend hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,
S.Talstra