

Zienswijze indienen

Aanmelden

Adresgegevens

Burgerservicenummer

Naam

Voornaam

Geboortedatum

Adres

Postcode

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mailadres*

Geeft u toestemming om alle correspondentie via de e-mail te doen?* Ja

UITZONDERINGEN: Indien sprake is van privacygevoelige informatie zal dit alleen per gewone post verstuurd worden. Deze toestemming geldt NIET voor de beslissing op de zienswijze: deze wordt per aangetekend schrijven verzonden.

Dient u voor iemand anders een zienswijze in?

Dan moet diegene u machtigen in een schriftelijke verklaring. Stuur een scan van deze verklaring als bijlage mee.

Voeg bijlagen toe:

Zienswijze

Over welk ontwerpbesluit of ontwerpplan dient u een zienswijze in?

Datum* 21-04-2023

Onderwerp* K. Molweg

Graag uw mening over het ontwerpbesluit of ontwerpplan.

Noem al uw argumenten* zie bijlage

Wilt u uw zienswijze in een bijlage meesturen??

Voeg bijlagen toe: Ja
zienswijze etc ontwerp bestemmingsplan K. Molweg.pdf

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken?

Nee

Wilt u uw bezwaar in een gesprek toelichten (hoorzitting)?

Ja

U hebt aangegeven dat u in een gesprek een toelichting wilt geven. Wij nemen binnenkort contact met u op voor een afspraak.

Gemeenteraad van de gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA Heerenveen

betreft: zienswijze, bezwaar en planschade ontwerp bestemmingsplan K. Molweg

Geachte raadsleden,

‘Helemaal je eigen plek’. Accolade’s slogan blijkt ongeveer een jaar geleden even geen opgeld te doen. Huurders van de K. Molweg moeten tegen hun zin vertrekken. De deportatie is een zachte: een buidel verhuiscapitaal en een voorrecht op vrijkomende dan wel leegstaande huurwoningen. Alras blijkt dat Accolade het areaal huurwoningen wil verkleinen en dat er sociale koopwoningen op de K. Molweg voor in de plaats moeten komen.

In de kern ontstaat er een situatie waarbij Accolade begint met het uitvoeren van een plan. Dat is hoogst bedenkelijk. Het plan is bij omwonenden niet bekend. De vraag of het plan dan de eindstreep haalt staat allerminst vast.

Nog voor de eerste informatiebijeenkomst voor omwonenden lekken de plannen via de huurdersbijeenkomsten uit. Het plan behelst 3 blokken koopwoningen volgens het principe 4 - 3 - 4. Te zot voor woorden, want in ruimtelijke zin gaat dat plan vroeg of laat problemen opleveren. Mij masseren door medewerkers van Accolade “spontaan” langs te sturen werkt averechts. Modder maar door tot het voor mij geëigende punt komt om dat te stoppen. Dat punt is met publicatie van het ontwerp bestemmingsplan bereikt.

Het is helder dat het realiseren van sociale koopwoningen volgens het format 4 - 3 - 4 een grotere kans van slagen heeft dan enig ander alternatief. Het is bouwtechnisch goedkoper. Daarenboven kan de totale waarde van de gehele kavel over maar liefst 11 woningen worden uitgesmeerd. Er ontstaan dan echter in tweërlei opzichten problemen.

Het format wijkt op de eerste plaats stedenbouwkundig enorm af van alle bebouwing aan de noordzijde van de Schoterlandse Compagnonsvaart. De K. Molweg is historisch gezien in de ontwikkeling van Jubbega als dorp de laatste noordelijke uitbreidingsfase afgerond rond 1965. Het woningbezit van Accolade aan de K. Molweg zuidzijde is in de kern een resultante uit het tijdperk Drees. Bejaardenwoningen met ruimte, later veel in trek als eengezins huurwoningen. Aan de noordzijde staat identieke bebouwing in particulier eigendom.

Vanuit noordelijk perspectief past aaneengesloten bouw niet, maar dat geldt evenzeer voor eigenaren van onroerend goed aan de J. van Damweg. De gekende rust in de achtertuinen, omdat de tussenwoningen aan de achterzijde moeten worden ontsloten, is niet gegarandeerd. Stallingsruimte op de erfgrans gaat niet uitsluitend worden gebruikt voor een elektrische fiets, maar hoogstwaarschijnlijk ook voor warmtepompen. Bij gasloos bouwen, ongeacht het jaargetijde, een bron van geluidsoverlast.

Het 4 - 3 - 4 concept brengt verstening met zich mee. Op de beschikbare grond komt niet alleen meer bebouwing. Ook toegangspaden verstenen evenals de aanleg van terrassen. In een verveningsgebied staat dit gelijk aan het afroepen van ellende. Het probleemgebied wordt groter. Een oplossing zie ik nergens.

Dit probleem wordt ook nog verergerd door het naar het zuiden opschuiven van de rooi- en bouwlijn. Omdat er ook parkeerplaatsen naast de hoekwoningen is het bijna onmogelijk te voorkomen dat er een moeras in de achtertuinen ontstaat. Dat heeft dan gevolgen voor de noordzijde van percelen aan de J. van Damweg.

Ook bewoners van tussenwoningen hebben een parkeerplaats nodig. Deze parkeerplaatsen komen in de groenstrook. Daaruit volgt dus dat de gemeente grond koopt. Leg dit eens uit aan de bevolking als daarenboven het groen moet worden onderhouden. Feitelijk is het niet nodig, omdat in de huidige situatie geparkeerd kan worden in de voortuin.

De K. Molweg, het versteend en verblijkt, maar dat gaat ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid helemaal fout. Voetgangers gaan gevaar lopen, omdat ze gelijk nu bijna altijd, onverlet het bijna altijd volledig vrije zuidelijke voetpad, aan de noordzijde wandelen. Omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn komt er druk op het noordelijke wandelgedeelte om inparkeren te voorkomen. Vooral voor kinderen ontstaat hier een gevaarlijke situatie.

Er is nog iets vreemds aan de hand. Vanaf het begin is het plan sociale koopwoningen te bouwen, omdat in Jubbega geen behoefte is aan huurwoningen. Accolade zoekt al een bouwer en weet dus precies hoe het eruit gaat zien. Maar omwonenden hebben alleen een plattegrond en geen beeld. Een reden bezoekers van de bijeenkomst van 13 maart 2023 vooraf even aan te sporen kritische vragen te stellen. Hoogstwaarschijnlijk gaan ze behoorlijk schrikken als men een plattegrond niet in een beeld kan vertalen.

Wat is het probleem? Er staan nu 8 woningen, 4 blokken van 2, met voldoende tussenruimte om achter te kunnen parkeren. Alleen de K. Molweg 18 moet in de voortuin parkeren, voor K. Molweg 4 geldt dat niet. In het plan blijft het aantal tussenruimten gelijk, namelijk 3. In het plan worden 8 woningen vervangen door 11. Om dan voldoende vloeroppervlak te realiseren is er extra diepte nodig. Dat betekent niet alleen dat de stenen muren vele malen meer dan 2 meter zuidelijker komen te staan. Het heeft ook gevolgen voor de hoogte.

Het verhaal als ongeveer verwacht teken ik op. Hoogte ongeveer 9 meter. Daar wordt eigenlijk niemand op de J. van Damweg vrolijk van. Bovenop de onrust in de achtertuinen komt nu ook nog het probleem van de privacy. Daarenboven zie je alleen nog dakramen/dakpannen/zonnepanelen en niet meer het noordelijke groen.

Niet verbaast teken ik ook op dat Accolade ondanks het laatste ongenoegen het proces gewoon wenst te vervolgen. Mogelijk langdurig braakliggend terrein lijkt ook geen probleem. Logisch dat het idee postvat dat alles achter de schermen al is geregeld.

Voor de goede orde vraag ik de verslaggeving van de bijeenkomst van 13 maart 2023 op. De reactie bevestigt het idee dat achter de schermen de zaken zijn geregeld., want ik citeer 'samen met de gemeente zijn wij (lees: Accolade) van mening dat wij een goed plan hebben gemaakt'.

Dit stuk is een zienswijze, maar vat dit op als een bezwaarschrift, tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze zaak stinkt en meurt. Stel u de vraag wie worden geduid met 'gemeente' in de voorgaande alinea. Dat is niet het bevoegd gezag, maar ambtenaren met een bedenkelijk allooi. Leg ze langs een meetlat en ontdek dat ze op het instrument het verschil tussen centimeters en inches even niet willen zien en pogen dit te onttrekken aan het zicht van het bevoegd gezag.

15 Mei 2023 is de laatste huurder vertrokken. Accolade zou de woningen dan kunnen laten slopen. Aangezien ik daar naar heb gevraagd beschikt Accolade over een ontheffing flora en fauna. Deze ontheffing is buiten zicht verkregen via een 'onafhankelijk ecologisch adviesbureau' op basis van een voorjaarsonderzoek. De kikkerpopulatie wordt dan niet opgemerkt. De kikkerpopulatie is ontstaan door het dempen van de gemeentelijke sloot. Nu is de afwateringsput nooit een oplossing geweest voor de vochtproblemen en levert nu het probleem. Rond het inwateringpunt van de put staat bijna altijd water en daardoor ontstaat voor kikkers een ideaal biotoop. Een additioneel plan om dit op te lossen heeft Accolade niet.

Het ontwerp bestemmingsplan bevat een stikstofberekening. Deze lijkt mij onvolledig. Het omvat sloop oude woningen en nieuwbouw. Let op! Voor de aanleg/aanpassingen van nutsvoorzieningen moet hele K. Molweg er ook uit.

De stikstofproblematiek erkennende, in combinatie met de woningbehoefte, is het aanbeveelbaar dat Accolade zich bezint. Sloop en nieuwbouw zijn standaardoplossingen. Feitelijk genomen worden 8 woningen gesloopt omdat Accolade er geen brood in ziet. Huurders zijn zo weer gevonden. Haalbaarheid van sociale koopwoningen is niet aangetoond, laat staan dat er dan kopers voor worden gevonden. Er is vooral behoefte kleinschalige woonruimte. Wat moet je dan maatschappelijk gezien "out of the box" gaan doen? De woningen verkopen aan starters. Bouwkundig is de zaak robuust en zijn uitdagend om ze te verduurzamen

Ik sluit af. Het ontwerp bestemmingsplan leidt bij aannname tot een daling van de marktwaarde van mijn bezit. Voorkom planschade. De gemeente moet dan de grond achter de percelen J. van Damweg 63 en 65 verwerven, dusdanig dat deze in lijn komt met de percelen J. van Damweg 67, 67a, 69 en 71. Dat gebied moet dan worden beplant. Om zicht op de stenen facade de nek om te draaien zijn dan bladhoudende bomen nodig. Heel geschikt daarvoor is steeneik. Er zijn dan ongeveer 8 meerstammige exemplaren van 4 meter nodig. Het is ook verstandig de afwateringput te laten zakken en de inlaat te vervangen door 2 aansluitpunten, geschikt voor drainage, net iets onder de vaste. Het westelijk aansluitpunt voor een drainagebuis in de greppel, een noordelijk aansluitpunt voor de geplande nieuwbouw. Na realisatie dient de gemeente het terrein in principe te onderhouden, tenzij het eigendom wordt overgedragen aan de eigenaren aan de zuidzijde.