

Antwoordnota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Poiesz en omgeving, Akkrum

Vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen op

Het ontwerpbestemmingsplan Poiesz en omgeving, Akkrum, werd bekend gemaakt op donderdag 8 oktober 2020 en lag daarna gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. De gemeenteraad ontving twee zienswijzen.

De zienswijzen werden ingediend door:

1. Indiener 1 d.d. 16 oktober 2020. Bij deze brief ontbraken de handtekeningen van de medeondertekenaars. Hierop is indiener 1 in de ontvangstbevestiging geattendeerd.
Bij brief van 18 november 2020 werd de brief opnieuw ingediend, nu mede namens 46 medeondertekenaars.
2. Indiener 2, Familie, Familie, mevrouw(België), en familie d.d. 11 november 2020. Bij deze brief ontbrak de handtekening van mevrouw (weduwe) Hierop is de indiener 2 in de ontvangstbevestiging geattendeerd.
Bij brief van 28 november 2020 gaf mevrouw (weduwe), door middel van haar handtekening, te kennen de zienswijze van indiener 2 en anderen, mede te hebben ingediend. In haar brief, met bijlagen, voegde mevrouw nog een aantal aanvullende gronden toe aan de zienswijze.

a) Ontvankelijkheid

De termijn om zienswijzen in te dienen duurde tot en met woensdag 19 november 2020. Beide zienswijzen werden binnen de termijn ontvangen. De zienswijzen zijn hiermee ontvankelijk.

b) Inhoud zienswijzen

In de zienswijzen wordt het volgende naar voren gebracht:

1. Indiener 1 en 46 anderen

In de bouwvergunning voor de Poiesz supermarkt, de bloemenboetiek en de Hubo bouwmarkt moet staan dat geen grondwater onttrokken wordt en trillingsvrij gebouwd en gesloopt moet worden.

Motivatie:

De huizen Feansterdyk, Ulbe Twijnstrawei, Mounedyk, Kanadeeskestrjitte, Kleef, Buorren, Tsjerkebreed, Lange Miente en Koarte Miente zijn gefundeerd op de eerste zandlaag, met houten palen en slof, en op steigerplanken en gemetseld, of met

gemetselde bogen. Het voorboren door de eerste zandlaag en het heien, aanklenderen¹ met beton- of buispalen op de vaste zandlaag, het veroorzaken van trillingen in de grond of het grondwater tijdelijk verlagen, leidt tot inklinken van de grond onder de eerste zandlaag. Dit zal zetting en scheurvorming van deze woningen tot gevolg hebben en verrotting van houten funderingspalen.

De afbraak en sanering van met olie vervuilde grond bij het twee verdieping hoge oude gebouw Kleef 2, voorheen Esso – garage Dit staat op een afstand van 150 m van de witbetegelde opslagkelder van 2,60 m hoog onder het gebouw Kleef .. en .., die geheel op de eerste zandlaag staat, met geboorde betonpalen onder de kelder. Als de waterdruk wegvalt ontstaat zetting en verzakkingen. Trillingen in de grond veroorzaken schade, bijvoorbeeld door hydraulische kranen, sloophamers, trilplaatstampers, heien, aanklenderen met buis of betonpalen. Hierdoor zal scheuring van metselwerk en losraken van tegelwerk ontstaan. De kelder kan zelfs lek raken. Het advies aan de woningeigenaren is foto's te maken van al hun gevels, binnenmuren, betegelde badkamers en de heistelling, op de datum dat het voorgeplande is dat de heistelling de lucht ingaat.

Het hiervoor beschrevene heeft zich in februari – maart 2000 ook afgespeeld met de sanering van de Esso olietanks en het voorboren door de eerste zandlaag en heien, aanklenderen van de 14 m lange betonpalen voor de bouw van de Golsupermarkt (eigenaar) en aannemer die schriftelijk en telefonisch is aangemaand, maar geen gehoor gaf.

Gevolg was dat in de hele dorpskern bebouwing is gescheurd en de prachtige bloemen- en dierspeciaalzaak er aan kapot is gegaan. Het voorboren door de eerste zandlaag, het heien en aanklenderen is toen terecht door bouw- en woningtoezicht stil gelegd. Maar toen was het kwaad al geschied. En moesten er alsnog 2/3 14 m lange geboorde betonpalen komen.

De huizenomgeving kan de bouwer – aannemer niets schelen. Die gaat voor de goedkoopste oplossing, maar hij is wel aansprakelijk. Opdrachtgever Poiesz Supermarkten is medeplichtig: Het toebrengen van schade aan iemands eigendom is een onrechtmatige daad en moet binnen één maand door de bouwer – aannemer volledig worden hersteld en financieel worden vergoed. Het tijdrekenen of door- of afschuiven naar anderen of doodzwijgen is niet toegestaan in welke vorm of hoedanigheid dan ook.

De eigenaren in de omgeving roepen de gemeenteraad en burgemeester en wethouders van Heerenveen op dat er in de bouwvergunning van Poiesz Supermarkten Akkrum komt te staan dat er geen grondwater wordt onttrokken en dat er trillingvrij gebouwd en gesloopt moet worden.

¹ aanklenderen van de palen: wij gaan ervan uit dat hier wordt bedoeld het *kalenderen* van heipalen (<https://nl.wikipedia.org/wiki/Kalenderen>). Het kalenderen is een methode om te bepalen of een heipaal in de vaste ondergrond voldoende draagkracht heeft. Hiervoor wordt de paal in de vaste grond gehid en dat kan extra trillingen veroorzaken naar de omgeving. In het geval van een trillingsarme uitvoeringsmethode is dit niet van toepassing.

2. Indiener 2 en anderen

De zienswijze betreft in hoofdzaak het beheer en onderhoud van de sloot achter de percelen Feansterdyk en .., t.w.

- Korte voorgeschiedenis
- Loskoppelen waterafvoer parkeerterrein
- Een goede doorstroming
- Het slootonderhoud
- Het waterpeil / grondwaterpeil
- Overig

Vooraf:

Tijdens de goed verlopen informatieronden inzake de nieuwbouwplannen van de Poiesz hebben indieners nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de sterk vervuilde en slecht onderhouden sloot achter hun woningen. Een erg belangrijk punt voor indieners. Ook in hun inspraakreactie hebben zij het probleem omschreven met de vraag om in een vroeg stadium betrokken worden bij de te kiezen oplossingen.

Vooropgesteld: indieners kunnen zich prima vinden in de voorstellen voor behoud en verbreding van de sloot, als aangegeven op de op 7 september 2020 uitgereikte tekening (dwarsprofiel).

Na beantwoording van de gestelde vragen (vastgelegd in het verslagen), alsook in de naar aanleiding van de inspraakreacties ontvangen antwoordnota van de gemeente Heerenveen resteren echter nog een aantal onduidelijkheden.

- Uitgangspunt is het realiseren en in standhouden van een frisse periodiek onderhouden sloot met voldoende doorstroming, waarin evenals voorheen vissen zwemmen als verwoord in onze gezamenlijke inspraakreactie.
- Eerste belang daarbij is loskoppeling van de waterafvoer van het parkeerterrein, omdat dit voor aanslibbing en (olie)vervuiling zorgt. Niet duidelijk is of dit daadwerkelijk gebeurt. De antwoordnota (onder punt i) komt niet verder dan "zo mogelijk" en ook in het inspraakverslag van de Poiesz wordt hierover niet gerept. Mocht dit niet het geval zijn dan tekenen indieners daar bezwaar tegen aan.
- Een tweede belang is een goede doorstroming van de sloot. Gekozen wordt voor het afvoeren via een nieuw rioolsysteem voor **alle** hemelwater. Dat niet alle water van het dak ter plaatse kan worden verwerkt begrijpen indieners, maar dat van alle hemelwater er niets meer in de sloten terecht komt, kan niet de bedoeling zijn. In de huidige situatie komt regenwater van het gehele terrein (er ligt een drainagesysteem) + de sloot westelijk van het terrein + het parkeerterrein in genoemde sloot terecht. Al dit water wordt, zo weten indieners met het meeste gemak verwerkt. Nu minder vanwege het slechte onderhoud. Het geeft veel doorstroming.

Wat nu voorgesteld wordt is dat slechts een klein restgebied van het terrein nog in de sloten terecht komt. Bezwaar van indieners is dan ook dat dit veel te weinig is voor een goede verversing. Zo wordt het een vrijwel "dode" sloot. Dat het waterpeil op niveau blijft via de aanwezige duiker is zeer betrekkelijk. Nu is dat zeker niet altijd het geval. Bovendien levert op deze wijze aangevoerd water niet die waterbewegingen op die voor een goede verversing noodzakelijk is. Ook de sloot aan de overzijde van het terrein zal een minimale watertoevoer krijgen. De overloop hiervan naar de onderhavige sloot zal te gering zijn. Indieners zijn dan ook van mening dat in beide slootuiteinden minimaal één hemelwaterafvoer dient uit te komen van een dakoppervlak van tenminste 2x 300 m².

- Het slootonderhoud:

Naar algemeen gebruik, zo ook hier het geval, wordt in situaties als deze het onderhoud van de gehele sloot uitgevoerd vanaf de landzijde. De Poiesz directie heeft,

zoals ook vermeld in het verslag, aangegeven dit voor haar rekening blijvend voort te zetten. Dat waarderen indieners zeer. Niet vastgelegd is echter waar het onderhoud uit zal bestaan. We gaan ervan uit dat het afgestemd is op het instandhouden van de sloot (een door het Wetterskip te schouwen sloot begrijpen indieners) als in eerste aanhef is omschreven. Opgemerkt zij dat de sloot op 10 cm waterhoogte na is volgeslibd, een baggerbeurt is noodzakelijk. Indieners gaan ervan uit dat dit in de plannen is opgenomen.

- Waterpeil:

Aangezien de woningen van indieners op houten palen staan, hebben zij zorgen over het grondwaterpeil. In hun inspraakreactie hebben zij om deze reden verzocht een wat hoger waterpeil aan te houden. Bekend is dat gezien de naar verwachting verder toenemende lange droogteperiodes het grondwaterpeil zal zakken. Hoewel in de antwoordnota ten aanzien van het grondwaterpeil anders wordt aangegeven is de watertoevoer via de duiker, zo leert de praktijk, niet altijd optimaal. Nu er toch aan wordt gewerkt is verhoging van het grondwaterpeil naar het huns inziens een goede mogelijkheid. Een gelijkkluidend schrijven is derhalve ook aangeboden aan het Wetterskip.

- Overig:

Peilhoogte van de nieuwbouw.

In hun inspraakreactie hebben indieners gevraagd naar de hoogte van het gebouw. Het wordt een groot, massief/eentonig en 5 m' hoog gebouw. Belangrijk in dit verband is de peilhoogte. Het ruimtelijke beeld wordt er voor indieners niet beter op. Het heeft een behoorlijke invloed op de namiddag bezonning van hun huizen en achtererven in de herfst- en winterperiode. Dat moet niet worden onderschat! Om die reden is gevraagd naar de maaiveldhoogte en in het bijzonder de peilhoogte van het gebouw. Daar is niet op gereageerd. We gaan ervan uit dat het peil van het gebouw niet ver (+/- 20 cm) boven het maaiveld aan de slootzijde komt te liggen. Mocht dat anders zijn dan tekenen indieners daar bezwaar tegen aan.

Aanvullende gronden mevrouw (met verduidelijking in de bijlagen bij de brief)

Indienster is voorstander van verbreding van de sloot achter Feansterdyk .., maar wenst expliciete bevestiging dat deze verbreding gebeurt aan de kant van het Poieszterrein en niet gaat ten koste van haar terrein. Mocht dit wel het geval zijn, dan tekent zij daartegen bezwaar aan.

Bij de heraanleg van de Feansterdyk is indertijd wateroverlast ontstaan in de kelder van de woning Feansterdyk ... Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente extra drainage in de voortuin aangelegd, waardoor de wateroverlast in de kelder is verholpen.

Afgelopen jaren is een aantal keren het grondwaterniveau opnieuw gestegen, hetgeen opnieuw wateroverlast in de kelder heeft veroorzaakt. De oorzaak hiervan was toen te herleiden tot gebrekkig onderhoud en gedeeltelijke verstopping van buizen tussen de verschillende sloten. Een en ander wordt nader verduidelijkt in de bijlagen bij de aanvulling op de zienswijze.

Het is voor indienster essentieel dat Poiesz haar belofte waarmaakt, zoals vermeld in het verslag van 8 september 2020:

“Vanuit Poiesz is aangegeven dat we zullen zorgdragen voor een werkende oplossing, waarbij geen “natte voeten” ontstaan.”

Indienster is geen voorstander van de verhoging van het waterpeil, indien dit opnieuw wateroverlast in de kelder van haar woning zou veroorzaken.

Mocht dit wel het geval zijn dan tekent zij daartegen bezwaar aan.

Tot slot is het van belang dat eventuele schade aan het pand Feansterdyk .. die zou worden veroorzaakt door het nieuwbouwproject van Poiesz correct kan worden vastgesteld en verhaald. In het verslag van 8 september 2020 wordt hiernaar als volgt verwezen:

“Wij hebben hierbij benoemd dat voorafgaand aan de nieuwbouw alle belendende percelen zullen worden bezocht door een gespecialiseerd bureau voor opname van de panden, zowel binnen al buiten. Hierover worden de desbetreffende bewoners en ondernemers vooraf geïnformeerd...”

Indien als gevolg van dit bouwwerken of de uitbating ervan aan het huis van indienster schade ontstaat, dit kan gaan van directe schade aan de woning, waterschade in de kelder, ... tot eventueel een waardevermindering van het terrein en/of de woning, wenst indienster dat de procedure voorziet deze schade naar behoren wordt vastgesteld en vergoed.

Mocht dat niet zo zijn, dan tekent zij daartegen bezwaar aan.

c) Overwegingen gemeenteraad

1. Trillingsarm slopen en bouwen

Activiteiten op of in de grond kunnen altijd trillingen veroorzaken. Dit geldt niet alleen voor sloop en bouw, maar ook voor andere activiteiten, zoals verkeer en onderhouds- en beheersactiviteiten in de openbare en private ruimte.

Uitgangspunt voor de initiatiefnemer (Poiesz) is dat trillingsarm wordt gesloopt en gebouwd. Dit betekent ondermeer dat het aanbrengen van funderingspalen plaatsvindt met een trillingsarme methode.

Bij de toe te passen technieken is de inzet dat schade voor de omgeving wordt voorkomen. Dit kan echter vooraf niet volledig worden zeker gesteld. Daarom worden omliggende gebouwen, voorafgaand aan de sloop- en bouwactiviteiten, (fotografisch) opgenomen en geïnventariseerd door een onafhankelijk, gespecialiseerd adviesbureau. Van de opname wordt per adres een rapport ter beschikking gesteld. Schades die achteraf aantoonbaar zijn ontstaan door sloop- of bouwhandelingen worden door de initiatiefnemer hersteld of vergoed.

Voordat de sloop- en bouwactiviteiten beginnen, worden de omwonenden door of namens Poiesz, door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gesteld. De initiatiefnemer regelt verder dat tijdens de sloop en de bouw een contactpersoon bij de aannemer(s) wordt aangewezen, waarvan de gegevens (telefoon, e-mail) worden doorgegeven aan de omwonenden.

2. Onttrekken grondwater

Grondwateronttrekking en bronbemaling zijn niet nodig voor de bouw van de nieuwe supermarkt, de sloop van de bestaande gebouwen en bouw van de kiosk. De fundering van de gebouwen wordt niet zodanig laag geplaatst dat een conflict zou zal ontstaan met het grondwaterpeil.

3. Trillingsarm slopen en bouwen en onttrekken grondwater in de omgevingsvergunning bouw

De initiatiefnemer moet in de aanvraag van de bouwvergunning (omgevingsvergunning bouw) gegevens verstrekken over de hoofdconstructie van de nieuwbouw en daarvoor toe te passen (funderings)techniek. De gemeente beoordeelt dit in het kader van de vergunningverlening.

In de vergunning kan niet worden voorgeschreven dat trillingsvrij wordt gebouwd (zie ook het hiervoor gestelde). Wel wordt in de vergunning de toe te passen techniek vastgelegd.

De initiatiefnemer heeft reeds aangegeven dat trillingsarm wordt gesloopt en gebouwd.

De initiatiefnemer heeft verder kenbaar gemaakt dat geen onttrekking van grondwater plaats zal vinden. Dit zal daarom geen onderdeel zijn van de vergunning.

4. Loskoppeling van de waterafvoer van het parkeerterrein

De afwatering van het parkeerterrein wordt volledig via een nieuw aan te leggen regenwaterriool geregeld. Het parkeerterrein watert dus niet af op de sloten.

5. In beide slootuiteinden minimaal één hemelwaterafvoer uit laten komen, een dakoppervlak van tenminste 2x 300 m²

Dit idee is besproken met de initiatiefnemer van de nieuwbouw. De conclusie is dat het voorstel van de indieners van de zienswijze reëel en uitvoerbaar is. Het voorstel wordt daarom verwerkt in de plannen. Uitgangspunt is dat twee hemelwaterafvoeren per gevelzijde het water vanaf het dak van de supermarkt afvoeren op de aanwezige sloten.

De beide sloten worden gekoppeld door middel van een duiker. De sloot aan de oostzijde voert af via een bestaande, aparte buis naar de Feansterdyk en naar de sloot.

Als zekerheid wordt een noodoverstort vanuit de sloot aangesloten op de nieuw aan te leggen regenwaterafvoer, zodat wordt voorkomen dat wateroverlast ontstaat bij heftige regenval.

In de aanvulling op de zienswijze van de familie Vellinga en anderen, wordt aandacht gevraagd voor ervaren wateroverlast op het perceel Feansterdyk .. rond 2001.

Wij gaan vooralsnog uit van de hiervoor omschreven oplossing, maar voordat hieraan uitvoering wordt gegeven, wordt nader overleg gevoerd met de omwonenden (indieners zienswijze indiener 2 en anderen). Daarbij kan in gezamenlijk overleg worden bepaald of, en in welke omvang, het dakregenwater via de sloten wordt afgevoerd.

6. Verbreding en onderhoud sloten

De sloot wordt alleen aan de zijde van Poiesz verbreed.

Naast het supermarktpand wordt rekening gehouden met een strook om het periodiek onderhoud aan de sloten te plegen. Het onderhoud van de sloten moet worden geregeld tussen de eigenaren van de sloten. Poiesz en de omwonenden hebben al overleg gehad. Hierbij zijn afspraken gemaakt over periodiek onderhoud en schoonmaken van de sloten en duikers.

Door gebrek aan onderhoud in de afgelopen jaren is momenteel sprake van een slechte waterkwaliteit in de sloten. De sloten worden in de toekomst regelmatig onderhouden door of namens Poiesz, waardoor het frisse sloten blijven.

7. Verhoging grondwaterpeil

Het grondwaterpeil maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanwijziging.

Het grondwaterpeil is vastgelegd in een peilbesluit dat betrekking heeft op een peilgebied. De vaststelling en wijziging van peilbesluiten is een bevoegdheid van het waterschap (Wetterskip Fryslân).

De indieners hebben zich separaat tot Wetterskip Fryslân gericht met het verzoek het grondwaterpeil in het peilgebied waarin hun eigendommen zijn gesitueerd, te verhogen. Het waterschap zal hierin een eigen afweging maken.

8. Peilhoogte nieuwbouw Poiesz

De gemeente heeft de peilhoogte nog niet vastgesteld, dit vindt plaats in het kader van de vergunningverlening (omgevingsvergunning bouw). Voor het bepalen van de peilhoogte van de nieuwbouw wordt gekeken naar de verschillende achterzijden van de omringende woningen, en de aanleg van het parkeerterrein in relatie tot de aanwezige bebouwing. Immers om een goede toegang tot de supermarkt te hebben, moet de ingang gelijkliggen met het trottoir en zal de verharding van het minimaal benodigde afschot worden voorzien. Uitgangspunt is verder een goede afwatering van parkeerterrein en bebouwing, in combinatie met bouwen boven grondwaterstand (zie punt 2).

De peilhoogte ten opzichte van de slootkant is niet aan te geven, omdat een slootkant geen vaste hoogte heeft.

De gemeente begrijpt het zorgpunt van de indieners. De supermarkt wordt niet hoger geplaatst dan noodzakelijk is.

9. Planschade

Voor waardevermindering ten gevolge van planologische besluiten geldt een wettelijke regeling (planschaderegeling afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). De essentie van de planschaderegeling is dat schades die door verandering van het bestemmingsplan ontstaan en die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager van de planschade behoren te blijven, worden vergoed door burgemeester en wethouders, voor zover de tegemoetkoming niet anders is verzekerd.

De kosten worden door de gemeente verrekend met de initiatiefnemer van het project op basis van de exploitatieovereenkomst.

Planschade heeft betrekking op inkomensderving of de vermindering van de waarde van onroerende zaken. De schade wordt bepaald aan de hand van een vergelijking van het oude met het nieuwe bestemmingsplan. In voorliggend geval betekent dit dat de ontwikkelingen, die het bestemmingsplan Poiesz en omgeving mogelijk maakt, worden vergeleken met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Akkrum-Nes (2009).

Verzoeken om planschade worden om advies voorgelegd aan een onafhankelijke externe adviseur. De bepaling van schade wordt gestuurd door wettelijke regels en jurisprudentie.

De wetgever heeft bepaald dat voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade een griffierecht moet worden betaald. De gemeenteraad heeft de hoogte van dit bedrag vastgelegd op € 500,-. Achterliggende reden van het griffierecht is het feit dat in het verleden vaak verzoeken om planschade werden ingediend, die uiteindelijk niet leidden tot uitkering van vergoeding, omdat hiervoor de juiste basis ontbrak. Het doorlopen van een procedure voor de vergoeding is voor de overheid kostbaar, omdat hiervoor onafhankelijke externe adviseurs worden ingeschakeld. De wetgever heeft daarom een financiële drempel ingebouwd voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade. Als schadevergoeding wordt toegekend, wordt het betaalde griffierecht aan de aanvrager teruggestort.