

Reactienota zienswijzen m.b.t.:

- **ontwerp-bestemmingsplan Heerenveen-Molenplein en omgeving 2015**
- **ontwerp -Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Molenplein e.o. 2015**

vastgesteld door de gemeenteraad op

Het ontwerp-bestemmingsplan Heerenveen-Molenplein en omgeving 2015 en het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Molenplein e.o. 2015 werden bekend gemaakt op woensdag 6 mei 2015. Beide plannen lagen daarna gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn ontving de gemeenteraad zes zienswijzen.

De zienswijzen werden ingediend door:

1. indiener 1
2. indiener 2
3. indiener 3
4. indiener 4
5. indiener 5
6. indiener 6

Een aantal zienswijzen bevat bijlagen in de vorm van foto's en tekeningen, die nadere verduidelijking geven aan de ingebrachte argumenten.

Zienswijzen 1, 2, 3, 4 en 6 betreffen het bestemmingplan. Zienwijze 5 betreft "de plannen voor het Molenplein en omgeving" en wordt daarmee geacht zowel het bestemmingsplan als het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan te betreffen.

a) Ontvankelijkheid

De zienswijzen werden tijdig ontvangen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

b) Inhoud zienswijzen

In de zienswijzen wordt -samengevat- het volgende naar voren gebracht:

1. Indiener 1

- Indiener 1 oefent sinds 25 jaar een bedrijf in haar- en huidverzorging uit in het pand Gedempte Molenwijk 61/63. Het bedrijf geeft werk aan 11 personen.
- Sinds 15 jaar is indiener 1 eigenaar van het bedrijfspand Gedempte Molenwijk 61/63. Indiener 1 heeft het bedrijfspand gekocht vanwege de beeldvorming, de lichtinval en de zichtlocatie.
- De huidige Jumbo supermarkt is iets ten noorden van het bedrijfspand van indiener 1, aan de overzijde van de Gedempte Molenwijk, gesitueerd. Vanuit het pand van indiener 1 bestaat uitzicht over het Molenplein.
- Het nieuwe bestemmingsplan staat toe dat het supermarktcomplex wordt vergroot, waarbij de bebouwing in zuidelijke richting wordt doorgetrokken tot voorbij het pand van indiener 1. Hierdoor krijgt het pand Molenwijk 61/63 tegenoverliggende bebouwing.
- Door de veranderingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, komt het pand van indiener 1 aan een straat of steeg te liggen, in plaats van aan een plein. Hierdoor worden de zichtbaarheid, de lichtinval en de herkenbaarheid van het pand beduidend

minder, waardoor omzetverlies optreedt. Indiener 1 ervaart de beoogde nieuwe situatie als zeer nadelig.

- Indiener 1 vraagt de gemeenteraad rekening te houden met het feit dat zijn bedrijf al heel lang op de huidige locatie is gevestigd en aan 11 personen werk biedt.
- Indiener 1 heeft alle informatiebijeenkomsten over de plannen bijgewoond. Het feit dat tegenover zijn pand een muur zou komen werd telkens als vaststaand feit gepresenteerd.
- Er is voorgesteld de muur als glaswand uit te voeren, maar de praktijk zal uitwijzen dat de wand volgeplakt wordt door de Jumbosupermarkt.
- Tijdens de laatste informatiebijeenkomst bleek dat het bouwblok opeens nog eens 5 m naar voren was geplaatst en de straat 1,00 m smaller was gemaakt. Dit was eerder niet gemeld, dus de voorlichting was niet eerlijk. De stedenbouwkundige en de architect negeerden het, toen dit werd aangevoerd.
- Het nieuwe gebouw kan 10,00 m hoog worden, waardoor het pand van indiener 1 wordt weggebouwd.
- Het ergert indiener 1 dat de gemeente gaat voor het grote geld en buigt voor hetgeen De Hoge Dennen wil. Er wordt geen rekening gehouden met de belangen van indiener 1.
- Indiener 1 is het oneens met het feit dat, naast ruimte voor de Jumbo en de Aldi, 1000 m² extra wordt gereserveerd voor verhuur.
- Indiener 1 heeft twee voorstellen gedaan om de ontwikkeling voor hem aanvaardbaarder te maken: ter hoogte van zijn pand een hoek uit de nieuwbouw laten, of de nieuwbouw in een L-vorm uitvoeren, waardoor de ruimte voor zijn pand onbebouwd blijft. Hierop is geen reactie gegeven.

2. Indiener 2

- Indiener 2 is van oordeel dat het bestemmingsplan niet vastgesteld moet worden overeenkomstig het ontwerp, dat ter inzage lag. De herontwikkeling van het Molenplein kan adequaat en effectief worden uitgevoerd, op een wijze die minder nadelen tot gevolg heeft voor de aanwonenden van het Molenplein.
- Indiener 2 staat niet negatief tegenover de ontwikkelingen en hij is blij dat het plein wordt verbeterd, maar hij kan zich niet vinden in het huidige ontwerp-bestemmingsplan.
- De woning Molenplein 1a ligt nu aan het plein. Door de beoogde vergroting van het winkelcomplex ligt de woning straks aan een straat. Dit heeft tot gevolg dat het aanzicht, uitzicht en de lichtinval van de woning sterk verminderen. De tegenoverliggende bebouwing heeft een hoogte van 6,50 m, 7,50 m en 10,00 m. Hierdoor heeft indiener 2 uitzicht op muren en een plat dak. De bebouwing zal leiden tot een significante vermindering van de lichtinval in de woonkamer en andere vertrekken.
- Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt de afstand tussen de bedrijfspanden en de tegenoverliggende woningen in het nieuwe bestemmingsplan verkleind.
- De informatieverstrekking tijdens de informatiebijeenkomsten was niet open en eerlijk. Tijdens de tweede bijeenkomst was het ontwerp opeens veel breder dan tijdens de eerste bijeenkomst. Vragen hierover werden genegeerd. Het ontwerp van de tweede bijeenkomst is verwerkt in het bestemmingsplan.
- Voorgestelde alternatieven: een hoek eruit tegenover de panden van indiener 1 en indiener 2, of een L-vorm werden niet onderzocht en er werd geen reactie gegeven op gestelde vragen hierover.
- Tijdens de tweede bijeenkomst werd een ontwerp gepresenteerd, waarbij de tegenoverliggende wand van de nieuwbouw in glas was opgenomen. Dit zal echter weinig effect hebben, omdat Jumbo gebruikelijk dergelijke wanden geheel bestickerd.
- Tijdens de informatiebijeenkomsten werd op vragen en verzoeken om plannen te maken die minder nadelen hebben voor aanwonenden, niet gereageerd.

3. Indiener 3

- De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, hebben negatieve gevolgen voor het woongenot en de waarde van de koopwoning van indiener 3.
- Het supermarktcomplex wordt op nog geen 10,00 m uit de gevel van indiener 3 gebouwd. Door de hoge muren van het supermarktcomplex zal zonlicht ontnomen worden uit de woning. Vanuit de woning zal er uitzicht zijn op het dak van het complex. Dit zal leiden tot planschade.
- De concentratie van supermarkten zal leiden tot een forse toename van verkeersbewegingen. Daarbij verdwijnt het fiets- en wandelgebied voor de woning en verandert in een doorgaande weg. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit, de geluidsoverlast en de geluidsbelasting toe.
- De parkeercapaciteit wordt fors uitgebreid. De in- en uitgang van het parkeerterrein worden aangepast, maar de capaciteit van de smalle aan- en afvoerwegen in het plangebied blijft gelijk. De aanleg van veilige fietsroutes van en naar het winkelgebied zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen en het gebruik van de fiets wordt niet gestimuleerd of genoemd.
- Door de toename van winkels en geparkeerde auto's wordt afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Het (historische) plangebied ligt vlak tegen het centrum aan en verdient een kwalitatieve inbreiding. Deze kwaliteit wordt opgeofferd aan kostendragers, financiële perikelen en meer winkels. Het ontwerp-bestemmingsplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan en de Welstandsnota.
- Er ontstaat overlast door horeca en langere winkelopenstellingstijden, zeker als gekozen wordt voor permanente zondagsopenstelling. Bij besluiten hierover wordt geen rekening gehouden met de bewoners van het centrum.
- Indiener 3 verwacht overlast van koel/lucht- en airco-installaties op de winkels. In de omgeving wordt nu al een belasting van dergelijke installaties (dag en nacht) van 70 tot 80 decibel gemeten.
- Er is onvoldoende onderzoek gepleegd naar alternatieve locaties, waar minder overlast wordt ondervonden. De druk op de omgeving van het Molenplein heeft zijn grenzen allang bereikt.
- Indiener 3 is van mening dat het beoogde supermarktcomplex niet moet worden gebouwd. Hierin moet op een andere wijze effectief en adequaat worden voorzien.
- Er is geen rekening gehouden met opmerkingen en aangereikte aanpassingen. Vragen en reacties tijdens de gehouden bijeenkomsten zijn onbeantwoord gebleven.
- Indiener 3 kondigt aan een aanvraag planschade in te dienen, ook als de zienswijzen worden afgewezen.

4. Indiener 4

- Indiener 4 is voorstander van verbetering en vernieuwing. Indiener 4 onderkent dat individuele belangen op bepaalde punten ondergeschikt zijn aan het algemeen belang. Indiener 4 vindt het echter niet redelijk en billijk dat het individuele belang van omwonenden onevenredig benadeeld wordt.
- Tijdens de informatiebijeenkomsten werden geen verbeteringen aangebracht in de nadelige positie die indiener 4 krijgt door de plannen.
- Het aantal parkeerplaatsen direct bij de woning van indiener 4 neemt af. Achter de huidige Jumbo verdwijnen 16 parkeerplaatsen, om plaats te maken voor 3 laad- en losstations.
- Door de bouw van 7 appartementen en 2 zakelijke ruimtes naast Intersport De Leeuw zal de parkeerdruk toenemen. De garages die hierbij worden gebouwd behoren niet standaard bij de appartementen.
- Door de laad- en losstations zal indiener 4 meer overlast ervaren dan in de huidige situatie.

- De straat Molenplein wordt aangesloten op de Gedempte Molenwijk, waardoor het verkeer zal toenemen in het deel van de straat waar indiener 4 woont.
- Door de laad- en losstations worden de bomen uit de straat voor de woning van indiener 4 weggehaald en gaat het groene uitzicht weg. Er wordt wel groen tegen de gevels van de nieuwe supermarkt gerealiseerd, maar er blijft sprake van achteruitgang.
- Indiener 4 stelt voor de kantine niet aan de achterzijde van het supermarktcomplex te plaatsen, maar aan de zijde van het parkeerplein.

5. Indiener 5

- Door de in- en uitgang van het parkeerterrein aan dezelfde weg te plannen ontstaat er risico op:
 - meer verkeersopstoppingen ten opzichte van de huidige situatie;
 - verslechtering van de veiligheid van passerende fietsers;
 - meer obstakels voor hulpdiensten.
- Door de plannen zullen kruisende verkeersstromen ontstaan. Auto's op de Van Dekemalaan, komend vanuit het noorden (Compagnonsstraat), zullen het verkeer vanuit het zuiden, vanaf de rotonde Koornbeursweg, moeten kruisen om naar het parkeerterrein te gaan. Hiermee ontstaat een blokkade voor de toegang tot het parkeerterrein.
- Het aantal opstoppingen zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Op de Koornbeursweg kunnen zich nu 15 auto's opstellen, voordat sprake is van een opstopping. Bij de entree Van Dekemalaan kan 1 wachtende auto al een opstopping veroorzaken.
- De entree komt op dezelfde hoogte als de huidige entree. Als er 15 auto's op de Van Dekemalaan voor de slagboom staan te wachten, staat het verkeer op de rotonde Koornbeursweg stil. Dit betekent dat meerdere verkeersstromen hiervan last hebben.
- De Van Dekemalaan is niet breder dan de Koornbeursweg. Op de Koornbeursweg is aan beide zijden sprake van vrijliggende fietspaden, gescheiden door een tussenberm. Deze tussenberm is ter hoogte van de toegang naar het parkeerterrein breder aangelegd, waardoor de automobilisten goed zicht hebben op naderende fietsen. In de nieuwe situatie zal dat chaotischer worden, waardoor de veiligheid afneemt.
- Automobilisten die het parkeerterrein willen verlaten en de opstopping bij de ingang zien, zullen rechtsaf slaan naar de Compagnonsstraat. Dit zal bij de hefbrug meer opstoppingen geven, door de voorrangssituatie aldaar. Hierdoor zullen fietsers die de woonwijk willen verlaten via het Breedpad worden belemmerd. Het enige alternatief is om de wijk te verlaten via de Tuymelaarstraat. Hier zullen ze stuiten op de opstoppingen bij de ingang en de uitgang van het parkeerterrein. Fietsers zullen hierdoor meer op de stoep rijden, hetgeen onveiligheid tot gevolg heeft.
- Opstoppingen op de smalle Compagnonsstraat zullen tot gevolg hebben dat hulpdiensten tijdverlies zullen oplopen.
- Een voordeel van de ingang aan de Koornbeursweg is dat, wanneer automobilisten zien dat er een rij wachten staat, ze kunnen kiezen door te rijden, om elders een parkeerplaats te zoeken. Indien op de Van Dekemalaan iemand uit de rij wachtende auto's wenst te gaan, zal op de weg gedraaid moeten worden. Dit is slecht voor de verkeersveiligheid van fietsers.

6. Indiener 6

- Indiener 6 is eigenaar van bedrijfsruimten en een appartement aan de Gedempte Molenwijk 40, 48, 60 en 70. Indiener 6 waardeert de herstructurering positief.
- Indiener 6 betreurt dat de Gedempte Molenwijk volledig buiten de planvorming is gehouden. Bij eerdere plannen werd de Gedempte Molenwijk als startpunt genomen. Het huidige plan zal van negatieve invloed zijn op de Gedempte Molenwijk.

- Diverse eigenaren, waaronder indiener 6, hebben de afgelopen jaren geïnvesteerd in het eigendom rondom het kruispunt Gedempte Molenwijk-Molenstraat, om een positieve en verfrissende uitstraling van de Gedempte Molenwijk te bereiken.
- Het verdwijnen van de parkeerplaatsen aan de Gedempte Molenwijk zal leiden tot een substantiële verlaging van het winkelend publiek, terwijl de detailhandel het in de huidige marktomstandigheden al moeilijk heeft. De ervaring is dat de huidige staat van de Gedempte Molenwijk, de verhuur van bedrijfs- en winkelpanden in de weg staat.
- De verwezenlijking van de plannen voor het Molenplein e.o. zal leiden tot toename van vrachtverkeer en de situering van drie laad- en losplaatsen, ten behoeve van twee supermarkten, tegenover recentelijk gerenoveerde bedrijfs- en winkelpanden. Dit onderdeel van de herontwikkeling van het Molenplein zal van grote negatieve invloed zijn op de verhuur van bedrijfsruimten en de omzet van de detailhandel.
- Voor de appartementen aan de Gedempte Molenwijk zullen de herinrichtingsplannen leiden tot aanzienlijke waardedaling en vermindering van het wooncomfort. Dit als gevolg van toename van verkeersoverlast, waaronder het op ongunstige tijdstippen laden en lossen voor de deur, inbreuk op de privacy van bewoners met de situering van een personeelskantine aan de zijde van het appartementencomplex, en het verdwijnen van parkeerplaatsen.
- Er is een reële kans aanwezig dat de renovatiewerkzaamheden zullen leiden tot schade (zoals scheurvorming) aan het uit de jaren zestig daterende appartementencomplex en aan de bestrating van de Gedempte Molenwijk. De toename van bouwverkeer heeft al geleid tot lokale verzakking van de bestrating. Voorgesteld wordt voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting uit te voeren. Indiener 6 gaat er vanuit dat de gemeente schades zal verhelpen.
- Verzocht wordt de (hoek van de) Gedempte Molenwijk - Molenstraat mee te nemen in de herinrichtingsplannen van het Molenplein, zodat een vloeiende overgang van het winkelgebied wordt bereikt, in plaats van een strikte scheiding, zoals nu het geval lijkt.

c) Reactie op de zienswijzen

Voor de duidelijkheid is een kaart (bijlage 1) bij deze nota gevoegd, met daarop aangegeven de percelen van de indieners van de zienswijzen, genummerd 1 tot en met 6, overeenkomstig de hiervoor gegeven nummering van de zienswijzen.

1. Achtergronden plannen Molenplein en omgeving

De plannen voor het Molenplein zijn gebaseerd op de Structuurvisie Centrum Breed en de Integrale Detailhandelsvisie, die door de gemeenteraad werden vastgesteld op 7 maart 2011.

In deze visies is vastgelegd dat supermarktontwikkeling in het centrum van Heerenveen wordt gekoppeld aan de winkelacht (kernwinkelgebied). Een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de supermarktformules, in combinatie met het verbeteren van de parkeervoorzieningen, verbetert de aantrekkingskracht van de supermarkten. Daarmee wint het totale centrum aan kracht.

Voor het centrumgebied is het van belang, dat hier twee full-service supermarkten zijn gevestigd, aangevuld met een discounter. De aanwezigheid van full-service supermarkten, gekoppeld aan parkeervoorzieningen aan zowel de oostzijde van het centrum (Gashoudersplein /Burgemeester Kuperusplein) als aan de zuidwestzijde (Molenplein), is van belang voor het centrum. Zo fungeren zij optimaal als bronpunten voor het kernwinkelgebied.

Er wordt uitgegaan van 4.000 m² extra distributieve ruimte in de dagelijkse sector, waarvan 2.000 tot 2.500 m² voor supermarkten.

Voor het Molenplein wordt uitgegaan van een uitbreiding van de parkeercapaciteit naar 250 parkeerplaatsen.

In 2013 is hieraan invulling gegeven door plannen die uitgingen van een winkelcomplex op het Molenplein, met daar bovenop een gebouwde parkeervoorziening. Deze plannen bleken naderhand financieel niet uitvoerbaar.

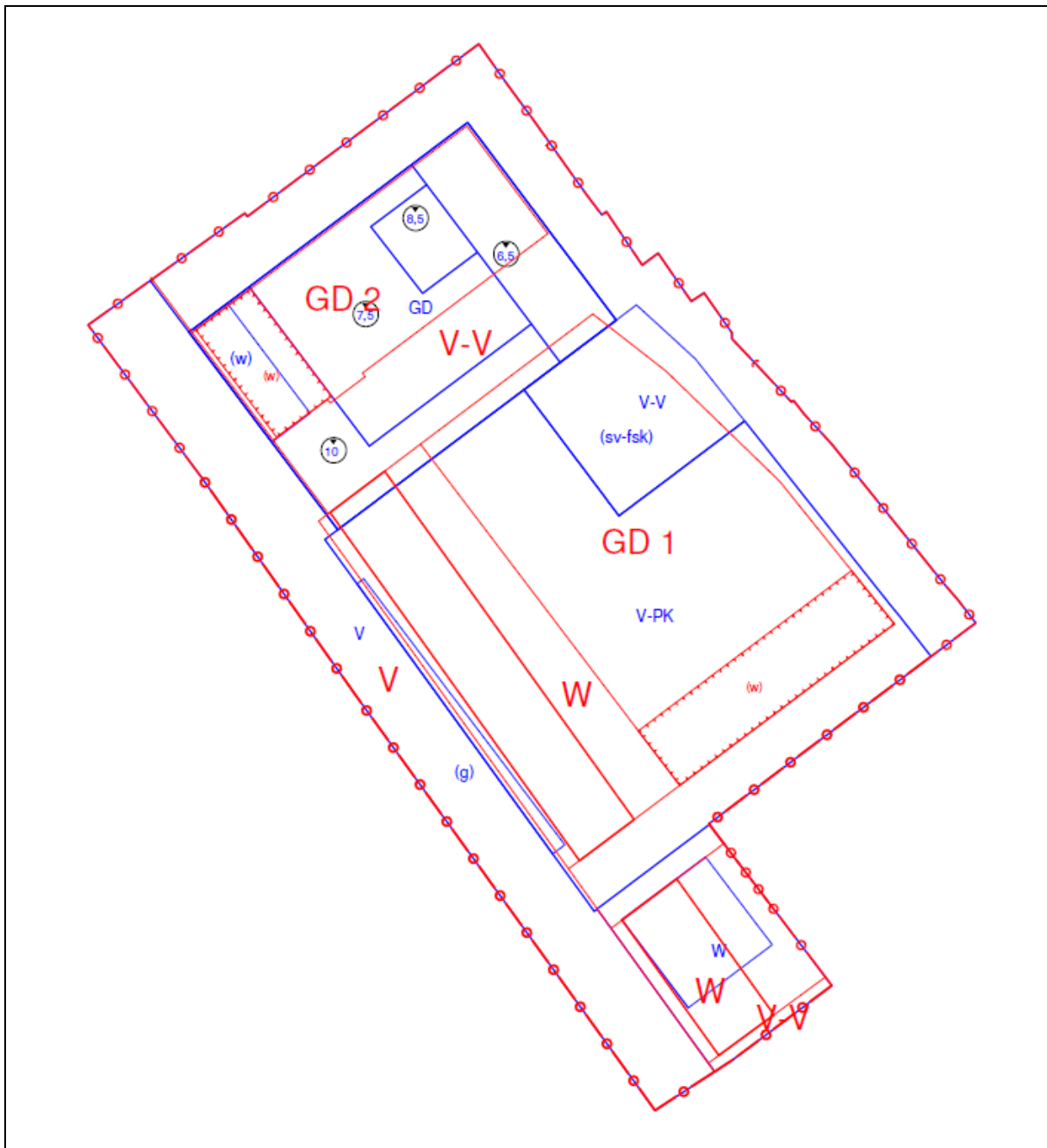
In 2014 is gestart met bijgestelde plannen, die passen binnen de financiële kaders voor de uitvoering. De belangrijkste verandering voor de (gemeentelijke) financiering is dat de uitbreiding van de parkeercapaciteit niet wordt gerealiseerd in een gebouwde voorziening, maar door herinrichting en uitbreiding van het bestaande parkeerterrein op het Molenplein.

2. Ruimtelijke invulling

Bij de plannen die nu voorliggen is gestreefd naar een optimale invulling van het programma binnen de beschikbare ruimte. Daarbij is gekozen voor een efficiënte inrichting door het gebied te verdelen in twee rechthoekige vlakken: één voor parkeren en één voor winkelvoorzieningen.

In het bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven dat het winkelcomplex opneemt binnen de bestaande stedelijke structuur. De westelijke en de oostelijke rooilijn van de huidige supermarkt worden doorgetrokken in de zuidelijke richting, waardoor een groter complex kan worden gerealiseerd dan de huidige supermarkt.

In figuur 1 zijn de plankaart van het bestemmingsplan uit 2013 en het nieuwe bestemmingsplan over elkaar heen geprojecteerd.



Figuur 1: projectie plankaarten: de rode lijnen zijn van het bestemmingsplan uit 2013; de blauwe lijnen van het bestemmingsplan uit 2015

Door het doortrekken van de rooilijnen van de bestaande supermarkt wordt aangesloten op de bestaande straatbreedtes van de Van Dekemalaan en de Gedempte Molenwijk. Beide straten hebben een profiel dat passend is bij de respectievelijke functies: een (ter plaatse) eenzijdige woonstraat aan de centrumrand (Van Dekemalaan) en een tweezijdige centrumstraat met ter weerszijden hoofdzakelijk centrumvoorzieningen (Gedempte Molenwijk) (zie figuur 2).



Figuur 2: Bouwvlak nieuwe winkelcomplex in relatie tot omgeving (fragment verbeelding ontwerp-bestemmingsplan)

3. Doortrekken bebouwingswand Gedempte Molenwijk

De doorgetrokken bebouwingswand aan de westzijde van de Gedempte Molenwijk en het Molenplein heeft tot gevolg dat enkele panden aan de Gedempte Molenwijk, van waaruit nu uitzicht is op het Molenplein, bebouwing tegenover zich krijgen.



Figuur 3: Huidige situatie met westelijk de wand van de supermarkt die wordt doorgetrokken in zuidelijke richting

De bouwhoogte van het gebouw mag aan de zijde van de Gedempte Molenwijk/ weg Molenplein, over een diepte van 15,00 m, ten hoogste 6,50 m bedragen. Achter de 15,00 m brede zone met een hoogte van maximaal 6,50 m is de toegestane bouwhoogte hoofdzakelijk 7,50 m met uitzondering van twee vlakken die respectievelijk een bouwhoogte van 8,50 m en 10,00 m mogen hebben. De bestaande bebouwing aan de overzijde van de Gedempte Molenwijk/Molenplein is over het algemeen hoger dan de toegestane hoogte van 6,50 m in de 15,00 m brede zone.

Na de ontwikkeling van het nieuwe winkelcomplex varieert de straatbreedte ter plekke, tussen de gevels ter weerszijden van de Gedempte Molenwijk/Molenplein, tussen circa 11,00 m en circa 16,00 m.

Het nieuwe winkelcomplex wordt als nieuwbouwcomplex gerealiseerd, waarbij alleen de appartementen aan de westzijde van de huidige Jumbo intact blijven. In het beeldkwaliteitsplan voor het complex zijn welstandscriteria gegeven, die erop zijn gericht dat de nieuwbouw qua detaillering en materiaalgebruik aansluit bij de omgeving.

De openbare ruimte wordt heringericht, waarbij de straat langs de oostkant van het winkelcomplex wordt voorzien van een nieuwe rijloper. De straat heeft een geringe verkeersfunctie. De straat zal door zijn inrichting wordt ervaren als verblijfsgebied. In de lengterichting zullen een aantal plantvakken met bomen worden gerealiseerd. Verder wordt de straat ingericht met straatmeubilair.

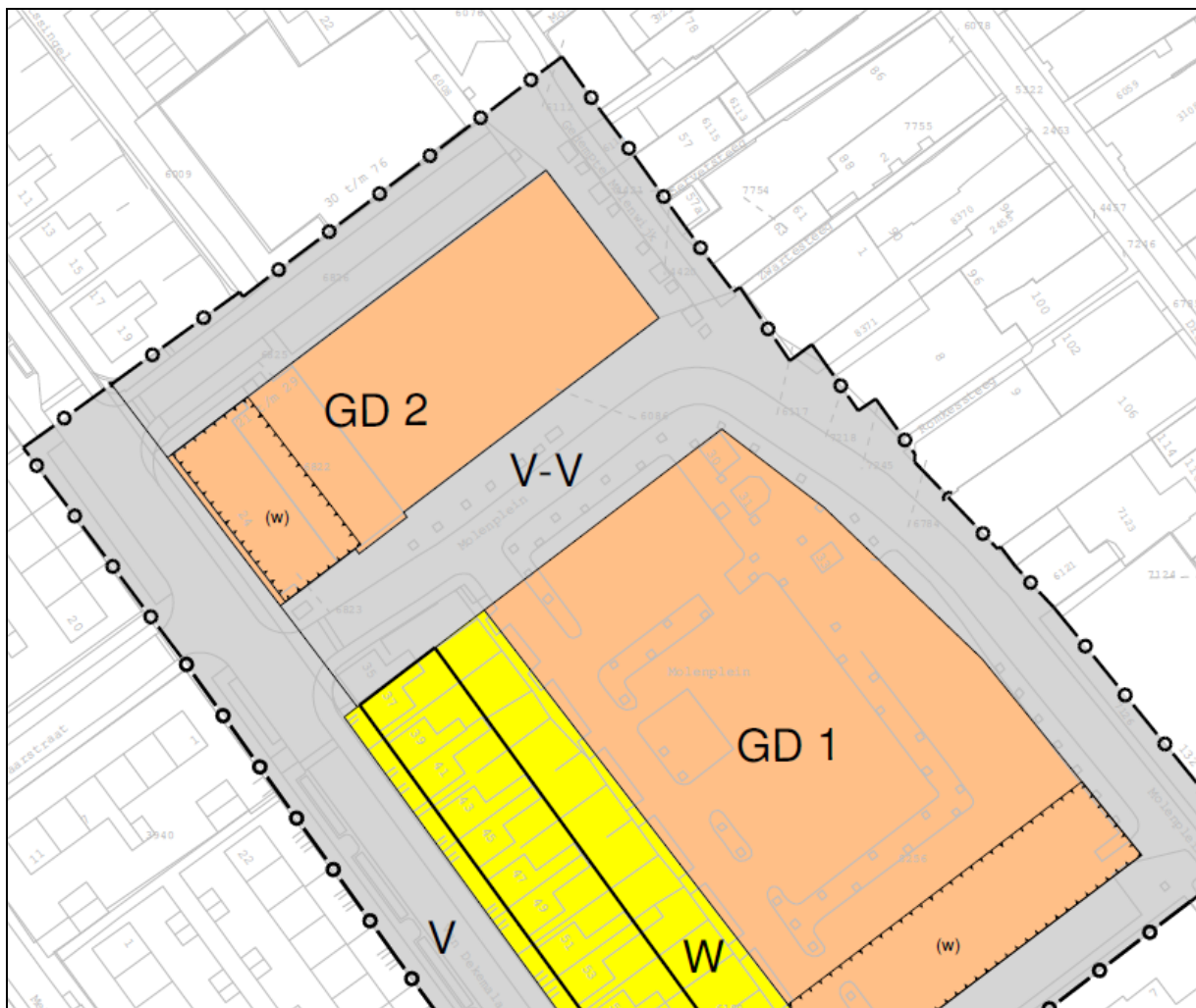


Figuur 4: Fragment ontwerp openbare ruimte, oostzijde nieuwe winkelcomplex (onderdeel stedenbouwkundig plan)

In algemene zin wordt hiermee een ontwikkeling toegestaan die binnen het centrumgebied van een stedelijke kern als Heerenveen aanvaardbaar en niet ongebruikelijk is. De inrichting (tegenoverliggende bouwwanden en profielbreedte openbare ruimte) is vergelijkbaar met de bestaande delen van het centrum, zoals het noordelijke deel van de Gedempte Molenwijk, de Dracht en de Sieversstraat.

In essentie zal ter plekke sprake zijn van veranderingen van de bestaande woon- en bedrijfssituatie, maar er worden geen omstandigheden gecreëerd die in een centrumstedelijke omgeving onaanvaardbaar zijn.

Een juridische vergelijking laat zien dat het geldende bestemmingsplan Molenplein en omgeving, dat de gemeenteraad vaststelde op 16 september 2013, veel omvangrijkere en massievere bebouwing toeliet op het Molenplein. De toegestane bouwhoogte van het geprojecteerde complex op het Molenplein, bestaande uit detailhandel en een gebouwde parkeergarage, is 14,00. Voor de het huidige Jumbo pand is een bouwhoogte toegestaan van 12,00 m. Per saldo is het bestemmingsplan dat nu voorligt, wat betreft de bouw mogelijkheden, minder ingrijpend voor de omgeving Molenplein dan het bestemmingsplan uit 2013.



Figuur 5: Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan Heerenveen – Molenplein en omgeving (raad 16-9-13)

4. L- vorm of onbebouwde hoek

In zienswijzen 1 en 2 wordt voorgesteld het bouwplan te realiseren in een L-vorm (figuur 6) of met een pleintje in de zuidoosthoek (figuur 7).

- L-vorm

Het vormgeven van het winkelcomplex in een L-vorm, zoals wordt voorgesteld (figuur 6), heeft niet de voorkeur.

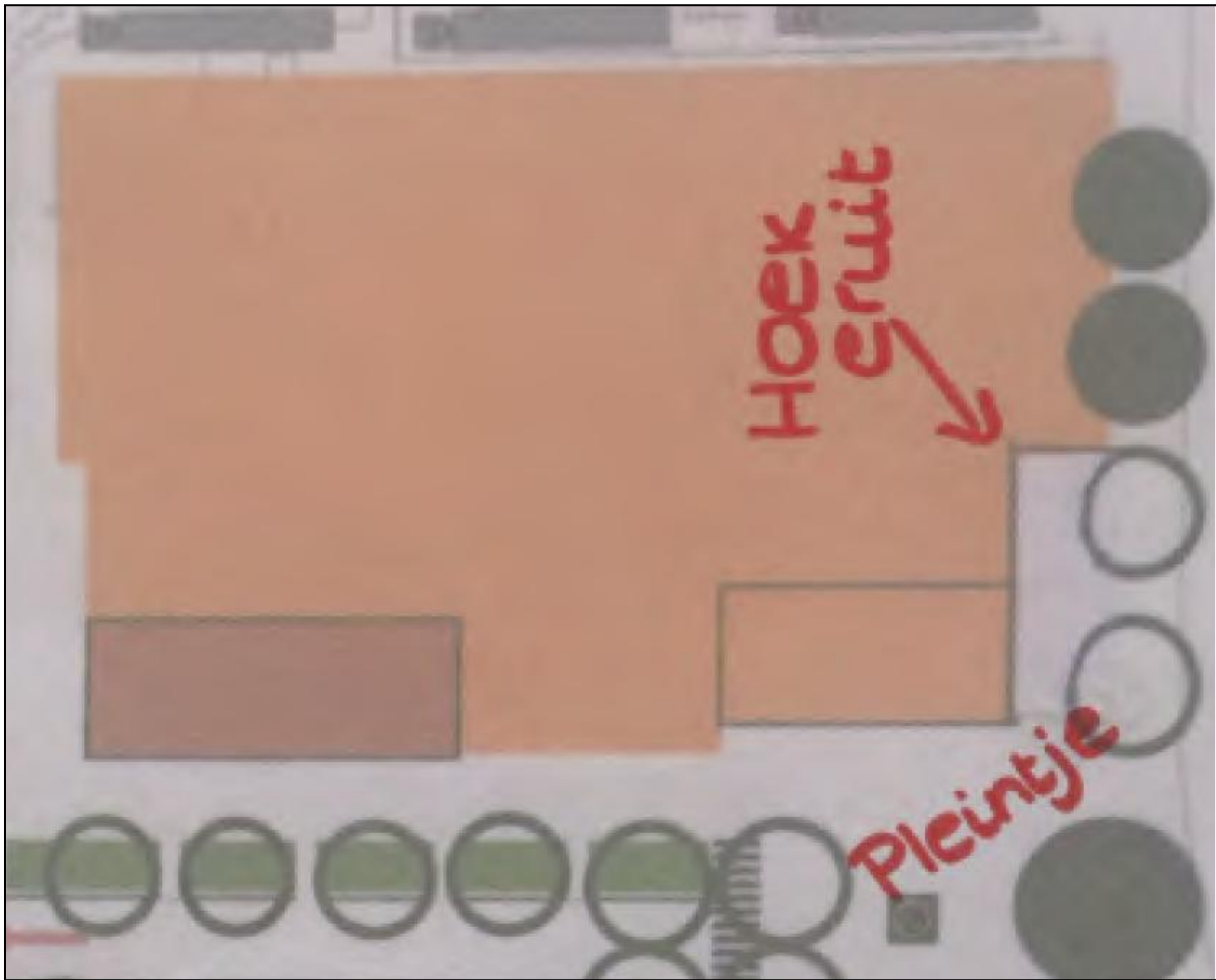
De L-vorm beperkt de inrichtingsmogelijkheden van het winkelcomplex en het parkeerterrein. Doordat de ruimte minder efficiënt wordt gebruikt, wordt het moeilijk het detailhandels- en parkeerprogramma kwijt te kunnen. De mogelijkheden om vanuit het winkelcomplex een relatie te leggen met het kernwinkelgebied zijn beperkter, omdat het accent van het complex verschuift naar het westen, van het centrum af. Aan de westzijde van het L-vormige winkelcomplex wordt de woonomgeving onevenredig zwaar belast, omdat de bewoners van de woningen aan de westzijde van de Van Dekemalaan over een grote lengte het uitzicht krijgen op een gesloten wand.



Figuur 6: Fragment bijlage bij zienswijze 1 (L-vorm)

- Onbebouwde hoek

De onbebouwde hoek (figuur 7) suggereert een uitsnede uit het bouwplan ter hoogte van de percelen Molenplein 1a, 1b en Gedempte Molenwijk 61/63. Dit zou voor zowel het gebouw als de openbare ruimte een minder efficiënte inrichting opleveren. Aansluitend aan het pleintje aan de zijde van het parkeerterrein zou een onbebouwde ruimte ontstaan zonder een duidelijke functie, met een maatvoering waar moeilijk een bruikbare functie aan toe is te kennen. Een dergelijke ongedefinieerde ruimte kan gemakkelijk een hangplek worden.



Figuur 7: Fragment bijlage bij zienswijze 1 (onbebouwde hoek)

Over de situatie op deze hoek is tijdens de voorbereiding van het bouwplan met omwonenden en ondernemers uitgebreid gediscussieerd. Aanvankelijk werd op deze plek juist een hoogte-accent gelegd om de relatie met het centrum te accentueren. Dit hoogte-accent is, ten gevolge van de discussie, verplaatst naar de noordzijde van het gebouw (naar aanleiding van zienswijzen nummer 4 en 6 wordt dit hoogte-accent opnieuw verplaatst naar een plek centraler op het gebouw, zie hierna onder 6).

Verder heeft het idee bestaan om ter plekke een luifel aan de zijde van het parkeerterrein Molenplein te maken. Deze is later vervallen en bij de winkelruimte getrokken, omdat vanuit het detailhandelsprogramma behoefte bestond aan extra winkelmeters.

Tijdens het ontwerp-proces is veel gedaan om de oostgevel goed in het straatbeeld te laten opgaan, door de toegepaste materialen, verspringingen in de gevel, een gedeeltelijke bekleding met groen en een deel dat transparant wordt uitgevoerd.

Door de plannen, zoals die nu voorliggen, ontstaat een straat die past in een binnenstedelijk gebied, die goed zal zijn van afmetingen en vormgeving, en die garanties biedt voor een goed en sociaal veilig verblijfsgebied.

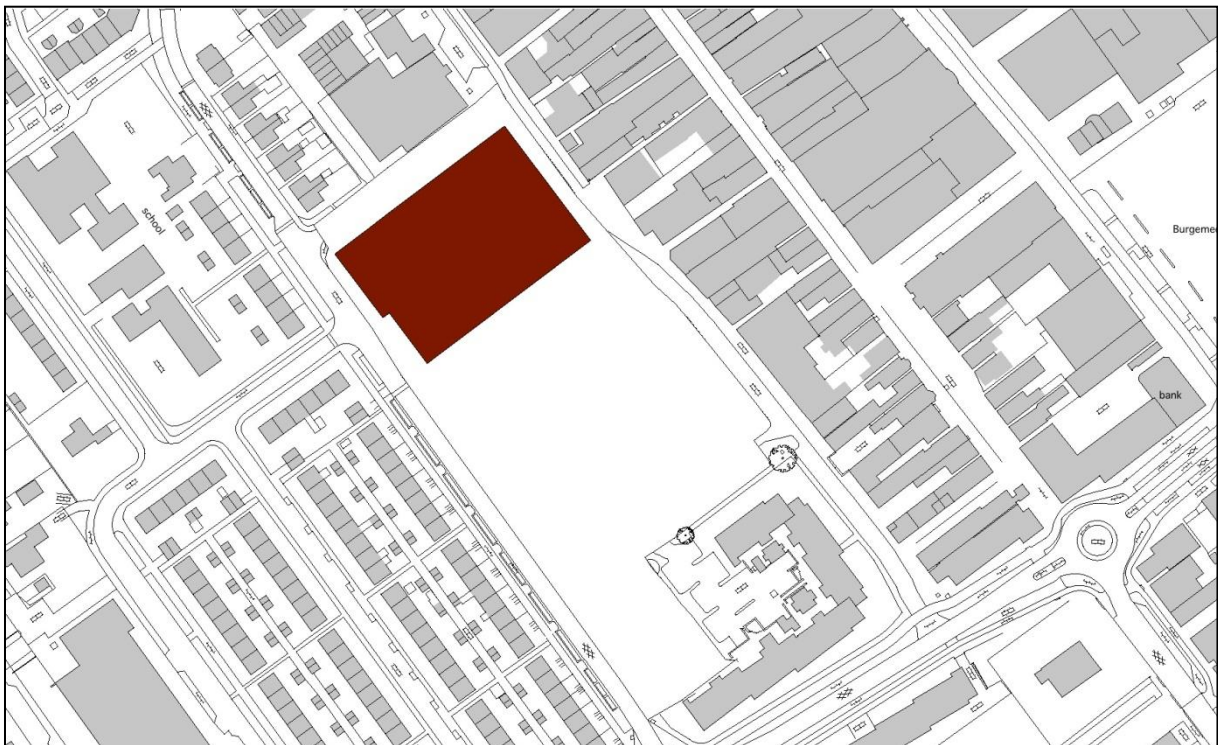
5. Ontwikkeling bouwplan

Tijdens de voorbereiding van de plannen zijn twee openbare informatiebijeenkomsten gehouden.

De eerste openbare bijeenkomst, op 7-10-14, was een startbijeenkomst, waarbij een presentatie werd gegeven door de gemeente en de ontwikkelaars van uitgangspunten, schetsontwerpen en proces. Hier werd de tekening gepresenteerd in figuur 8 om het ruimtebeslag van het winkelcomplex te markeren.

Tijdens de tweede openbare bijeenkomst, op 22-4-15, lag het accent bij de toelichting op het ontwerp voor de inrichting van het parkeerterrein en de openbare ruimte.

Na de bijeenkomst van 7-10-14 is tijdens twee informele, kleinere bijeenkomsten met omwonenden en ondernemers verder gepraat over de bouwplanontwikkeling en de inrichting van het gebied. Hierbij waren de ontwerpers van het winkelcomplex en de openbare ruimte aanwezig. Parallel aan deze bijeenkomsten ontwikkelden zich de ontwerpen.



Figuur 8: Bouwvlak winkelcomplex in relatie tot omgeving, getoond tijdens presentatie 7-10-15 (verkleind fragment verbeelding ontwerp-bestemmingsplan)

Als onderdeel van de bouwplanontwikkeling is de oppervlakte van het bouwblok bijgesteld, in die zin dat het bouwblok in geringe mate is verlengd in zuidelijke richting. Deze oppervlakte werd toegevoegd om het detailhandelsprogramma op aanvaardbare wijze kwijt te kunnen in het complex.

Bij de bouwplanontwikkeling is bij de hoogte-opbouw van het complex zo goed mogelijk rekening gehouden met de omgeving, met name aan de oostzijde (maximale hoogte 6,50 m, over een breedte van 15,00 m) en de noordzijde (grotendeels een maximale

hoogte van 7,50 m). Aan de zuidoostzijde is de aanvankelijke gedachte opbouw op de verdieping verschoven (zie hierna onder 6.) en wordt een lagere hoogte aangehouden.

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn afgestemd op de lagere hoogtes langs de randen van het gebouw, met uitzondering van de appartementen aan de Van Dekemalaan, die nu reeds aanwezig zijn en die ook in het nieuwe complex worden meegenomen.

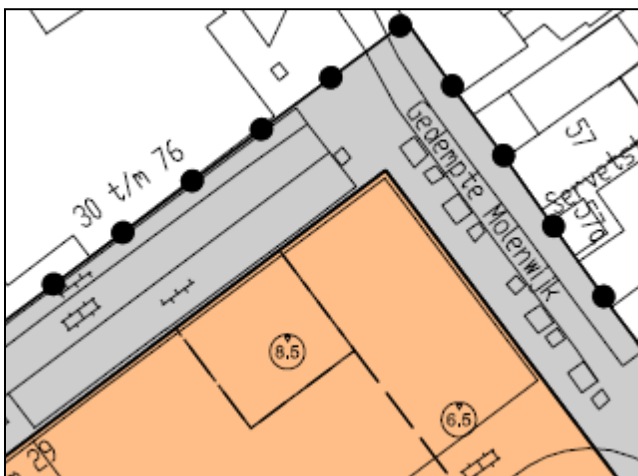
In figuur 9 is een beeld gegeven van de wijze waarop het beoogde bouwplan wordt opgenomen in de omgeving.



Figuur 9: 3-D animatie bouwplan in relatie tot omgeving

6. Dakopbouw noordzijde gebouw

Aan de noordzijde van het winkelcomplex is uitgegaan van een dakopbouw met een maximale hoogte van 8,50 m (zie figuur 10). Hier wordt gedacht aan de realisering van personeelruimten en dergelijke. In zienswijzen 4 en 6 wordt bepleit deze opbouw te verplaatsen naar de zuidzijde.



Figuur 10: Fragment verbeelding ontwerp-bestemmingsplan, met daarop aangegeven het vlak met een maximale bouwhoogte van 8,50 m waar een dakopbouw is toegestaan

Met initiatiefnemer en gebouwonwerper is bekeken hoe, uitgaande van de functie van de dakopbouw en de interne logistiek van het winkelcomplex, gekomen kan worden tot verplaatsing van de dakopbouw (zie figuur 11). Dit heeft geleid tot een voorgestelde verschuiving van de opbouw met circa 5,00 m in zuidelijke richting, waarbij de breedte van de opbouw gelijk blijft en de lengte iets toeneemt. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.



Figuur 11: Fragment aanpassing verbeelding ontwerp-bestemmingsplan, met daarop aangegeven het verplaatste vlak met een maximale bouwhoogte van 8,50 m waar een dakopbouw is toegestaan

7. Aantrekkelijkheid omgeving Molenplein

In totaliteit zullen de plannen een kwaliteitsverhogend effect hebben voor het Molenplein en omgeving en voor het centrum als geheel. Bij de nieuwbouw wordt aandacht gegeven aan een goede vormgeving en een goede inpassing in de ruimtelijke context. De openbare ruimte wordt heringericht en aantrekkelijker vormgegeven en de parkeercapaciteit wordt vergroot. De omgeving Molenplein zal verder een sterkere aantrekkingskracht hebben door de extra oppervlakte detailhandelsvoorzieningen en de toename van het aantal openbare parkeerplaatsen.

8. Ontwikkeling detailhandel

De ontwikkeling van het Molenplein is gebaseerd op de Structuurvisie Centrum Breed en de Integrale Detailhandelsvisie. De essentie is versterking van het Molenplein als bronpunt voor het centrum. Wat betreft de omvang van supermarkten zal er nauwelijks sprake zijn van capaciteitstoename, door de hervestiging van de Jumbo en de verplaatsing van de Aldi.

Ten aanzien van de toevoeging niet-dagelijkse detailhandel heeft de gemeente de uitgangspunten van de Integrale Detailhandelsvisie laten herijken (Actualisatie dpo niet-dagelijkse sector Heerenveen, Broekhuis Rijs, 5 maart 2015).

Uit de rapportage van Broekhuis Rijs komt naar voren dat door de voorliggende plannen de winkelstructuur van het centrum verder wordt versterkt, doordat aan de westzijde een sterker aanbod tot stand komt. Hierdoor zal het zuidwestelijke deel van de Dracht weer meer bij het kernwinkelgebied betrokken worden, waardoor de winkel-8 aan kracht gaat winnen.

Er is ruimte voor een toevoeging van niet-dagelijkse detailhandel van middelgrote omvang: winkelruimtes van 400 tot 800 m². Dit draagt bij aan de blijvende dynamiek en schept ruimte voor nieuwe formules en ontwikkelingen.

Het Molenpleinproject vormt op deze wijze een kwalitatieve versterking van het centrum. Het project zorgt voor behoud c.q. toevoeging van consumentenbestedingen in Heerenveen-Centrum en op structuurniveau voor terugplaatsing van een supermarkt vanuit de stadsrand naar een belangrijk bronpunt aan de zuidwestzijde van het centrum.

In dit licht bezien is toevoeging van één winkelunit van 750 m² niet-dagelijkse artikelen (op een totaal van 28.000 m² in Heerenveen-Centrum) relatief beperkt en aanvaardbaar, mede gezien de geringe aanwezigheid van deze unitmaat in het bestaande kernwinkelgebied, aldus Broekhuis Rijs.

In de vergelijking van het nieuwe bestemmingsplan Molenplein en omgeving, met het bestemmingsplan Molenplein en omgeving uit 2013, blijkt dat in het nieuwe bestemmingsplan de oppervlakte niet-dagelijkse detailhandel aanmerkelijk naar beneden is bijgesteld (zie hierna onder Ter vergelijking).

Het bestemmingsplan legt de kaders vast voor het Molenpleinproject. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat detailhandel in het nieuwe winkelcomplex dient plaats te vinden op de begane grond. De toegestane bebouwde oppervlakte is circa 3.900 m². Om de werkelijke verkoopoppervlakte te bepalen moeten de verkeersruimtes en de ruimtes voor opslag en dergelijke hiervan worden afgetrokken. Hiervoor geeft het bestemmingsplan geen maten.

De bestemmingsregeling laat toe:

- twee supermarkten, met een maximale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van 2.700 m²;
- detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten, met een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 150 m² per vestiging en een maximale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m²;
- detailhandel in niet-dagelijkse goederen met een verkoopvloeroppervlakte van ten minste 300 m² per vestiging en een maximale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m²;
- daghoreca.

Hiermee zijn kaders gegeven voor de invulling van het pand, met ruimte voor uitwisseling en herschikking. Het accent zal liggen bij supermarkten. Er is marktruimte voor niet-dagelijkse detailhandel in het middelgrote segment. Daarnaast kunnen kleine speciaalzaken in food, dagelijkse verzorging en dergelijke worden toegelaten. Bij daghoreca moet worden gedacht aan een coffeecorner of een andere ruimte waar ter plaatse gekochte etenswaren en dranken kunnen worden genuttigd.

De hiervoor beschreven regeling sluit enerzijds aan op de beleidskaders die de gemeenteraad vaststelde, anderzijds bestaat een zekere flexibiliteit in de invulling om mee te bewegen met ontwikkelingen in de markt en het consumentengedrag.

Ter vergelijking:

Het bestemmingsplan Molenplein uit 2013 geeft ruimte voor een bebouwd oppervlakte voor detailhandel van meer dan 7.000 m² (huidige Jumbo supermarkt + nieuw winkelcomplex met daarop een parkeergarage). Hierin worden geen beperkingen gesteld aan de totale oppervlakte aan supermarkten in het nieuwe winkelcomplex, enkel de verkoopvloeroppervlakte van een individuele supermarkt is begrensd op maximaal 3.500 m². De begane grond van de huidige Jumbo supermarkt (oppervlakte ruim 2.000 m²) zou volgens het bestemmingsplan 2013 volledig mogen worden gebruikt voor niet-

dagelijkse detailhandel, met een verkoopvloeroppervlakte van minimaal 300 m² per vestiging.

9. Geluidssituatie

Er is onderzoek ingesteld naar de geluidsaspecten die samenhangen met het bestemmingsplan.

Bij de beoordeling van de geluidsaspecten is gekeken naar:

- de normen van de Wet geluidhinder (Wgh) langs wegen met een snelheidslimiet van 50 km/uur of meer;
Dit betreft voor het huidige plan alleen de Koornbeursweg.
- het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer;
Hierin wordt algemene (geluids)normen gegeven voor bedrijfsinrichtingen, waaronder winkels.
- een goede ruimtelijke ordening;
Hierbij wordt beoordeeld of bij de veranderingen in de ruimtelijke situatie sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

- *Molenplein 1a en 1b*

De percelen liggen buiten de geluidszone van de Koornbeursweg. Uitgaande van de in voorbereiding zijnde plannen voor het winkelcomplex, zal geen strijdigheid bestaan met het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de verschillende geluidsaspecten in het plangebied gecumuleerd in beeld gebracht. Voor de percelen Molenplein 1a en 1b is het verkeersgeluid de bepalende factor voor de hoogte van geluidsniveaus.

Nu ligt de toegang van het parkeerterrein Molenplein aan de weg Molenplein. Het verkeer kan ook doorrijden en langs de voorzijde van de Jumbo het gebied verlaten. Langs de weg Molenplein is sprake van bevoorrading van aldaar aanwezige winkels. Het stukje weg langs de oostzijde van de Jumbo supermarkt is afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.

In bijlage 2 zijn de routekaartjes voor personen- en vrachtverkeer in de nieuwe situatie weergegeven.

In de nieuwe situatie vervalt de toegang van het parkeerterrein aan de oostzijde van het Molenplein (deze wordt verplaatst naar de Van Dekemalaan). Het afgesloten deel van de weg wordt opengesteld voor doorgaand verkeer. De route gaat langs de oostzijde van het nieuwe winkelcomplex en vandaar achter het complex langs naar de Van Dekemalaan. Er is geen doorgaande verbinding naar het noordelijke deel van de Gedempte Molenwijk.

De percelen Molenplein 1a en 1b liggen nu aan de doorgaande route die het verkeer afwikkelt langs de noordzijde van de huidige Jumbo supermarkt. Straks rijdt het verkeer langs de oostzijde van het nieuwe winkelcomplex. Volgens de berekeningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen van 800 per etmaal naar 880 per etmaal. Bij deze berekening is uitgegaan van de realisatie van een aantal parkeerplaatsen langs de weg aan de oostzijde van het Molenplein. Inmiddels is besloten deze parkeerplaatsen te laten vervallen. Dit zal betekenen dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie lager zal zijn dan het berekende aantal.

Omdat het aantal winkels dat bevoorrad wordt in het nieuwe complex, toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, zal het aandeel vrachtauto's binnen het berekende aantal verkeersbewegingen, toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Er bestaan geen wettelijke normen voor de bepaling van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in het kader van een goede ruimtelijke ordening in een situatie als deze. Per saldo zal de geluidssituatie ter plekke van de percelen Molenplein 1a en 1b enigszins verslechteren door een mogelijke geringe toename van het aantal verkeersbewegingen en een toename van het aantal vrachtautobewegingen daarin. Het gecumuleerde geluidsniveau in de nieuwe situatie bedraagt 61/62 dB.

De nieuwe ontwikkelingen leiden tot een geringe verandering van het gecumuleerde geluidsniveau. Er ontstaat geen situatie die in centrumstedelijk gebied niet aanvaardbaar is.

- *Gedempte Molenwijk 64*

Het perceel ligt buiten de geluidszone van de Koornbeursweg. Uitgaande van de in voorbereiding zijnde plannen voor het winkelcomplex, zal geen strijdigheid bestaan met het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de verschillende geluidsaspecten in het plangebied gecumuleerd in beeld gebracht. Voor het perceel Gedempte Molenwijk 64 is het verkeersgeluid de bepalende factor voor het geluidsniveau aan de gevel.

In de huidige situatie is ter plekke sprake van doorgaand verkeer en het laden en lossen voor de Jumbo supermarkt. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van de bevoorrading van twee supermarkten en detailhandel in niet-dagelijkse voorzieningen. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen dat samenhangt met de bevoorrading toenemen, met name ten gevolge van het manoeuvreren op de openbare weg, ter plaatse van de laad- en losplek.

Door de nieuwe ontwikkelingen ontstaat voor enkele woningen, waaronder de woning Gedempte Molenwijk 64, een verhoging van het gecumuleerde geluidsniveau met circa 4 dB, naar een niveau van een maximaal niveau van 64/65 dB. Deze toename van geluid geeft aanleiding ingrepen te plegen die leiden tot een reductie van geluid.

Bij geluidsreductie kunnen maatregelen worden toegepast aan de bron, de overdracht of de ontvanger.

Maatregelen aan de bron zijn niet mogelijk. De geluidseffecten van vrachtverkeer zijn algemeen genormeerd. Als hieraan wordt voldaan, kunnen geen verdere beperkingen worden opgelegd. Wel is de trend dat vrachtauto's steeds minder geluid produceren, ondermeer door de toepassing van elektrische aandrijving.

Bij maatregelen in de overdracht moet worden gedacht aan afscherming van geluid. De mogelijkheden hiertoe zijn beperkt omdat de ruimtelijke situatie de toepassing van geluidsschermen niet toelaat. Wel is modelmatig onderzocht wat het effect zou zijn van het aanbrengen van een absorberende wand aan de achterzijde van het winkelcomplex, waardoor de geluidsreflectie wordt gedempt. Het onderzoek wees uit dat gevels van absorberend materiaal zorgen voor een forse reductie van het teruggekaatste geluid, maar dat het effect daarvan op de tegenoverliggende woningen slechts een daling van 0,5 dB tot gevolg heeft. Dit komt doordat de afstand van het verkeer tot de woningen kleiner is dan de afstand tot het winkelcomplex. Dit is een verwaarloosbare daling, waardoor de ingreep niet kosteneffectief is.

Maatregelen aan de ontvanger zullen wel effectief zijn. Het is goed mogelijk extra geluidswering aan te brengen om de geluidstoename in de woningen achter het winkelcomplex teniet te doen. Hierbij moet gedacht worden aan het plaatsen van glas met een hogere geluidsisolatie waarde.

Om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt de bewoners daarom een geluidwerend pakket aangeboden gericht het tot stand brengen van een aanvaardbaar binnenniveau in de woningen.

10. Lichtinval/ bezonningssituatie

Voor bezonning c.q. lichtinval bestaan geen wettelijke normen. Bezonning speelt echter wel een rol bij de afweging van ruimtelijke ordeningsplannen, in relatie tot het te realiseren woon- en leefmilieu.

In de jurisprudentie over de bepaling van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is als bestendige lijn een normstelling voor de bezonning van woonkamers geaccepteerd (zie ondermeer Afdeling rechtspraak Raad van State 201201441/1/R1 en 201302022/1/R4). Hierbij wordt een lichte norm (2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober) en een strenge norm (3 bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot 22 november) gehanteerd.

Wij hebben door de architect onderzoek laten instellen naar de bezonningssituatie, aan de hand van het bouwplan voor het winkelcomplex. Hierbij moet worden aangetekend dat de regels van het bestemmingsplan nauw zijn toegespitst op de afmetingen van het in voorbereiding zijnde bouwplan. Het bezonningsonderzoek is als bijlage 3 bij deze reactienota gevoegd.

Voor stedelijke gebieden wordt veelal de lichte norm gebruikt. Wij hebben de situatie aan Gedempte Molenwijk 61/63 en Molenplein 1a en 1b aan beide normen getoetst. Waarbij moet worden aangetekend dat Gedempte Molenwijk 61/63 een bedrijfspand is, waarvoor op dit punt geen algemene normen worden toegepast. Voor de percelen Molenplein 1a en 1b geldt dat geen bewoning plaatsvindt op de begane grond, maar wel op de verdiepingen.

Omdat hier sprake is van centrumstedelijk gebied, hebben we de lichte norm toegepast.

Wij komen op grond van het onderzoek tot de volgende beoordeling:

- Op 21 december ontvangen de percelen Gedempte Molenwijk 61/63 en Molenplein 1a en 1b volgens de berekening rond 13.00 uur zon. Zonsopgang (2015) is op 21 december is 08.46 uur en zonsondergang 16.30 uur (Bron: Tijden van zonopkomst en -ondergang 2015, KNMI).
- Op 21 maart en 21 september hebben de percelen volgens de berekening vanaf circa 16.00 uur schaduw vanwege het winkelcomplex. Door de ligging van de percelen Gedempte Molenwijk 61/63 en Molenplein 1a en 1b (noordwest-zuidoost) en de openheid van het Molenplein, zullen de percelen reeds voor 12.00 uur zon ontvangen. Dit betekent dat de bezonning tussen 19 februari (ca. 4 weken voor 21 maart) en 21 oktober (circa 4 weken na 21 september) meer dan 2 uren per dag zal zijn. Zonsopkomst op 21 maart 2014 is om 6.41 uur en zonsondergang om 18.54 uur. Zonsopkomst op 21 september 2014 is om 7.24 uur en zonsondergang om 19.42 uur.
- Op 21 juni ontvangen Gedempte Molenwijk 61/63 en Molenplein 1a en 1b in ieder geval tussen 9.00 uur en 16.00 uur geen schaduw vanwege het winkelcomplex.

Conclusie is dat voor Gedempte Molenwijk 61/63 en Molenplein 1a en 1b voldaan wordt aan de bezonningsnorm voor stedelijk gebied.

Ook voor de woningen achter het winkelcomplex, waar bewoning vanaf de eerste verdieping plaatsvindt, wordt voldaan aan de norm.

11. Locatiekeuze

In de Structuurvisie Centrum Breed (gemeenteraad, 2011) is gemotiveerd bepaald dat het Molenplein één van de concentratiepunten is voor detailhandel en parkeren. Het gebied fungeert daarmee als één van de bronpunten voor het centrum.

De gemeenteraad heeft daarmee de accenten voor de ontwikkeling van het centrum vastgelegd. Het bestemmingsplan Molenplein en omgeving (2015) geeft invulling aan deze beleidskeuze.

12. Ontwikkeling Gedempte Molenwijk

Bij de gemeente leeft al lange tijd de wens de openbare ruimte van de Koornbeurs, Molenplein, Gedempte Molenwijk, tot aan het Breedpad opnieuw in te richten. Met de plannen die nu voorliggen wordt hieraan invulling gegeven voor het gedeelte van de Koornbeursweg tot en met de achterzijde van de Jumbo supermarkt. Voor het resterende gebied wordt ook uitgegaan van herstructurering. Op dit moment ontbreekt hiervoor echter de financieringsruimte. Uiteindelijk is het doel dat voor het gehele gebied een samenhangende herinrichting tot stand komt.

Ondertussen wordt wel geïnvesteerd in het upgraden van het vastgoed aan de Gedempte Molenwijk. Recentelijk zijn appartementen en bedrijfsruimten gerealiseerd tussen Gedempte Molenwijk 16 en 22. Ook zijn plannen in voorbereiding voor de herontwikkeling van tussen de percelen Gedempte Molenwijk 4b en 8. Dit betreft momenteel braakliggende gronden. De gemeente heeft hierin een stimulerende rol gespeeld door actief te interveniëren in de vastgoedexploitatie.

Bij de vastgoedontwikkelingen aan de Gedempte Molenwijk wordt de gangbare parkeernorm voor het centrum toegepast. Dit betekent dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Aan de achterzijde van de Jumbo supermarkt verdwijnen door de herinrichting een aantal openbare parkeerplaatsen. Binnen het plangebied Molenplein als geheel neemt echter het aantal parkeerplaatsen toe. Daarbij vervallen de slagbomen op het Molenplein, zodat de gebruiksmogelijkheden voor vergunning- en kortparkeren toenemen.

13. Verkeerssituatie Van Dekemalaan en omgeving

In de nieuwe situatie is de in- en uitgang van het parkeerterrein Molenplein aan de Van Dekemalaan. Deze weg heeft een voldoende breed profiel om het verkeer dat met deze functie gepaard gaat te kunnen verwerken.

De verkeersstructuur van Heerenveen is er op ingericht het doorgaande verkeer zoveel mogelijk via de centrumring te leiden. De Koornbeursweg is onderdeel van de centrumring en heeft een gebiedsontsluitende functie, met vrijliggende fietspaden en een toegestane rijsnelheid van 50 km/uur.

De Van Dekemalaan is een erftoegangsweg. Dergelijke wegen hebben primair een verblijfsfunctie. Hier zijn geen vrijliggende fietspaden. De verkeersintensiteit op de Van Dekemalaan zal -ook in de nieuwe situatie- veel lager zijn dan op de Koornbeursweg.

De toegestane snelheid op de Van Dekemalaan is 30 km/uur. Het verkeer naar en van het parkeerterrein maakt over een relatief korte afstand gebruik van de Van Dekemalaan. De feitelijke verkeerssnelheid zal daardoor op dit wegdeel ook niet hoog zijn.

Bij het nieuwe parkeerterrein wordt geen slagbomen geplaatst. Uitgegaan wordt van betaling door middel van parkeermeters en een parkeerapp. Dit betekent dat auto's zonder belemmering het terrein kunnen oprijden en de betaling kunnen regelen, nadat zij een parkeerplaats hebben ingenomen.

De Van Dekemalaan is ingericht met drempels, die een remmend effect hebben op rijsnelheid. De uitrit van het parkeerterrein wordt voor de eerste drempel aan de zuidkant van de van Dekemalaan gelegd. Deze zal werken als een visueel obstakel voor rechtsafslaand verkeer.

14. Fietsverkeer

De plannen gaan uit van een fietsenstalling op het Molenplein. De hoofdroute voor fietsers loopt via de centrumring. Op de overige toegangswegen tot het plangebied is sprake van menging van auto- en fietsverkeer.

Aan de oostzijde van het Molenplein zal minder autoverkeer zijn, omdat de toegang van het parkeerterrein en de langsparkeervakken daar vervallen. Het gebied krijgt een inrichting die meer is gericht op verblijf en langzaam verkeer.

15. Schade door bouwwerkzaamheden

Voor de start bouw wordt in opdracht van het aannemende bouwbedrijf een statusopname gemaakt van omringende panden. Hiervoor schakelt de bouwer een extern expertisebureau in. Aan de hand van de opname kan na afloop van de bouw eventuele schade worden geconstateerd.

Het is gebruikelijk dat de bouwer een Car- verzekering heeft. Deze dekt eventuele bouwschade. Bij faillissement wordt bouwschadevergoeding niet gedekt uit de boedel van het aannemersbedrijf, maar door de verzekering.

16. Planschade

De regeling van tegemoetkoming in schade is geregeld in artikel 6.1 en verder 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 behoren te blijven, worden vergoed door burgemeester en wethouders, voor zover de tegemoetkoming niet anders is verzekerd.

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.

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

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is een griffierecht verschuldigd van € 500,-. Als schadevergoeding wordt toegekend, wordt dit bedrag aan de aanvrager teruggestort.

Voorstel:

Samenvattend wordt de gemeenteraad voorgesteld:

- De zienswijzen van indieners 1, 2, 3 en 5 niet over te nemen.

- De zienswijzen van indieners 4 en 6 deels over te nemen, in die zin dat de toegestane dakopbouw met een bouwhoogte van 8,50 m, circa 5,00 m naar het zuiden wordt verplaatst, en deze zienswijzen voor het overige niet over te nemen.

Bijlage 1:

Locaties indieners zienswijzen



Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Schaal 1:1000
0 10 20 30m

23 Juni 2015

Bijlage 2:

Routing personen- en vrachtverkeer



ged. molenwijk

nieuwe supermarkt gebouw

molenplein

P- molenplein

parkeerterrein
molenplein

van dekemalaan

P- fortuin

koombeursweg



ged. molenwijk

laden /
lossen

nieuwe supermarkt gebouw

molenplein

parkeerterrein
molenplein

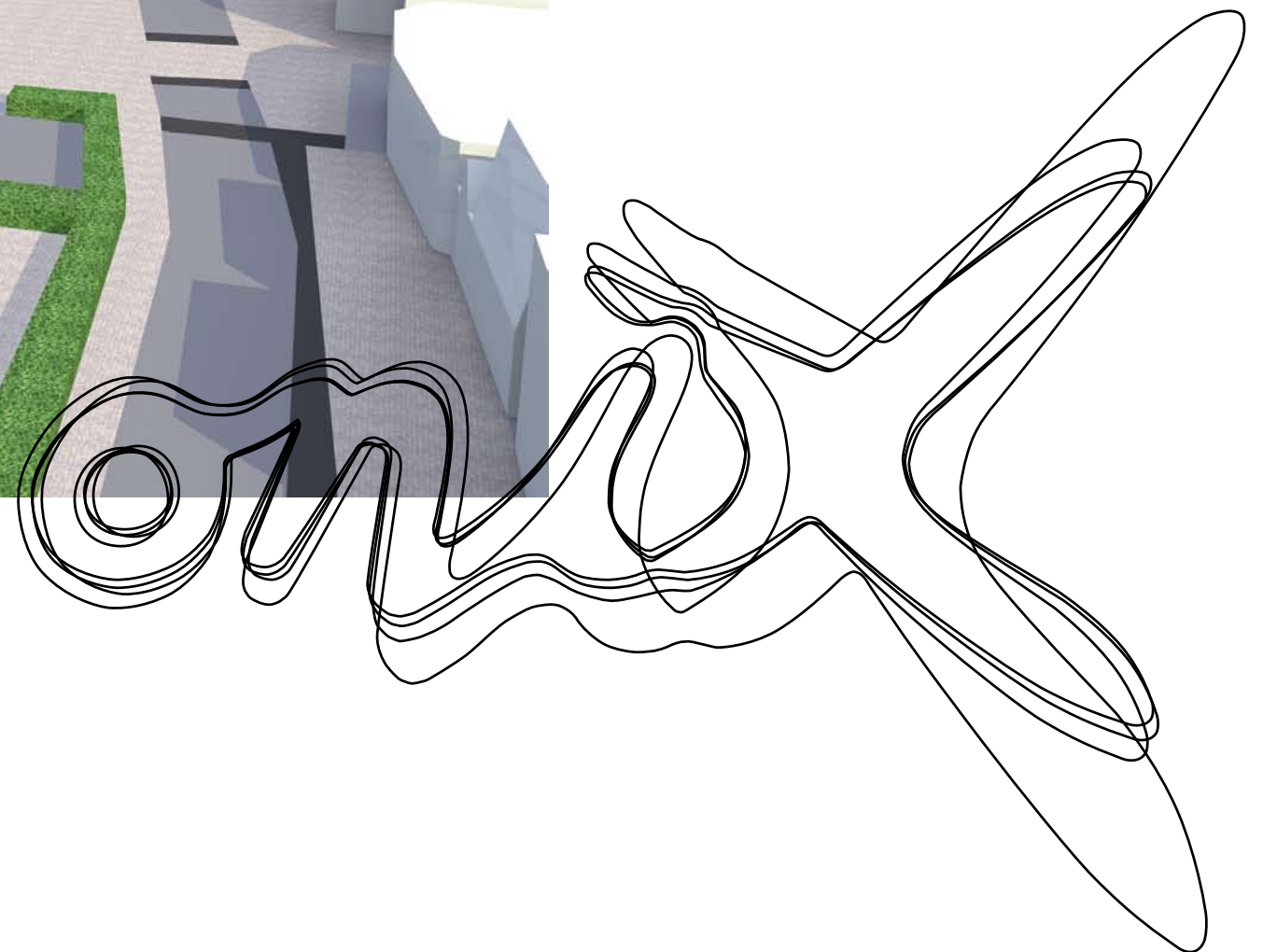
van dekemalaan

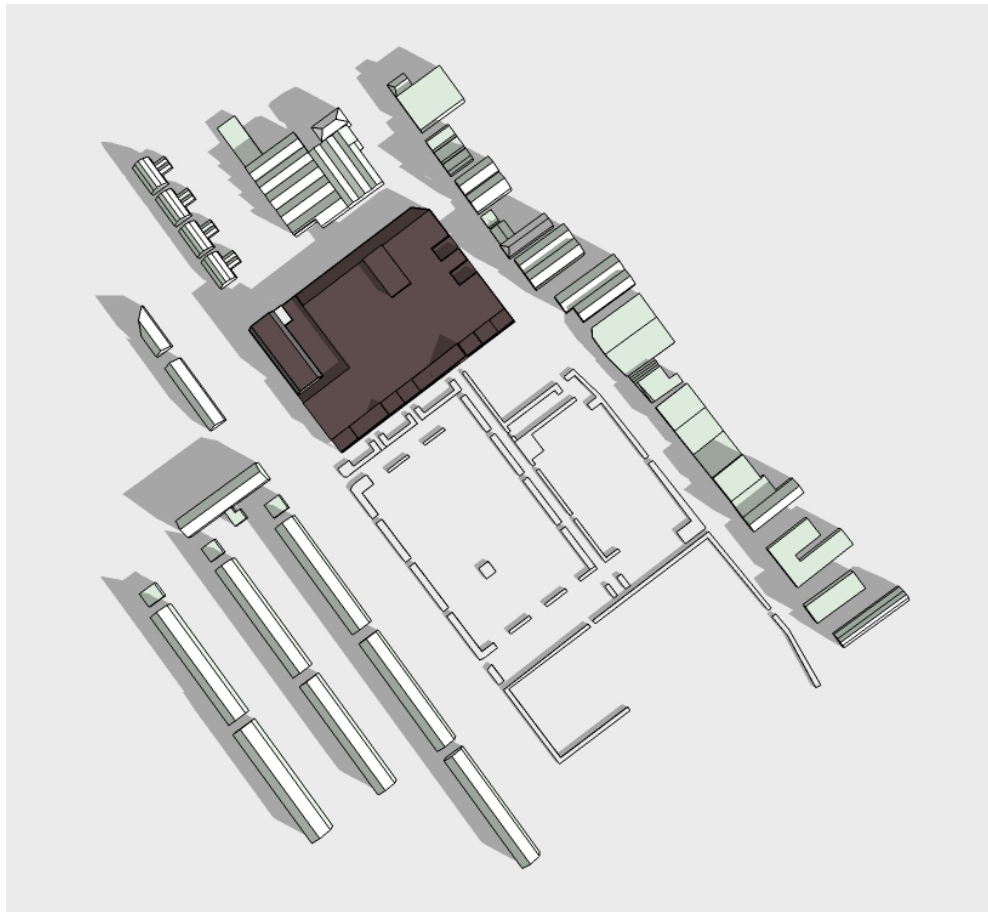
koombeursweg

Bijlage 3:

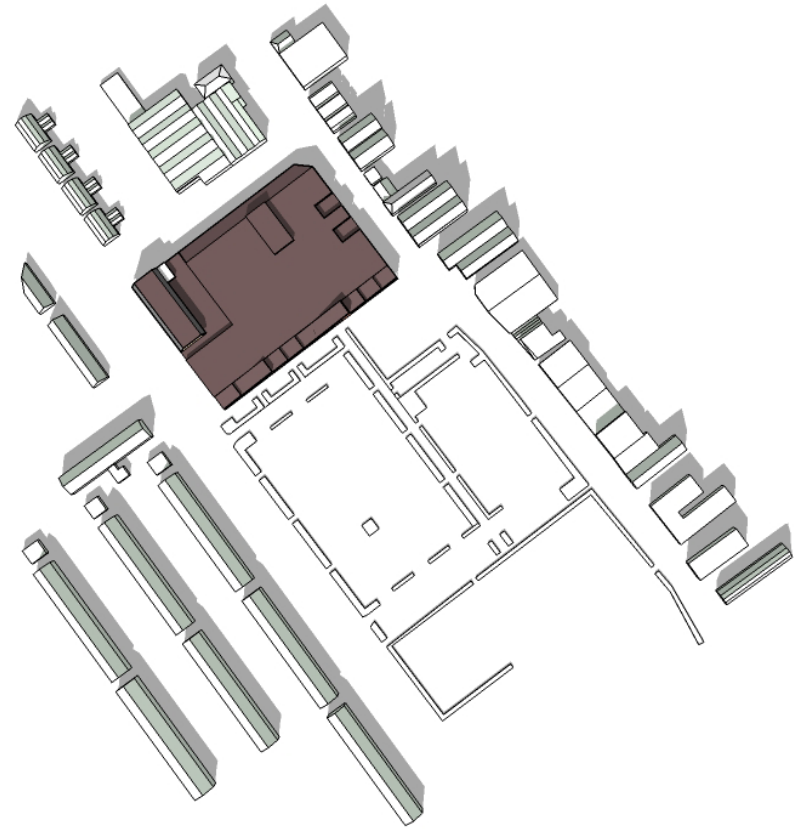
Zonnestudie

Zonnestudie
Molenplein
Heerenveen
30-06-2015

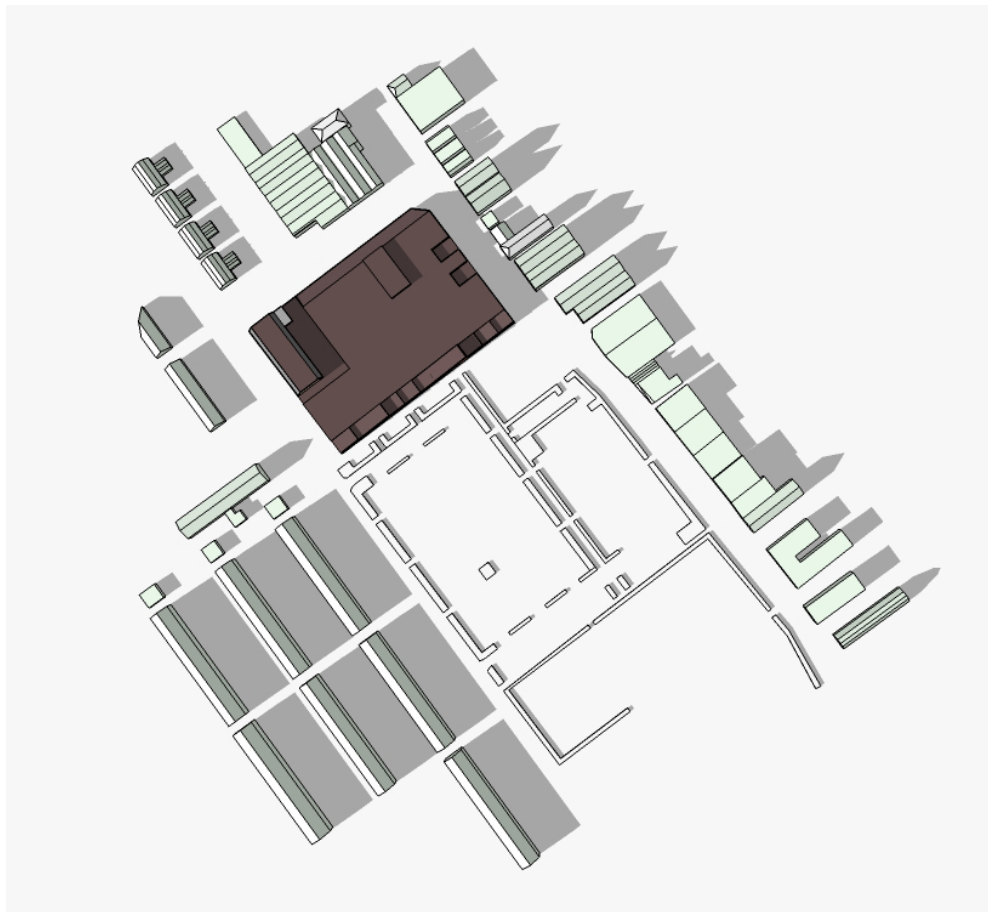




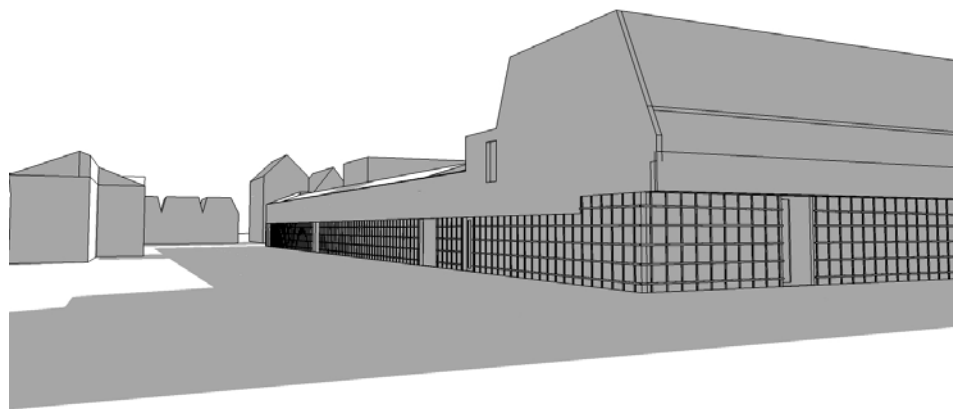
21 maart
09:00



21 maart
13:00

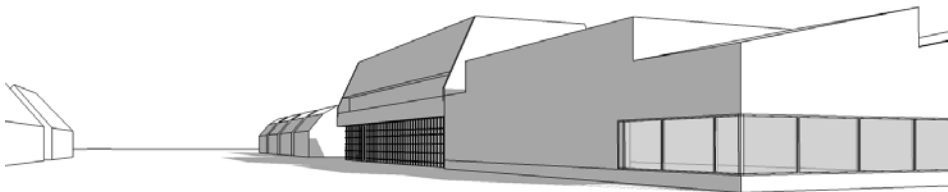


21 maart
16:00



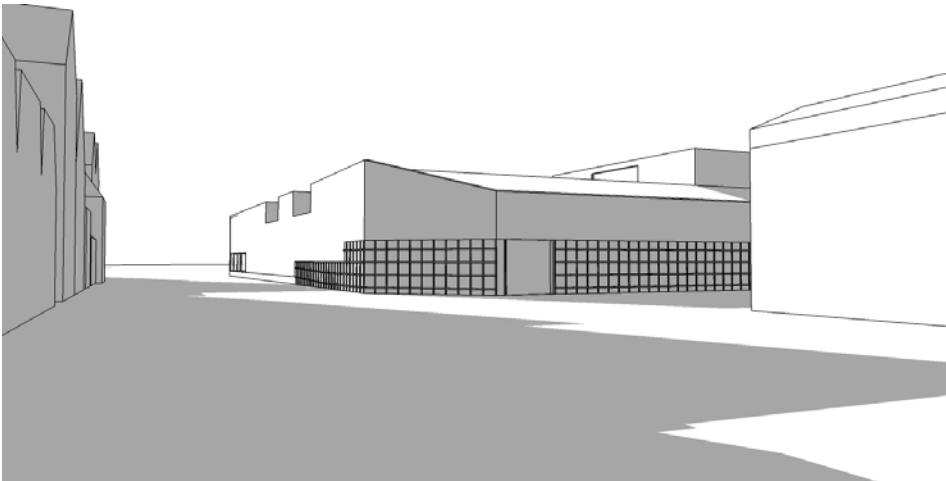
21 maart
09:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



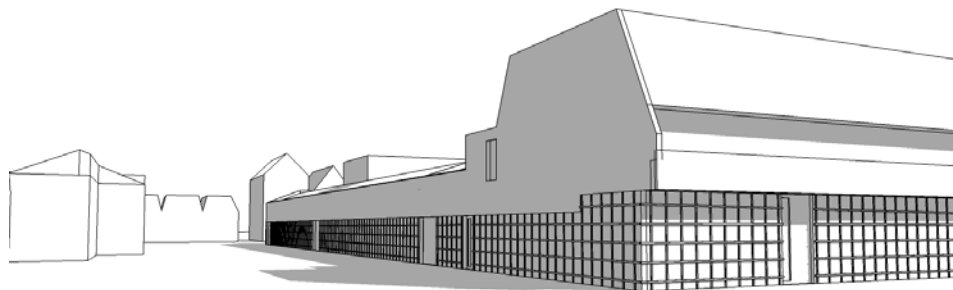
21 maart
09:00

Van Dekemalaan



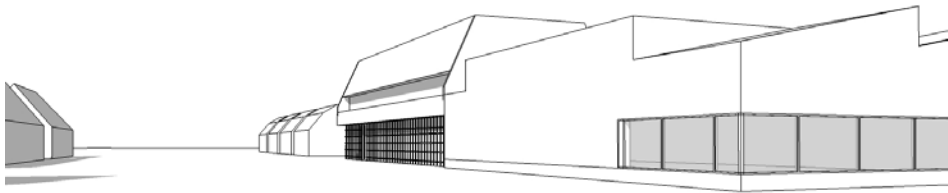
21 maart
09:00

Gedempte Molenwijk



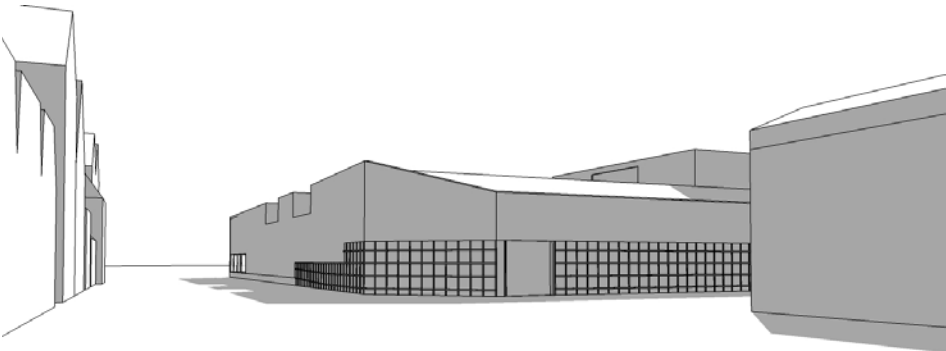
21 maart
13:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



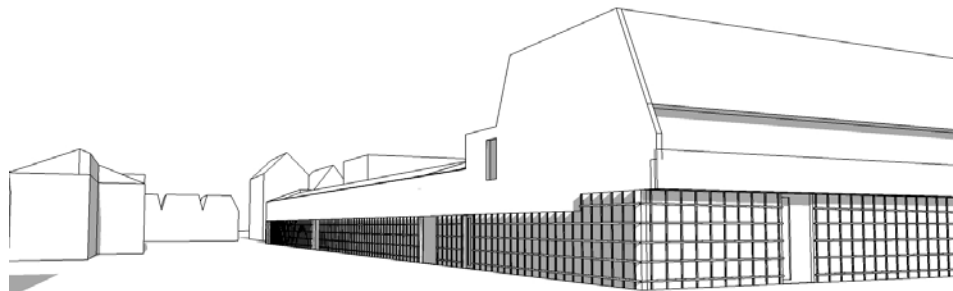
21 maart
13:00

Van Dekemalaan



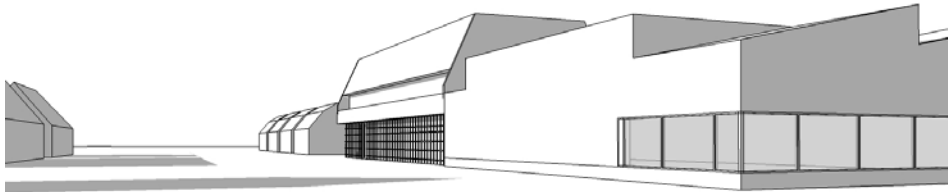
21 maart
13:00

Gedempte Molenwijk



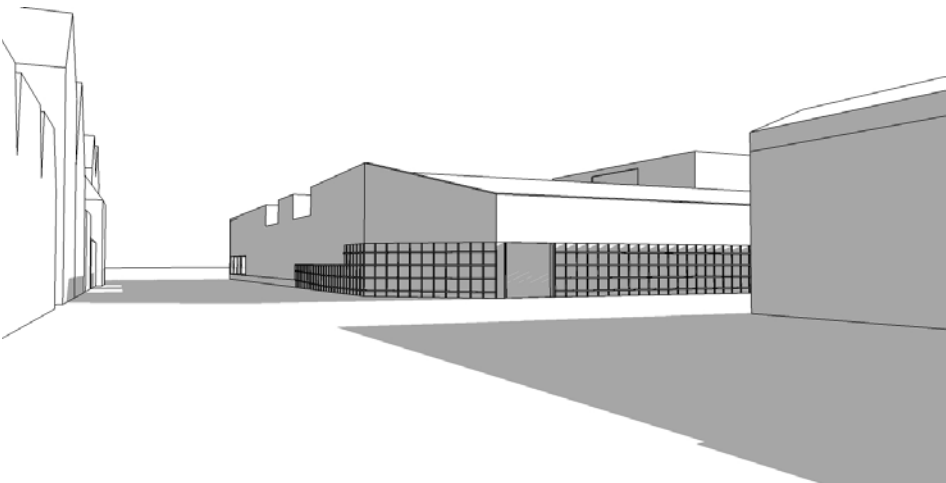
21 maart
16:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



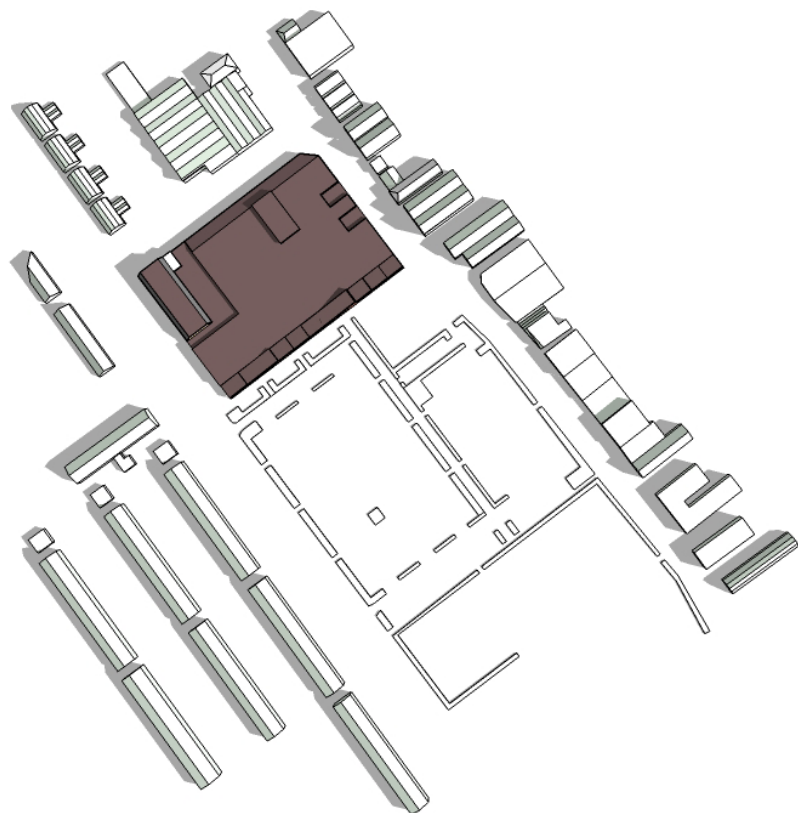
21 maart
16:00

Van Dekemalaan

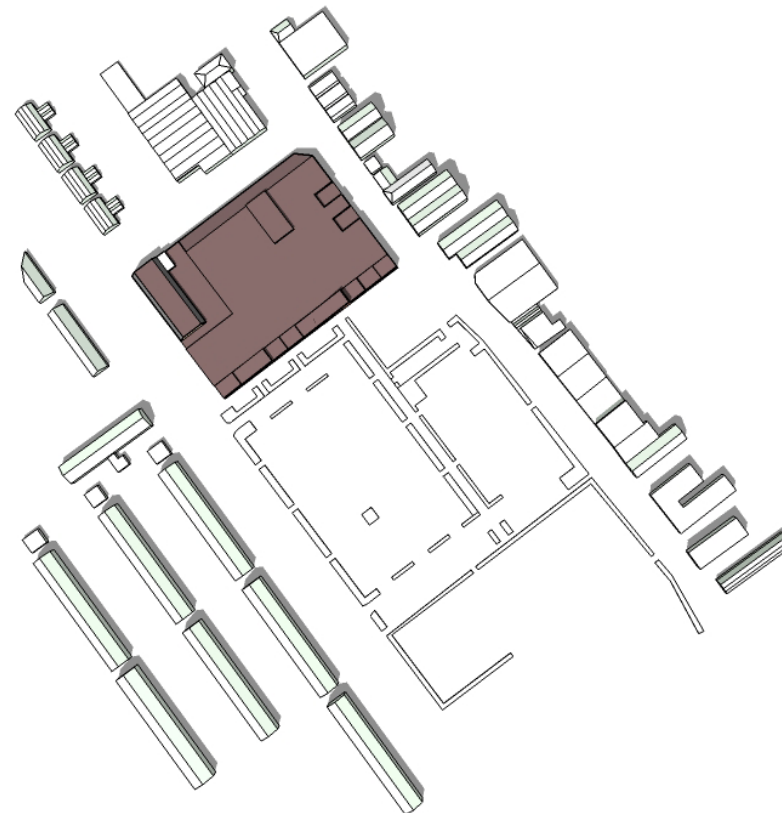


21 maart
16:00

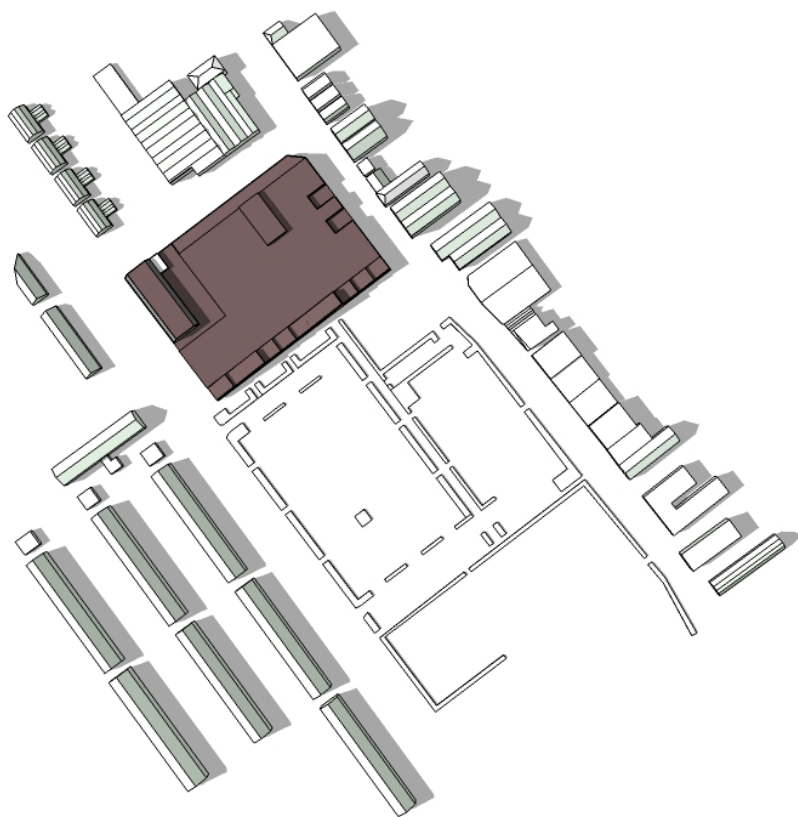
Gedempte Molenwijk



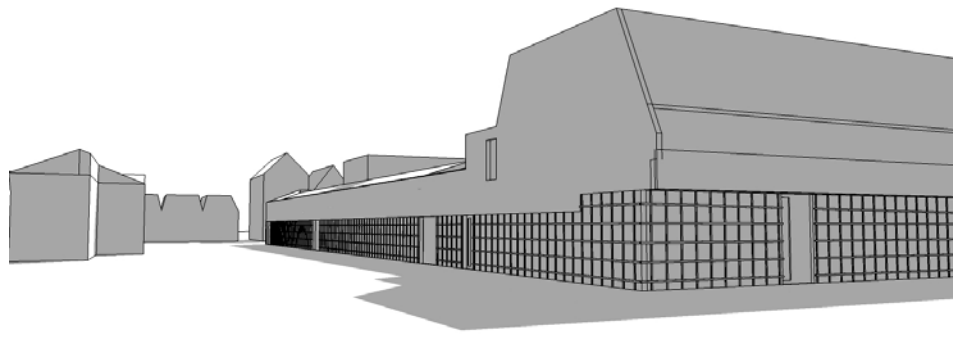
21 juni
09:00



21 juni
13:00

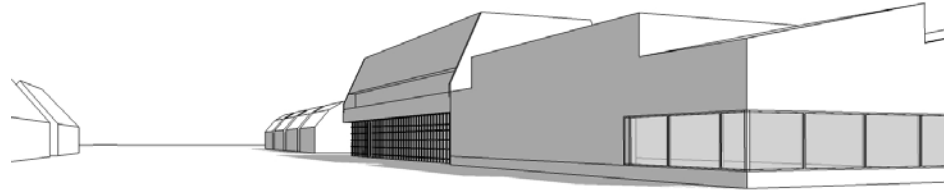


21 juni
16:00



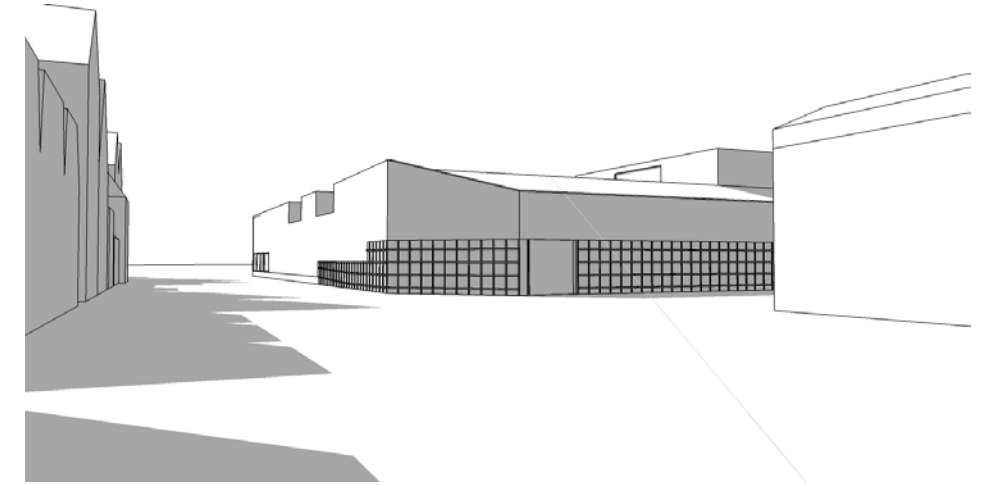
21 juni
09:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



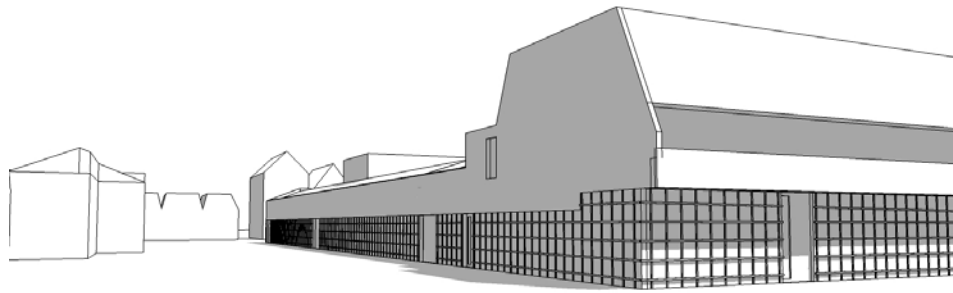
21 juni
09:00

Van Dekemalaan



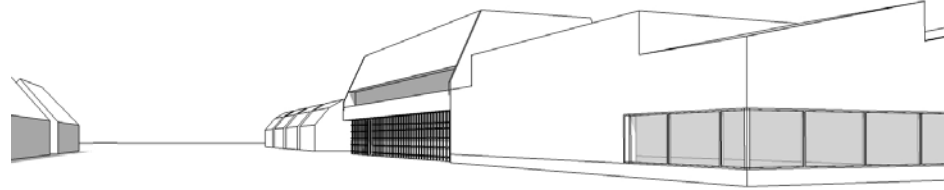
21 juni
09:00

Gedempte Molenwijk



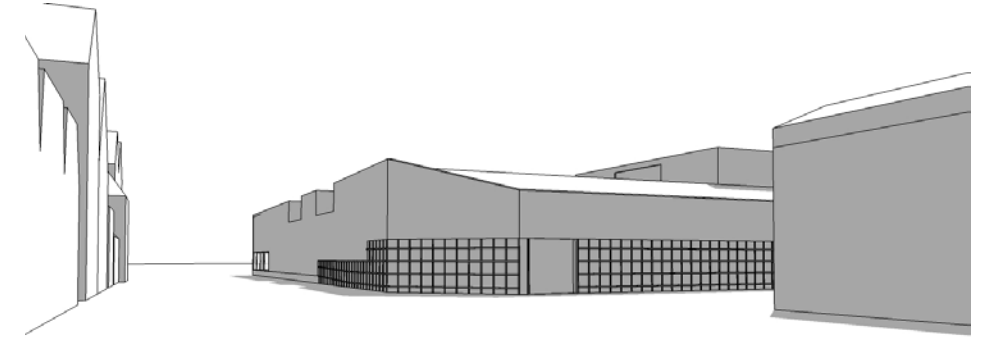
21 juni
13:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



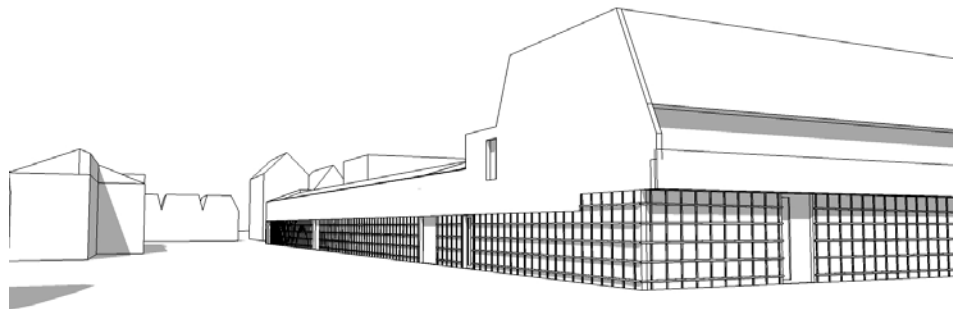
21 juni
13:00

Van Dekemalaan



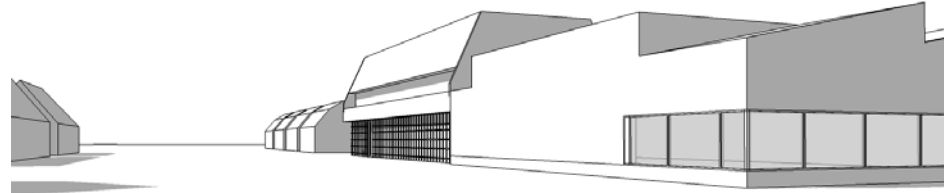
21 juni
13:00

Gedempte Molenwijk



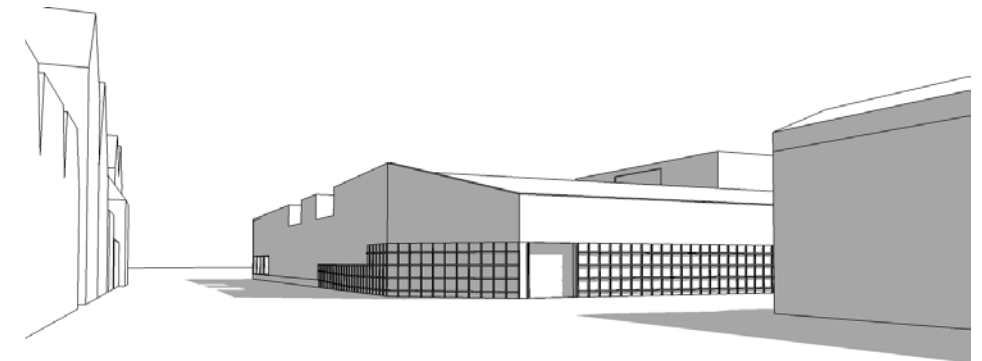
21 juni
16:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



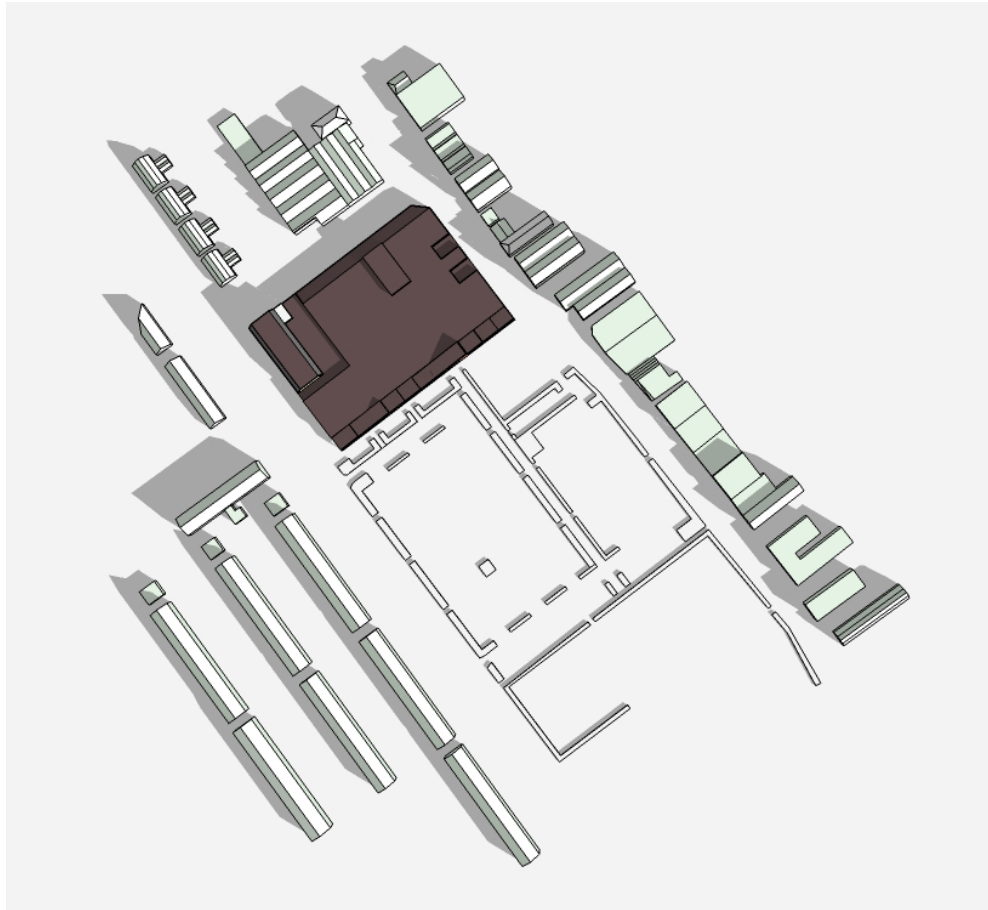
21 juni
16:00

Van Dekemalaan

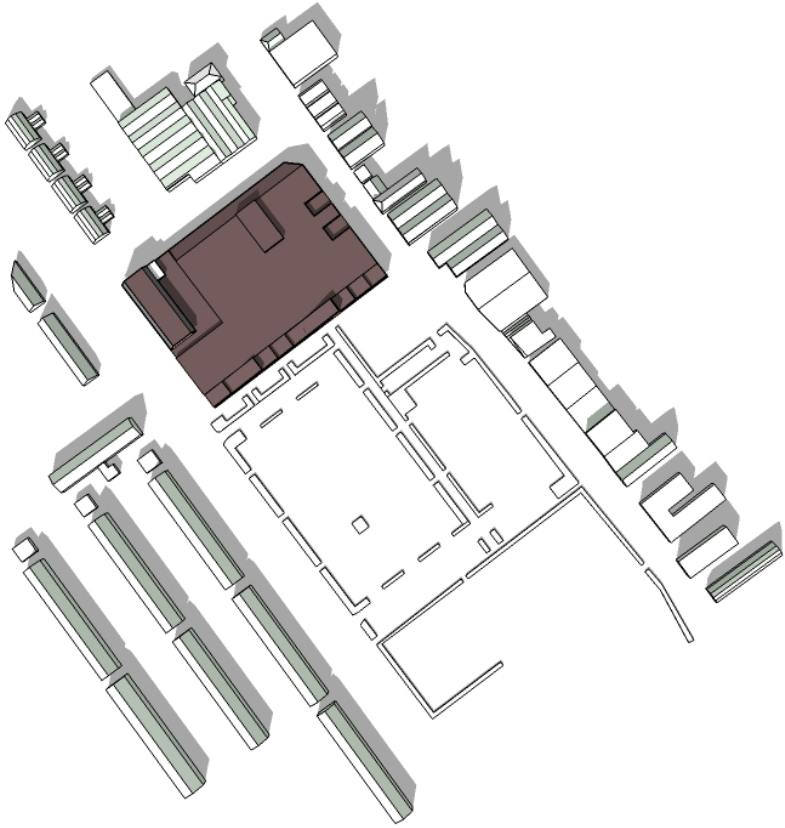


21 juni
16:00

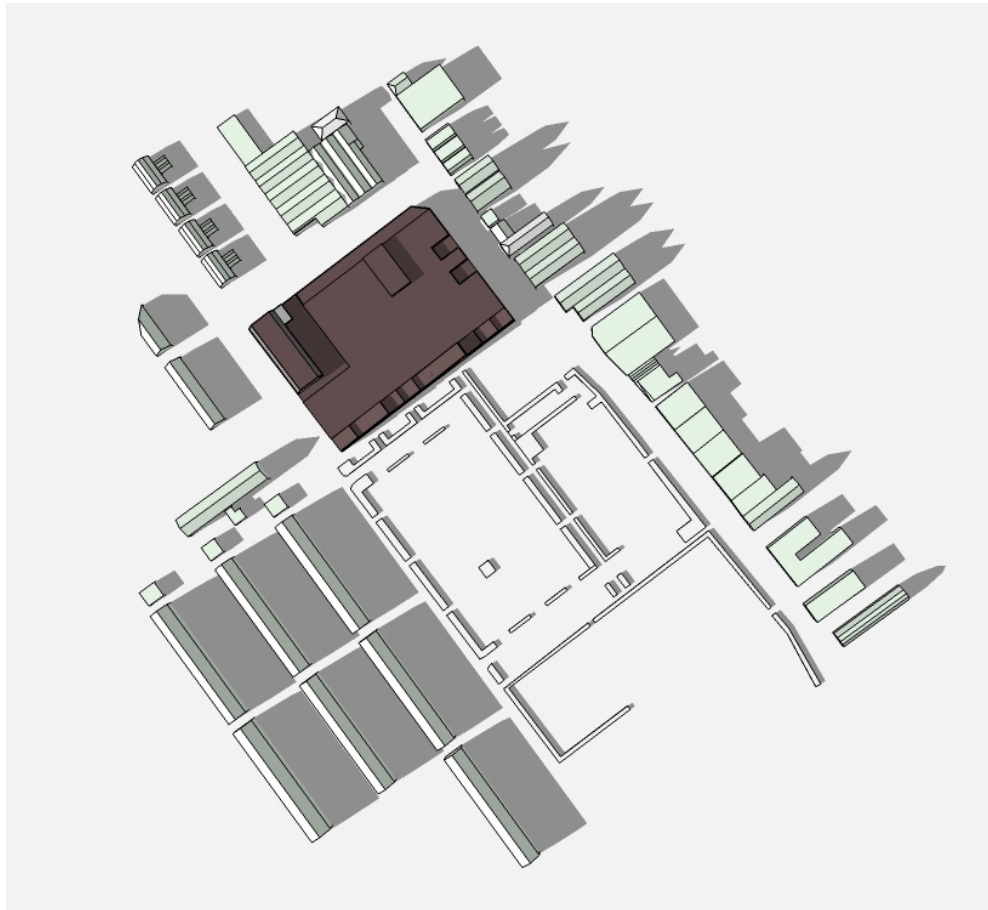
Gedempte Molenwijk



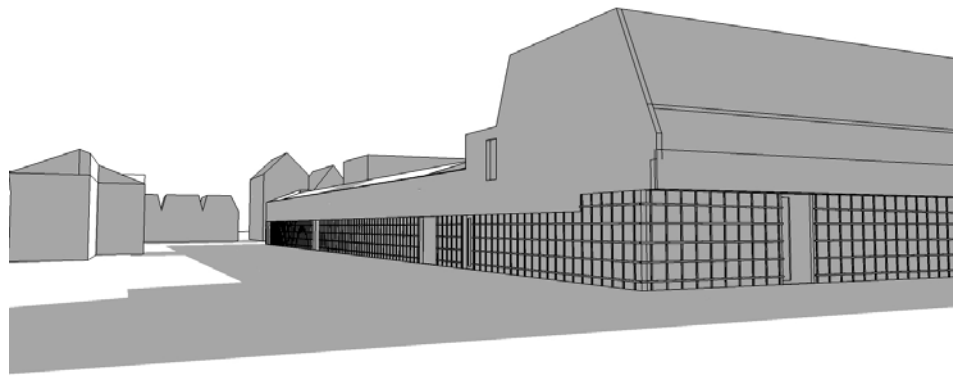
21 september
09:00



21 september
13:00

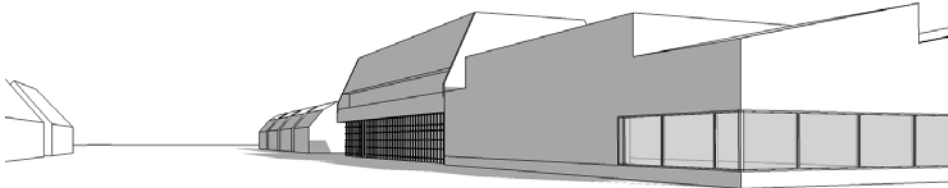


21 september
16:00



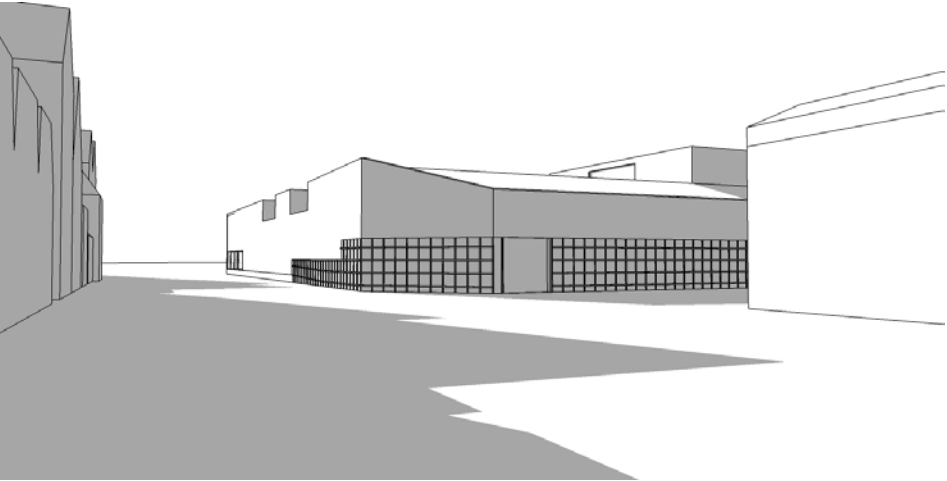
21 september
09:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



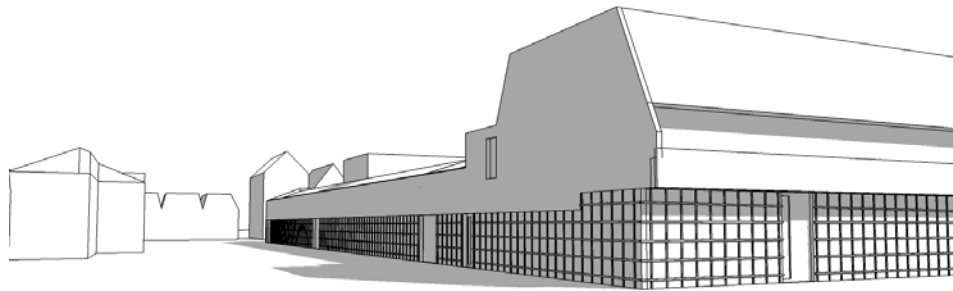
21 september
09:00

Van Dekemalaan



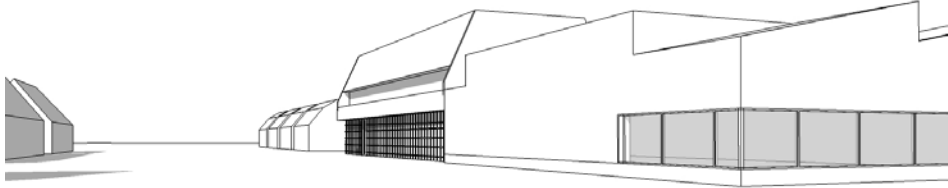
21 september
09:00

Gedempte Molenwijk



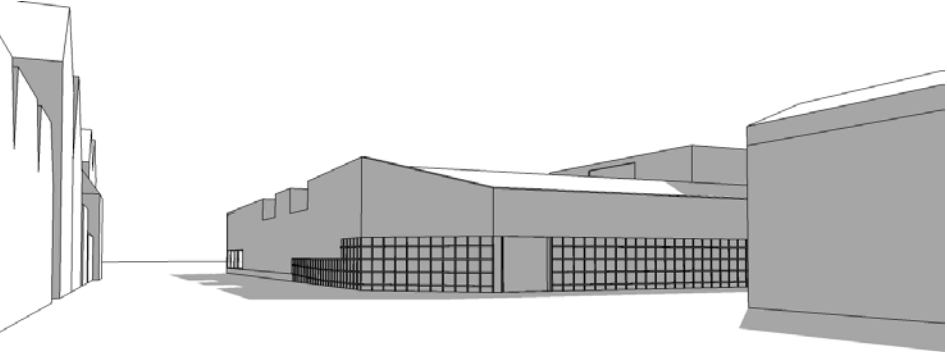
21 september
13:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



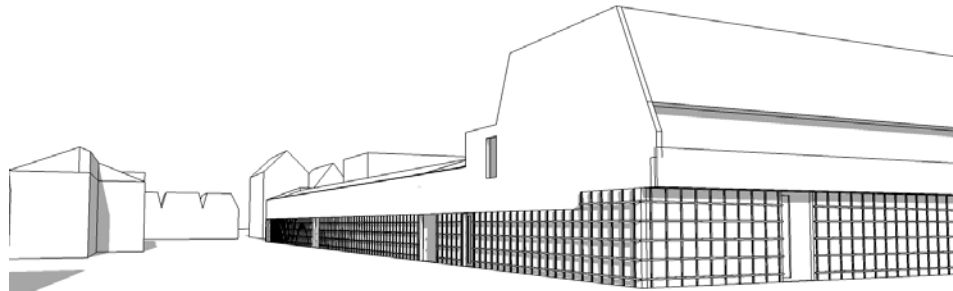
21 september
13:00

Van Dekemalaan



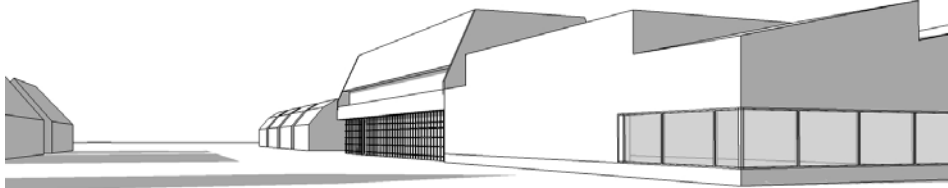
21 september
13:00

Gedempte Molenwijk



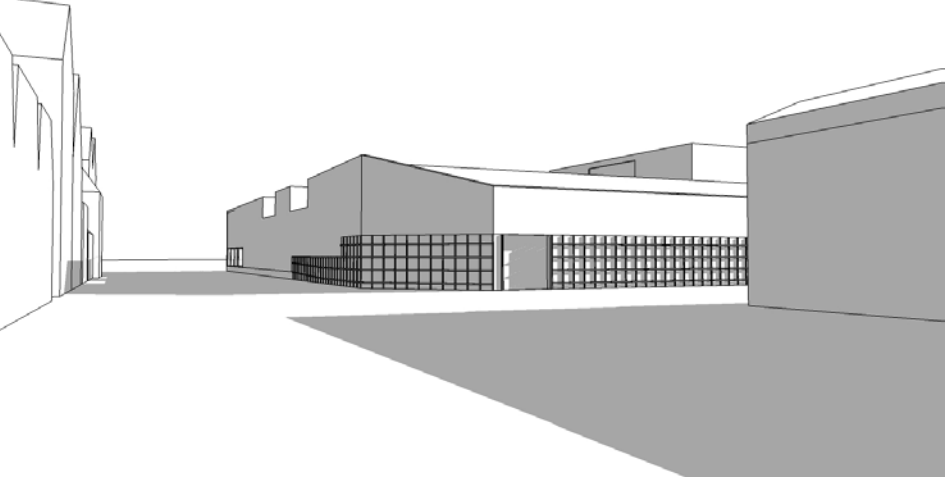
21 september
16:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



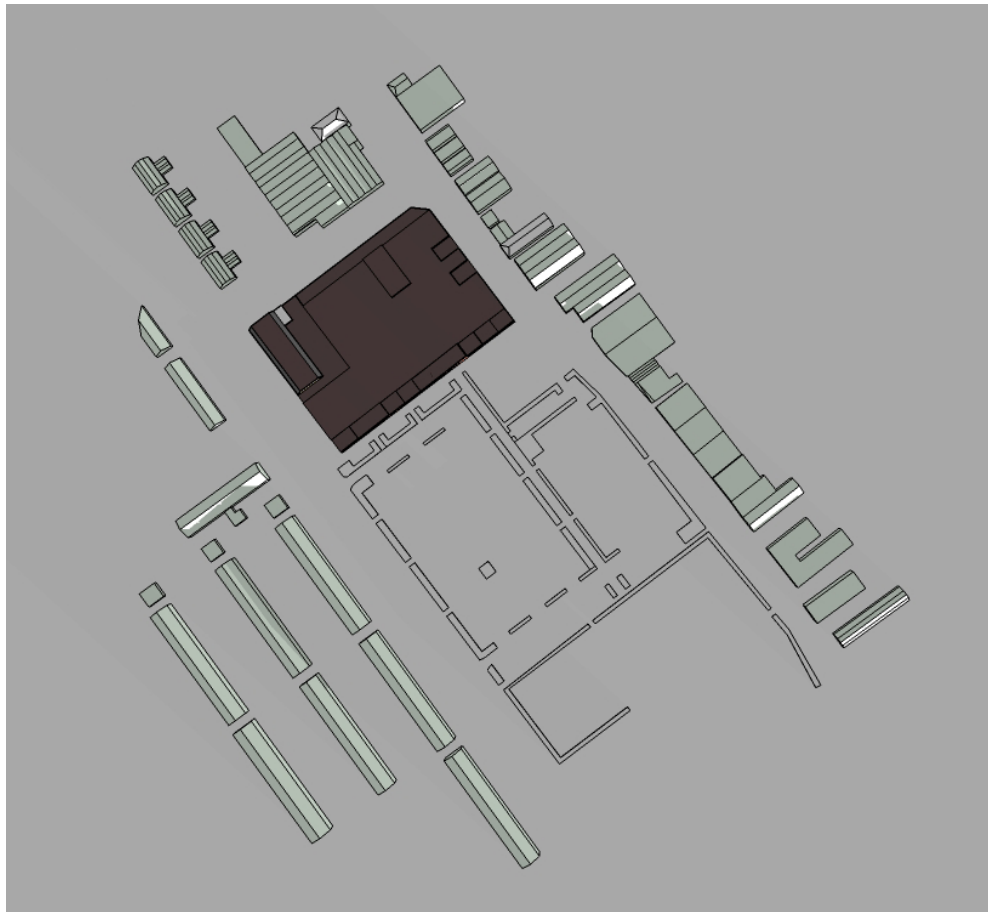
21 september
16:00

Van Dekemalaan

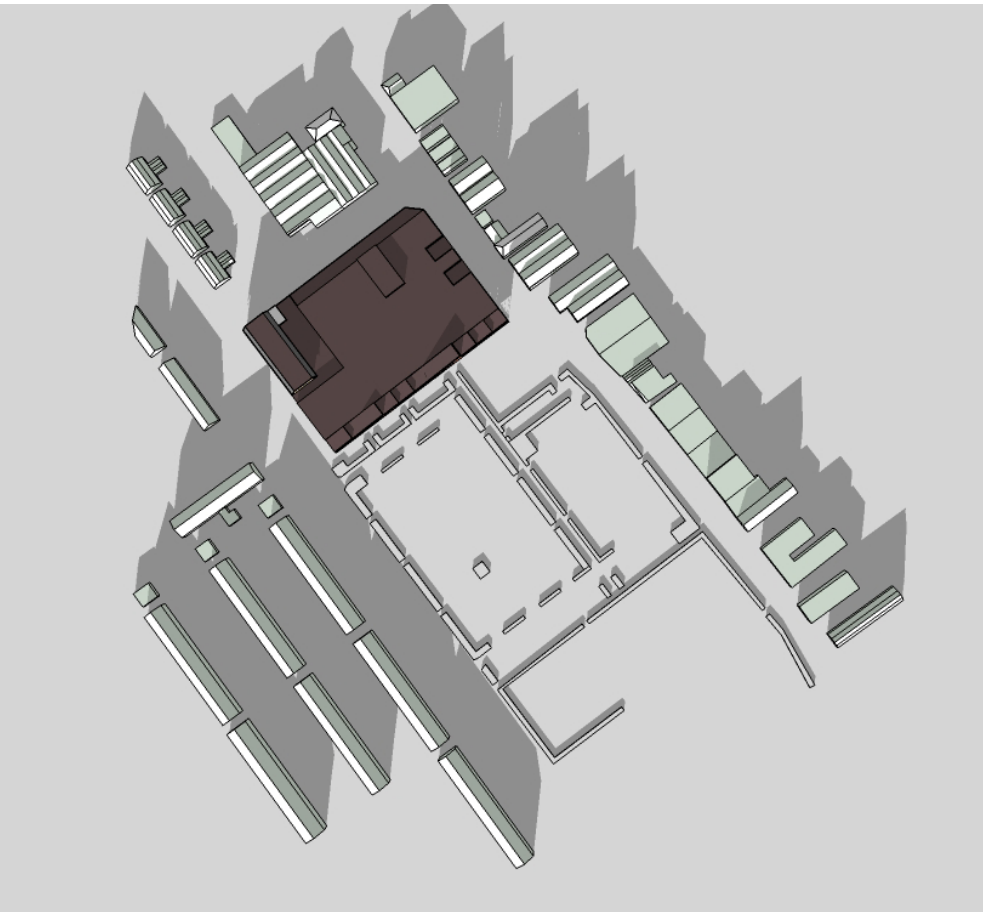


21 september
16:00

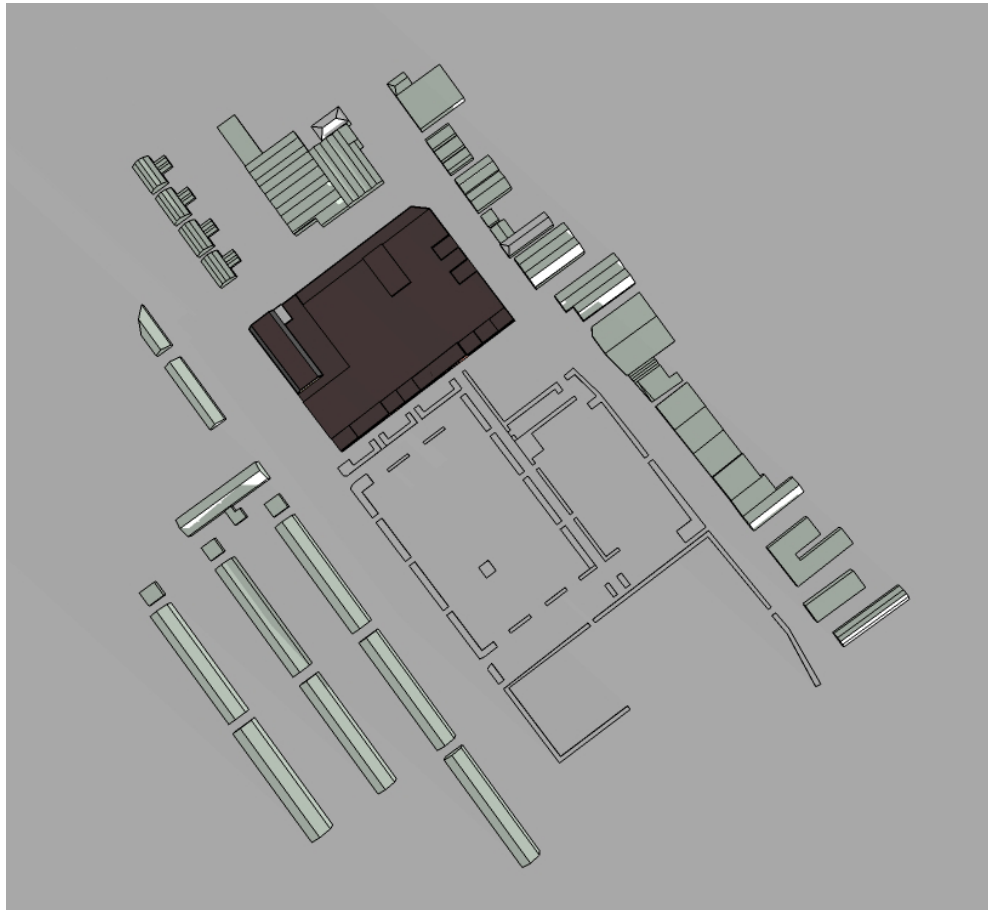
Gedempte Molenwijk



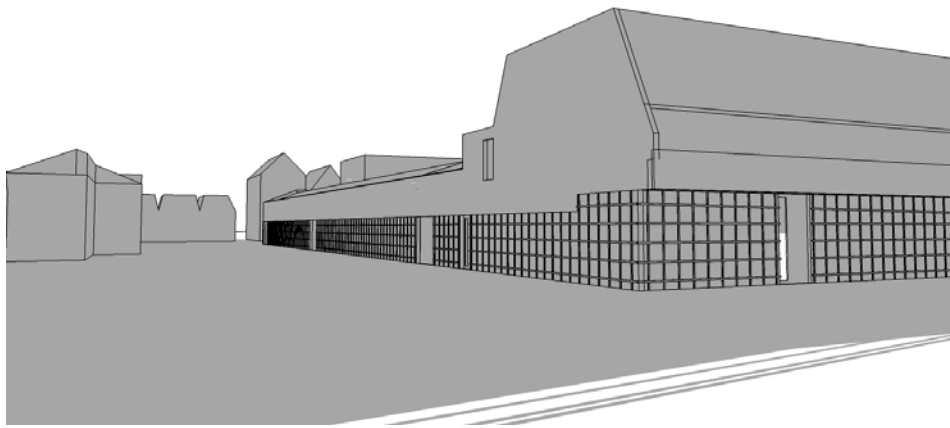
21 december
09:00



21 december
13:00

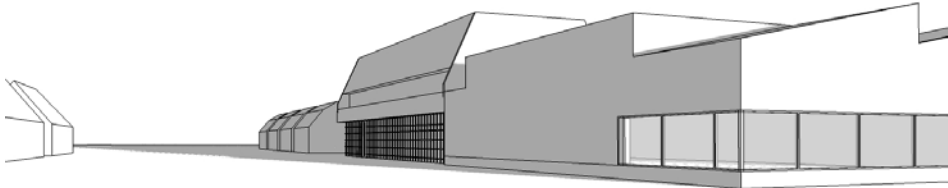


21 december
16:00



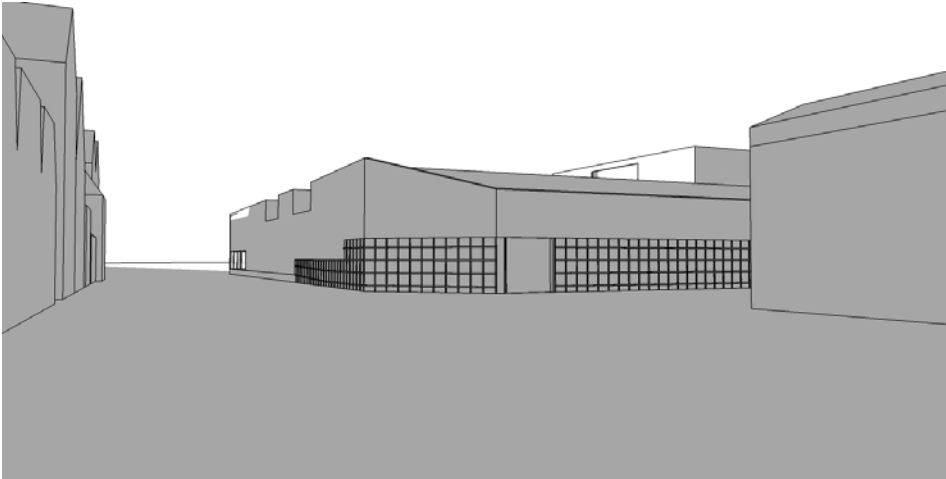
21 december
09:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



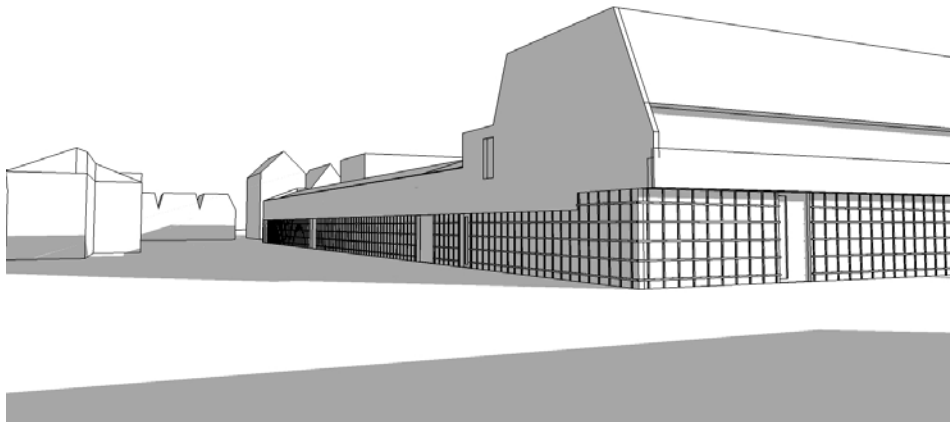
21 december
09:00

Van Dekemalaan



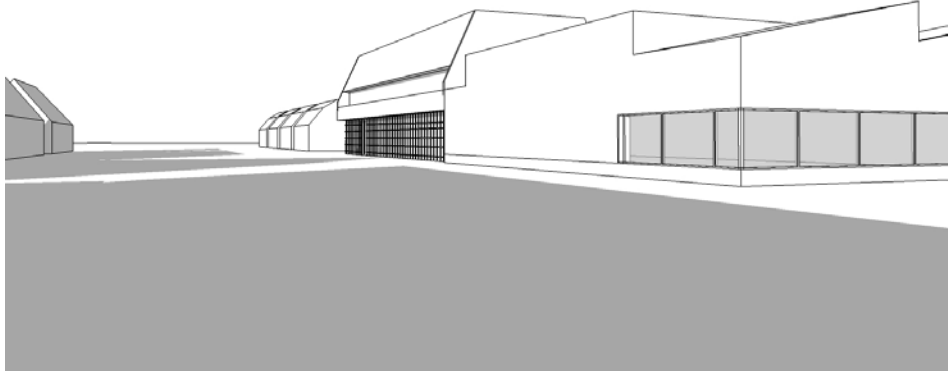
21 december
09:00

Gedempte Molenwijk



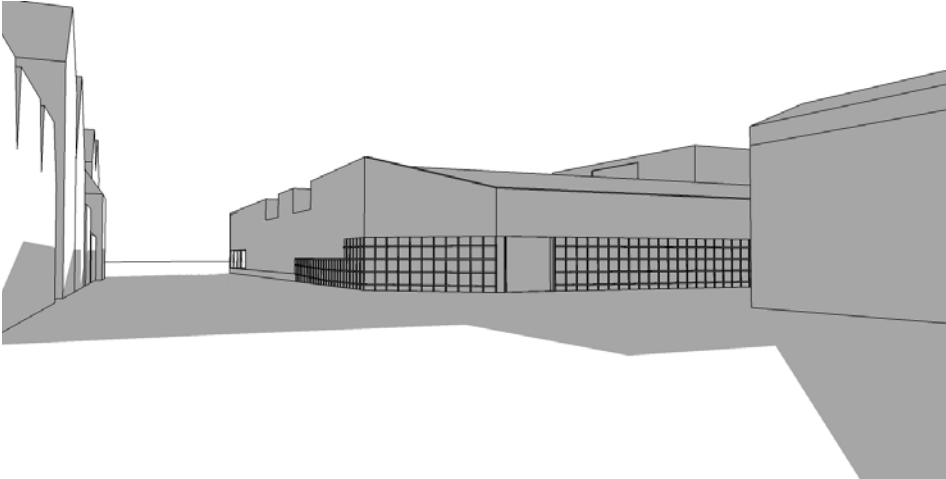
21 december
13:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



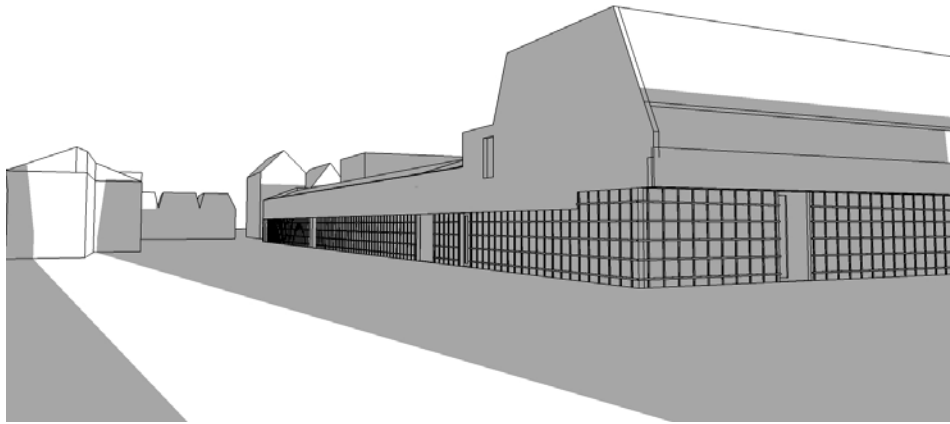
21 december
13:00

Van Dekemalaan



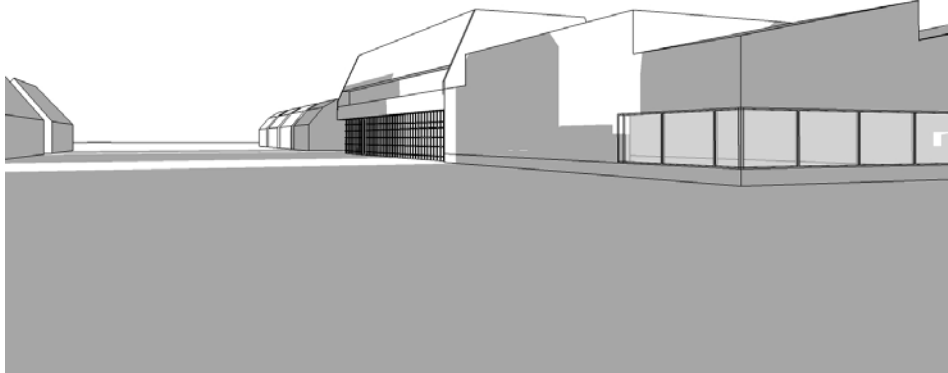
21 december
13:00

Gedempte Molenwijk



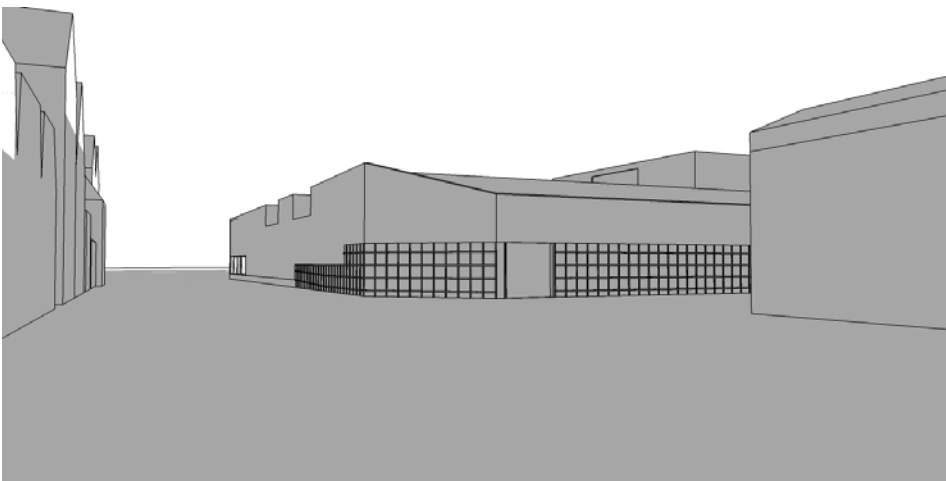
21 december
16:00

Gedempte Molenwijk / Van De-
kemalaan



21 december
16:00

Van Dekemalaan



21 december
16:00

Gedempte Molenwijk