

Antwoordnota ontwerp-bestemmingsplan "Heerenveen - KR Poststraat 44-46 "

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Heerenveen - KR Poststraat 44-46' heeft met ingang van 23 oktober 2020 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De digitale versie kon digitaal worden geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren versie van het bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Dit is bekend gemaakt door een publicatie in de Heerenveense Courant van 22 oktober 2020 en langs digitale weg, eveneens op 22 oktober 2020, in de Staatscourant en op de website van de gemeente: www.heerenveen.nl. In deze publicaties is ook aangegeven dat gedurende de periode dat het bestemmingsplan ter inzage ligt, mondeling of schriftelijk zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad konden worden ingediend.

Zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er vijf zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. de heer _____, te _____ Heerenveen, *mondeling kenbaar gemaakt op 5 november 2020;*
2. de heer _____, Zonnebloemstraat _____, te _____ Heerenveen, *gedateerd 1 december 2020 en elektronisch ingediend;*
3. de heer _____, Zonnebloemstraat _____, te _____ Heerenveen, voorzien van een lijst met daarop de handtekeningen van 27 bewoners van de Zonnebloemstraat, KR Poststraat en Zwartstraat, *gedateerd 1 december 2020 en elektronisch ingediend;*
4. de heer _____, Zonnebloemstraat _____ alsmede de bewoners van de adressen Zonnebloemstraat _____ en _____, *gedateerd 1 december 2020 en elektronisch ingediend;*
5. de heer _____, Zonnebloemstraat _____, de familie _____, Zonnebloemstraat _____, de familie _____, Zonnebloemstraat _____, te _____ Heerenveen en de heer _____, K.R. Poststraat _____, te _____ Heerenveen, *gedateerd 1 december 2020 en elektronisch ingediend;*

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de daartoe gestelde termijn en zijn ontvankelijk.

Inhoud en reactie op zienswijzen

Zienswijze 1

Gemeente moet aanleg parkeergarage verplichten

In deze zienswijze is aangegeven alle nieuw te bouwen appartementencomplexen verplicht

van een parkeerkelder moeten worden voorzien. Het autobezit neemt nog steeds toe en het verplicht moeten bouwen van een parkeerkelder is de enige oplossing daarvoor. Bovendien kan een parkeerkelder als schuilkelder fungeren bij rampen. Dat daarmee de bouwkosten van een gebouw hoger worden, mag geen bezwaar zijn. Om deze kosten te dekken, kan de ontwikkelaar immers de huur van de appartementen verhogen.

Reactie

Wij zien geen aanleiding om het bouwen van een parkeergarage te verplichten. Het is voldoende dat wordt voorzien in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daar komt bij dat de aanleg van een parkeergarage de bouwkosten flink kan laten oplopen, terwijl het verhogen van de huur (of koopprijs) niet altijd mogelijk is. Dat kan er toe leiden dat van de bouw van woningen wordt afgezien.

De lift in het gebouw moet groot genoeg zijn

Als tweede punt wordt aandacht gevraagd voor de lift in het nieuwe gebouw. Zeker als er ouderen komen te wonen, is het belangrijk dat de lift groot genoeg is voor het vervoer van brancards. Hetzelfde geldt voor het vervoer van grafkisten. De gemeente moet daarop toezien.

Reactie

In het Bouwbesluit zijn de minimale maten van een lift vastgelegd. Uit artikel 4.28 van het bouwbesluit volgt dat een liftkooi een vloeroppervlakte moet hebben van ten minste 1,05 m x 1,35 m. Als het woongebouw meer dan zes woningen heeft, moet de lift zelfs een oppervlakte hebben van minimaal 1,05 bij 2,05m. Aanvrager is verplicht om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Zienswijze 2

Zienswijze 2 betreft een omvangrijke zienswijze die is opgedeeld in verschillende onderdelen. In deze antwoordnota wordt deze zienswijze per onderdeel van een reactie voorzien. De reactienota volgt verder de nummering van deze zienswijze en gebruikt ook dezelfde kopjes waarmee de verschillende onderdelen zijn aangeduid.

Algemene overwegingen naar aanleiding van deze zienswijze

Voordat wordt ingegaan op deze zienswijze, worden eerst enkele algemene opmerkingen gemaakt.

In deze zienswijze worden de bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan ook gebaseerd op het verschil tussen de nieuwe situatie en de bestaande situatie. Voor de bestaande situatie wordt daarbij uitgegaan van de bestaande feitelijke situatie. Voor een goede beoordeling van de situatie, moet echter worden uitgegaan van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en niet van de bestaande feitelijke situatie.

Gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan kan door ons niet worden belemmerd. Ook kan een omgevingsvergunning voor bouwen van bouwwerken conform de bouwregels door ons niet worden geweigerd.

Het perceel K.R. Poststraat 44-46 is opgenomen in het bestemmingsplan "Heerenveen Noord". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 april 2017. Aan

dit perceel is de bestemming Gemengd – 2 toegekend. Binnen deze bestemming zijn toegestaan:

- Bedrijven in de categorieën 1 en 2: vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken, de vervaardiging van verschillende gebruiksartikelen, bouwnijverheid, grafische bedrijven, metaalbewerking, optische bedrijven, meubelmakerijen, sociale werkvoorziening, auto- en motorenreparatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven;*
- maatschappelijke voorzieningen: openbaar bestuur, onderwijs, gezondheids- en welzijnszorg, kerk- en buurtgebouwen, muziek- en dansscholen, bibliotheken en musea;*
- detailhandel in volumineuze artikelen.*



Bebouwing is toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak (dunne zwarte lijn binnen bruin bestemmingsvlak). De toegelaten bouwhoogte bedraagt 8,00 m.

1. Algemeen

Ten onrechte was de wethouder niet bereid om in gesprek te gaan met indiener voordat het college een besluit zou nemen over het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze manier van handelen heeft een zeer grote impact op de privacy en het leefklimaat en leidt enkel tot een planschadeclaim

Reactie

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen en niet de wethouder. De gemeenteraad maakt een afweging en betreft daarbij ook de ingediende zienswijzen. De gestelde handelwijze van de wethouder staat dan ook los van het door de gemeenteraad te nemen besluit en dit heeft daarom ook geen gevolgen voor de privacy en het leefklimaat.

2. Wonen tussen de Heerenveen van het Veen

Uit de nieuwe woonvisie blijkt dat de vraag naar nieuwe grondgebonden woningen in het centrum groter is dan de vraag naar appartementen. Het lijkt er ook op dat er een overschot aan appartementen in ontwikkeling is en dat er slechts enkele grondgebonden woningen worden gebouwd. De locatie aan de KR Poststraat 44-46 is juist zeer geschikt

voor de bouw van grondgebonden woningen.

Reactie:

Er is sprake van een concreet initiatief ligt dat voorziet in de bouw van 18 appartementen en één grondgebonden woning op dit perceel. Wij hebben dit initiatief beoordeeld en zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat dit initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn dan ook geen planologisch relevante redenen om hier geen medewerking aan te verlenen. Daar komt bij dat de bestaande bebouwing op dit perceel al jaren niet meer werd gebruikt. Deze bebouwing was verwaarloosd en deed sterk afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, zodat deze herontwikkeling zeer wenselijk is. De stelling dat de eventuele realisatie van grondgebonden woningen in de buurt breed wordt gedragen, maakt ons standpunt niet anders. Ook aan (stedelijke) appartementen in Heerenveen blijft behoefte bestaan en dit initiatief voorziet daarin.

3a. Het perceel van de indiener van deze zienswijze

In de zienswijze wordt gesteld dat indiener daarvan, alvorens hij zijn woning aan de Zonnebloemstraat heeft gekocht, bij de gemeente heeft geïnformeerd over de stand van zaken. Hij heeft toen te horen gekregen dat er geen relevante informatie was te melden en is er toen vanuit gegaan dat er zich geen significante wijzigingen zouden voordoen.

Reactie:

Wij vinden dat indiener ten tijde van de aankoop van de woning rekening had moeten en kunnen houden met de mogelijke ontwikkelingen op het perceel. Reeds in 2017 zijn nieuwsbrieven verspreid met informatie hierover en blijkens de mail die indiener op 31 juli 2018 naar de gemeente heeft gestuurd, was hij op de hoogte van deze nieuwsbrieven.

Uit de mailwisseling blijkt verder dat in algemene zin is gevraagd naar de stand van zaken rond de mogelijke herontwikkeling. Daarbij is niet aangegeven dat deze informatie voor hem van belang was in verband met de mogelijke aankoop van een woning. De gemeente heeft daarom in algemene zin geantwoord dat er op dit moment geen ontwikkelingen zijn te melden en dat omwonenden worden geïnformeerd zodra er wat te melden is. Daaruit kon geenszins de conclusie worden getrokken dat er geen ontwikkelingen meer zouden plaatsvinden.

3b. Verjaring

De kadastrale contouren van het perceel KR Poststraat 44-46 zijn niet duidelijk en daarmee is dus ook de plaats en omvang van het bestemmingsplan en het daarin opgenomen bouwvlak onduidelijk.

Reactie

De exacte ligging van de bestemmingsvlakken en de daarin opgenomen bouwvlakken zijn op de plankaart duidelijk te herleiden aan de hand van de ondergrond. De kadastrale grenzen zijn in principe ook niet relevant voor de grenzen van de bestemmingsvlakken en de daarin opgenomen bouwvlakken. Van onduidelijkheid is daarom geen sprake.

4. 'Spook'bestemmingsplan Heerenveen-Noord

De gemeente heeft zich steeds beroepen op een niet-bestaand bestemmingsplan. Daartoe

wordt aangevoerd dat er nu op www.ruimtelijkeplannen.nl een ander bestemmingsplan staat dan op 30 september 2019. Belanghebbenden hebben daardoor pas sinds kort van het juiste bestemmingsplannen kennis kunnen nemen. Dat betekent ook dat alle verdere informatie die in het verleden is genoemd en betrekking heeft op dit spookbestemmingsplan, onjuist is. Daarbij gaat het onder andere om de antwoordnota van 14 mei 2019 en de gegevens in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan waarin 4 oktober 2017 als vaststellingsdatum is genoemd. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan had daarom ook nooit ter inzage gelegd mogen worden.

Bovendien heeft de gemeente onzorgvuldig gehandeld en is te kort geschoten in haar zorgplicht. Belanghebbenden hebben onvoldoende de mogelijkheid gehad de gevolgen hiervan in te schatten. Ook heeft de gemeente het vertrouwen van belanghebbenden geschonden. De betrouwbaarheid van de gemeente is daardoor in het geding.

In het juiste bestemmingsplan stond verder nog genoemd dat de bestaande maatvoering uitgangspunt is. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan beroept zich op het 'spookbestemmingsplan' en noemt een bestaande bouwhoogte van 8 meter.

Reactie:

Dit argument berust ons inziens op een onjuiste interpretatie van de gegevens op www.ruimtelijkeplannen.nl. Kennelijk wordt er vanuit gegaan dat de datum die op 30 september 2019 op www.ruimtelijkeplannen.nl tussen haakjes achter het bestemmingsplan stond (10 mei 2016), de datum is waarop het betrokken bestemmingsplan is vastgesteld.

Alleen het raadsbesluit geeft uitsluitsel over de vaststellingsdatum van een bestemmingsplan. Dit raadsbesluit is vanaf het eerste moment beschikbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en daaruit blijkt dat het bestemmingsplan "Heerenveen-Noord" op 10 april 2017 is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is na vaststelling op 8 juni 2017 geüpload. Daarbij is abusievelijk ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de datum van 10 mei 2016 niet aangepast. Om verwarring over de datum van vaststelling te voorkomen, hebben we op een later moment de datum van 10 mei 2016 alsnog gewijzigd in 10 april 2017. Dit is echter alleen een administratieve wijziging. Van een ander bestemmingsplan is in het geheel geen sprake.

In de zienswijze worden aan deze constatering verschillende gevolgtrekkingen verbonden. Uit het voorafgaande volgt dat deze gevolgtrekkingen niet correct zijn.

Ten aanzien van wat in dit onderdeel wordt gesteld over de uitgangspunten die genoemd zijn in het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' over deze locatie, wordt verwezen naar onze reactie op onderdeel 7 van deze zienswijze.

5. Procedure, voorontwerp-bestemmingsplan

De gemeente heeft ten onrechte geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dat kan de gemeente doen bij plannen met weinig impact, maar dat is hier niet aan orde. Dit plan heeft namelijk een enorme impact op de omgeving. Deze enorme impact blijkt uit een bouwhoogte van 9 tot 10 meter met onder andere balkons en galerijen gericht op

tuinen. Wellicht dat het spookbestemmingsplan hier een rol bij heeft gespeeld.

Het overleg is naar belanghebbenden niet als inspraak gepresenteerd, maar als stand van zaken. Belanghebbenden zijn hierdoor op het verkeerde been gezet. Er was vooraf geen mogelijkheid om kennis van de inhoud te verkrijgen. Bovendien was deze informatie afkomstig uit het spookbestemmingsplan.

Reactie:

De reden om geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen is niet omdat het bestemmingsplan geen of weinig impact op de omgeving zou hebben, maar omdat omwonenden al op een andere wijze in de voorbereiding zijn betrokken. De gemeente heeft, samen met initiatiefnemer, een drietal bijeenkomsten belegd over de herontwikkeling van het perceel, te weten op 20 december 2017, 6 februari 2018 en 25 maart 2019. Tijdens de laatste bijeenkomst werd een schetsontwerp gepresenteerd, waarop een reactie kon worden gegeven. Op deze reacties is vervolgens gemotiveerd ingegaan. Het na deze stappen alsnog ter inzage van een voorontwerp-bestemmingsplan is een herhaling van zetten en heeft geen toegevoegde waarde.

Wij kunnen ons ook niet vinden in de stelling dat belanghebbenden met deze bijeenkomsten op het verkeerde been zijn gezet. In de uitnodigingen werd namelijk steeds duidelijk aangegeven dat de gemeente en de ontwikkelaar met de omwonenden in gesprek willen.

Op het 'spook-bestemmingsplan' zijn wij in onze reactie op onderdeel 4 van deze zienswijze al ingegaan. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar.

6. Procedure

Bij de ter inzage liggende stukken ontbraken het bouwkundig ontwerp, de reactie van het vooroverleg met Hûs en Hiem, de stedenbouwkundige visie, een schaduwstudie, stukken aangaande de bodemverontreiniging/sanering en eindmetingen en een ecologische QuickScan

Reactie

De wet bepaalt dat het bestemmingsplan en de daarop betrekking hebben stukken ter inzage moeten worden gelegd. De zinsnede 'de daarop betrekking hebbende stukken' betekent dat het moet gaan om de stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp. Het bestemmingsplan regelt alleen de plaats en de omvang van de gebouwen. Noch het bouwkundig ontwerp noch het vooroverleg van Hûs en Hiem zijn redelijkerwijs dus nodig om het ontwerp-bestemmingsplan te beoordelen.

Er is geen stedenbouwkundige visie opgesteld ten behoeve van dit ontwerp-bestemmingsplan, evenmin als een ecologische QuickScan. Stukken die niet bestaan, kunnen ook niet ter inzage worden gelegd.

Ten aanzien van het ontbreken van het bodemonderzoek wordt in de toelichting opgemerkt dat de grond nog gesaneerd moet worden. Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan was deze sanering nog niet uitgevoerd en de resultaten daarvan konden dus ook niet bij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Wij zullen de resultaten van de wel beschikbare bodemrapporten bij het vast te stellen bestemmingsplan voegen.

Bij het ontwerp-bestemmingsplan hebben evenmin schaduwberekeningen ter inzage gelegen. Deze zijn echter wel opgesteld en zijn volledigheidshalve als bijlage aan deze antwoordnota toegevoegd.

7. Bouwhoogte

Het bestemmingsplan voorziet in een excessieve verhoging van de bouwhoogte. In het bestemmingsplan "Heerenveen-Noord" wordt aangegeven dat bij een eventuele herontwikkeling voor KR Poststraat 44-46 de bestaande maatvoering uitgangspunt is. In de huidige plannen voor deze locatie wordt dit "harde" uitgangspunt geheel verlaten. In plaats van de bestaande hoogte van 3,9 meter aan te houden, wordt de bouwhoogte opgetrokken naar 10 meter.

Reactie

De randvoorwaarden die in het bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' zijn genoemd voor de herontwikkeling van dit perceel, gelden bij toepassing van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders. Dat wil niet zeggen dat initiatieven met een grotere bouwhoogte per definitie onaanvaardbaar zijn. In een dergelijk geval is echter wel de instemming van de gemeenteraad nodig is. De procedure die nu wordt doorlopen, voorziet in een besluit van de gemeenteraad.

8. geluid, schaduw en privacy

Het bouwvlak in het bestemmingsplan grenst aan het perceel van indiener aan de Zonnebloemstraat. Daardoor wordt indiener onevenredig zwaar getroffen door geluidshinder, schaduwwerking in de tuin en verlies van privacy. Het ontwerp-bestemmingsplan gaat uit van een excessieve verhoging van de bouwhoogte naar 10 meter waardoor op de erfgrans een 10 meter hoge muur wordt toegestaan. Deze muur zal een enorme schaduwwerking in de tuin geven. In het bestemmingsplan "Heerenveen-Noord" wordt aangegeven dat de bestaande maatvoering uitgangspunt is bij een eventuele herontwikkeling. Bovendien ontbreekt een schaduwstudie.

Reactie

Wij achten de nieuwe situatie niet in strijd met een goed woon- en leefmilieu of in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe situatie sluit functioneel en ruimtelijk goed aan bij de bestaande omgeving. Er wordt een mogelijke milieuhindersituatie gesaneerd en daar komt een woonfunctie voor in de plaats die beter bij de omgeving aansluit. Bovendien wordt met deze ontwikkeling sterk vervallen bebouwing gesaneerd.

Voor wat betreft de gestelde geluidhinder merken wij op dat in de oude situatie geluidhinder al mogelijk was vanwege de bedrijfsactiviteiten. Het is mogelijk dat de indiener van de zienswijze in de nieuwe situatie vanwege het geluid de aanwezigheid van het appartementengebouw zal opmerken. Het gaat daarbij dan wel om geluiden die in een stedelijk woonomgeving als normaal en daarmee als maatschappelijk geaccepteerd moeten worden beschouwd. Dit weegt naar onze mening daarom niet op tegen de voordelen van de nieuwe situatie.

Ten aanzien van de gestelde schaduwwerking merken wij op dat ook in de oude situatie schaduwwerking mogelijk was vanwege de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 8 meter. In de nieuwe situatie neemt bedraagt de maximale bouwhoogte

10 meter. Tegelijkertijd is de zone waarbinnen deze bouwhoogte is toegestaan, aanzienlijk kleiner dan het gebied in het oude bestemmingsplan waar een bouwhoogte van 8 meter was toegestaan: het nieuwe bouwvlak is namelijk 15 meter minder diep dan het oude bouwvlak. Dat betekent dat ter hoogte van het nieuwe bouwvlak de schaduwwerking toeneemt, maar dat tegelijkertijd de schaduwwerking buiten dit bouwvlak afneemt in vergelijking met het oude bestemmingsplan. Buiten het nieuwe bouwvlak bedraagt de bouwhoogte 3,5 meter

Om een goed beeld te krijgen van de schaduweffecten, is een schaduwstudie uitgevoerd. Deze studie is als bijlage bij deze reactienota gevoegd.

In deze studie wordt de schaduwwerking in beeld gebracht op een aantal momenten per jaar, te weten:

21 maart: de dag dat de zon 'halverwege' staat, tussen de hoogste stand in juni en de laagste stand in december; om 09.00 uur, 13.00 uur en 18.00 uur.

21 juni: de dag dat de zon op het hoogste punt staat; om 09.00 uur, 13.00 uur en 18.00 uur

21 september: vergelijkbaar met 21 maart;

21 december: dag dat de zon het laagst staat; om 09.00 uur, 13.00 uur en 18.00 uur. Daarbij moet worden aangetekend de situatie op 21 december om 18.00 uur niet relevant is, omdat de zon dan al onder is.

Uit deze schaduwstudie wordt duidelijk dat schaduweffecten zijn te verwachten in het zomerhalfjaar wanneer de zon in het (noord)westen ondergaat, gedurende de laatste uren van de dagperiode. Wanneer de schaduwcontouren van het appartementengebouw en de garageboxen worden bekeken, moet worden geconstateerd dat deze effecten zich ook zouden voordoen bij het gebouwen die passen in het geldende bestemmingsplan. De garageboxen op het achterterrein zijn namelijk aanzienlijk lager dan de bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan en hebben in de genoemde periode al enige schaduwwerking. Het appartementengebouw is hoger dan het huidige bestemmingsplan toestaat, maar uit de schaduwcontour wordt duidelijk dat ook een gebouw met een bouwhoogte van 8 meter schaduwwerking zou hebben.

Wij merken verder op dat er vanuit de nieuw te bouwen appartementen mogelijk enig zicht zal kunnen bestaan op de tuinen van de woningen aan de Zonnebloemstraat, maar dat ook dit effect niet onevenredig is ten opzichte van de algemene verbetering van de situatie. Daar komt nog bij het om een kleinschalig appartementengebouw gaat en in een stedelijk bebouwde (woon)omgeving als deze, gedeeltelijk inkijk in tuinen als 'normaal maatschappelijk verschijnsel' moet worden bebouwd. Ook in de huidige situatie is inkijk al mogelijk.

Bovendien heeft initiatiefnemer aangegeven voornemens te zijn om de smalle gevel uit te voeren als blinde gevel. Op de verdiepingen van het appartementengebouw wordt langs de zuidoostzijde een galerij gerealiseerd. De gevels aan de uiteinden van deze galerij worden uitgevoerd met een omkraging, waardoor de inkijk naar de omgeving wordt beperkt. De vluchtrappen aan de smalle zijden van het appartementengebouw worden inpandig gerealiseerd, zodat het aanzicht niet laagwaardig is en bij gebruik van de vluchtrappen geen inkijk naar de omgeving bestaat

Er zal op gezette tijden sprake zijn van verlichting van de galerijen. De uitstraling van deze verlichting wordt deels afgeschermd door de omkragingen. Verder kan door

vormgeving en toe te passen techniek de uitstraling van de verlichting naar de omgeving worden beperkt. Door de aanwezigheid van de galerijen liggen de leefruimtes naar achteren, zodat van daaruit geen direct uitzicht is op aangrenzende percelen.

Ten aanzien van de relatie van dit plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Heerenveen-Noord' verwijzen wij naar onze reactie op onderdeel 7 van deze zienswijze

9. Het nieuwe gebouw past niet in de omgeving

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing wordt opgemerkt dat de KR Poststraat helemaal geen afwissende bebouwing heeft. Het appartementengebouw verstoort juist de uniforme opbouw. Het sluit qua schaal en maatvoering niet aan op de direct aangrenzende bebouwing van de KR Poststraat. Bovendien geldt dat ook de achterzijde van een gebouw bij de ruimtelijke structuur moet passen. Ook door de balkons en galerijen past dit gebouw daarom niet.

Reactie

De KR Poststraat is één van de belangrijkste toegangswegen van Heerenveen. De straat heeft in de loop van de jaren een stedelijke allure gekregen door het toevoegen van grootschalige bebouwing. De entree vanuit het oosten met de kantoorpanden is hier een goed voorbeeld van. De maat en schaal van de gebouwen is nagenoeg langs de gehele noord- en zuidzijde van de KR Poststraat terug te vinden. De woonblokken aan de noordzijde zijn weliswaar iets lager maar in lengte sluiten deze aan bij de grotere bouwblokken. Aan de zuidzijde van de KR Poststraat staan vooral woonblokken met een contour van 2 bouwlagen en een kap: 3 bouwlagen. Bij deze hoogte is aansluiting gezocht met het nieuwe woongebouw aan de KR Poststraat. Het nieuwe woongebouw bestaat uit 3 lagen, alleen kent de bovenste bouwlaag geen kapconstructie zoals dat ook bij de andere (hogere) woongebouwen in de straat niet altijd het geval is.

Het nieuwe woongebouw is uitsluitend gelegen aan de KR Poststraat. De ontwikkellocatie kent ook nog ruimte aan de Zwartsstraat. Hier is met een vrijstaande woning aansluiting gezocht op het bestaande straatbeeld dat uitsluitend uit vergelijkbare vrijstaande woningen bestaat. Richting de openbare zijdes sluit het plan daarom goed aan bij het bestaande.

10. Waterparagraaf

In haar overlegreactie geeft het wetterskip Fryslân aan dat het dempen van oppervlaktewater voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Dit advies is onvolledig overgenomen. Bovendien is onduidelijk hoe deze compensatie plaatsvindt.

Reactie:

Ter plaatse zal geen oppervlaktewater worden gedempt. De bestaande sloot op de perceelsgrens zal door initiatiefnemer niet worden gedempt. Het treffen van compenserende maatregelen is daarom niet nodig.

11. Dempen sloot/afwatering

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het dempen van de sloot op de grens van

het perceel. Deze sloot is eigendom van de eigenaren aan de Zonnebloemstraat. Aangezien de tuinen aan de Zonnebloemstraat / Zwartstraat circa 50 tot 100 cm lager liggen dan het terrein aan de K.R. Poststraat 44-46, zal dit tot ernstige wateroverlast in de tuinen leiden.

Daar komt nog bij dat in de nieuwe situatie het hemelwater wordt afgekoppeld. In tijden van extreme regenval is de tuin al verzadigd met water en de wateroverlast zal door het afkoppelen alleen maar toenemen. Een studie naar de gevolgen van het dempen van de sloot en het extra lozen van hemelwater op de resterende sloot ontbreekt verder. Bovendien staat de eigenaar van de sloot het direct of indirect lozen van hemelwater niet toe.

Reactie:

De bestaande sloot op de perceelsgrens met de woningen aan de Zonnebloemstraat zal, zoals elders in de reactienota al is aangegeven, niet worden gedempt. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld. Dat zou ook het geval zijn geweest als er gebouwd zou worden binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Het gaat hier om schoon water dat niet in het riool thuishoort. Bovendien wordt daarmee voorkomen dat in de maatvoering van de riolering rekening moet worden gehouden met extreme regenval, waardoor de riolering veel groter zal moeten worden uitgevoerd. Of en zo ja in hoeverre in deze situatie afkoppeling mogelijk is, hangt in sterke mate af van capaciteit van de sloot en de daaraan verbonden duiker die het water afvoert naar het water aan de Narcislaan. Gebleken is dat de capaciteit van deze duiker niet toereikend is om het afvloeiend hemelwater van het hele perceel af te voeren. Een oplossing kan worden gevonden door voor (een gedeelte van) het terrein het hemelwater voorlopig niet af te koppelen. De wijze waarop het hemelwater moet worden afgevoerd, dient dus nader te worden bekeken, maar staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

12. Onvoldoende parkeergelegenheid

In het bestemmingsplan wordt een parkeernorm genoemd van 1,3 voor de appartementen en 1,7 voor de vrijstaande woning. In de bijlage bij de regels komen deze parkeernormen niet voor. Uitgaande van de parkeernormennota Heerenveen 2020 moet worden uitgegaan van een norm van 1,7 voor de beoogde woning en 1,5 voor de appartementen, in totaal dus 29 parkeerplaatsen.

Reactie:

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het perceel zelf. Ook de norm die daarbij moet worden gehanteerd, is in het bestemmingsplan vastgelegd. Wij verwijzen daartoe naar artikel 9 in combinatie met bijlage 2 bij deze regels. Aangezien deze ontwikkeling al gaande was op het moment dat de parkeernormennota Heerenveen 2020 werd vastgesteld, is deze parkeernorm gebaseerd op het vorige beleid ten aanzien van parkeernormen. Als norm is daarom uitgegaan van maximaal 1,5 parkeerplaats per woning. De informatie in de toelichting is achterhaald en zal worden geactualiseerd.

Volgens de parkeernormennota Heerenveen 2020 is de aan te houden parkeernorm, afhankelijk van de verkoopprijs van de appartementen 1,5 tot 1,7 parkeerplaats per woning. Dat zou bij een koopprijs van meer dan 350.000,-+ een verschil betekenen van

maximaal 3 parkeerplaatsen, bij een koopprijs van minder dan 350.000,- is er geen verschil in de parkeernorm.

Bij het verlenen van de bouwvergunning wordt getoetst of aan die eis is voldaan. Op voorhand zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat niet aan deze eis kan worden voldaan. Overigens is het geen absolute eis dat alle parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden aangelegd. In het geval dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied, de verkeersveiligheid en de woonsituatie, kan het college toestaan dat op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien, bijvoorbeeld in het openbaar gebied. Onze inschatting is dat er in het openbaar gebied nog wel enige ruimte is om een deel van deze parkeerbehoefte op te vangen.

13. Waterparagraaf, verharding

Er is sprake van verplaatsing van oppervlakteverharding. Per saldo zal de hoeveelheid verharding mogelijk afnemen. Wel wordt het hemelwater afgekoppeld van het riool en geïnfiltreerd of afgevoerd via de nabij gelegen sloot. Hierdoor zal in de tuinen aan de Zonnebloemstraat wateroverlast ontstaan. Hier is geen onderzoek naar gedaan.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 11 van deze zienswijze.

14. Hemelwater

Doordat het hemelwater niet meer wordt afgevoerd via het riool, maar (in)direct wordt afgevoerd via de bestaande sloot, ontstaat wateroverlast in de lager liggende tuinen aan de Zonnebloemstraat. De indiener van deze zienswijze staat niet toe dat er van de KR Poststraat 44-46 extra water direct of indirect via deze sloot wordt afgevoerd. Doordat het water op het perceel van K.R. Poststraat 44-46 ook geïnfiltreerd wordt en de tuinen aan de Zonnebloemstraat 50 tot 100 cm lager liggen, zal daardoor het grondwaterpeil stijgen en overlast veroorzaken. Deze gevolgen zijn niet onderzocht.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 11 van deze zienswijze

15. Woon- en leefklimaat

In het rapport van de FUMO is alleen onderzoek gedaan naar de gevolgen van de parkeerplaats achter het gebouw en is andere hinder niet betrokken. Het onderzoek had moeten uitgaan van de bestaande woningen aan de Zonnebloemstraat en de Zwartstraat. Ook is geen rekening gehouden van cumulatie van hinder. Het rapport geeft daarom een onvolledig beeld.

Reactie

De FUMO heeft onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen. Dit is een wettelijke verplichting bij nieuw te bouwen woningen in de geluidszone van een weg. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de effecten van het parkeerterrein op de bestaande woningen. Daarmee is afdoende onderzoek verricht voor een juiste inschatting van het woon- en leefklimaat in de nieuwe situatie. Wij

zien niet in waarom dit onderzoek een onvolledig beeld zou geven.

16. Cumulatie van hinder

In het akoestisch rapport van de Fumo is de cumulatie van geluiden, bijvoorbeeld veroorzaakt door sirenes of de mens, ten onrechte niet meegenomen. De KR Poststraat en Zonnebloemstraat zijn onderdeel van de aanrijroute voor ambulances die met loeiende sirenes naar het ziekenhuis Tjongerschans rijden. Deze geluiden geven extra ernstige geluidshinder en inbreuk op het woon- en leefklimaat. Cumulatie van geluid is ook een wezenlijk onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Ook is in dit akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met de installaties op het gebouw, zoals continu draaiende afzuiginstallaties. Evenmin als met de geluiden veroorzaakt door personen op balkons, de galerijen en het parkeerterrein of vanwege klappende deuren van woningen of bergingen.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 15 van de zienswijze. Bedoeling is om de gevolgen van de verandering van de situatie in beeld te brengen. Daarbij merken wij nog op dat de aanrijroute voor ambulances geheel los staat van deze ontwikkeling. Ook zonder de voorgenomen ontwikkeling blijven de KR Poststraat en de Zonnebloemstraat in gebruik als aanrijroute voor ambulance.

Ten aanzien van de ander geluidshinder die hier wordt genoemd, verwijzen wij naar onze reactie op onderdeel 8 van deze zienswijze.

17. Uitgangspunten, parkeerplaatsen

Het akoestisch rapport van de Fumo gaat uit van te weinig parkeerplaatsen. De 'Parkeernormennota Heerenveen 2020' moet worden gehanteerd. Voor het beoogde appartementengebouw moet worden voorzien in 27 parkeerplaatsen en voor de beoogde woning in 2 parkeerplaatsen, in totaal moeten er dus 29 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het onderzoek is verder geen rekening met de twee parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning.

Reactie:

Geconstateerd wordt dat de FUMO is uitgegaan van 21 parkeerplaatsen, terwijl er op grond van de parkeereis moet worden voorzien in 27 parkeerplaatsen. Daarom heeft de FUMO een nieuw onderzoek uitgevoerd waarbij wordt uitgegaan van de aanleg van 27 parkeerplaatsen op het terrein. Uit dat onderzoek komt naar voren dat de hoogste etmaalwaarde als gevolg van het parkeerterrein maximaal 48 dB(A) bedraagt. Aangezien hier sprake is van een stadswijk in een gemengd gebied, gaat dit niet kosten van een goed woon- en leefklimaat. In het onderzoek zijn verder de twee parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woning niet betrokken, omdat deze geen onderdeel uitmaken van het parkeerterrein van het appartementengebouw.

18. Fumo rapport, brongegevens verkeersgegevens

De brongegevens voor de verkeersgegevens ontbreken waardoor het maar de vraag is of het Fumo rapport wel van de juiste gegevens is uitgegaan.

Reactie

Deze brongegevens zijn vermeld op de pagina's 8 en 9 van het FUMO-onderzoek.

19. Piekniveau

Het rapport van de FUMO geeft aan dat een 'in enkele gevallen sprake is van een piekniveau'. Hieruit blijkt dat de norm wordt overschreden. Deze overschrijding is bovendien gebaseerd op een onjuist uitgangspunt: het onderzoek gaat uit van 21 parkeerplaatsen, maar had moeten uitgaan van 29 parkeerplaatsen.

Reactie:

Zoals aangegeven bij onderdeel 17 van deze zienswijze heeft de FUMO een nieuw onderzoek uitgevoerd waarbij is uitgegaan van 27 parkeerplaatsen. Uit dat onderzoek volgt dat de situatie niet in strijd is met een goed woon- en leefmilieu. Er worden bovendien geen normen overschreden. Aangezien het parkeerterrein geen inrichting is, gelden er geen normen. Alleen bij inrichtingen kan daarom sprake zijn van normoverschrijdingen.

20. Geluid

In het Fumo rapport zijn een aantal bedrijven vergeten; aan Zwartstraat 13 en K.R. Poststraat 85A t/m C. Beide bedrijven, een makelaar en een administratiekantoor, zijn dienstverlenend en geven extra parkeerdruk en geluidsoverlast. Deze bedrijven hadden mee genomen moeten worden in de berekeningen.

Reactie

Het onderzoek van de FUMO is er op gericht om de akoestische effecten van het wegverkeer op de nieuw te bouwen appartementen in beeld te brengen alsmede de effecten van het parkeerterrein op de omgeving. Daarbij is het niet nodig om aanwezige bedrijven in de omgeving in beeld te brengen. Voor de berekening van het verkeerslawaaï zijn deze bedrijven niet relevant. Daarom bevat het rapport van de FUMO ook geen inventarisatie van bedrijven in de omgeving.

22. Ontwerp-bestemmingsplan

De verwachting is dat door nieuwbouwprojecten minimaal 210 appartementen en 28 woningen in het centrum worden gerealiseerd (L.C. 9 november 2020). Waardoor minimaal 238 extra woningen ontstaan die extra verkeersbewegingen opleveren, deze extra verkeersbewegingen dienen in de uitgangspunten van het Fumo rapport te worden mee genomen

Reactie:

In de akoestische rapportage wordt rekening gehouden met een toename van het verkeer. Dat staat aangegeven in de uitgangspunten op pagina 8 van het rapport. Er wordt uitgegaan van een intensiteit van 12.100 motorvoertuigen per etmaal in 2032. Er wordt verwezen naar de te verwachten verdere ontwikkelingen in het centrum. Deze plannen zijn nog in een voorbereidend stadium. Er zijn nog geen aanvragen ingediend, noch zijn er al vergunningen verleend. Deze konden om die redenen dus niet worden meegenomen in de berekeningen.

Wel kan in algemene zin worden opgemerkt dat dat de bouw van 210 appartementen en 28 woningen de intensiteit op de KR Poststraat met naar schatting 1250 motorvoertuigen per etmaal zal verhogen. Dat is een toename van ongeveer 10%. Voor de geluidsbelasting is een dergelijke toename nauwelijks merkbaar.

23. Lichtvervuiling

De galerij, het gebouw en de terreinverlichting maar ook autoverlichting van het beoogde appartementengebouw en/of parkeerterrein met bijgebouw geven overlast. Dit is een inbreuk op de privacy en het leefklimaat.

Reactie:

Het is niet uit te sluiten dat de aanwezigheid van appartementengebouw zal worden opgemerkt door de omwonenden in de vorm van enig lichthinder. Dat achten wij echter niet in strijd met een goed woon- en leefklimaat. Het gaat hier om binnenstedelijke woonsituatie, waarin dergelijke vormen van hinder als normaal en maatschappelijk aanvaard moeten worden beschouwd. Ook in de huidige situatie kunnen zich dergelijke vormen van hinder voordoen. Wij achten deze aspecten niet op wegen tegen het voordelen die deze ontwikkeling met zich brengen.

24. Ontwerp-bestemmingsplan

De hoogte van het gebouw is in strijd met eerder gedane uitlatingen. Bovendien liggen de tuinen aan de KR Poststraat 50 tot 100 centimeter lager dan de percelen aan de Zonnebloemstraat, waardoor het nieuwe gebouw nog veel hoger wordt ervaren.

Reactie:

Het is evident dat in de ontwikkelingsfase van een bouwplan aanpassingen nodig kunnen zijn. Naarmate de tijd vordert worden de plannen geleidelijk aan verder ingevuld en wordt gekeken welke eisen nodig zijn om te voldoen aan het bouwbesluit, zoals minimale plafondhoogte en het onderbrengen van technische voorzieningen. Dat kan er toe leiden dat de uiteindelijke bouwhoogte hoger uitvalt dan aanvankelijk was voorzien. De bouwhoogte in het bestemmingsplan is gesteld op 10 meter, om enige marge te bieden. Ten opzichte van de eerdere uitlatingen is dit een aanvaardbare marge van ongeveer 10%.

Voor wat betreft het lager liggen van de percelen aan de Zonnebloemstraat, verwijzen wij naar onze opmerking over de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Ook de bestaande bouwhoogte van 8 meter kan dus vanuit de percelen aan Zonnebloemstraat als veel hoger worden ervaren. Dat doet niet af aan onze conclusie dat de situatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of een goed woon- en leefklimaat.

25. Het bestemmingsplan bevat slechts een minimale beschrijving van het beoogde appartementencomplex.

Het bestemmingsplan bevat slechts een minimale beschrijving van het beoogde appartementencomplex. Hierdoor blijft veel onduidelijk. Omdat de presentatie en de bouwtekeningen niet bij het ontwerp-bestemmingsplan zijn gevoegd, kunnen belanghebbenden de gevolgen van het bestemmingsplan niet goed inschatten. In het bestemmingsplan is ook niets aangegeven over balkons en galerijen.

Reactie

Een bestemmingsplan is bedoeld om regels te stellen over het gebruiken van gronden en voor het bouwen van bouwwerken. Daartoe wordt in een bestemmingsplan vastgelegd voor welke doeleinden gronden mogen worden gebruikt. Ook bevat het bestemmingsplan regels ten aanzien van bouwhoogte van gebouwen. In het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat:

- gronden in het plangebied gebruikt mogen worden voor wonen;*
- er 18 appartementen en 1 vrijstaande woning mogen worden gebouwd;*
- de bouwhoogte van het appartementengebouw ten hoogste 10 meter mag bedragen;*
- Het appartementengebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd.*

Daarmee biedt het ontwerp-bestemmingsplan volgens het college voldoende inzicht in de bouw- en gebruiksmogelijkheden op deze gronden. Het bouwplan is een uitwerking dat past binnen deze randvoorwaarden, maar uiteraard zijn ook andere invullingen mogelijk. De zienswijzen die naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden ingediend, richten zich daarom ook primair op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Ter illustratie is in de toelichting een beschrijving van het project opgenomen.

26. De vormvrije mer-beoordeling heeft gebreken

Het rapport 'Vormvrije mer-beoordeling bestemmingsplan Heerenveen - K.R. Poststraat 44-46' is een concept-versie waardoor geen kennis kan worden genomen van de definitieve tekst. Bovendien wordt hier en daar verwezen naar de Thorbeckestraat. Hierdoor worden vraagtekens gezet bij de inhoud van dit rapport. Daarnaast maakt het rapport gebruik van gegevens van het "spookbestemmingsplan". Ook staan er feitelijke onjuistheden in het rapport:

- De constatering dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van wegverkeer in de omgeving binnen de normen blijft, staat haaks op de uitkomst in het rapport van de FUMO
- In tegenstelling tot wat het rapport stelt dat er geen bomen behoeven te worden gekapt of sloten behoeven te worden gedempt, moet er wel degelijk een 100-jarige beuk worden gedempt en is initiatiefnemer voornemens een bestaande sloot te dempen.
- In de milieuzonering worden twee bedrijven niet benoemd: een makelaarskantoor aan de Zwartstraat 13 en een administratiekantoor op KR Poststraat 85A, B en C.
- In tegenstelling tot dit rapport wordt afvalwater niet op het riool geloosd maar wordt het hemelwater op de kavel te worden geïnfiltreerd of op de sloot geloosd

Reactie:

Met deze vormvrije mer-beoordeling wordt voldaan aan de verplichtingen uit het besluit MER. Dit schrijft voor dat ook wanneer projecten (ruim) onder drempelwaarde van het besluit MER blijven, afgewogen moet worden of het project belangrijke milieu-effecten heeft. De conclusie uit de vormvrije MER-beoordeling is dat in dit project daar geen sprake van is. De opmerkingen in deze zienswijze brengen daar geen verandering in.

- Zoals al in onderdeel 4 is aangegeven, is er geen sprake van een 'spookbestemmingsplan'.*
- Op enkele plaatsen in de voetteksten wordt verwezen naar een eerder door het bureau opgestelde MER-beoordeling voor een ander project. Uit de tekst blijkt echter*

dat deze beoordeling specifiek ingaat op dit project en deze voetteksten doen dus niet af aan de conclusie van het rapport.

- Uit het feit dat dit 'concept' is opgenomen als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan moet worden opgemaakt dat dit een definitieve versie is.*
- De passage over de akoestische gevolgen spoort met de constatering van de FUMO. Ook wanneer een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, blijft de geluidsbelasting binnen de normen van de Wet Geluidhinder, in dit geval de normen voor een hogere grenswaarde.*
- In tegenstelling tot wat de eerdere versie van dit rapport aangeeft, is het niet uitgesloten dat er een boom moet worden gekapt. Dat maakt de uitkomst echter niet anders. Uit een ecologische beoordeling blijkt dat het kappen van de boom niet koste gaat van ecologische waarden.*
- Zoals eerder aangegeven worden er geen sloten gedempt.*
- Ook zal het hemelwater niet volledig worden afgekoppeld.*
- De aangehaalde bedrijven op Zwartstraat 13 en KR Poststraat 85a, 85b en 85c betreffen 'persoonlijke dienstverlening' welke eveneens de wel genoemde bedrijvigheid in categorie 1 valt.*

Naar aanleiding van deze opmerkingen zal een aangepaste versie van de vormvrije mer-beoordeling bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

30. De planontwikkeling gaat (mogelijk) ten kosten van een monumentale beuk

De planontwikkeling gaat (mogelijk) ten koste van een monumentale beuk in de achtertuin van Zonnebloemstraat 31. Deze boom is beeldbepalend in de tuin en voor de omgeving. In dit deel van Heerenveen Noord staan weinig tot geen bomen. Deze boom moet daarom behouden worden. In verband met de kroonprojectie moet het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan aangepast dient te worden zodat het voortbestaan van deze boom niet in gevaar wordt gebracht.

Reactie:

Deze boom komt niet op de lijst van beschermde bomen in de gemeente (Bomenlijst Heerenveen 2017). Daarmee kent deze boom op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening geen bescherming en mag deze zonder voorafgaande vergunning worden gekapt. Wij zien dan ook geen aanleiding voor de stelling dat deze boom niet gekapt zou mogen worden.

De indiener van de zienswijze stelt dat hij eigenaar is van deze boom. Volgens het kadaster staat de boom echter op gronden die niet bij reclamant in eigendom zijn. (zie onderstaande print-screen). Dit is een zaak van civielrechtelijke aard (verhouding tussen twee grondeigenaren) waar de gemeenteraad als planwetgever niet in betrokken is en welke in het kader van dit bestemmingsplan ook niet beantwoord kan worden. In die zin is dat dit dan ook geen evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

Zienswijze 3

In deze zienswijze wordt verwezen naar een brief van 17 december 2019. In deze brief is aangegeven dat de omwonenden van 27 adressen op voorhand bezwaar wensen te maken

tegen het wijzigen van het fungerende bestemmingsplan in zake K.R. Poststraat 44-46 te Heerenveen. Een invulling, zoals die uiteengezet is op de voorlichtingsbijeenkomst van 25 maart 2019 in het Posthuis, is niet de invulling die door een groot deel van de buurt gedragen wordt. Inmiddels is er vanuit de buurt een alternatief plan ontwikkeld. Een alternatief dat door de buurtbewoners wordt verkozen boven het plan zoals dat op 25 maart 2019 is besproken.

Reactie

Er is sprake van een concreet initiatief ligt dat voorziet in de bouw van 18 appartementen en één grondgebonden woning op dit perceel. Wij hebben dit initiatief beoordeeld zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat dit initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn dan ook geen redenen om hier geen medewerking aan te verlenen. Daar komt bij dat de bestaande bebouwing op dit perceel al jaren niet meer werd gebruikt. Deze bebouwing was verwaarloosd en deed sterk afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld. De stelling dat de eventuele realisatie van grondgebonden woningen in de buurt breed wordt gedragen, maakt ons standpunt niet anders. Er is namelijk geen concreet initiatief voor de bouw van grondgebonden woningen.

Er is een alternatief voor de invulling van deze locatie kenbaar gemaakt. Dat bestaat uit een schetsvoorstel waarin wordt uitgegaan van 9 rijenwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Uit dit schetsvoorstel wordt echter niet duidelijk of dit plan ook (economisch) uitvoerbaar is. Bovendien is het ook niet afkomstig van initiatiefnemer. Deze alternatieve invulling is daarom onvoldoende concreet om in de belangenafweging te worden betrokken.

Zienswijze 4

In deze zienswijze wordt verwezen naar een brief van maart 2019 aan een medewerker van de gemeente. In deze brief wordt aangegeven dat een aantal bewoners van de Zonnebloemstraat zich onevenredig voelt benadeeld door het voornemen het bestemmingsplan te wijzigen en de bouwhoogte te verhogen. Dit betekent een forse inbreuk op de waarde van het onroerend goed en houdt ook een forse inbreuk op de privacy in.

Reactie

Voor onze reactie op de hier genoemde argumenten verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

Zienswijze 5

Zienswijze 5 betreft eveneens een omvangrijke zienswijze die opgedeeld is in verschillende onderdelen. In deze nota wordt ook zienswijze daarom per onderdeel van een reactie voorzien. Voordat wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van de zienswijze, verwijzen wij naar de algemene opmerking bij onze reactie op zienswijze 2. Aangezien een groot deel van deze zienswijze gelijklopend is met zienswijze 2, volstaan wij met in die gevallen te verwijzen naar onze reactie op het desbetreffende onderdeel uit zienswijze 2.

Algemeen (1)

De indieners van deze zienswijze vragen zich af of er niet te veel appartementen worden gebouwd in het centrum. Waarom worden er niet meer grondgebonden woningen gebouwd? Het perceel KR Poststraat 44-46 leent zich daar ook beter voor. De bouw van grondgebonden woningen wordt in de buurt breed gedragen. Er is vorig jaar een alternatief voorstel ingediend bij de wethouder. Helaas is daar niets mee gedaan.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze.

Algemeen (2)

De indieners van deze zienswijze stellen dat zij zich als direct-belanghebbenden/omwonenden/buurt niet gehoord voelen. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn hun belangen niet meegenomen en daarom willen zij nogmaals hun bezwaren kenbaar maken.

Reactie

Burgemeester en wethouders zijn van mening dat aan het ontwerp-bestemmingsplan een evenwichtige belangenafweging ten grondslag ligt. Daarbij is van belang op te merken dat in de oorspronkelijk situatie het bestemmingsplan ter plaatse bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestond en dat ter plekke bebouwing was toegestaan met een bouwhoogte van 8 meter (zie de algemene opmerkingen bij onze reactie op zienswijze 2). Daarvoor komt een woonfunctie in de plaats die beter past in de omgeving en die qua hoogte ook niet veel afwijkt van wat in de omgeving voorkomt. Daardoor ontstaat ook een situatie die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of een goed woon- en leefmilieu.

1. De corona-maatregelen ontstaat er een inbreuk op het recht van bezwaar

Door de coronamaatregelen kunnen en mogen de omwonenden niet bij elkaar komen. Daardoor is het zeer lastig om tot een gezamenlijk standpunt te komen. Ook in het vervolg proces, zoals besprekingen met raadsfractie's en het inspreken op de raadsvergadering, wordt het ons extra moeilijk gemaakt om ons bezwaar te verduidelijken. Dit zijn extra drempels en een inbreuk op het recht van bezwaar.

Reactie

De corona-maatregelen vragen van de hele samenleving aanpassingen en anders te handelen dan voorheen gebruikelijk was. Door de technische mogelijkheden is veel mogelijk, zodat wij niet inzien dat deze maatregelen een reële beperking inhouden op het recht van bezwaar.

2. Alternatief plan

Door de buurtbewoners is een alternatieve invulling voor de K.R. Poststraat gemaakt. Een invulling die breed door de buurt, totaal 27 adressen, wordt gedragen. Helaas werd van de project ambtenaar vernomen dat de wethouder hier geen interesse in had.

Reactie

Er is sprake van een concreet initiatief ligt dat voorziet in de bouw van 18 appartementen en één grondgebonden woning op dit perceel. Wij hebben dit initiatief beoordeeld zijn

daarbij tot de conclusie gekomen dat dit initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn dan ook geen redenen om hier geen medewerking aan te verlenen. Daar komt bij dat de bestaande bebouwing op dit perceel al jaren niet meer werd gebruikt. Deze bebouwing was verwaarloosd en deed sterk afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld.

De stelling dat de eventuele realisatie van grondgebonden woningen in de buurt breed wordt gedragen, maakt ons standpunt niet anders. Er is namelijk geen concreet initiatief voor de bouw van grondgebonden woningen.

Daarbij is ook een alternatief voor de invulling van deze locatie kenbaar gemaakt. Dat bestaat uit een schetsvoorstel waarin wordt uitgegaan van 9 rijenwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Uit dit schetsvoorstel wordt echter niet duidelijk of dit plan ook (economisch) uitvoerbaar is. Deze alternatieve invulling is daarom onvoldoende concreet om in de belangenafweging te worden betrokken.

3. Wonen tussen de Heerenveen van het Veen

Uit de nieuwe woonvisie blijkt dat de vraag naar nieuwe grondgebonden woningen in het centrum groter is dan de vraag naar appartementen. Het lijkt er vervolgens op dat er een overschot aan appartementen in ontwikkeling is en slechts enkele grondgebonden woningen. De locatie aan de KR Poststraat 44-46 is zeer geschikt voor de bouw van grondgebonden woningen.

Reactie:

Dit argument is gelijk aan onderdeel 2 van zienswijze 2. Wij verwijzen daarom naar onze reactie daarop

4. 'Spook'bestemmingsplan Heerenveen-Noord

De gemeente heeft zich steeds beroepen op een niet-bestaand bestemmingsplan. Daartoe wordt aangevoerd dat er nu op www.ruimtelijkeplannen.nl nu een ander bestemmingsplan staat dan op 30 september 2019. Belanghebbenden hebben daardoor pas sinds kort van het juiste bestemmingsplannen kennis kunnen nemen. Dat betekent ook dat alle verdere informatie die in dit verleden is genoemd en betrekking heeft op dit spookbestemmingsplan onjuist is. Daarbij gaat het volgens deze zienswijze om de antwoordnota van 14 mei 2019 en de gegevens in de toelichting waarin als vaststellingsdatum wordt gesproken over 4 oktober 2017. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan had ook nooit ter inzage gelegd mogen worden. Bovendien heeft de gemeente onzorgvuldig gehandeld en is te kort geschoten in haar zorgplicht. Belanghebbenden hebben onvoldoende de mogelijkheid de gevolgen hiervan in te schatten. Ook heeft de gemeente het vertrouwen van belanghebbenden geschonden. De betrouwbaarheid van de gemeente is daardoor in het geding.

In het juiste bestemmingsplan stond verder nog genoemd dat de bestaande maatvoering uitgangspunt is. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan beroept zich op het 'spookbestemmingsplan' en noemt een bestaande bouwhoogte van 8 meter.

Reactie:

Dit argument is ook genoemd in onderdeel 4 van zienswijze 2. Wij verwijzen daarom naar

onze reactie op dat onderdeel.

5. Ten onrechte is geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd

De gemeente heeft ten onrechte geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dat kan de gemeente doen bij plannen met weinig impact, maar dat is hier niet aan orde. Dit plan heeft namelijk een enorme impact op de omgeving. Deze enorme impact blijkt uit een bouwhoogte van 9 tot 10 meter met onder andere balkons en galerijen gericht op tuinen. Wellicht dat het spookbestemmingsplan hier een rol bij heeft gespeeld.

Het overleg is naar belanghebbenden niet als inspraak gepresenteerd, maar als stand van zaken. Belanghebbenden zijn hierdoor op het verkeerde been gezet. Er was vooraf geen mogelijkheid om kennis van de inhoud te verkrijgen. Bovendien was informatie afkomstig uit het spookbestemmingsplan.

Reactie

Dit argument is ook genoemd in onderdeel 5 van zienswijze 2. Wij verwijzen daarom naar onze reactie op dat onderdeel.

6. Procedure

De bekendmaking op de website van de gemeente is niet eenduidig. Door deze manier wordt het belanghebbenden onnodig lastig gemaakt de stukken in te zien.

Reactie

Uitgangspunt is dat de bekendmakingen op de website op een eenduidige wijze wordt geplaatst. Kennelijk is dat nu om ons onbekende reden niet eenduidig gedaan. Dat neemt niet weg dat in de bekendmaking wel is aangegeven op welke wijze en hoe het ontwerp-bestemmingsplan kan worden ingezien.

7. Procedure

Bij de ter inzage liggende stukken ontbraken het bouwkundig ontwerp, de reactie van het vooroverleg met Hûs en Hiem, de stedenbouwkundige visie, een schaduwstudie, stukken aangaande de bodemverontreiniging/sanering en eindmetingen en een ecologische QuickScan

Reactie

Dit argument is ook genoemd in onderdeel 6 van zienswijze 2. Wij verwijzen daarom naar onze reactie op dat onderdeel.

8. Bouwhoogte

Het bestemmingsplan voorziet in een excessieve verhoging van de bouwhoogte. In het bestemmingsplan "Heerenveen-Noord" wordt aangegeven dat bij een eventuele herontwikkeling voor KR Poststraat 44-46 de bestaande maatvoering uitgangspunt is. In de huidige plannen voor deze locatie wordt dit "harde" uitgangspunt geheel verlaten. In plaats van de bestaande hoogte van 3,9 meter aan te houden, wordt de bouwhoogte opgetrokken naar 10 meter.

Reactie

Dit argument is ook genoemd in onderdeel 7 van zienswijze 2. Wij verwijzen daarom naar onze reactie op dat onderdeel.

9. Bouwhoogte, geluid, schaduw en privacy

De eigenaren van de omliggende percelen worden onevenredig zwaar getroffen door geluidshinder, schaduwwerking in de tuinen en verlies van privacy. Bovendien ontbreekt een schaduwstudie

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 8 van zienswijze 2

10. Stedenbouwkundige inpassing

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing wordt opgemerkt dat de KR Poststraat helemaal geen afwissende bebouwing heeft. Het appartementengebouw verstoort juist de uniforme opbouw. Het sluit qua schaal en maatvoering niet aan op de direct aangrenzende bebouwing van de KR Poststraat. Bovendien geldt dat ook de achterzijde van een gebouw bij de ruimtelijke structuur moet passen. Ook door de balkons en galerijen past dit gebouw daarom niet.

Reactie

Zie onze reactie op onderdeel 9 van zienswijze 2

11. Het advies van het wetterskip is niet opgevolgd

In haar overlegreactie geeft het wetterskip Fryslân aan dat het dempen van oppervlaktewater voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Dit advies is onvolledig overgenomen. Bovendien is onduidelijk hoe deze compensatie plaatsvindt.

Reactie:

Zie onze reactie op het gelijkkluidende onderdeel 10 van zienswijze 2

12. Wateroverlast door dempen van de sloot en afkoppelen hemelwater

Het is onwenselijk om de sloot op de grens van het perceel te dempen. Deze sloot is eigendom van de eigenaren aan de Zonnebloemstraat. Dat geldt ook als het kadaster anders vermeld. Deze eigenaren zijn door de verjaring eigenaar geworden. Aangezien de tuinen aan de Zonnebloemstraat / Zwartstraat zijde circa 50 tot 100 cm lager liggen dan het terrein aan de K.R. Poststraat 44-46, dit tot ernstige wateroverlast in de tuinen aan de Zonnebloemstraat en Zwartstraat leiden. Daar komt nog bij dit in de nieuwe situatie het hemelwater wordt afgekoppeld. Een studie naar de gevolgen van het dempen van de sloot en het extra lozen van hemelwater op de resterende sloot ontbreekt. Bovendien staat de eigenaar van de sloot het direct of indirect lozen van hemelwater niet toe.

Reactie:

Zie onze reactie op onderdeel 11 van zienswijze 2

13. Parkeergelegenheid

In het bestemmingsplan wordt een parkeernorm genoemd van 1,3 voor de appartementen en 1,7 voor de vrijstaande woning. In de bijlage bij de regels komen deze parkeernormen niet voor. Uitgaande van de parkeernormennota Heerenveen 2020 moet worden uitgegaan van een norm van 1,7 voor de beoogde woning en 1,5 voor de appartementen, in totaal dus 29 parkeerplaatsen.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 12 van zienswijze 2.

14. Waterparagraaf, verharding

Er is sprake van verplaatsing van oppervlakteverharding. Per saldo zal de hoeveelheid verharding mogelijk afnemen. Wel wordt het hemelwater afgekoppeld van het riool en geïnfiltreerd of afgevoerd via de nabij gelegen sloot. Hierdoor zal in de tuinen aan de Zonnebloemstraat wateroverlast ontstaan. Hier is geen onderzoek naar gedaan.

Reactie:

Zie onze reactie op onderdeel 11 van zienswijze 2

15. Hemelwater

Doordat het hemelwater niet meer wordt afgevoerd via het riool, maar (in)direct wordt afgevoerd via de bestaande sloot, ontstaat wateroverlast in de lager liggende tuinen aan de Zonnebloemstraat. De indiener van deze zienswijze staat niet toe dat er van de KR Poststraat 44-46 extra water direct of indirect via deze sloot wordt afgevoerd. Doordat het water op het perceel van K.R. Poststraat 44-46 ook geïnfiltreerd wordt en de tuinen aan de Zonnebloemstraat 50 tot 100 cm lager liggen, zal daardoor het grondwaterpeil stijgen en overlast veroorzaken. Deze gevolgen zijn niet onderzocht.

Reactie

Zie onderdeel 11 van deze zienswijze en onze reactie daarop

16. Woon- en leefklimaat

In het rapport van de FUMO wordt alleen onderzoek gedaan naar de gevolgen van de parkeerplaats achter het gebouw en heeft geen andere hinder betrokken. Het had moeten uitgaan van de bestaande woningen aan de Zonnebloemstraat en de Zwartstraat Ook is geen rekening gehouden van cumulatie van hinder. Het rapport geeft daarom een onvolledig beeld.

Reactie

Zie onze reactie op onderdeel 15 van zienswijze 2

17. Cumulatie van hinder

In het akoestisch rapport van de Fumo is de cumulatie van geluiden, bijvoorbeeld veroorzaakt door sirenes of de mens, ten onrechte niet meegenomen. De K.R. Poststraat

en Zonnebloemstraat zijn onderdeel van de aanrijroute voor ambulances die met loeiende sirenes naar het ziekenhuis Tjongerschans rijden. Deze geluiden geven extra ernstige geluidshinder en inbreuk op het woon- en leefklimaat. Cumulatie van geluid is ook een wezenlijk onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Ook is in dit akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met de installaties op het gebouw, zoals continu draaiende afzuiginstallaties. Evenmin als met de geluiden veroorzaakt door personen op balkons, de galerijen en het parkeerterrein of vanwege klappende deuren van woningen of bergingen.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 16 van zienswijze 2.

18. Uitgangspunt, parkeerplaatsen

Het akoestisch rapport van de Fumo gaat uit van te weinig parkeerplaatsen. De 'Parkeernormennota Heerenveen 2020' moet worden gehanteerd. Dat betekent dat voor het beoogde appartementengebouw moet worden voorzien in 27 parkeerplaatsen en voor de beoogde woning in 2 parkeerplaatsen, in totaal moeten er dus 29 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het onderzoek is verder geen rekening met de twee parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 17 van zienswijze 2.

19. Fumo rapport, brongegevens verkeersgegevens

De brongegevens voor de verkeersgegevens ontbreken waardoor het maar de vraag is of het Fumo rapport wel van de juiste gegevens is uitgegaan.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 18 van zienswijze 2.

20. Piekniveau

Het rapport van de FUMO geeft aan dat een 'in enkele gevallen sprake is van een piekniveau'. Hieruit blijkt dat de norm wordt overschreden. Deze overschrijding is bovendien gebaseerd op een onjuist uitgangspunt: het onderzoek gaat uit van 21 parkeerplaatsen, maar had moeten uitgaan van 29 parkeerplaatsen.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 19 van zienswijze 2.

21. Geluid

In het Fumo rapport zijn een aantal bedrijven vergeten; aan Zwartstraat 13 en K.R. Poststraat 85A t/m C. Beide bedrijven, een makelaar en een administratiekantoor, zijn dienstverlenend en geven extra parkeerdruk en geluidsoverlast. Deze bedrijven hadden mee genomen moeten worden in de berekeningen.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 20 van zienswijze 2.

22. Ontwerp-bestemmingsplan

De verwachting is dat door nieuwbouwprojecten minimaal 210 appartementen en 28 woningen in het centrum worden gerealiseerd (L.C. 9 november 2020). Waardoor minimaal 238 extra woningen ontstaan die extra verkeersbewegingen opleveren, deze extra verkeersbewegingen dienen in de uitgangspunten van het Fumo rapport te worden mee genomen

Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 22 van zienswijze 2.

23. Lichtvervuiling

De galerij, gebouw en de terreinverlichting maar ook autoverlichting van het beoogde appartementengebouw en/of parkeerterrein met bijgebouw geven overlast. Dit is een inbreuk op de privacy en het leefklimaat.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 23 van zienswijze 2.

24. De hoogte van het gebouw is in strijd met eerdere uitlatingen

De hoogte van het gebouw is in strijd met eerder gedane uitlatingen. Bovendien liggen de tuinen aan de KR Poststraat 50 tot 100 centimeter lager dan de percelen aan de Zonnebloemstraat, waardoor het nieuwe gebouw nog veel hoger wordt ervaren.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 24 van zienswijze 2.

25. Het bestemmingsplan bevat slechts een minimale beschrijving van het beoogde appartementencomplex.

Het bestemmingsplan bevat slechts een minimale beschrijving van het beoogde appartementencomplex. Hierdoor blijft veel onduidelijk. Omdat de presentatie en de bouwtekeningen niet bij het ontwerp-bestemmingsplan zijn gevoegd, kunnen belanghebbenden de gevolgen van het bestemmingsplan niet goed inschatten. In het bestemmingsplan is ook niets aangegeven over balkons en galerijen.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 25 van zienswijze 2.

26. De vormvrije mer-beoordeling heeft gebreken

Het rapport 'Vormvrije mer-beoordeling bestemmingsplan Heerenveen - K.R. Poststraat 44-46' is een concept-versie waardoor geen kennis kan worden genomen van de

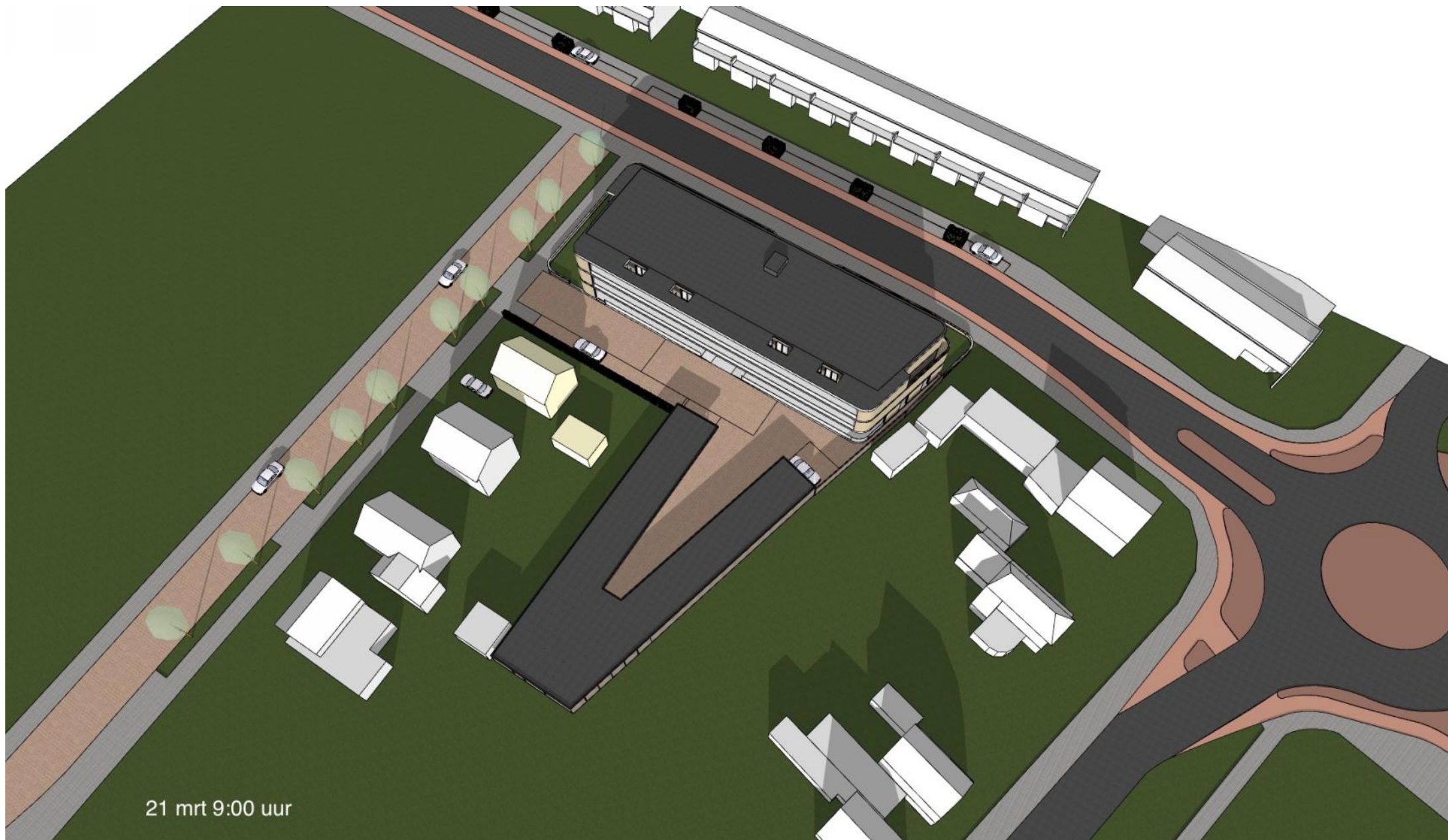
definitieve tekst. Bovendien wordt hier en daar verwezen naar de Thorbeckestraat. Hierdoor worden vraagtekens gezet bij de inhoud van dit rapport. Daarnaast maakt het rapport gebruik van gegevens van het "spookbestemmingsplan". Ook staan er feitelijke onjuistheden in het rapport:

- *De constatering dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van wegverkeer in de omgeving binnen de normen blijft, staat haaks op de uitkomst in het rapport van de FUMO*
- *In tegenstelling tot wat het rapport stelt dat er geen bomen behoeven te worden gekapt of sloten behoeven te worden gedempt, moet er wel degelijk een 100-jarige beuk worden gedempt en is initiatiefnemer voornemens een bestaande sloot te dempen.*
- *In de milieuzonering worden twee bedrijven niet benoemd: een makelaarskantoor aan de Zwartstraat 13 en een administratiekantoor op KR Poststraat 85A, B en C.*
- *In tegenstelling tot dit rapport wordt afvalwater niet op het riool geloosd maar wordt het hemelwater op de kavel te worden geïnfiltreerd of op de sloot geloosd*

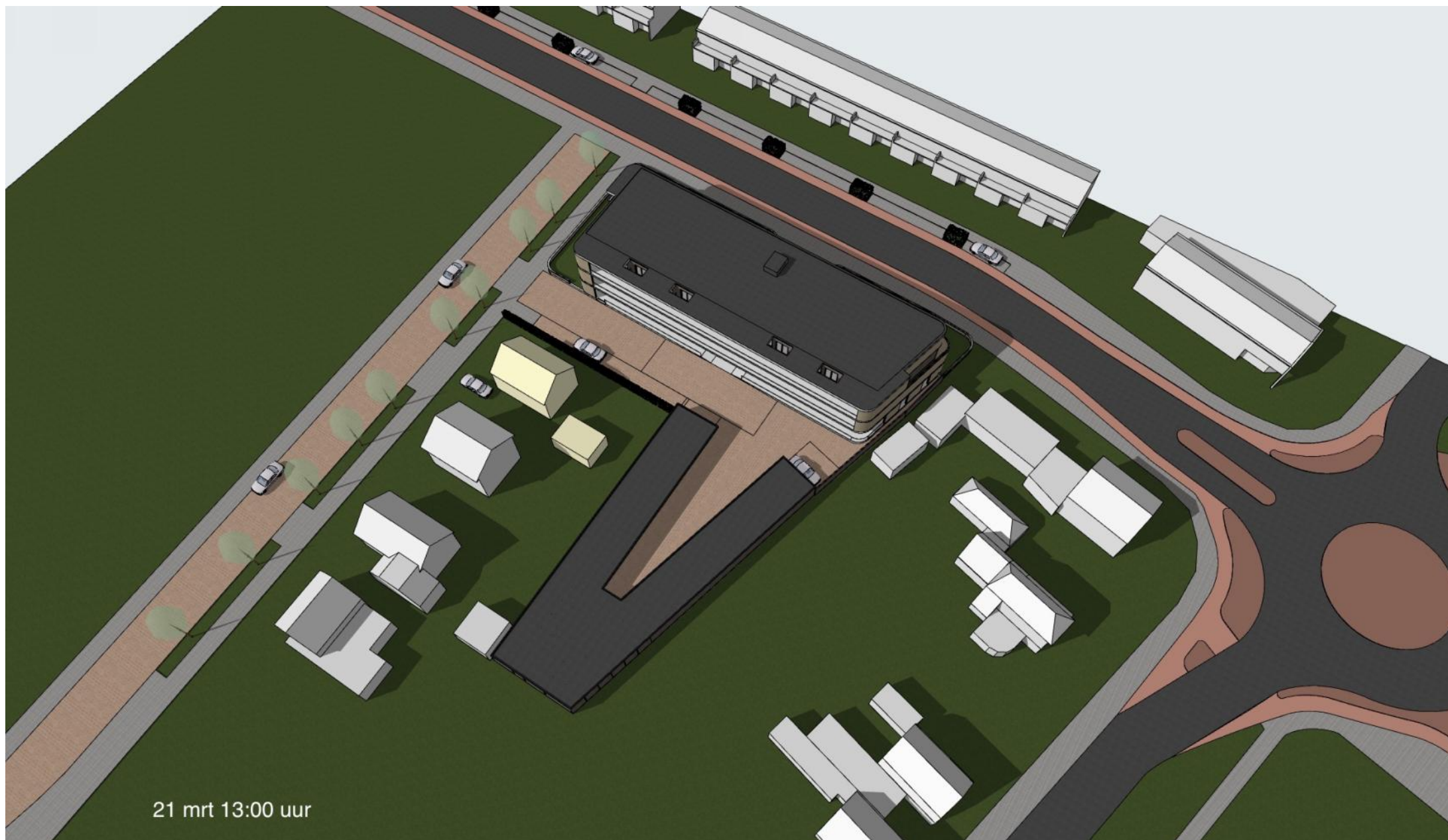
Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op onderdeel 26 van zienswijze 2.

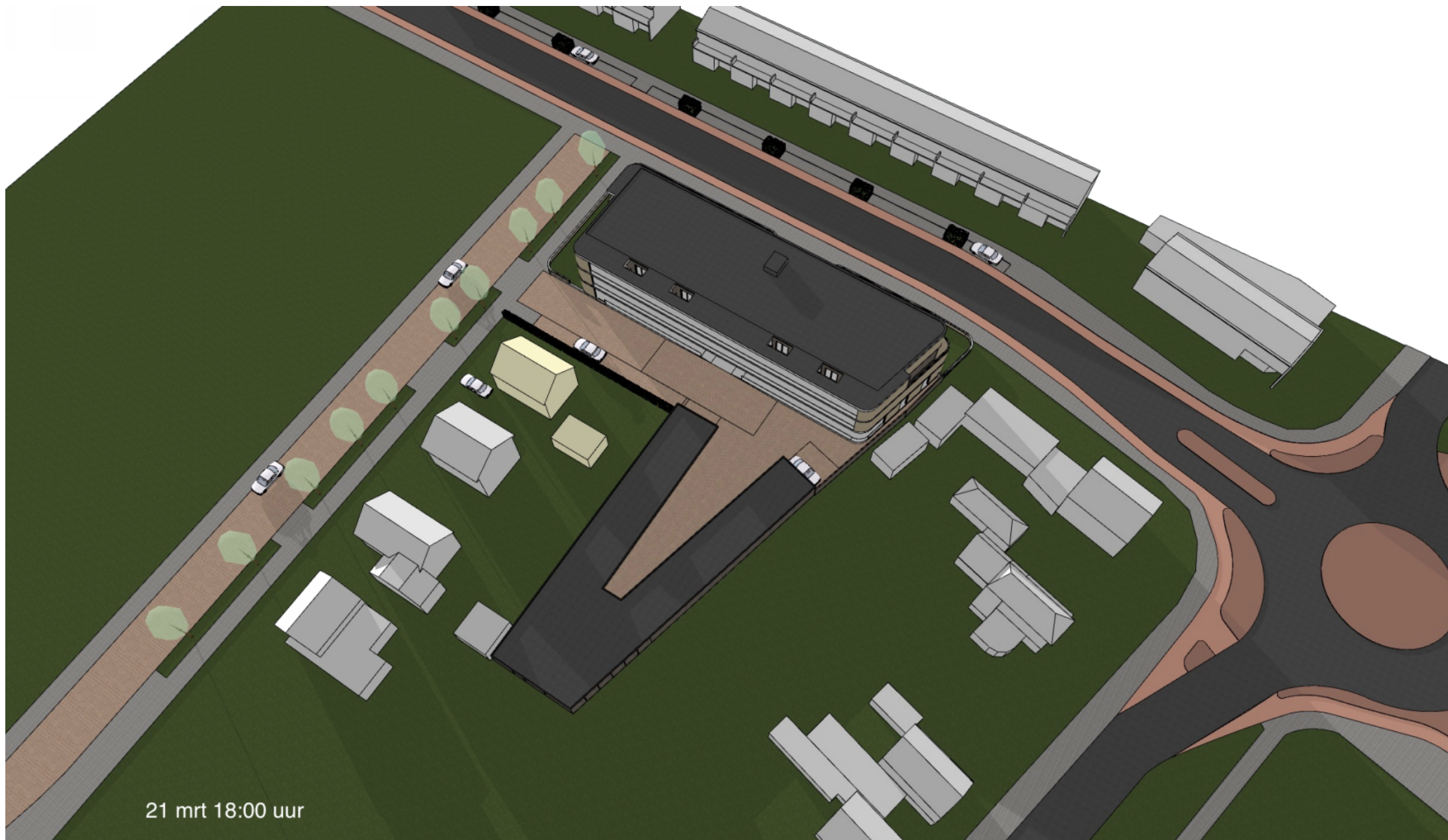
Bijlage: Schaduwstudie



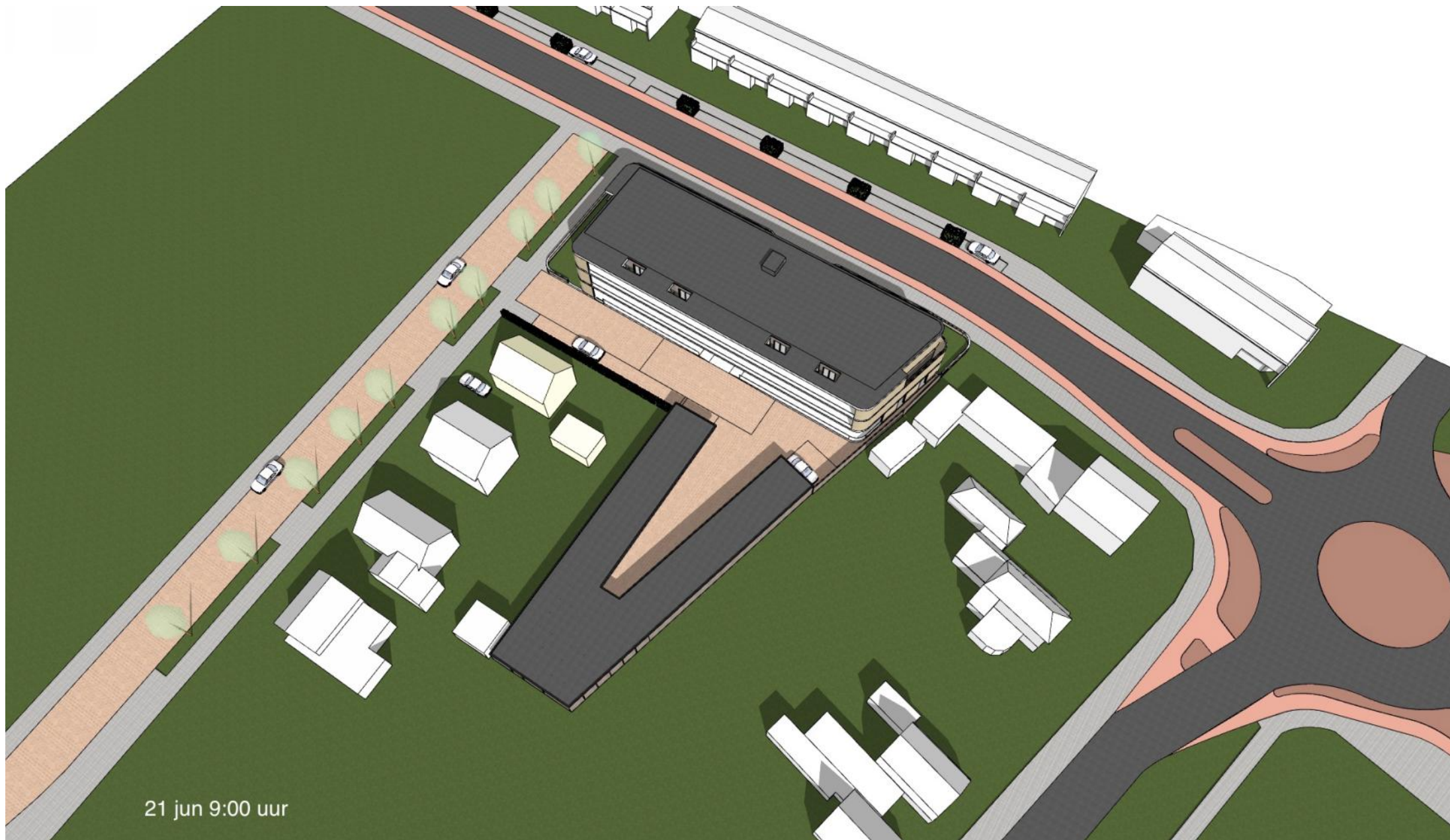
21 mrt 9:00 uur



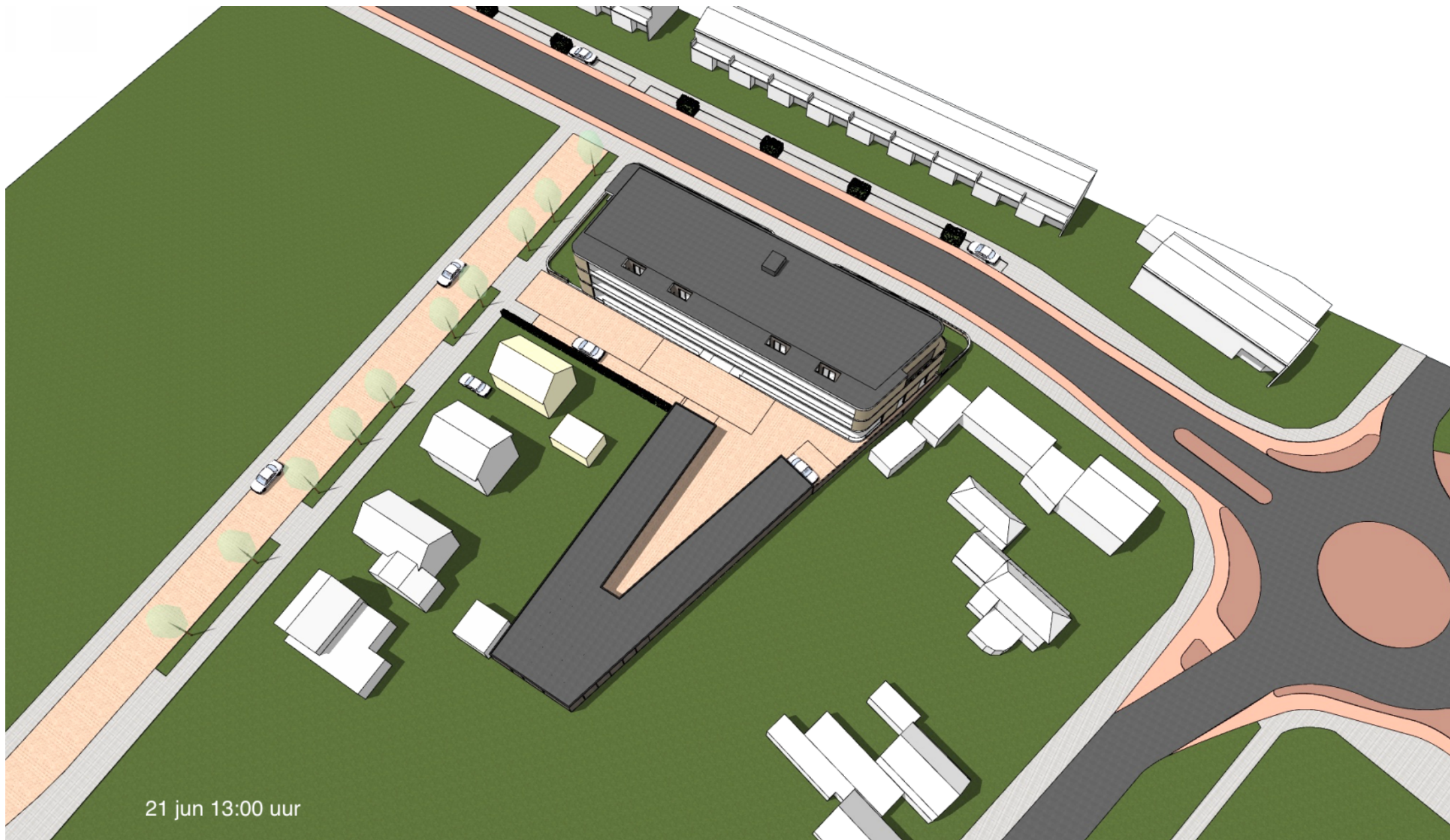
21 mrt 13:00 uur



21 mrt 18:00 uur

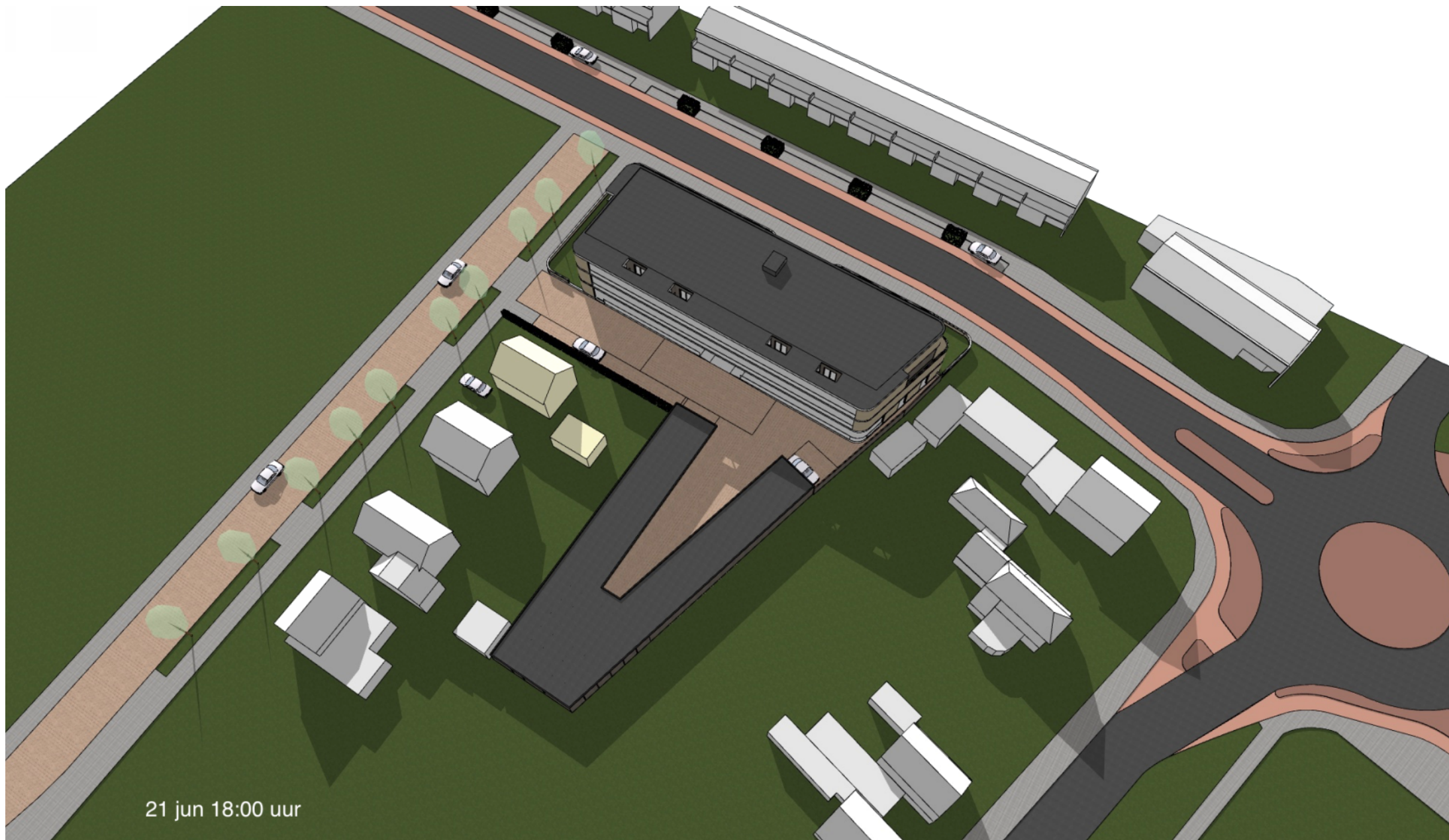


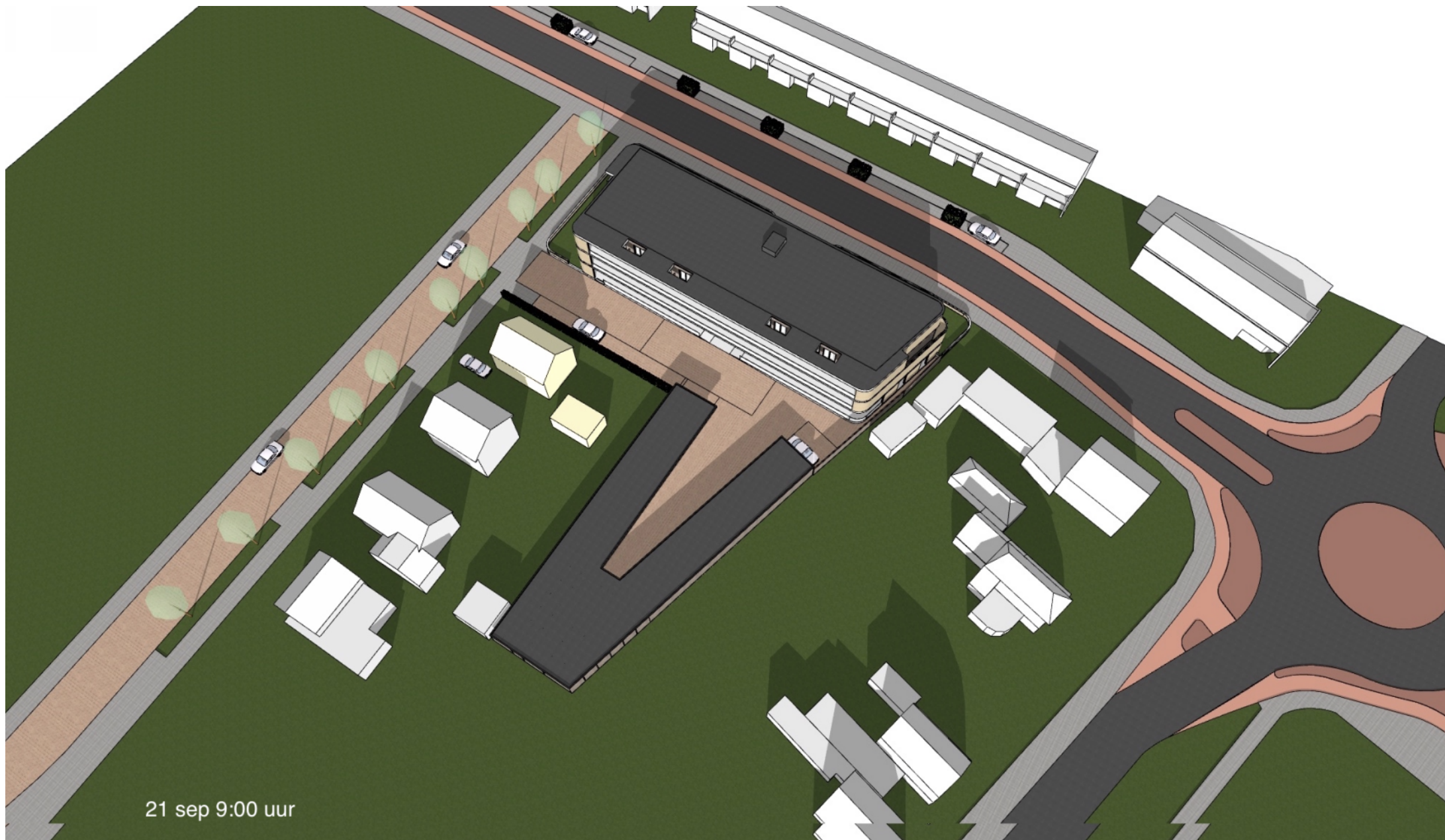
21 jun 9:00 uur



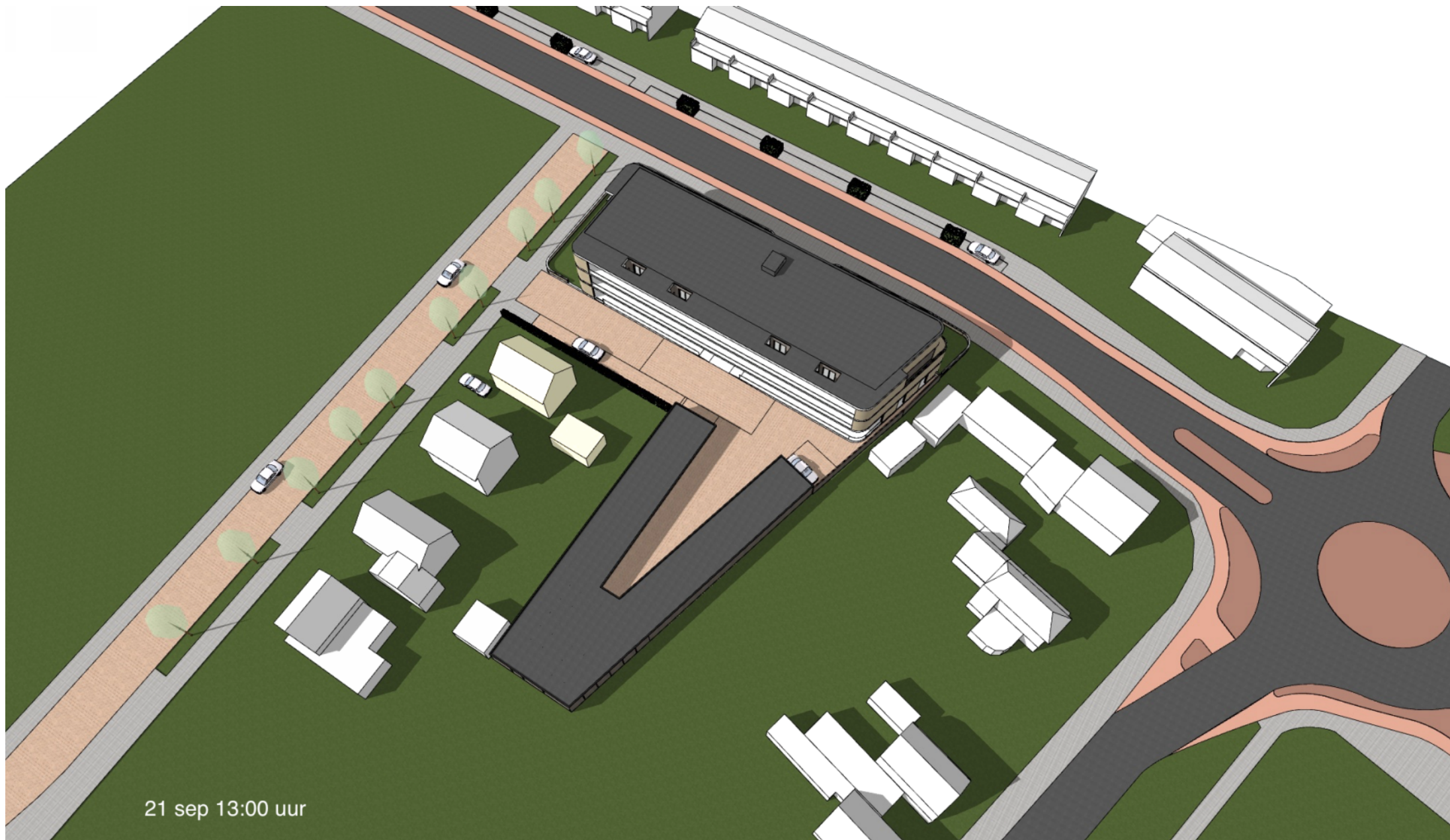
21 jun 13:00 uur

21 jun 18:00 uur

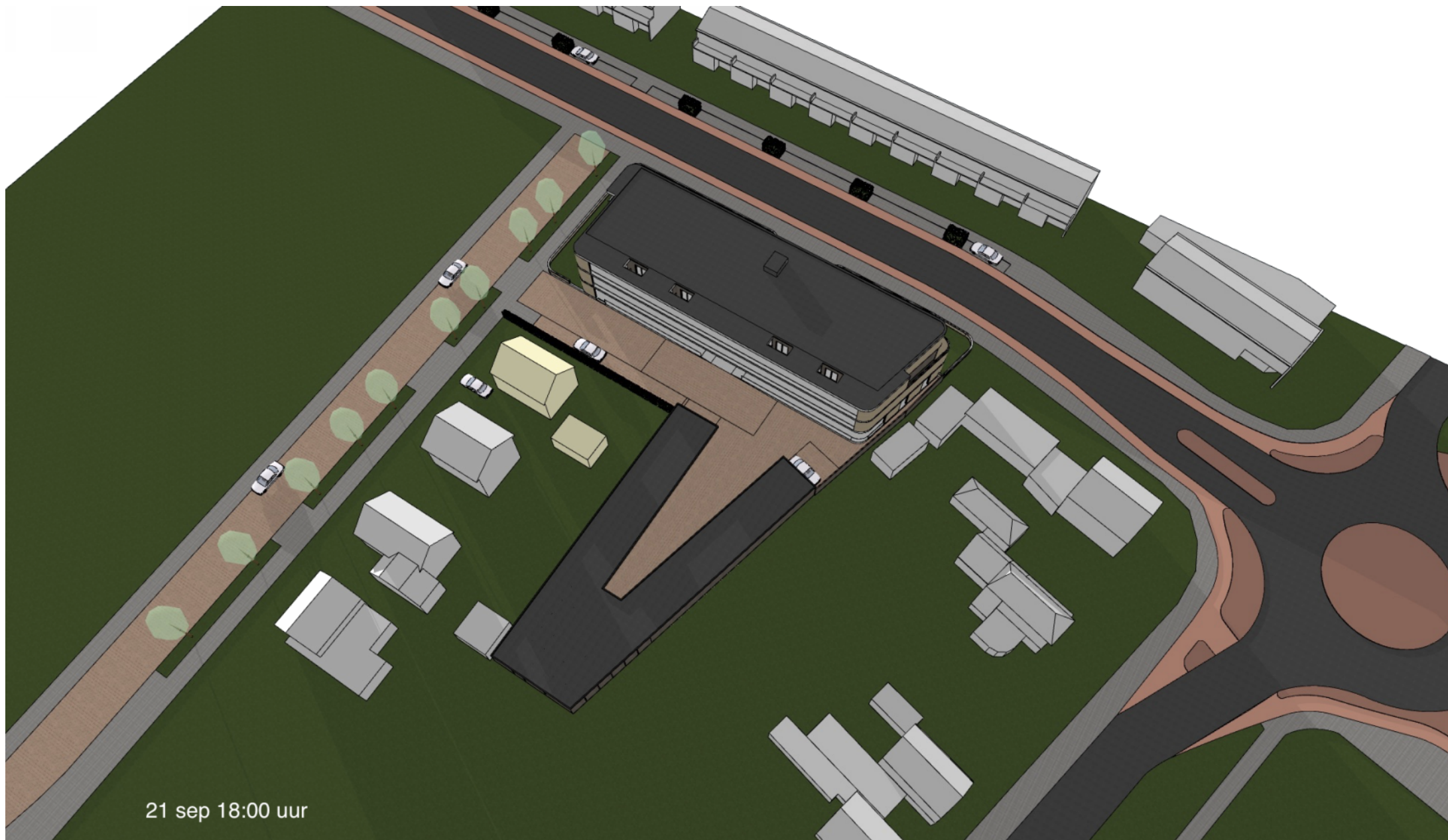




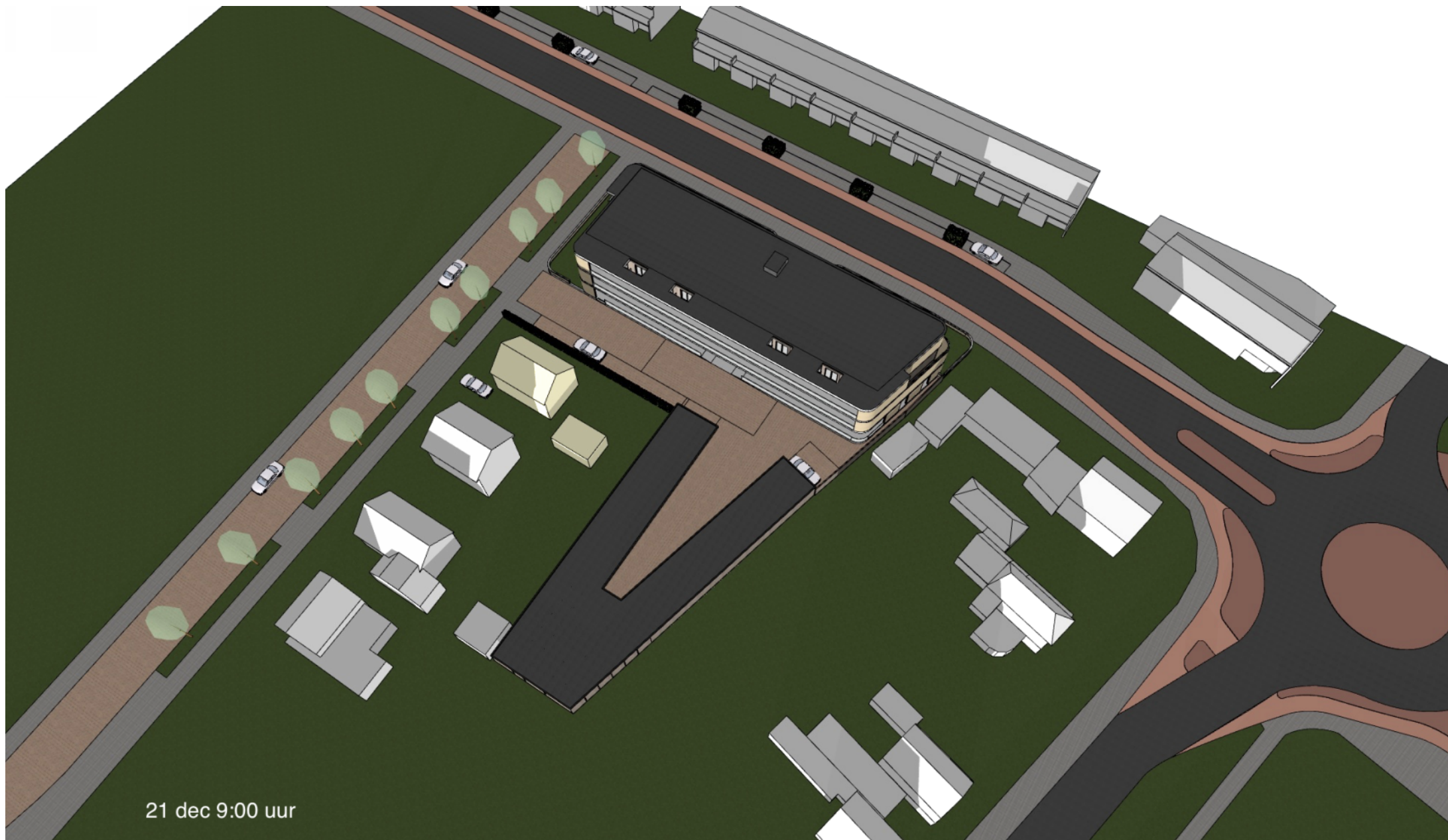
21 sep 9:00 uur



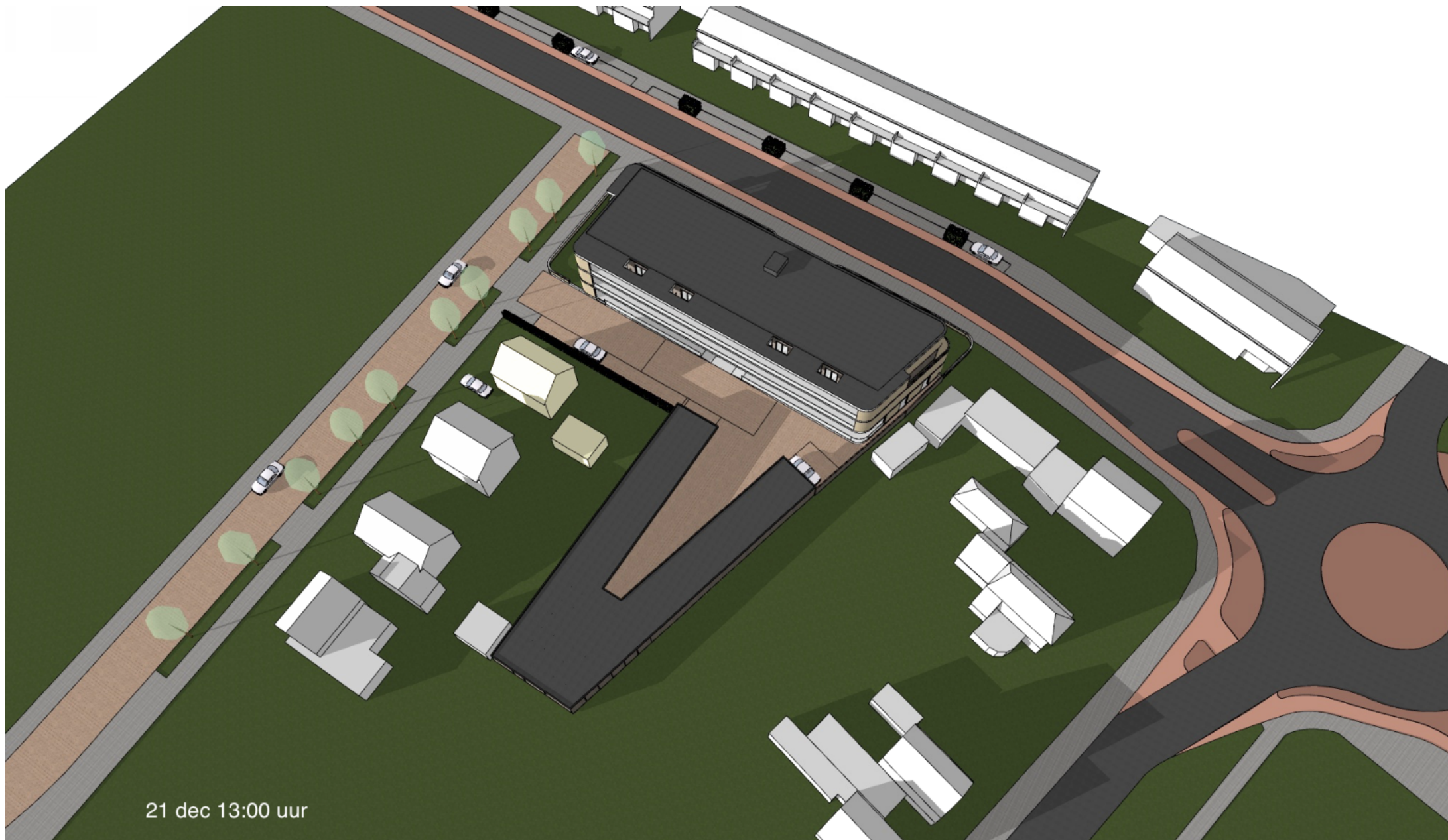
21 sep 13:00 uur



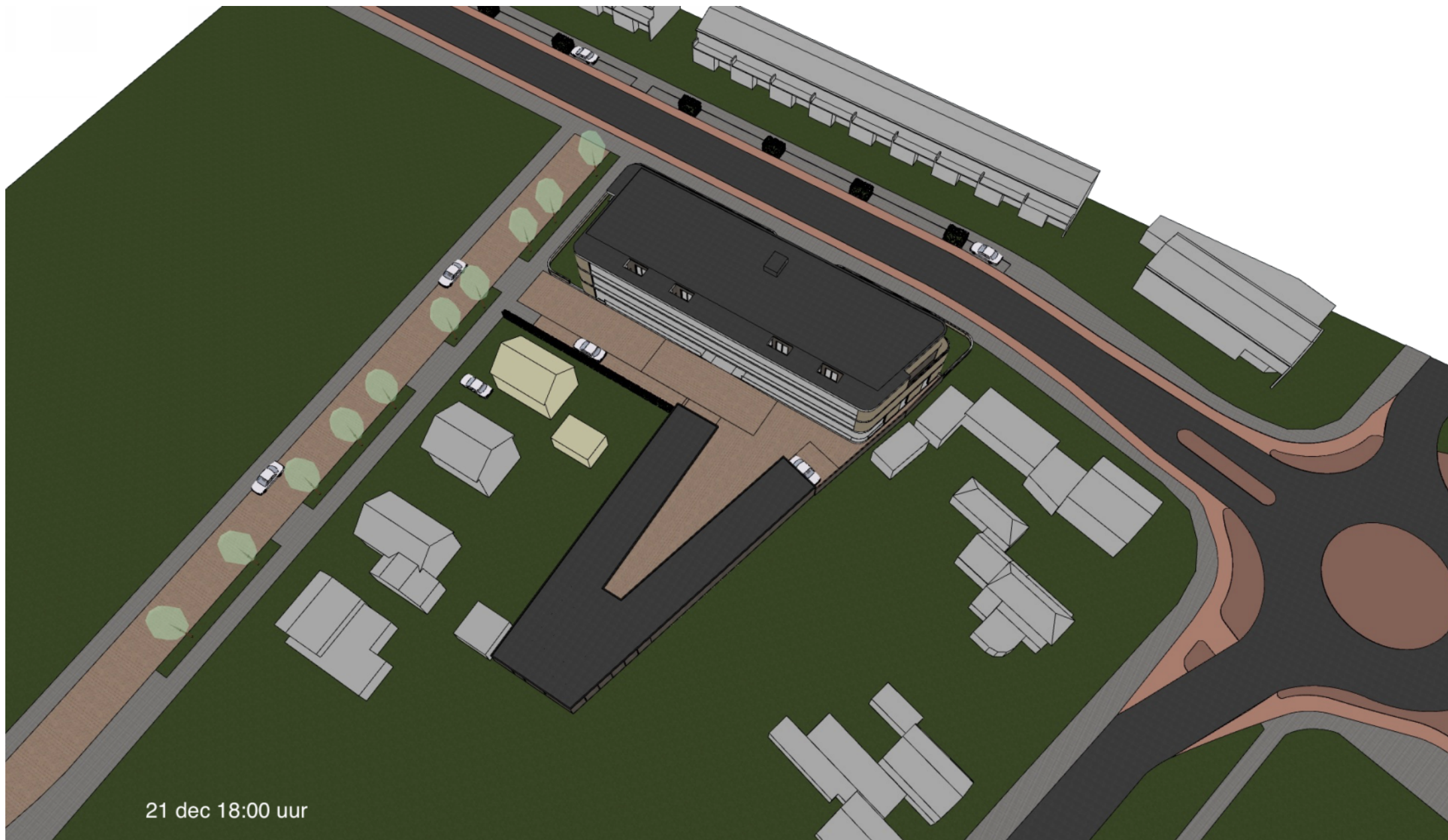
21 sep 18:00 uur



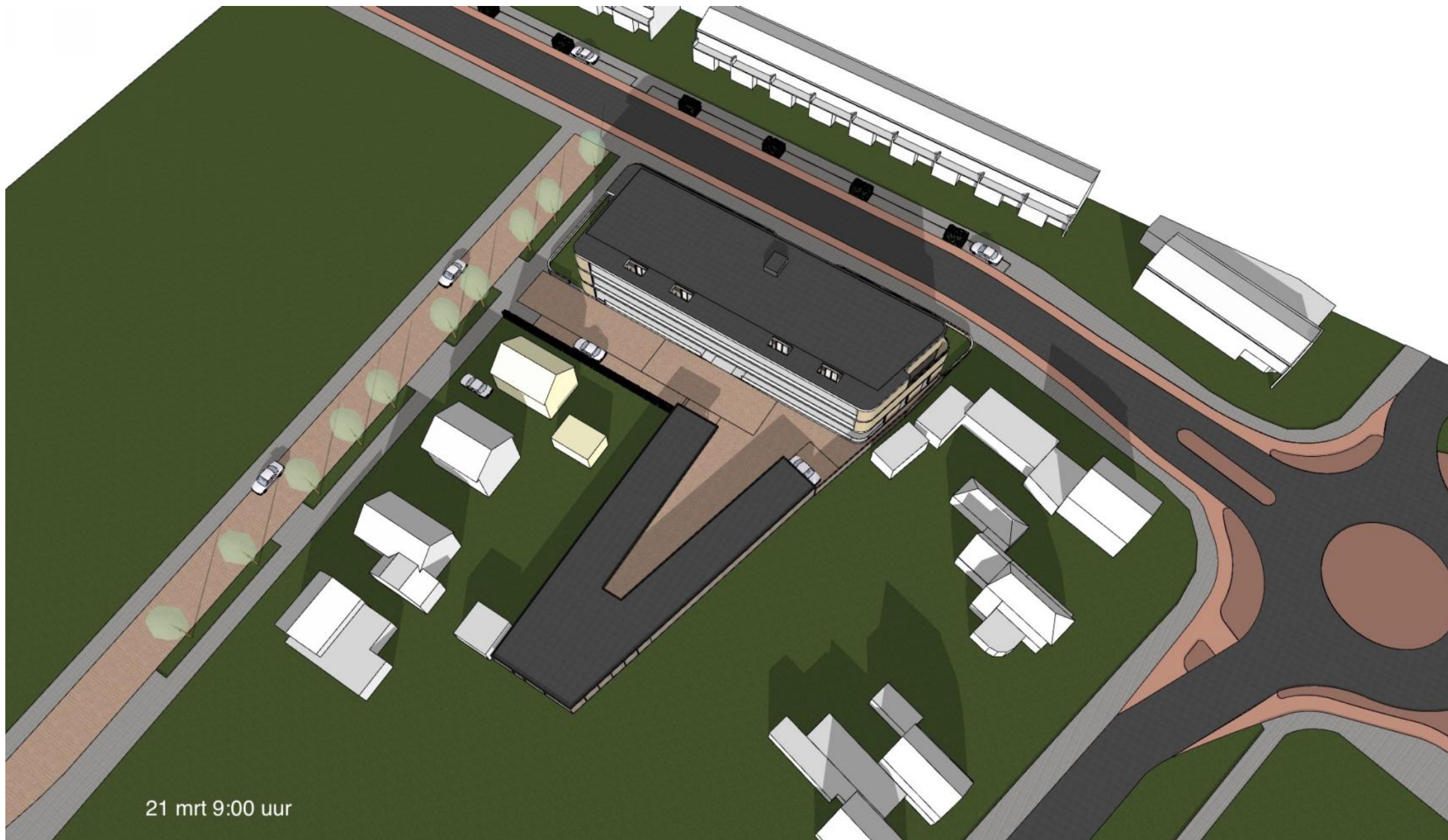
21 dec 9:00 uur



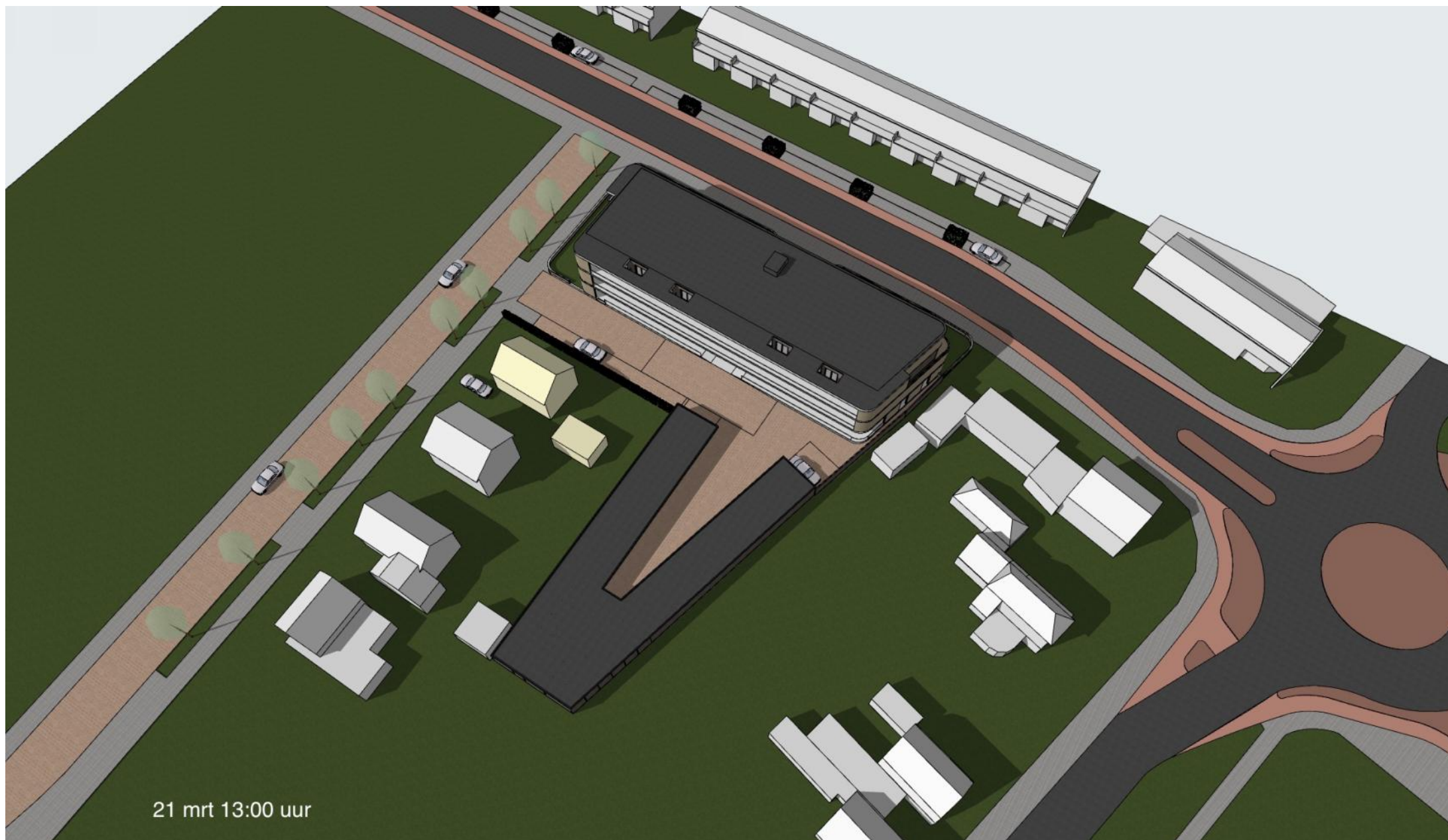
21 dec 13:00 uur



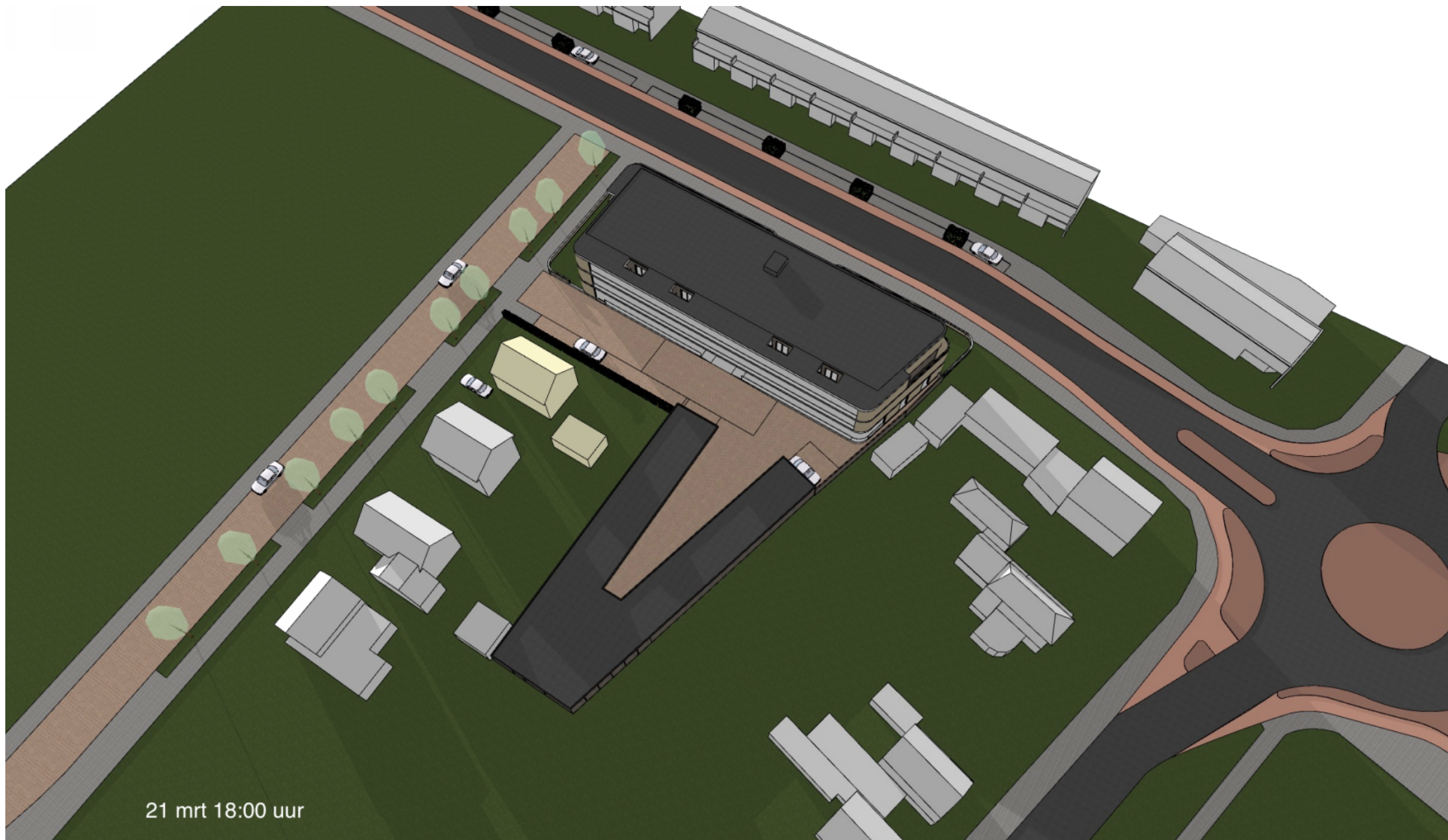
21 dec 18:00 uur



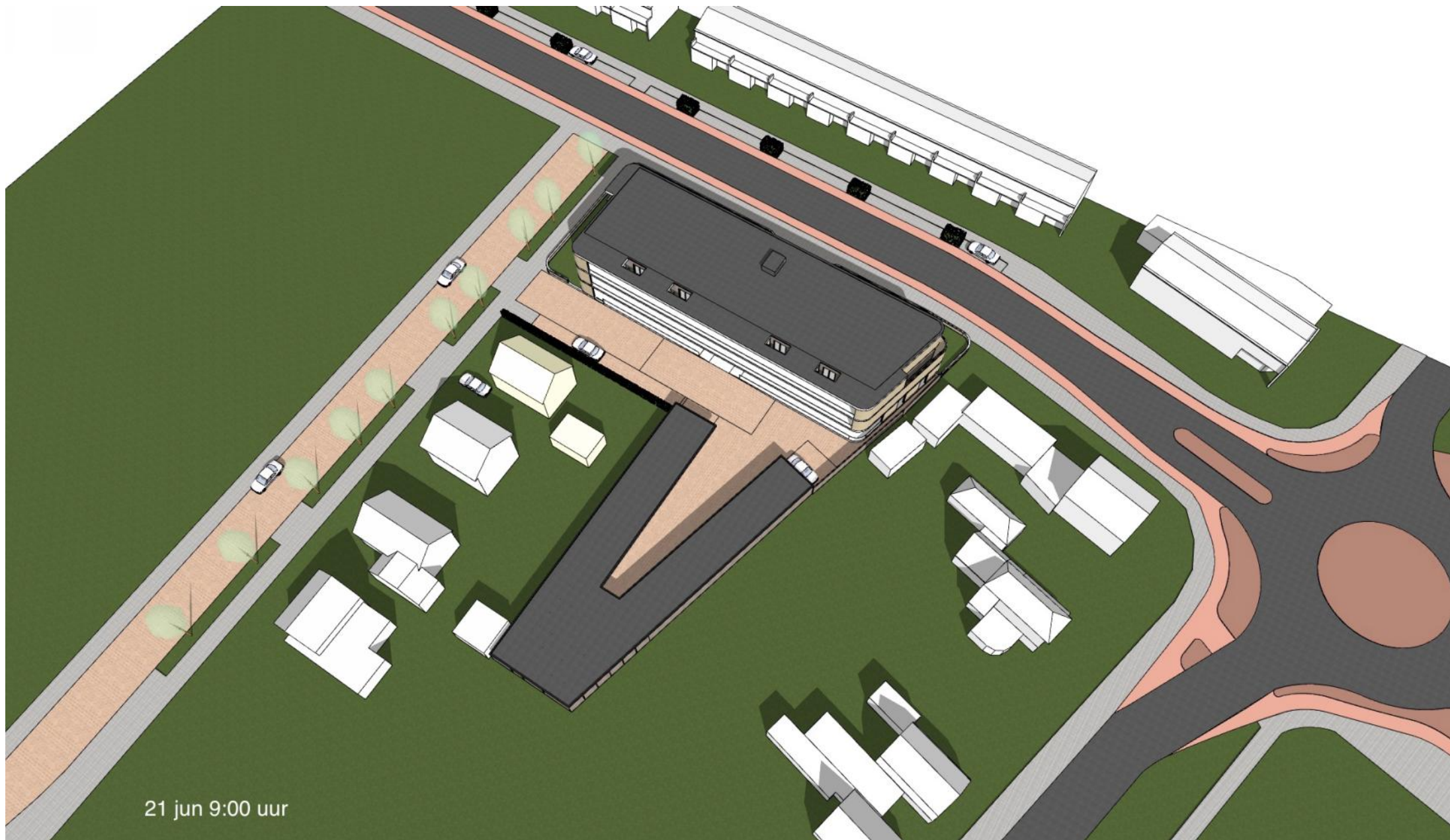
21 mrt 9:00 uur



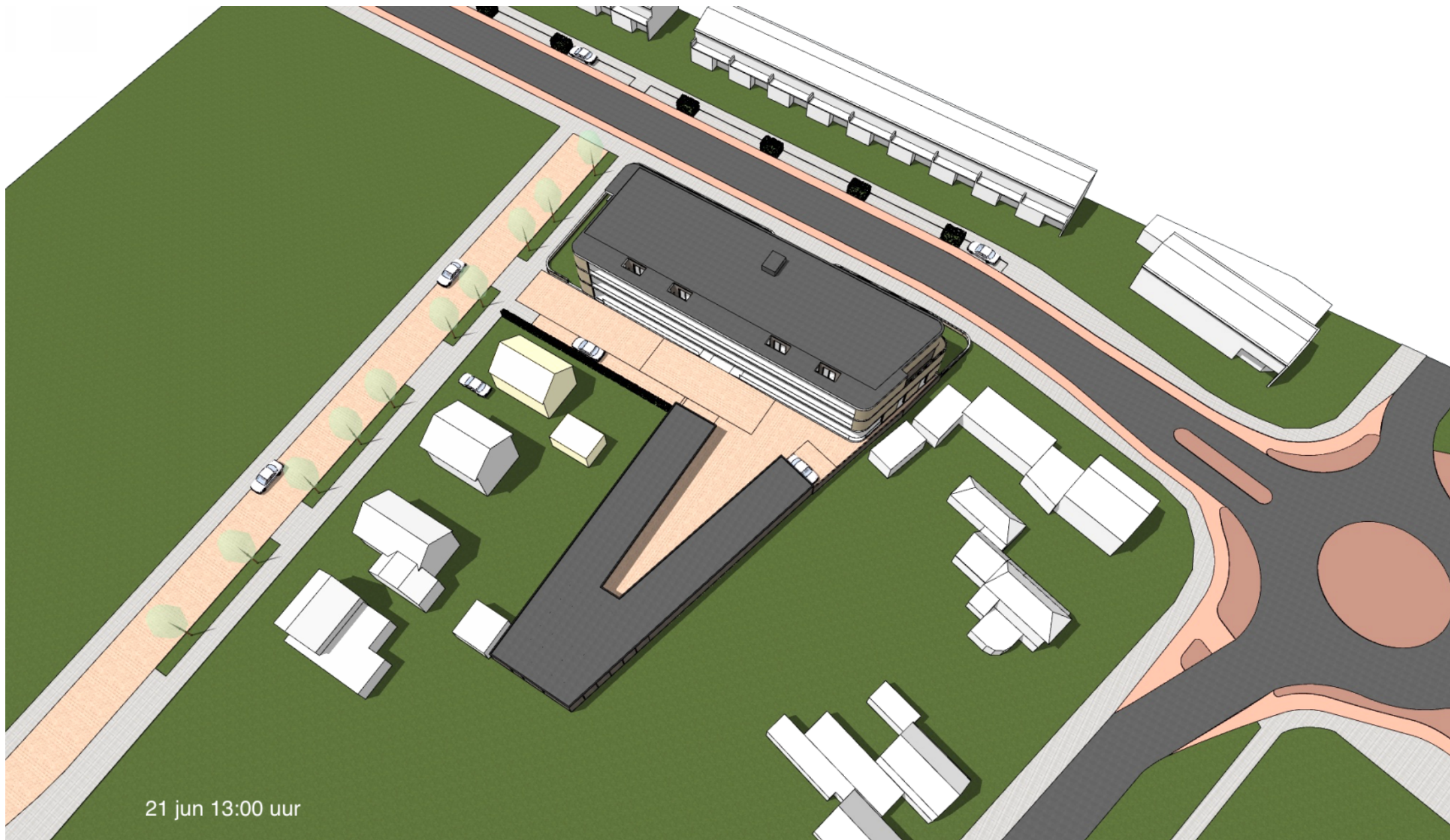
21 mrt 13:00 uur



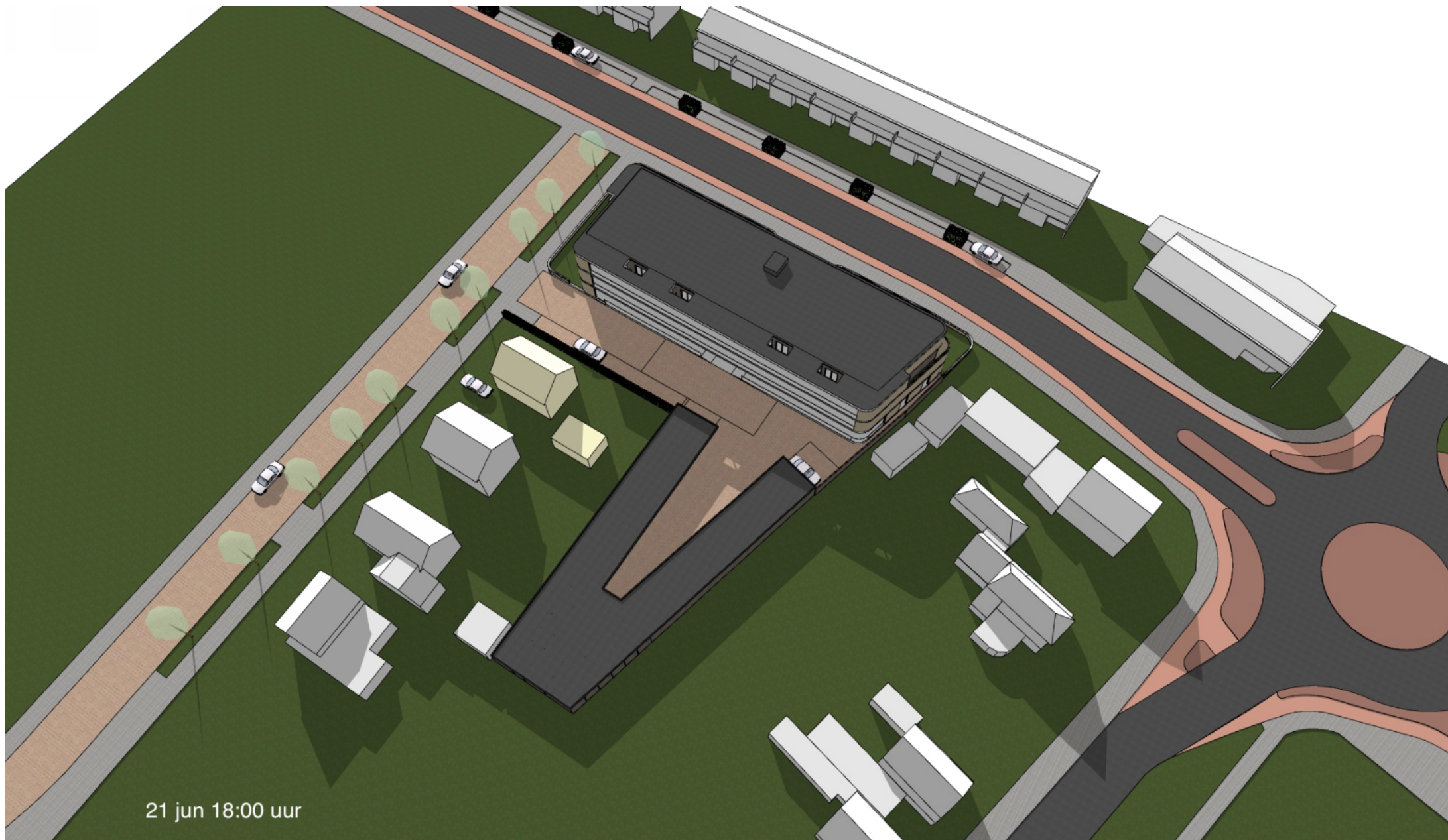
21 mrt 18:00 uur



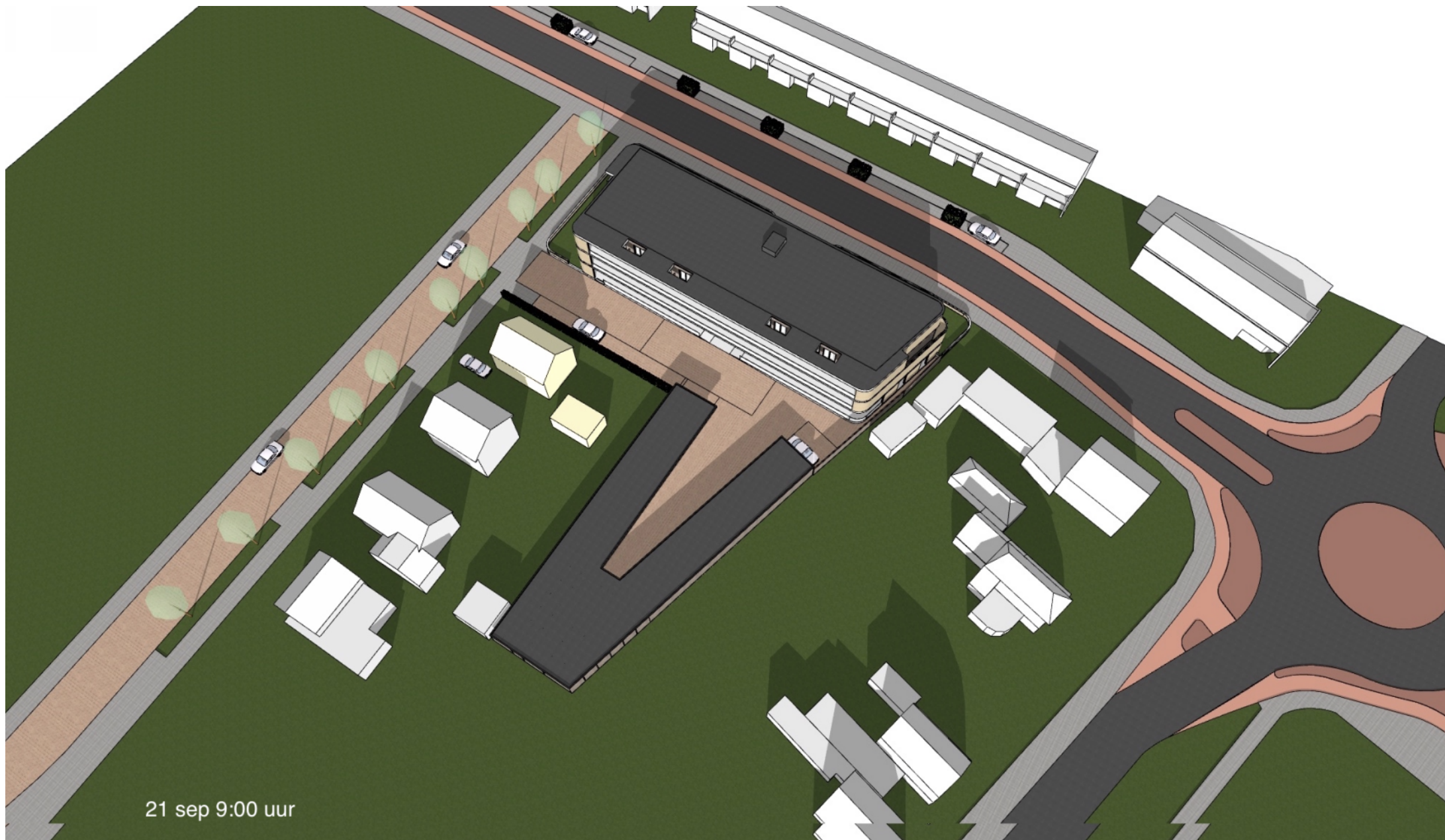
21 jun 9:00 uur



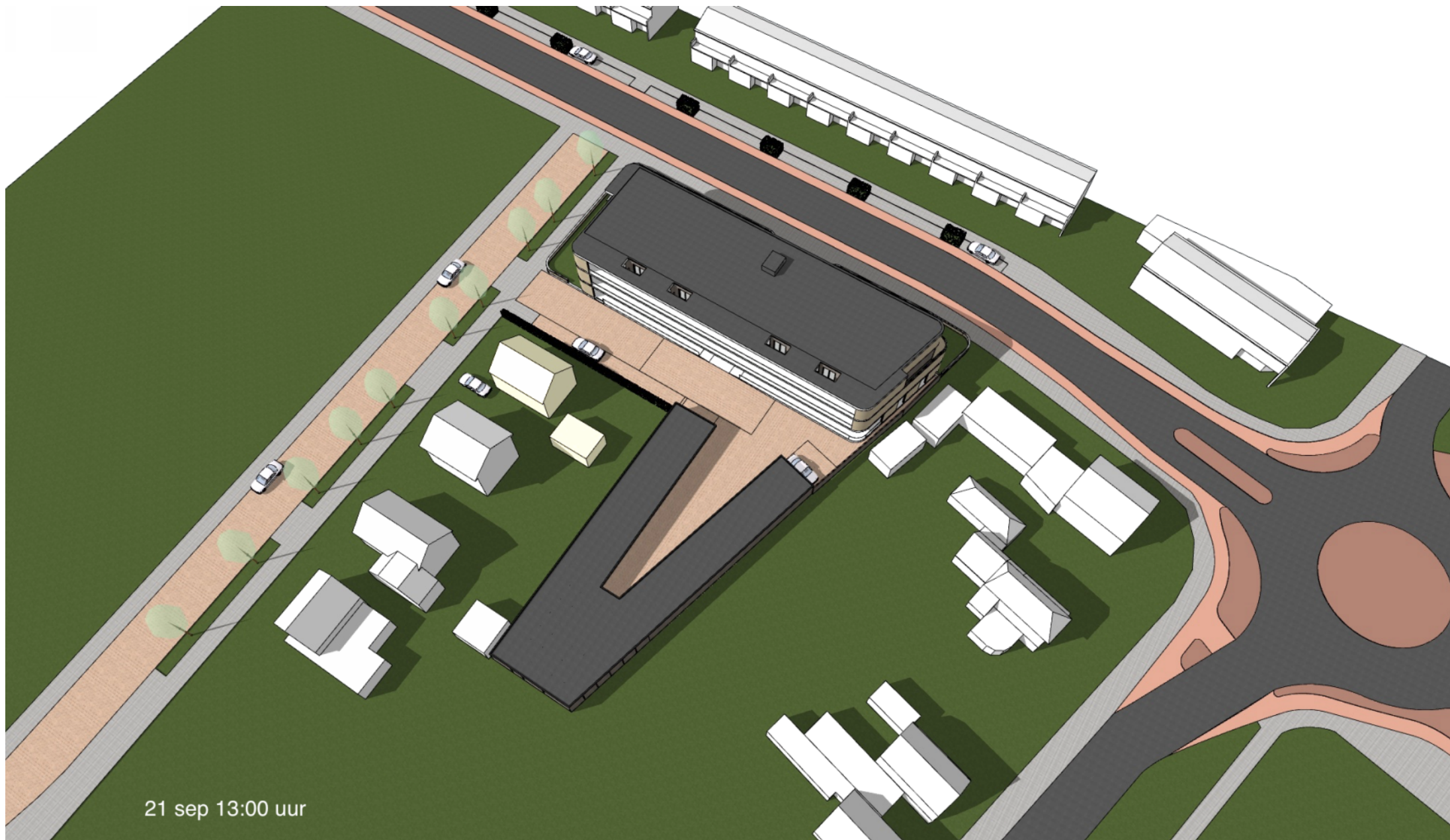
21 jun 13:00 uur



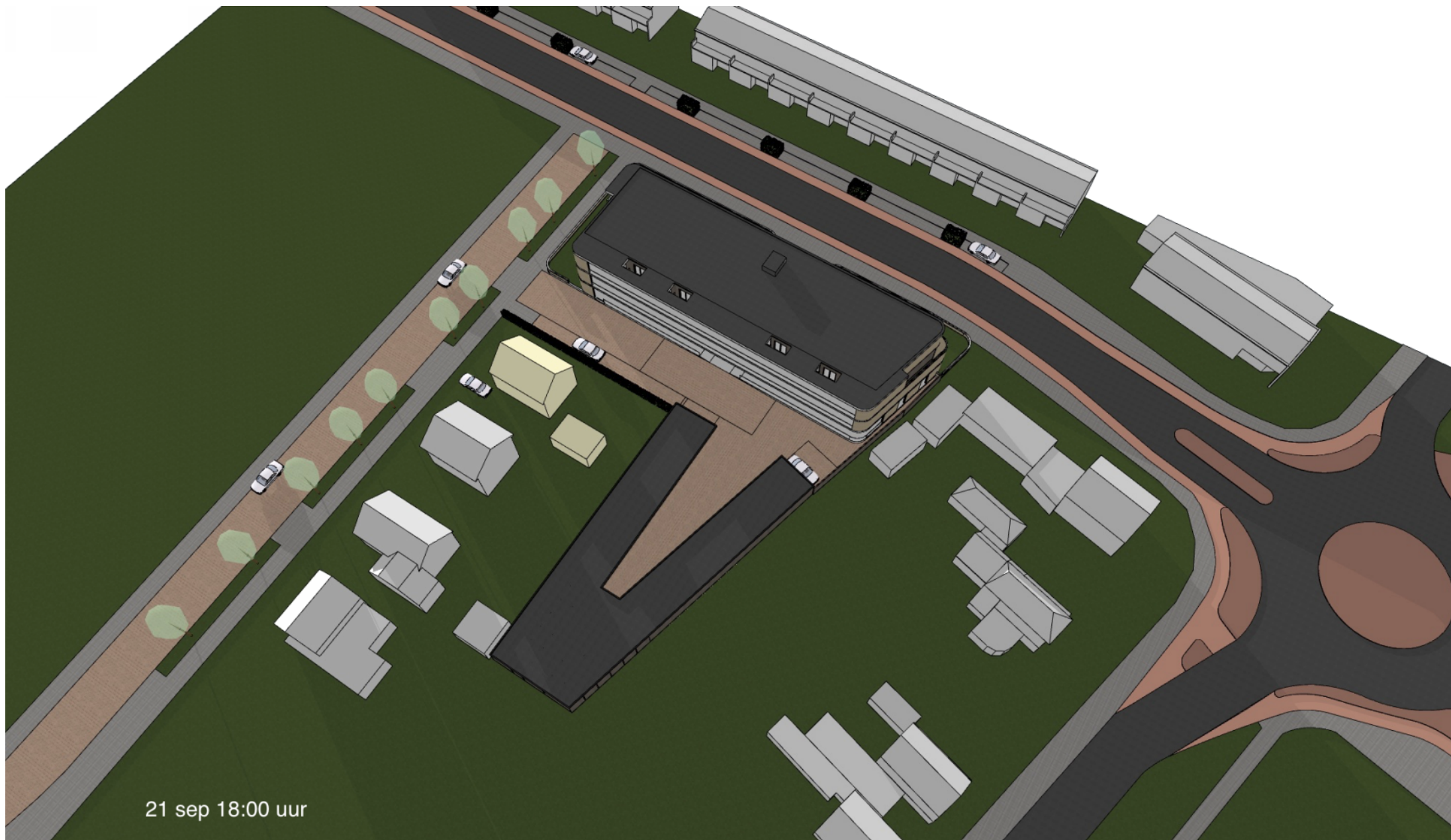
21 jun 18:00 uur



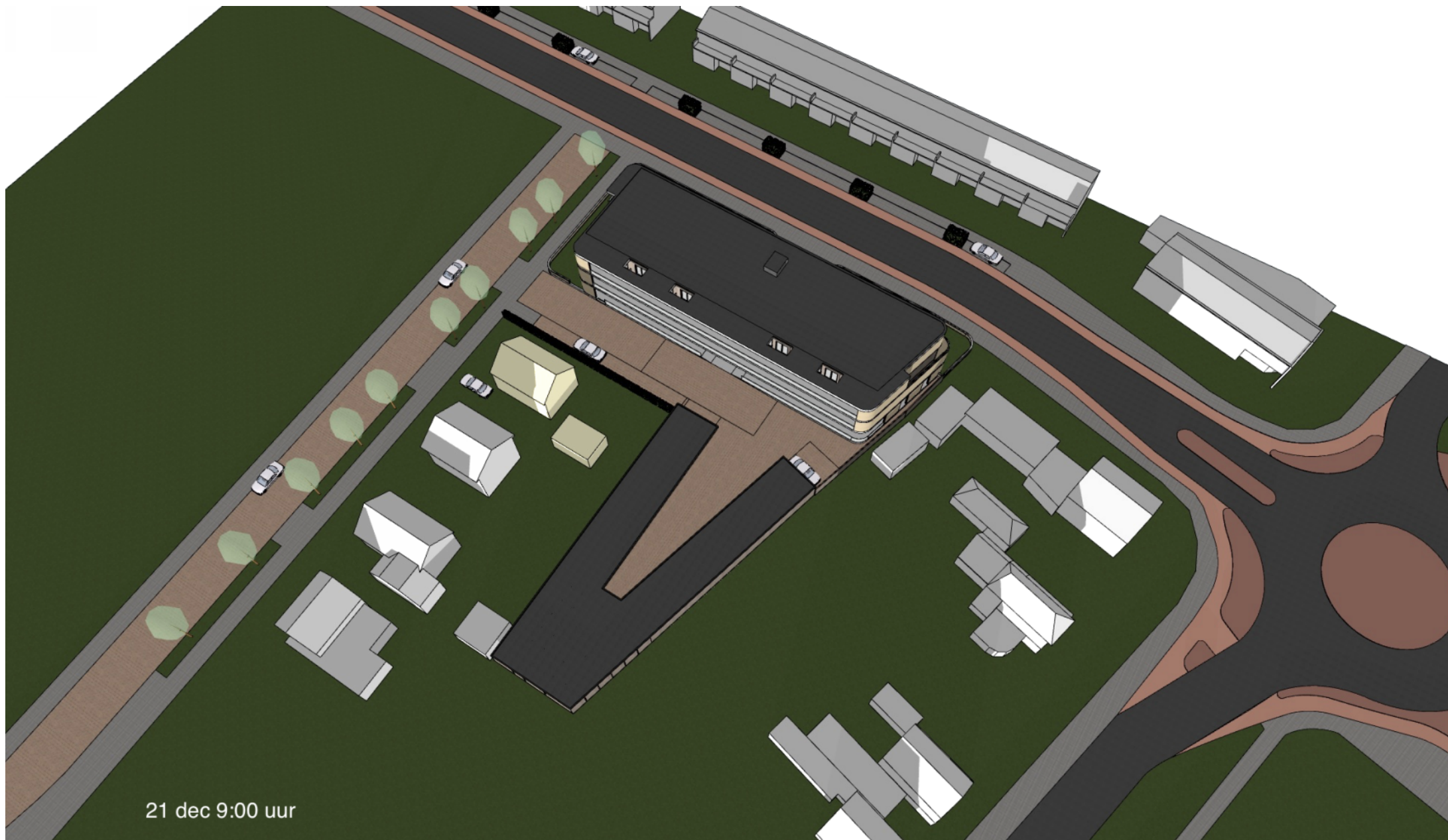
21 sep 9:00 uur



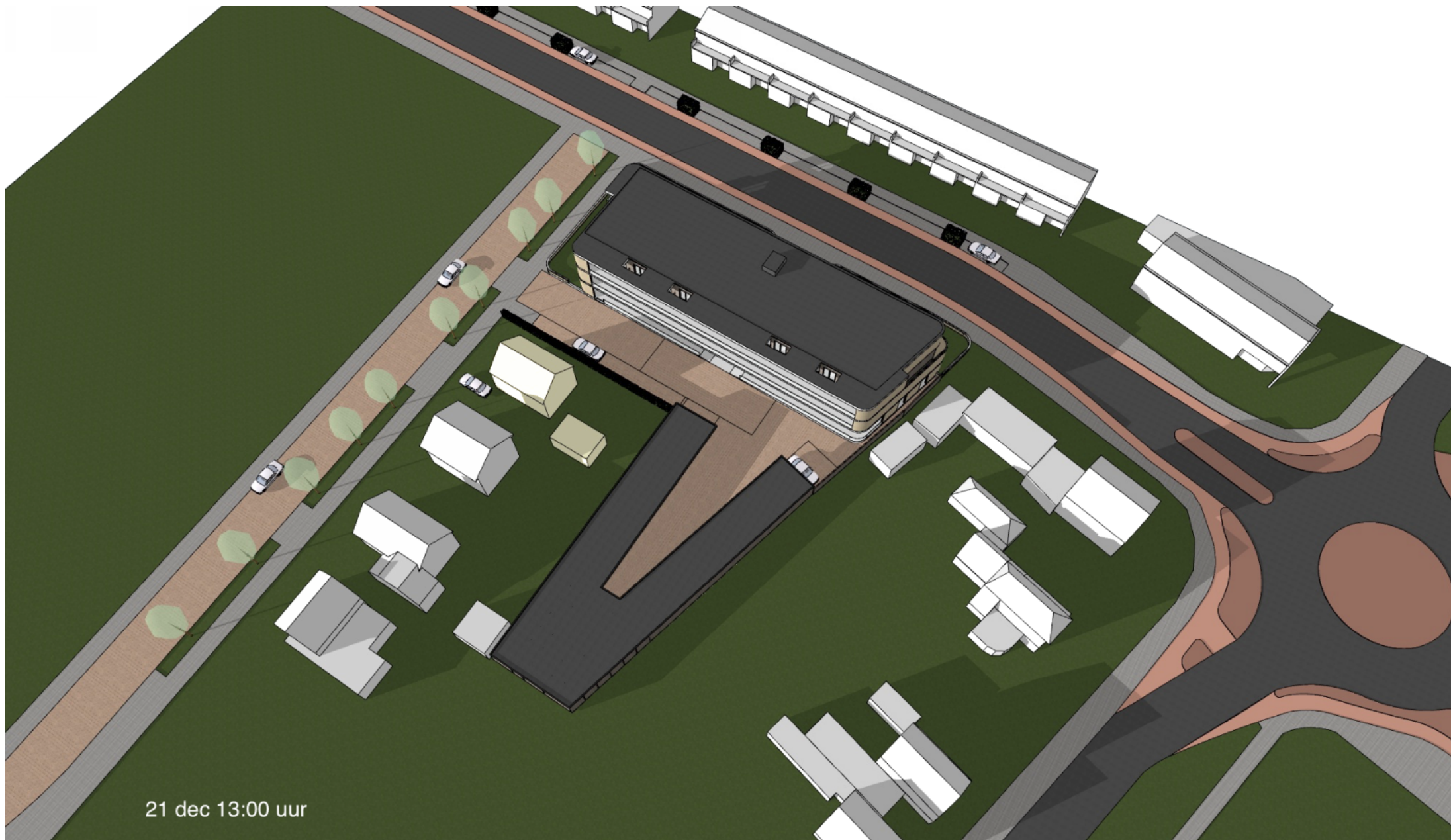
21 sep 13:00 uur



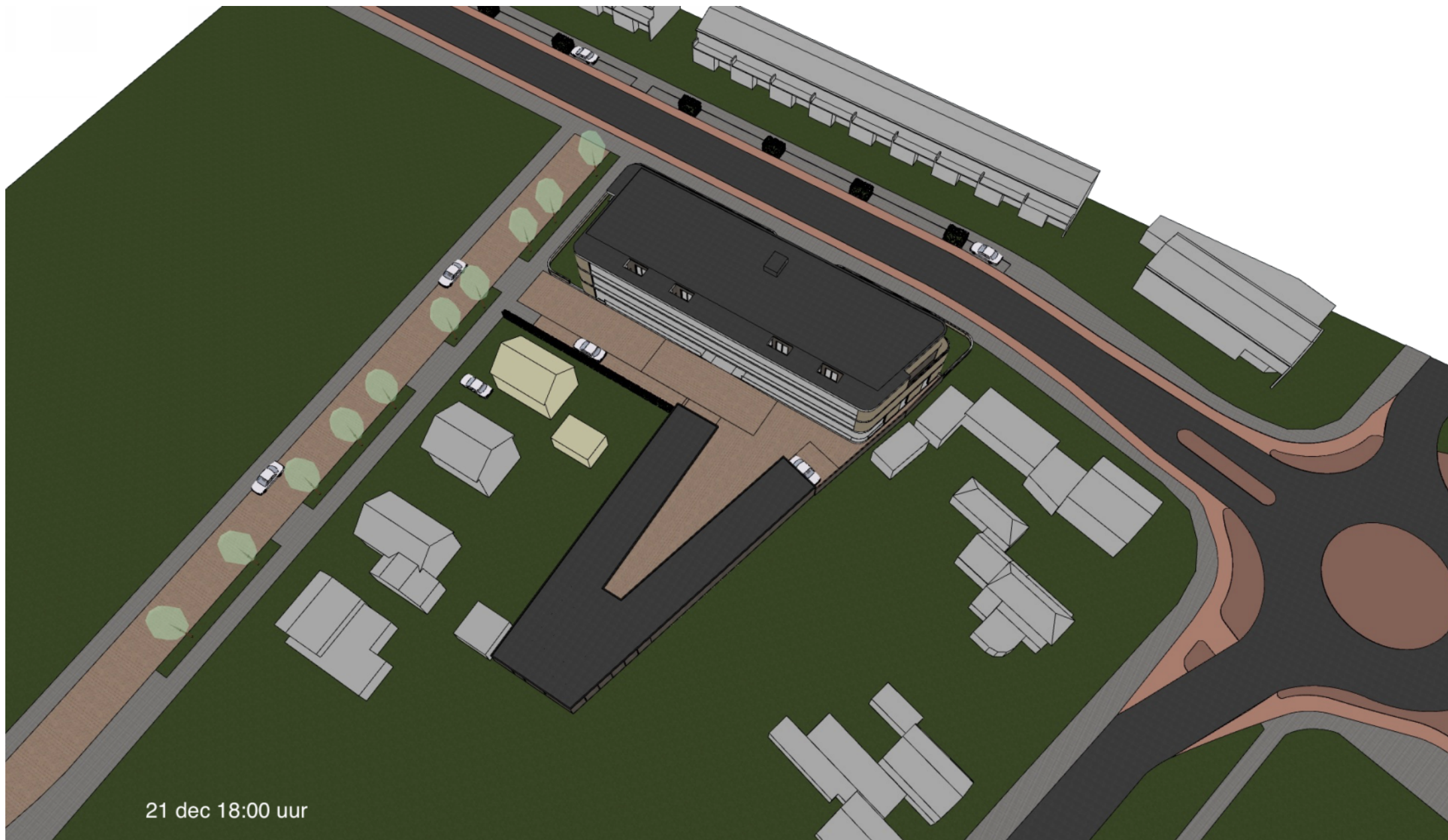
21 sep 18:00 uur



21 dec 9:00 uur



21 dec 13:00 uur



21 dec 18:00 uur