

Inspraaknota Heremaweg 22 Heerenveen

A. Algemeen

Vanaf 2 juli tot en met 26 augustus 2021 is de mogelijkheid geboden om inspraak te geven op de nieuwbouwplannen aan de Heremaweg 22 in Heerenveen. Initiatiefnemer is van plan om hier een appartementencomplex met acht verdiepingen te bouwen voor permanente bewoning. In totaal gaat het om 112 wooneenheden, waarvan 80 studio's (28m²) voor topsporters en 32 appartementen (49 m²) voor reguliere huur. Een gedeelte van het huidige gebouw zal onderdeel uitmaken van de plannen en hierin worden sport gerelateerde functies zoals een sportschool, fysiotherapie en dergelijke mogelijk gemaakt. Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan dit bouwplan kan dan ook alleen als de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgelost. Daarvoor wordt een uitgebreide omgevingsvergunning procedure gestart (ex artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo).

Voor de inspraak op de plannen heeft er een publieksversie van de nieuwbouwplannen ter inzage gelegen. Daarin zijn afbeeldingen van het nieuwe gebouw opgenomen en ook plattegronden. Deze publieksversie is huis-aan-huis bezorgd bij de omwonenden van de Heremaweg 22. Ook heeft de informatie voor iedereen op de website van de gemeente gestaan met hieraan voorafgaand een publicatie in de Heerenveense Courant. Doel van deze inspraakperiode voor ons is om zo vroeg mogelijk duidelijkheid te krijgen over de gevoeligheden die er zijn in de omgeving zodat daar bij de definitieve planvorming nog rekening mee gehouden kan worden.

Daarnaast is er aan de overlegpartners (ex artikel 3.1.1 Bro) een concept ruimtelijke onderbouwing toegestuurd zodat zij vanuit hun specialisme een reactie konden geven waar bij de verdere uitwerking van het bouwplan rekening mee gehouden kan/moet worden. Dit is gedaan in het kader van het vooroverleg over de aanvraag. Daarbij worden aanvullend aan de publieksversie ook een aantal specifieke/technische aspecten beoordeeld waar de betreffende dienst een belang heeft zoals bijvoorbeeld trillingen van het spoor en (brand-)veiligheid van het gebouw.

De ingekomen reacties worden in deze inspraaknota samengevat en van een reactie van het college voorzien. Onderdeel B gaat over de reacties van de omwonenden en onderdeel C zijn de overlegreacties. Onderdeel D tenslotte geeft een beschrijving van de procedure die nog volgt.

B. Reacties omwonenden

Reactie 1 – omwonende

1.1 – Maatvoering / ruimtelijke inpasbaarheid

Het nieuwe gebouw wordt veel te hoog en ontnemt het uitzicht. Bovendien is het op deze plek niet inpasbaar.

Reactie

Om te bepalen of het gebouw ingepast kan worden in de omgeving is er door ons een omgevingsanalyse gemaakt. Het plangebied aan de Heremaweg ligt vlakbij één van de iconen van Heerenveen: ijsstadion Thialf. In navolging van de renovatie van Thialf is ook een deel van het openbaar gebied opgeknapt. In tijden van de renovatie is er ook een beeld geschetst hoe het gebied in de directe omgeving van Thialf ontwikkeld kan worden om de zichtbaarheid van de schaatstempel vanaf met name de Heremaweg te vergroten. Een transformatie van het gebied ten zuiden van het ijsstadion is hiervoor noodzakelijk. Op dit moment is er ruimtelijk en functioneel geen goede relatie tussen de 2 gebieden.

Liggend in de oksel van de spoorlijn en de Heremaweg is hier sprake van een zichtlocatie die stedenbouwkundig vanuit een aantal perspectieven interessant is. De spoorlijn is een ruimtelijke structuurdrager die bepalend is voor de ontwikkeling van Heerenveen. Langs het spoor is een relatief groene zone ontstaan, die met name aan de westzijde van de spoorlijn herkenbaar is. Aan de oostzijde van de spoorlijn oriënteren woonbuurten als de Akkers en Heerenveen Midden zich op de spoorlijn. Rondom het ijsstadion keert de bebouwing zich met de rug richting het spoor. Dit geldt ten dele ook voor het ijsstadion zelf. De hoofdentree van het ijsstadion is aan de zuidwestzijde van het stadion gelegen.



Figuur 1: huidige ligging plangebied.

De op de zandrug gelegen Heremaweg is een andere belangrijke structuurdrager binnen dit deel van Heerenveen. Vanaf de Marktweg bereikt men via de Heremaweg het dorp Nieuweschot. Het groene karakter van het lint is in de loop van de tijd op een groot aantal plaatsen in tact gebleven. Rondom de kruising met de spoorlijn bepaalt de opgekomen bedrijvigheid het straatbeeld. Rondom deze knoop is de bebouwing grootschaliger van karakter en is verstening van het (openbaar) gebied toegenomen.



Figuur 2: Ligging plangebied in 1930.

Potentie van het plan

Het voorliggende plan om de kavel aan de Heremaweg 22 (Vesta locatie) te herontwikkelen is een eerste stap in wat mogelijk een transformatie van het gehele gebied tot effect kan hebben. Het plan richt zich primair op voorzieningen ter ondersteuning van de topsport. Hierdoor wordt een eerste stap gezet om het gebied rondom Thialf ruimtelijk en functioneel te koppelen aan de Heremaweg.

De ruimtelijke koppeling wordt versterkt door het groene karakter van de Heremaweg te versterken/ in ere te herstellen. De bebouwing krijgt meer afstand tot de Heremaweg doordat het voorste gedeelte van het bestaande pand wordt afgebroken. Ter markering van de zuidelijke entree van Heerenveen is een markant gebouw op deze plek passend. Deze markante uitstraling wordt gevonden in hoogte en architectonische uitstraling.

Hoogteaccenten binnen Heerenveen

De bestaande hoogteaccenten zijn allen gelegen aan belangrijke infrastructurele assen. Voorbeelden hiervan zijn de woontorens langs de spoorlijn (de Muntflats en de woontoren bij het station) en de hogere bebouwing langs de A32 in het Sportstad gebied. De hoogte van deze bebouwing ligt rond de 40 meter.

Het toevoegen van een hoogteaccent op deze planlocatie, immers gelegen aan belangrijke hoofdstructuren, ter markering van het Thialf-gebied is zodoende passend binnen de stedenbouwkundige structuren van Heerenveen. Om onderscheid te blijven houden tussen de hoogteaccenten die het centrumgebied markeren en deze locatie, is een markant gebouw met een bouwhoogte van circa 30 meter passend.

Thialf in de omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie wordt Thialf als icoon van Heerenveen neergezet. Ingestoken wordt op een herontwikkeling van bestaande detailhandel en bedrijfsfuncties. Daarbij wordt in de eerste plaats gedacht aan functies die passen in het profiel van het gebied: (top)sport, evenementen en leisure. Daarnaast zijn kleinschalige combinaties van werken en wonen mogelijk. Waar mogelijk wordt daarbij het groene karakter van de Heremaweg versterkt.

Het gebouw krijgt een gevelhoogte van 30,4 meter en maximale hoogte van 32,5 meter door de dakopbouw die nodig is voor de lift. Daarmee ontstaat een gebouw dat hoger is dan het bestaande

gebouw maar waarvan wij vinden dat het op deze plek inpasbaar is. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Ook ten aanzien van de andere omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de directe (woon-) omgeving zoals geluid en verkeer is het plan inpasbaar in deze omgeving.

De nieuwe situatie zal zorgen voor een nieuw aanzicht van het gebied. Wij vinden de realisatie van dit gebouw in dit gebied aansluiten bij de ambities die we hebben voor een upgrade van het gehele gebied rondom Thialf en het zorgt bovendien naar onze mening niet voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.2 - Waardedaling van de woning

De waarde van de woning neemt af door de komst van het nieuwe gebouw

Reactie

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

Ontwikkelingen in een bestaande stedelijke omgeving kunnen zorgen voor een waardedaling van bestaande woningen. Of dat hier ook het geval zal zijn is op voorhand niet te zeggen. Feit is dat de nieuwe bebouwing hoger zal zijn dan nu is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Dat maakt een hoogte van 6.50 meter mogelijk met een mogelijkheid deze te verhogen naar 10 meter. Het nieuwe gebouw wordt maximaal 32,5 meter hoog en zal de omgeving veranderen.

Om te bepalen of er echt sprake is van planschade kan een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming van planschade indienen bij de gemeente. Een onafhankelijk extern bureau zal dan onderzoeken of er sprake is van planschade en wat de hoogte daarvan is.

1.3 - Overlast van auto's

Er komen teveel auto's met bijbehorende overlast van lawaai (klappen van portieren), inschijnende koplampen. Bovendien maken ook de bowlinghal en tennishal al gebruik van deze weg.

Reactie

Overlast van een bestaande of nieuwe functie is altijd vervelend. Als gemeente willen we dit ook zoveel mogelijk voorkomen maar het heeft ook met gedrag van gebruikers te maken en daar hebben we geen invloed op.

Parkeren en lichtoverlast

Ten aanzien van de inrichting van het parkeerterrein zal onderzocht worden op welke manier er een afscherming kan worden gerealiseerd tussen het parkeerterrein en de omliggende woningen zodat inschijnend licht van koplampen zoveel mogelijk voorkomen wordt. Er is bewust gekozen om de parkeerplekken zoveel mogelijk evenwijdig aan de Heremaweg aan te leggen zodat er zo min mogelijk overlast zal ontstaan door inschijnende koplampen. Het inschijnen van koplampen in huizen aan de overkant van de Heremaweg kan alleen niet volledig voorkomen worden. Net als in de huidige

situatie, met de in- en uitrit van/naar de tennishal en bowlingbaan, kan niet voorkomen worden dat er geen enkel licht kan inschijnen in de omliggende woningen.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie van de woningen en kamers wordt uitgegaan van kentallen die door de gemeenteraad zijn vastgelegd in het gemeentelijke parkeerbeleid (Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020). Er wordt uitgegaan van 1,6 mvt/etmaal per woning en 0,7 mvt/etmaal per kamer. Dit komt neer op 108 mvt/etmaal voor 32 woningen en 80 kamers. Voor de functies in de plint geldt dat de huidige sportschool met 34 mvt/etmaal per 100 m² de bepalende functie is. De verkeersgeneratie zal op basis hiervan ten opzichte van de huidige situatie niet relevant toenemen. De Heremaweg heeft bovendien voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen. Tenslotte is er sprake van een overzichtelijke situatie ter plekke. Wij zijn dan ook van mening dat er door de verkeersgeneratie geen problemen ontstaan.

Akoestiek

Ten aanzien van het geluid van parkerende auto's wordt in een akoestisch onderzoek onderbouwd dat dit binnen de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van geluidsbelasting mogelijk is. Ook het geluid van wegverkeer is onderzocht en ook hieruit blijken geen beperkingen als het gaat om de toekomstige akoestische situatie.

Reactie 2 - particulier

2.1 - Inpassing in de omgeving

Bovendien zal het gebouw niet in de omgeving passen, al dat glas en de goudkleurige balustrades en dan ook nog 8 verdiepingen hoog!

Reactie

In onze reactie in punt 1.1 van deze inspraaknota is uitgebreid ingegaan op de algemene inpasbaarheid van het nieuwe gebouw in de omgeving. Hier wordt voor de weerlegging van dit onderdeel naar verwezen. Het uiterlijk van het gebouw zal in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning worden beoordeeld door de welstandscommissie. Zij adviseren het college over het uiterlijk en de inpasbaarheid daarvan aan het college.

2.2 - Verkeersoverlast

Nu er een plan is voor nieuwbouw plan Vesta met een parkeergelegenheid van 109 plaatsen op het terrein, zal daar voor de gasten van Thialf tijdens evenementen weer een andere plek moeten gezocht worden. Een onwenselijke verkeerssituatie die zelfs hulpverlening hindert zoals diverse malen is gebeurd.

Reactie

Bij evenementen in Thialf zal de planlocatie inderdaad niet meer gebruikt kunnen worden zoals dat tot nu toe het geval is. Bij evenementen moet de organisator zorgen voor voldoende parkeergelegenheid of zorgen voor een alternatieve manier van bereikbaarheid (bijvoorbeeld openbaar vervoer of pendelen van grotere afstand). De parkeervraag van een evenement kan niet worden afgewenteld op een 'buurman', in casu de ontwikkelaar van dit perceel.

Daarbij moeten hulpdiensten uiteraard altijd vrij baan hebben! Daar zullen we naar aanleiding van deze opmerkingen ook extra scherp op blijven letten want het mag natuurlijk nooit zo zijn dat het gebied tijdens een evenement in Thialf niet meer bereikbaar is door fout geparkeerde auto's.

2.3 - Overlast

In het plan wordt gesproken over tijdelijke en vaste verhuur van de appartementen, dit gaat leiden tot problemen in de buurt, daar topsporters niet altijd sociale mensen zijn en zoals we vaker hebben meegemaakt, racen op parkeerterrein van Thialf als coureurs op Zandvoort.

Reactie

Wij zijn op voorhand niet bang voor extra overlast van de bewoners van het nieuwe gebouw zoals genoemd in de inspraakreactie. Topsport kenmerkt zich door rust en regelmaat en in die zin verwachten wij van de topsporters die er gaan wonen geen overlast voor de omgeving. Ook eventuele 'niet-topsporters' zullen zich naar onze mening in dit systeem gaan voegen. Mocht er dan onverhoopt toch overlast in of rondom het gebouw ontstaan dan is het in eerste instantie aan de verhuurder om hiertegen op te treden.

Overlast van racende automobilisten op een (leeg) parkeerterrein is niet de bedoeling van een parkeerterrein. Ook hiervoor geldt alleen dat we dat niet altijd kunnen voorkomen. Racende auto's zullen incidenteel op het terrein geweest zijn. Dit parkeerterrein van Thialf staat bij ons niet bekend als terrein waar veel overlast is. Dat wil niet zeggen dat het nooit voorkomt maar van structurele overlast is, voor zover wij dat kunnen nagaan, geen sprake.

Ten aanzien van het nieuwe parkeerterrein voor dit nieuwe gebouw verwachten wij qua overlast op het parkeerterrein van racende auto's hier geen overlast. Hier ontstaat geen grote open ruimte zoals bij Thialf en er zullen altijd auto's geparkeerd staan. Daardoor is er geen ruimte voor eventuele racende auto's. Dat is anders dan op het parkeerterrein van Thialf dat regelmatig leeg staat. Daarom zijn er ook geen extra maatregelen nodig ten aanzien van de inrichting van dit parkeerterrein dat onderdeel uitmaakt van deze ontwikkeling.

We hebben een aantal afbeeldingen laten zien met daarop de zonnestand op verschillende momenten. Daaruit blijkt dat het grootste gedeelte van het jaar er geen sprake zal zijn van forse

schaduwwerking op omliggende woningen door het nieuwe gebouw. Op 21 maart en 23 september is er om 18.00uur sprake van schaduwwerking door het nieuwe gebouw. Aan de hand van deze inspraakreactie is een extra zonnestudie gedaan (d.d. 4 oktober 2021). Ook daaruit blijkt dat er weliswaar op sommige momenten sprake is van schaduwwerking op de voortuinen en enkele voorgevels van woningen aan de Heremaweg maar het grootste gedeelte van de dag is er geen schaduwwerking. De zonnestudie is als bijlage toegevoegd.

3.3 De privacy zal door de hoogte van de flat en buitenbalkons nagenoeg verdwijnen. Evenals het uitzicht dat nog verder beperkt zal worden.

Reactie

In onze reactie onder 1.1 van deze inspraaknota gaan wij in op de inpasbaarheid van het gebouw in de omgeving. Door het nieuwe gebouw zal er vanuit de woningen zicht zijn op de (voor-)tuinen van omliggende woningen aan de Heremaweg. Het nieuwe gebouw krijgt geen balkons waarop de bewoners in de zomer ook kunnen verblijven. Tenslotte gaat het om de voortuinen van de insprekers waarbij er al sprake is van inkijk langs deze invalsweg in Heerenveen. Er ontstaat naar onze mening een acceptabele situatie als het gaat om het respecteren van privacy van de omliggende woningen.

3.4 De flat zal met name in het voor- en najaar veel zonuren wegnemen uit onze tuin

Reactie

De hoogte van het gebouw zal, afhankelijk van het tijdstip in meer of mindere mate, invloed hebben op bebouwing in de directe omgeving. Om de impact hiervan te kunnen beoordelen is een bezonningstudie (zie bijlage) gemaakt. Hierin is op een aantal tijdstippen op 21 maart, 21 juni, 23 september en 21 december de schaduw berekend.

Voor bezonning 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 uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ARRS 201201441/1/R1 en 201302022/1/R4).

Hierbij wordt een lichte norm (minimaal 2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober) en een strenge norm (minimaal 3 bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot 22 november) gehanteerd. Voor stedelijke gebieden wordt veelal de lichte norm gebruikt. Wij hebben de situaties aan beide normen getoetst. Hieraan wordt voldaan. Het schetsontwerp bouwplan leidt tot een bezonningssituatie, die op grond van jurisprudentie ruim voldoet aan de strengste norm en daardoor aanvaardbaar wordt geacht.

3.5 Het lijkt ons twijfelachtig dat 80 flats allemaal bewoond gaan worden door topsporters. Wij vragen ons af voor welke doelgroep de andere appartementen gebruikt gaan worden.

Reactie

In onze reactie onder punt 2.3 zijn we ingegaan op de vrees van omwonenden ten aanzien van overlast. Zoals blijkt zijn wij op voorhand niet bang voor veel overlast.

In Heerenveen zijn circa 200 topsporters actief waarvan het grootste deel in de gemeente woont. Centrum Topsport en Onderwijs (CTO) verhuurt nu ook al woningen / appartementen aan circa 80 topsporters in Heerenveen en heeft een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar om dat op deze locatie bij elkaar te brengen. De overige appartementen komen voor de normale verhuur beschikbaar.

3.6 De bouw van de flat zal leiden tot tijdelijke geluidsoverlast en maken wij ons zorgen over schade door zwaar materieel en trillingen.

Reactie

Tijdens de bouw van een nieuw pand is er sprake van de productie van geluid. Er zal tijdens de bouw gebruik gemaakt worden van (zwaar) materieel en dat produceert geluid dat in de omgeving merkbaar zal zijn. Op grond van artikel 2.2, lid 6 van de Regeling omgevingsrecht verstrekt de aanvrager in of bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen. Voor mogelijke (geluids-)overlast tijdens het bouwen en/of schade aan omliggende panden zijn (wettelijke) eisen vastgelegd waaraan wij als gemeente ook toetsen. Hierdoor worden de belangen van omwonenden ook beschermd tijdens de bouwfase van dit project.

3.7 De realisatie van het project zal leiden tot waardedaling van onze woning.

Reactie

In onze reactie onder punt 1.2 gaan wij in op mogelijke waardevermindering van omliggende panden en hoe wij daar mee om zullen gaan.

3.8 We verzoeken om geen vergunning te verlenen voor dit project.

Reactie

Op dit moment kunnen wij nog geen besluit nemen over de verlening van een omgevingsvergunning omdat er nog geen sprake is van een officiële aanvraag om omgevingsvergunning. Wij hebben de globale plannen voor de inspraak ter inzage gelegd zodat we iedereen vroegtijdig kunnen meenemen in de plannen en mogelijk ook nog aanpassingen doorvoeren in het definitieve ontwerp.

De officiële aanvraag om omgevingsvergunning zal binnenkort ingediend worden en op dat moment moeten wij als gemeente een besluit nemen. Hieraan voorafgaand moet een procedure doorlopen worden die we in onderdeel D beschrijven. Pas nadat die doorlopen is zullen wij een definitief besluit nemen of we de omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Reactie 4 – naastliggend bedrijf

Wij denken dat de realisering van dit project een meerwaarde is voor het gebied, zeker als er een vorm van sport in de activiteiten ingeweven zit. Tennisschool Smashing is exploitant van het Racketcentrum Heerenveen dat tussen het pand Heremaweg 22 en Thialf is gelegen. Het Racketcentrum, dat geldt overigens ook voor het Bowlingcentrum, is alleen bereikbaar via een toegangsweg vanaf de Heremaweg tot de ingang van het Racket- en het Bowlingcentrum. Deze toegangsweg (inrit) ligt meteen langs het pand van de Heremaweg 22 (toekomstige project). Mijn vraag aan u is om in de definitieve vaststelling van de vergunning rekening te houden met deze inrit voor het bereiken van het Racket- en Bowlingcentrum. Het is wellicht een logische vraag, maar ik zou toch graag zien dat deze wordt meegenomen in het proces.

Reactie

De inrit naar de tennishal en het bowlingcentrum is al jaren aan de oostkant van het perceel gesitueerd. Initiatiefnemer heeft in de plannen rekening gehouden met de bereikbaarheid van het racketcentrum en de tennishal. De inrit voor de bedrijven zal zo blijven zoals die nu is aan de oostkant. Wel worden er enkele extra parkeerplekken aangelegd zonder dat deze ten koste gaan van

de bereikbaarheid van de tennishal en het bowlingcentrum. Afspraken tussen beide bedrijven en de ontwikkelaar dienen op basis van privaatrecht verder geborgd te worden.

C. Reacties overlegpartners (ex artikel 3.1.1. Bro)

Reactie 1 – Gasunie NV

1.1 - Ligging gasleiding (N-500-17)

Gasunie is hier rond het plangebied betrokken met een 4" Gasleiding N-500-17. Vanuit Gasunie ligt het PR 10-6 contour op de leidingen (plaatsgebonden risico) dit betekent dat indien bevoegd gezag vergunning verleent er een bouwafstand van tenminste 4 meter (belemmerende strook) aangehouden moet worden, deze belemmerende strook dient ten allen tijde vrij te blijven van obstakels, objecten en of overige bouwwerken. In de huidige situatie staat de bebouwing binnen deze belemmerende strook, dit is niet toegestaan en historisch ontstaan en gedoogd.

Reactie

Het gedeelte van het huidige gebouw aan de zuidwestkant ligt op dit moment te dicht bij de gasleiding van de Gasunie. Dit gedeelte wordt gesloopt en het nieuwe gebouw komt op een grotere afstand te staan van deze hogedruk transportleiding. In deze strook zijn in de nieuwe situatie parkeerplekken voorzien, net als nu in de bestaande situatie op het grootste gedeelte van de gasleiding het geval is, waarbij er geen obstakels, objecten of overige bouwwerken geplaatst zullen worden. Ook is geen diepwortelende beplanting voorzien in deze strook. Hierdoor zal de functionaliteit en veiligheid van deze leiding niet minder worden dan nu het geval.

1.2 - Groepsrisico berekening

Vanuit de BEVB (besluit externe veiligheid buisleidingen) zal het bevoegd gezag, tevens vergunningverlener een Groepsrisico berekening eisen welke aantoont dat er geen risico contouren komen.

Reactie

Er is door de FUMO inmiddels een berekening gedaan naar het groepsrisico. Hieruit komt naar voren dat het groepsrisico weliswaar toeneemt maar ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. Ook is er een verantwoording groepsrisico opgesteld waarin onderbouwd wordt hoe er met het (rest)risico wordt omgegaan. Deze is aanvullend voorgelegd aan de Gasunie waarbij zij hebben aangegeven dat de besluitvorming daarover bij de gemeente ligt en er wat de Gasunie betreft geen aanvullende maatregelen getroffen hoeven te worden te aanzien van de veiligheid van deze gasleiding. De bewoners zijn bovendien zelfredzaam en kunnen vluchten vanaf de leiding. Dat is in het geval van een fakkelbrand (brand van de leiding) extra belangrijk omdat de leiding dan tussen het gebouw en de hulpdiensten in ligt.

1.3 - Veiligheid tijdens realisatie

Het betreft geen hogere wiskunde dat in de uitvoeringsfase de veilige ligging van deze leiding geborgd dient te worden door alle uitvoerende partijen, Gasunie heeft geen bezwaar tegen de plannen maar vooraf de uitvoeringsfase dient overleg gevoerd te worden en het volgende minimaal aangeleverd en besproken te worden. Voor begeleiding van de werkzaamheden in de uitvoeringsfase en toezicht op de veilige ligging van onze leidingen zal ons loket CTA middels een actuele klic melding een toezichthouder aanwijzen die de werkzaamheden in deze fase zal begeleiden.

Reactie

De bouw en aanleg zal worden afgestemd met de Gasunie zodat een veilige bouw- en aanlegfase afgestemd wordt.

Reactie 2 – Brandweer Fryslan

2.1 – Hogedruk aardgastransportleiding

De brandweer wijst op de ligging van de hogedruk aardgastransportleiding en geeft hierover een aantal adviezen

- 1. het gebouw in ieder geval buiten de 100%-letaliteitscontour van de buisleiding te situeren en zo ver mogelijk van de risicobron af;*
- 2. de gevels, beglazing en kozijnen dermate uit te voeren dat deze brandwerend zijn;*
- 3. om de trappenhuizen aan de andere zijde van het gebouw te situeren dan de zijde waar de risicobron is gelegen;*
- 4. het gebouw te voorzien van vluchtroutes van de hogedruk aardgastransportleiding af;*
- 5. het scenario (dreigende)fakkelbrand en het bijbehorende handelingsperspectief te communiceren met de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners;*
- 6. een markering aan te brengen in de grond om de locatie van de aardgastransportleiding aan te geven.*

Reactie

Zoals ook bij de reactie op de Gasunie (onder C sub 1.2) aangegeven zijn er aanvullende onderzoeken gedaan door de FUMO. Uitgangspunt was daarbij dat het gebouw voor een heel klein deel in de 100% letaliteitscontour staat. Uit de onderzoeken is gebleken dat het bouwplan in de huidige vorm voldoet aan de wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

Ten aanzien van een fakkelbrand zijn de gemeente en de ontwikkelaar zich terdege bewust van het feit dat een eventuele brandende leiding tussen de hulpdiensten en het gebouw ligt. De bewoners zullen zichzelf in veiligheid moeten brengen. Doordat topsporters zelfredzaam zijn en de uitgang aan de spoorzijde komt te liggen is er ook een vluchtweg bij de leiding vandaan. Ten aanzien van de brandwerendheid van de gevels zal dat getoetst worden tijdens de officiële aanvraag om omgevingsvergunning. Daarbij zal er gekeken worden naar de brandwerendheid van het gebouw.

De overige adviezen van de brandweer worden overgenomen en verwerkt in de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning en/of zullen gecommuniceerd worden.

2.2 - Opstelplaats en aansluitpunt brandweer

De brandweer vraagt om een opstelplaats op het terrein op een maximale afstand van 15 meter van de ingang van zowel de woontoren als van de naastgelegen sportfunctie. Daarnaast wordt gevraagd om de aansluiting voor de droge blusleiding te situeren bij dezelfde ingang als waar de opstelplaats voor de brandweer komt;

Reactie

Met bovenstaande verzoeken van de brandweer wordt in het definitieve ontwerp / de inrichting van het terrein rekening gehouden. Er is daarover al afstemming met de brandweer geweest.

2.3 - Brandweer betrekken bij de verdere uitwerking

Gevraagd wordt om de brandweer te betrekken bij de uitwerking van onze adviezen en de realisatie van het bouwplan.

Reactie

De brandweer heeft deze reactienota ook gekregen voorafgaand aan de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning. Ook zal tijdens de procedure voor de officiële aanvraag omgevingsvergunning de brandweer betrokken blijven als adviseur.

2.4 - Input groepsrisicoberekening

Tenslotte heeft de brandweer in het advies input gegeven voor de berekening van het groepsrisico waar de Gasunie en ook de brandweer zelf om vraagt.

Reactie

Dit advies is betrokken bij de groepsrisicoberekening die hiervoor gemaakt is en onderdeel uitmaakt van de definitieve omgevingsvergunningaanvraag.

Reactie 3 – Prorail

Geluid

In paragraaf 4.4 Geluid, onder cumulatieve geluidniveaus, is in de 2e alinea opgenomen dat er in de omgevingsvergunning bouw nadere bepalingen met betrekking tot de gevelgeluidwering worden bepaald en in de 3e alinea is opgenomen dat in het gevelontwerp rekening wordt gehouden met het lawaai als gevolg van de wegen en de spoorweg. ProRail ziet graag het gevelontwerp ter beoordeling tegemoet.

Reactie

Het definitieve gevelontwerp zal ter beoordeling aan Prorail worden toegestuurd.

Reactie 4 – Wetterskip Fryslan

In de toelichting wordt er in de waterparagraaf verwezen naar een watertoets en worden uitgangspunten benoemd die in het advies gegeven zouden zijn. Er is echter voor dit plan geen watertoets doorlopen en het advies is dan ook niet opgenomen in de bijlagen van de toelichting. Ik zou willen vragen om de watertoets als nog te doorlopen en eventuele aanvullingen te doen in de waterparagraaf. Graag zien we ook een verwijzing van de dossiercode in de paragraaf en het wateradvies bijgevoegd in de bijlage.

Reactie

De toelichting waarnaar verwezen wordt is een concept ruimtelijke onderbouwing die de overlegpartners ontvangen hebben. Daarin was aangegeven dat er een watertoets gedaan was, maar dossiercodes worden in het nieuwe aanvraagstelsel van het Wetterskip niet meer gegeven. Inmiddels is deze aanvraag gedaan bij Wetterskip Fryslan, afstemming met het Wetterskip vindt daarmee plaats over eventuele wateraspecten waar nog rekening mee gehouden dient te worden.

Reactie 5 – Provincie Fryslan

De provincie geeft aan dat de provinciale belangen in de voorontwerp omgevingsvergunning op een juiste wijze verwerkt zijn. De voorontwerp omgevingsvergunning geeft ook voor het overige geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

D. Het vervolg – een officiële aanvraag & procedure

De inspraakperiode die gehouden is heeft tot doel om als gemeente inzicht te krijgen in de bezwaren in de directe omgeving en van de organisaties die in het plangebied een belang hebben ten aanzien van dit bouwplan. De ingekomen reacties tijdens de inspraakperiode zijn door ons van een inhoudelijke reactie voorzien die elke indiener heeft gekregen. Met behulp van de inspraakreacties is het bouwplan vervolgens verder uitgewerkt tot een definitief plan. Hiermee is de inspraakperiode afgesloten en zal de volgende fase van de procedure gestart kunnen worden.

De volgende stap in de procedure is dat er een officiële omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van het gebouw. In het kader van deze vergunning zal de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan ook opgelost moeten worden. Dit zal gebeuren met een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo.

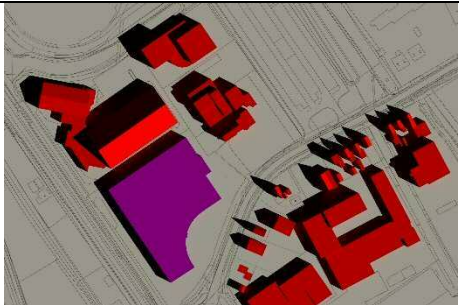
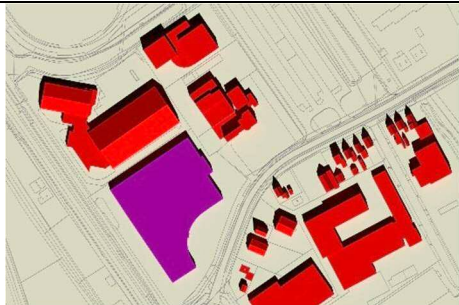
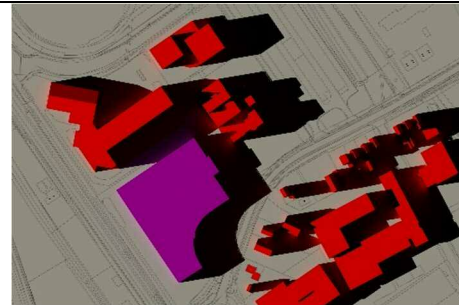
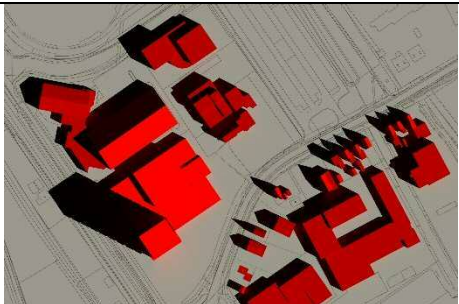
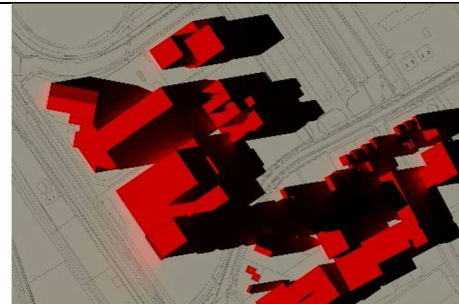
Tijdens deze procedure zal de gemeenteraad een besluit nemen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen over de plannen. De gemeenteraad moet instemmen met de inhoud van het definitieve bouwplan. Ook wordt de officiële aanvraag gedurende zes weken ter inzage gelegd zodat iedereen een zienswijze kan geven op de definitieve bouwplannen en alle onderzoeken die daarbij horen. De omwonenden van de planlocatie zullen persoonlijk bericht van ons krijgen wanneer de plannen ter inzage gelegd worden en hoe de zienswijze ingediend kan worden.

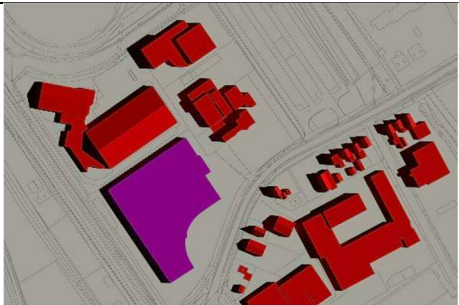
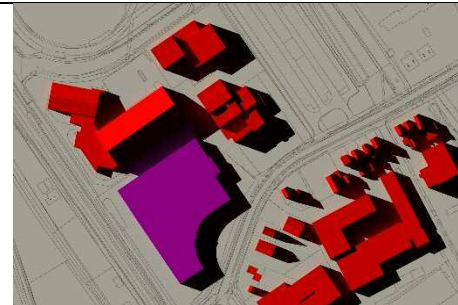
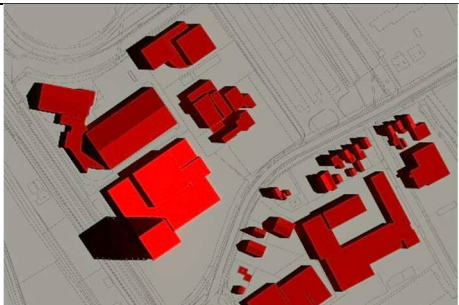
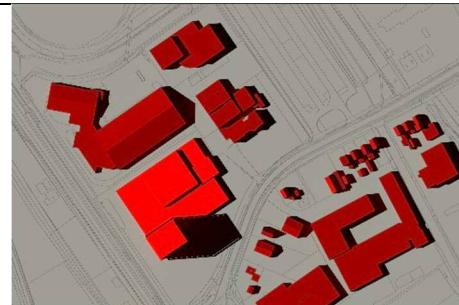
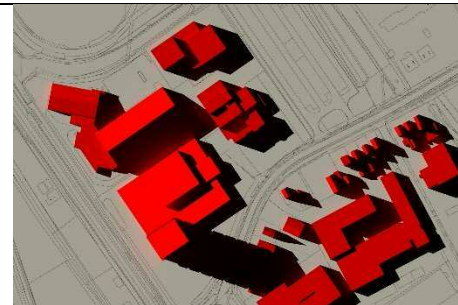
Ingekomen zienswijzen zullen door ons van een reactie voorzien worden. Na deze stappen zal er een definitief besluit genomen worden over de vergunningverlening. Tegen dit besluit staan rechtsmiddelen open.

Bijlagen:

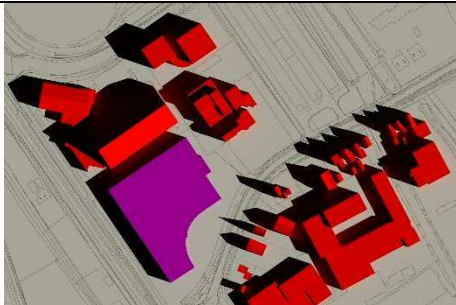
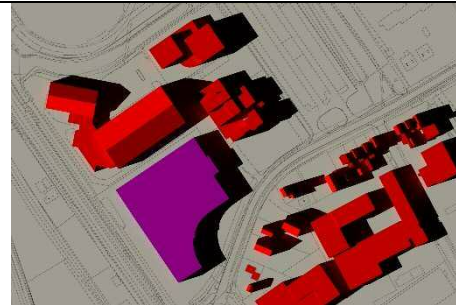
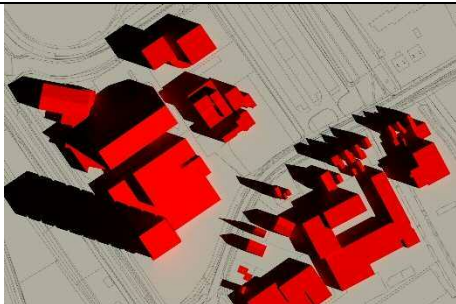
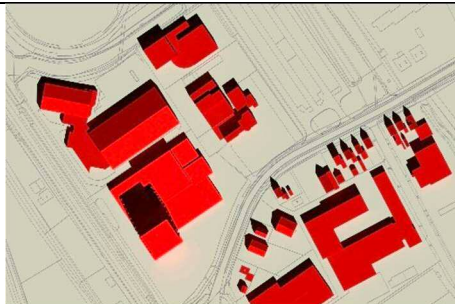
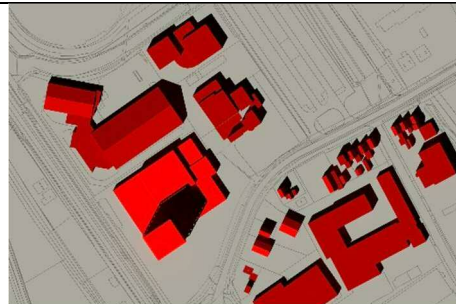
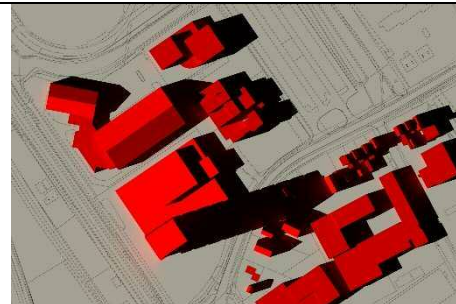
1. Zonnestudie (4 oktober 2021)

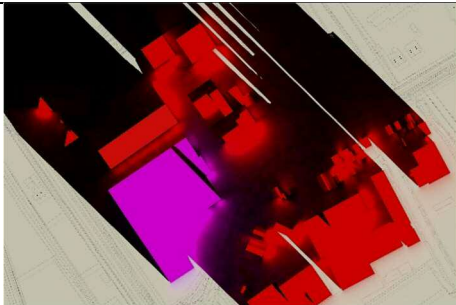
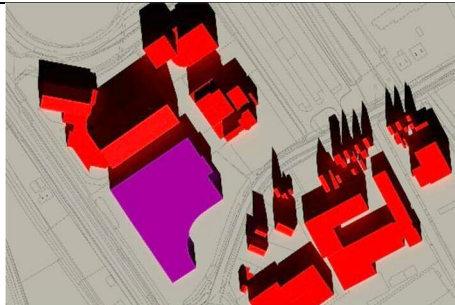
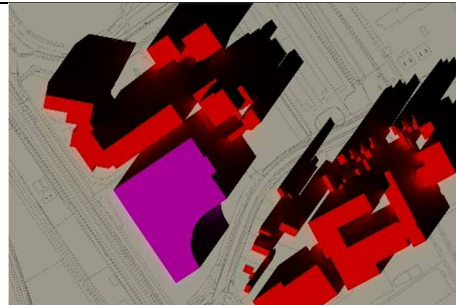
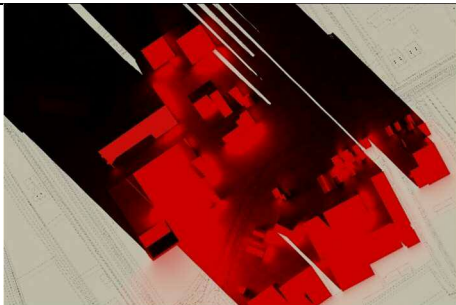
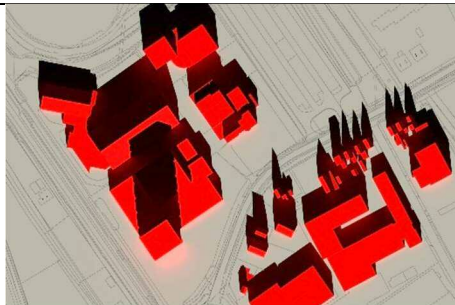
Zonnestudie Topsportcentrum te Heerenveen – VDZ Architecten - d.d. 4 oktober 2021 – BLAD 1

Bestaande situatie op 21 maart 2022					
Zonsopkomst 06.37 uur Zonsondergang 18.51 uur	21 maart om 9.00 uur	21 maart om 12.00 uur	21 maart om 15.00 uur	21 maart om 18.00 uur	
Gewijzigde situatie op 21 maart 2022					
Zonsopkomst 06.37 uur Zonsondergang 18.51 uur	21 maart om 9.00 uur	21 maart om 12.00 uur	21 maart om 15.00 uur	21 maart om 18.00 uur	

Bestaande situatie op 21 juni 2022					
Zonsopkomst 05.37 uur Zonsondergang 21.47 uur	21 juni om 9.00 uur	21 juni om 12.00 uur	21 juni om 15.00 uur	21 juni om 18.00 uur	21 juni om 20.00 uur
Gewijzigde situatie op 21 juni 2022					
Zonsopkomst 05.37 uur Zonsondergang 21.47 uur	21 juni om 9.00 uur	21 juni om 12.00 uur	21 juni om 15.00 uur	21 juni om 18.00 uur	21 juni om 20.00 uur

Zonnestudie Topsportcentrum te Heerenveen – VDZ Architecten – d.d. 4 oktober 2021 – BLAD 2

Bestaande situatie op 23 september 2022					
Zonsopkomst 07.24 uur Zonsondergang 19.33 uur	23 september om 9.00 uur	23 september om 12.00 uur	23 september om 15.00 uur	23 september om 18.00 uur	
Gewijzigde situatie op 23 september 2022					
Zonsopkomst 07.24 uur Zonsondergang 19.33 uur	23 september om 9.00 uur	23 september om 12.00 uur	23 september om 15.00 uur	23 september om 18.00 uur	

Bestaande situatie op 21 december 2022					
Zonsopkomst 8.47 uur Zonsondergang 16.21 uur	21 juni om 9.00 uur	21 juni om 12.00 uur	21 juni om 15.00 uur		
Gewijzigde situatie op 21 december 2022					
Zonsopkomst 8.47 uur Zonsondergang 16.21 uur	21 juni om 9.00 uur	21 juni om 12.00 uur	21 juni om 15.00 uur		