

Reactienota ontwerpverklaring van geen bedenkingen Pastorielaan tegenover nummer 8 1 tm 304 Heerenveen (50 tijdelijke woningen)

Inleiding

De ontwerpomgevingsvergunning alsmede de daarbij behorende stukken, waaronder een ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, Pastorielaan tegenover 8 1 tm 304 Heerenveen (50 tijdelijke woningen) heeft met ingang van 3 april 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Een en ander is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad en de Staatscourant van 3 april 2023.

Zienswijzen

Tijdens de periode dat de ontwerpomgevingsvergunning alsmede de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ter inzage heeft gelegen zijn er twee zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning ingebracht. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. [...] Heerenveen, per e-mail, ontvangen op 28-03- 2023
2. [...] Heerenveen, DigiD aanmelding, ontvangen op 16-04-2023
3. [...] Heerenveen, DigiD aanmelding, ontvangen op 02-05-2023
4. [...] Heerenveen, DigiD aanmelding + bijlagen, ontvangen op 04-05-2023
5. [...] Heerenveen, DigiD aanmelding + bijlagen, ontvangen op 08-05-2023
6. [...] Heerenveen, DigiD aanmelding + bijlagen, ontvangen op 12-05-2023
7. [...] Heerenveen, DigiD aanmelding + bijlagen, ontvangen op 14-05-2023

Inhoud zienswijzen en antwoorden daarop

De onderwerpen die aangevoerd worden in de zienswijzen zijn voor een groot deel gelijk. Daarom wordt de beantwoording van de zienswijzen per onderwerp gedaan, waarbij telkens de strekking van de zienswijzen (kort samengevat) worden weergegeven.

1. Verkeer (zienswijze 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7)

Alle ingediende zienswijzen zien mede op het aspect verkeer. Gevreesd wordt dat de verkeersintensiteit nog meer zal toenemen in de Zonnebloemstraat en Pastorielaan. Er zijn zorgen over de route naar het ziekenhuis Tjongerschans en de ambulances die van en naar het ziekenhuis moeten. Zorgen zijn er ook over de verkeersveiligheid, door een toename van de verkeersintensiteit komt de verkeersveiligheid in het geding. Men stelt voor dat er een ontsluiting via de rotonde Weinmakker komt naar het projectgebied. Gevreesd wordt dat ook veel buiten de parkeerplekken geparkeerd zal worden, zoals in bermen van de Van Beijma thoe Kingmaweg.

Antwoord

De vervoersbewegingen in het projectgebied zullen via de Pastorielaan aansluiten op de Zonnebloemstraat. Het huidige aantal verkeersbewegingen op de Pastorielaan is niet hoog.

De weg heeft voldoende capaciteit om de gemiddeld extra 300 vervoersbewegingen (50 woningen x 6 vervoersbewegingen per woning per dag) te kunnen afwikkelen. Tevens worden er extra passeerstroken gemaakt ter bescherming van de bermen langs de weg.

Vanaf de van Beijma thoe Kingmaweg geldt een eenrichtingsverkeer in oostelijke richting. Omdat vrijwel alle voorzieningen (centrum en aansluiting op de A32) ten zuiden en oosten van het projectgebied liggen, is de meest logische ontsluiting ook via de Pastorielaan. Dit is de kortste route naar de genoemde voorzieningen en die zal het meest worden benut. Bovendien is de toegangsweg zo ingericht dat de rijrichting naar de Pastorielaan beweegt en niet naar de van Beijma thoe Kingmaweg. Evenwijdig aan de Pastorielaan loopt een fietspad, waardoor de verkeersstromen gescheiden zijn. De verkeersveiligheid is gelet op bovenstaande niet in het geding. Een ontsluiting van het projectgebied via de rotonde op de Weinmakker is dan ook niet nodig en ongewenst.

Met betrekking tot parkeren wordt er voldaan aan de Nota Parkeernormen. De parkeerbehoefte zal volledig in het eigen projectgebied worden gerealiseerd. Volgens de Nota geldt er een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning (overige bebouwde kom, huur laag en midden segment). In het projectgebied worden 61 permanente parkeerplaatsen aangelegd (11 meer dan de norm). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. Daarnaast is er in het projectgebied nog ruimte om nog eens 16 extra parkeerplaatsen aan te leggen mocht er een grotere parkeervraag zijn. Dit wordt nu nog niet gerealiseerd in het kader van ontstening en klimaatadaptatie.

De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de omgevingsvergunning op dit punt te herzien.

2. Verlies aan groen, flora en fauna (zienswijze 3, 4, 5 en 7)

Door de realisatie van de 50 woningen wordt een open stuk groen ingevuld. Daarmee verliezen direct omwonende vrij uitzicht op groen. Daarnaast zal een stuk natuur verloren gaan, ook komt dit niet ten goede aan de flora en fauna in het gebied. (Roof)vogels, vleermuizen en andere dieren worden verdreven uit het gebied.

Antwoord

Er bestaat in Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het behoud van uitzicht is betrokken in de belangenafweging. Er is een zwaarder gewicht toegekend aan het belang om op korte termijn te voorzien in woonbehoefte.

Ten aanzien van de Wet natuurbescherming is, uit het recent door Antea Groep opgestelde rapport *'Ecologisch nader onderzoek, woningbouw Heerenveen, Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, projectnummer 0480955.100, 12 mei 2023'*, het volgende gebleken:

In het plangebied is volgens de geldende protocollen in 2023 onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen en het gebruik van het gebied door vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (roofvogels en uilen).

- Tijdens dit onderzoek is gebleken dat door het planvoornemen geen (mogelijk) essentieel (in de Wet natuurbescherming beschermd) leefgebied en verblijfplaatsen (waaronder broedplaatsen) verloren gaat voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.
- De aanwezige vogelsoorten met jaarrond beschermd nest (roek en sperwer) zullen geen hinder ondervinden door het planvoornemen.
- Met broedende vogels in opgaande beplanting rondom het plangebied dient wel rekening gehouden te worden, en werkzaamheden nabij opgaande beplanting gedurende het broedseizoen (circa half maart-half juli) dienen afgestemd te worden met een betrokken deskundig ecooloog.

Door het planvoornemen zal geen overtreding begaan worden van de in de Wet natuurbescherming genoemde verbodsbepalingen, indien werkzaamheden nabij omringende opgaande beplanting buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, dan wel onder begeleiding van een kundig ecoloog worden uitgevoerd. Er is dus geen ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming) om het plan door te laten gaan.

Tot slot is opgenomen in de stedenbouwkundige onderbouwing dat er wordt gestuurd op een groen beeld en enkel wordt verhard waar nodig. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren.

3. Leefbaarheid, waardevermindering en schade *(zienswijze 2, 3, 4, 5, 6 en 7)*

In de zienswijze wordt aangegeven dat er wordt gevreesd voor de leefbaarheid in buurt omdat er 50 sociale huurwoningen komen. Men wil graag verschillende bewonersgroepen en leeftijden bij elkaar laten wonen.

Er zijn zorgen over eventuele verwaarlozing van de woningen en omgeving. Men maakt zich zorgen over de waardevermindering van de woningen en geluidsoverlast in de wijk.

Daarnaast geeft het heien onrust bij omwonenden. Omwonenden zien graag dat voor het heien een rapport wordt opgemaakt over de huidige staat van hun woning.

Men vreest ook schade in en rondom hun woning en willen planschade ontvangen. Geplande fiets- en voetpaden komen recht achter de woning, dit zorgt voor ongewenste inkijk in de woning en directe lichtinval van fietsverlichting.

Antwoord

De druk op de woningmarkt is al lange tijd groot. De prijzen van koopwoningen zijn flink gestegen en daardoor steeds minder goed bereikbaar voor met name starters op de woningmarkt. De wachttijden voor huurwoningen zijn eveneens gestegen en woningzoekenden kunnen daardoor minder snel een woning vinden. De woningmarkt is op meerdere fronten minder goed bereikbaar voor een deel van de woningzoekers. Onderhavig project sluit aan op de huidige vraag die ook naar voren kwam in het woonbehoeftenonderzoek en voorziet in huurwoningen deels onder en deels boven de liberalisatiegrens van € 763. De woningen onder de liberalisatiegrens worden aan de sociale doelgroep toegewezen. De woningen boven de liberalisatiegrens zijn bereikbaar voor de groep die net te veel verdient om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen en te weinig om een woning te kunnen kopen in de huidige markt. In de zienswijze wordt gesteld dat het gaat om 50 sociale huurwoningen, hiervan is geen sprake. Het gaat zoals hiervoor aangegeven om huurwoning deels onder en deels boven de liberalisatiegrens. Binnen het hoofdlijnenakkoord 2022-2026 is de ambitie van gemêleerde wijken geformuleerd. Dit project draagt vanwege de verschillende huurprijsklassen en de situering van het project bij aan deze ambitie. Mensen uit verschillende inkomensgroepen en verschillende achtergronden creëren samen een gemêleerde leefomgeving, dit draagt bij aan de leefbaarheid.

De vrees voor overlast van de toekomstige bewoners van het project, daargelaten dat die vrees een onzekere toekomstige gebeurtenis betreft, betreft een kwestie van handhaving van de openbare orde die in een procedure als de onderhavige niet aan de orde kan komen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat als er op basis van de sonderingen aanleiding toe is, een opname wordt gedaan van de belendende percelen.

Indien u planschade, zoals bijvoorbeeld vermindering van de waarde van een onroerende zaak, als gevolg van de omgevingsvergunning meent te lijden, kan de gemeente verzocht worden om toekenning van een planschadevergoeding. Een verzoek moet in ieder geval binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden ingediend. Voor het indienen van het verzoek betaalt u leges aan de gemeente. Planschade is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft de gemeenteraad een procedureverordening vastgesteld waarin is vastgelegd op welke manier verzoeken om toekenning van een planschadevergoeding worden behandeld. Wij adviseren u om zich in beide goed te verdiepen, alvorens een dergelijk verzoek in te dienen.

Het stedenbouwkundig plan is naar aanleiding van de reacties op de inloopbijeenkomst reeds aangepast. Aan de zuidzijde van het plan wordt nu een haag geplaatst die met bomen kan worden gecombineerd, waardoor de overlast van licht wordt verminderd. Aan de westzijde wordt de achterzijde van de woningen omheind met groen, waardoor er geen direct zicht is op de tuin van de naastgelegen woning. Aan de achterzijde van de naastgelegen woning zal hoog opgaand groen worden geplaatst om het zicht op de lange rij woningen te beperken.

4. Tijdelijkheid en andere locatie *(zienswijze 1, 2 en 6)*

Het plan is bekend gemaakt als tijdelijke oplossing voor het woningtekort. Er is aan toe gevoegd dat er vervolgens permanente woningen komen. Daarnaast zijn er in de gemeente voldoende andere locaties waar de woningen gerealiseerd kunnen worden. Heerenveen Noord is niet een geschikte locatie voor de toevoeging van 50 woningen.

Antwoord

De woningen worden gedurende een periode van maximaal 15 jaar geplaatst en verhuurd door een woningcorporatie dan wel een andere partij. Bevolkingsprognoses voorspellen de komende jaren een groei van het aantal huishoudens en vervolgens een stabilisatie en daarna afname van het aantal huishoudens in de periode 2030-2040. De generatie babyboomers sterft dan uit, waardoor er ontspanning op de woningmarkt kan ontstaan. De tijdelijkheid van onderhavig project sluit daarom aan bij de verwachte demografische ontwikkeling.

De stedenbouwkundige invulling is gemaakt vanuit het tijdelijke perspectief. Na het verstrijken van de termijn 15 jaar, kan de locatie alsnog permanent worden ingevuld dan inspeland op de voordoende marktvraag. De stedenbouwkundige opzet zal dan uitgaan van een permanente invulling, waarbij wordt gekeken naar aansluiting bij de omgeving.

Het standpunt dat er voldoende andere locaties zijn is niet relevant. De aanvraag ziet op deze locatie en er zijn geen andere locaties meegenomen in dit planvoornemen.

5. Geen participatie *(zienswijze 5 en 7)*

Initiatiefnemer heeft een commercieel belang, het plan stond al vast voordat het gepresenteerd werd. Behalve kleine aanpassingen, was er geen inspraak mogelijk. Er was geen voldoende participatie voor omwonenden.

Antwoord

Op dinsdag 22 november is er een inloopbijeenkomst georganiseerd om het voorgenomen project toe te lichten aan omwonenden en andere belanghebbenden. Er is vervolgens mogelijkheid geweest om hun reactie te geven. Op deze reactie is een reactienota gekomen, waar ook enkele aanpassingen zijn gedaan aan het stedenbouwkundig plan. Er is daarnaast sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.