

Antwoordnota inspraak m.b.t. bouwplan voor 17 appartementen op de percelen Kerkstraat 44, Nieuwstraat 7 en het parkeerterrein achter het perceel Kerkstraat 44 te Heerenveen

(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 6 oktober 2020)

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders van Heerenveen hebben inspraak gegeven op het schetsontwerp bouwplan voor 17 appartementen in Heerenveen, op de percelen Kerkstraat 44, Nieuwstraat 7 en het parkeerterrein achter het perceel Kerkstraat 44.

In deze antwoordnota geven burgemeester en wethouders een reactie op de inspraak.

- Informatiebijeenkomst

Op 14 november 2019 belegde de ontwikkelaar MEMA Investment BV een informatiebijeenkomst voor bewoners en bedrijven in de omgeving van het plangebied. Hier kon kennis worden genomen van de plannen en een reactie worden gegeven. De gemeente was ook vertegenwoordigd bij deze bijeenkomst.

- Inspraak

De mogelijkheid om in te spreken werd bekend gemaakt in de Heerenveense Courant van 10 juni 2020, door middel van een nieuwsbrief en verder langs digitale weg. Het voorontwerpbestemmingsplan en het schetsontwerp bouwplan lagen vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kwamen zes inspraakreacties binnen. De exploitanten van cafés De Skoffel & De Stunt reageerden buiten de termijn, maar zij dienden schriftelijk een reactie in, die zij reeds mondeling tijdens de informatiebijeenkomst hadden gegeven. Deze inspraakreactie werd onderschreven door de eigenaar/verhuurder van de pand waarin De Skoffel & De Stunt zijn gevestigd.

2. Inspraakreacties

Er kwamen inspraakreacties binnen van:

1. Indiener 1
2. Indiener 2
3. Indiener 3
4. Indiener 4
5. Indiener 5
6. Indiener 6

In de inspraakreacties werd het volgende naar voren gebracht:

1. Indiener 1

Indiener 1 geeft aan dat het balkon van hun flat (2 hoog) zicht heeft op de Kerkstraat, op het zuiden. Zij komen bijna al het zonlicht te missen, zeker in de winter. Hun wens is in de Kerkstraat twee bouwlagen te bouwen in plaats van drie. Verder vragen ze om een gebouw van lichte kleur neer te zetten, zoals hun flat (Le Premier) en het wokrestaurant.

Zwarte steen is wel modern, maar het maakt de omgeving donkerder en de straat nauwer.

2. Indiener 2

In het bouwplan wordt het aanwezige parkeerterrein aan de Kerkstraat aangepast naar de bestemming wonen. Het argument dat wordt gebruikt om dit te rechtvaardigen is dat er in de nabijheid voldoende parkeerruimte is in de vorm van een parkeergarage.

Indiener merkt dat bij het vormen van een begrafenis/crematiestoet het onmogelijk is om alle auto's in dezelfde stoet te krijgen. Immers parkeerders moeten lopen naar de parkeergarage en eerst afrekenen. Dat kan bij twee kassa's en het uitrijden gebeurt stuk voor stuk, waarbij auto's moeten omrijden om weer bij het kerkgebouw te komen.

Daarnaast is de afstand naar de parkeergarage voor een aantal bezoekers van niet alleen herdenkingsdiensten, maar ook de zondagsdiensten te groot om lopend te kunnen bereiken.

Indiener vraagt waarom het beoogde gebouw niet in haar eigen parkeergelegenheid kan voorzien. Met het verdwijnen van 7 parkeerplekken en 17 nieuwe bewoners, en dus 17 extra parkeerruimtevragers, wordt de druk op het omliggende gebied groter.

Graag wil indiener bij de gemeente Heerenveen aandragen dat hun kerkgebouw het op één na oudste gebouw is in Heerenveen en dat zij zeer beducht zijn voor de risico's van zowel sloop als nieuwbouw met betrekking tot het kerkgebouw.

3. Indiener 3

Indiener vindt het goed dat de nabijgelegen parkeergarage deels wordt openzet voor de vergunninghouders. Maar als de gemeente de vergunninghouders niet verplicht om hun auto's in de garage te zetten. Dan zetten iedereen voor het gemak zijn auto op straat voor zijn deur.

Er komen 17 appartementen, dat betekent dat er minimaal 17 auto's bij komen. Op Nieuwstraat zelf zijn maar ongeveer 20 parkeerplaatsen. De huidige bewoners hebben die plaatsen nodig, de cafés en de snackbar hebben die parkeerplaatsen nodig voor de klanten, en ook het winkelende publiek heeft die parkeerplaatsen nodig. Als de 17 auto's op straat worden geparkeerd, dan is de hele straat al vol. En als de klanten van de snackbar hun auto niet kunnen parkeren om eten op te halen, dan raakt indiener zijn klanten kwijt. Dat betekent ook einde verhaal voor de snackbar.

Op de plaats waar vroeger Friesland Makelaardij zat, komen er in de toekomst ook nog 35 appartementen bij. Zij hebben wel een eigen parkeerterrein, maar in de avond als ze bezoek krijgen, zullen familie en vrienden de auto's waarschijnlijk niet op het eigen parkeerterrein gaan zetten. Hierdoor zijn de parkeerplaatsen van de Nieuwstraat weer extra belast.

Het bouwplan voor 17 appartementen op de locatie Kerkstraat/Nieuwstraat kan ernstige parkeerproblemen veroorzaken op de Nieuwstraat. Indiener vraagt: Kunt u eerst de parkeerproblemen op Nieuwstraat oplossen, en daarna pas overwegen of het bouwplan door kan gaan? Bijvoorbeeld door vergunninghouders te verplichten hun auto's in de parkeergarage te zetten.

4. Indiener 4

Indiener en haar man wonen op de hoek Nieuwstraat- Kerkstraat (boven het Huiswerkinstituut, één hoog en tegenover de parkeerplaats) in een mooi licht appartement met een prachtig balkon op het zuiden.

Als hier een gebouw van 3 hoog pal tegenover komt, zal hun lichtinval verdwijnen en de kamer zal in een donkere ruimte veranderen. Daarom tekenen zij bezwaar aan tegen een appartementencomplex aan de Kerkstraat.

5. Indiener 5

Indiener vertegenwoordigt het bestuur van Stichting De Wit, die de gelijknamige Coffeeshop, Vermaningsteeg 12-14 te Heerenveen exploiteert en eigenaar is van het onroerend goed op die percelen.

Indiener heeft een viertal zorgen inzake de voorgenomen realisatie van het volumineuze woonappartementencomplex op de hoek Kerkstraat/Nieuwstraat. Uiteraard zal dit gebouw met de voorgestane functie renderend zijn op de huidige plek. Dit met name gelet op het samentrekken van drie percelen voor dit doel en de dientengevolge grote gebruiksvloeroppervlakte over drie verdiepingen. Op zichzelf genomen is hier niets op tegen, mits de omgeving dit gebouw ter plaatse kan "dragen". En hier wringt de schoen.

1. De parkeerdruk in de betreffende omgeving is hoog en het huidige parkeerterrein achter perceel Kerkstraat 44 kan dan ook niet worden gemist. Toch wordt dit parkeerterrein opgeofferd voor het appartementengebouw en deze parkeerplaatsen worden niet in de directe omgeving gecompenseerd.
2. De grootte en de hoogte van het appartementencomplex maken dat het zonlicht (deels) wordt gekeerd, er schaduwwerking optreedt en de lichttoetreding afneemt. Er ontstaan "donkere" unheimische hoeken in de directe omgeving, hetgeen niet wenselijk wordt geacht.
3. De bebouwde omgeving ter plaatse bestaat uit kleinschalige bebouwing. Met de realisatie van het volumineuze appartementencomplex wordt deze bebouwingsstructuur doorbroken (korrelgrootte), waarmee als het ware een koekoeksjong in een te klein nest opgroeit. Dit wordt als niet plezierig ervaren.
4. Het appartementencomplex bestaat uit 17 milieugevoelige en afzonderlijke bestemmingen. Zowel het appartementencomplex als de coffeeshop van cliënt heeft elk zijn eigen uitstraling en invloedssfeer. Cliënt vraagt zich af of beide invloedssferen met elkaar matchen en heeft daar zorgen over.

Indiener verzoekt een meer passende invulling voor de betreffende hoek te zoeken en geen medewerking te verlenen aan onderhavige en voor die plek te grootschalige plan.

6. Indieners 6

Naast cafés De Skoffel & De Stunt zit een voormalig horecabedrijf (de Muis) met horecabestemming. Daarvoor in de plaats komen woningen. Indieners verwachten geluidsoverlast doordat woningen dicht naast hun horecapanden worden gerealiseerd. Gasten verblijven door het rookverbod vaker buiten op het terras. Hiermee verwachten zij ook problemen. Naast deze woningen, zijn er aan de overkant ook plannen voor een woningbouwproject. In een van oudsher horecagebied worden veel woningen gerealiseerd. Indieners verwachten dat hun horecafunctie tot overlast bij de toekomstige bewoners gaat leiden. Met name ook tijdens voetbalevenementen, waarbij veel

supporters in en rondom het pand aanwezig zijn. Zij hebben zorgen dat de aanwezigheid van deze woningen leidt tot aantasting van de bedrijfsvoering en hun mogelijkheden beperkt. Bovendien zouden zij graag zien dat er één parkeerplaats voor de deur/vlakbij beschikbaar blijft voor de uitbaters van onze bedrijven voor de nachtelijke uren. Tot slot maken zij zich zorgen over waardevermindering van zowel het pand als de horecaexploitatie (goodwill) als ze het willen verkopen als horecapand aan een andere partij, door de beperkingen in de omgeving.

3. Beoordeling door burgemeester en wethouders

a. Verkeer en parkeren

- *Algemeen*

Door de compacte inrichting van het centrum, met veel gestapelde appartementen, is het niet in alle gevallen mogelijk de daarvoor benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In het centrum zijn, en komen, echter in ruime mate openbare parkeerplaatsen beschikbaar, die ook door bewoners benut kunnen worden.

Om de parkeerbehoefte en het aanbod van parkeerplaatsen goed op elkaar te laten aansluiten geldt een parkeernormennota. Op basis van deze nota wordt bij nieuwbouw in het centrum, waarbij geen ruimte is voor parkeren op eigen erf, de parkeereis afgekocht.

Deze gelden komen in een Mobiliteitsfonds, waarbij de gemeente de verplichting heeft om de extra parkeerplaatsen binnen 10 jaar te realiseren. De bewoners van de nieuwbouw krijgen een bewonersvergunning voor het gebruik van openbare parkeerplaatsen.

- *Parkeren nieuwe appartementengebouw*

Door het nieuwbouwproject gaan zes openbare parkeervakken op maaiveld verloren (bestaande parkeerterrein achter huidig pand Kerkstraat 44) en ontstaat een extra parkeerbehoefte ten gevolge van de 17 te bouwen appartementen. De bewoners van de nieuwe appartementen gaan gebruik maken van de openbare parkeervoorzieningen.

In de directe omgeving van het nieuwbouwproject zijn ruim voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig. De parkeergarage Geerts Willigenplein (capaciteit 325 parkeerplaatsen) ligt op 100 m tot 130 m van het nieuwbouwproject. De parkeergarage is zelden volledig bezet, met uitzondering van de zaterdagmiddag. Op werkdagen is in de parkeergarage sprake van gemiddeld 125 vrije parkeerplaatsen op de onderste parkeerlaag (peiljaar 2019). In de omgeving rondom de parkeergarage geldt bovendien geen parkeerverbod. Dit betreft de Kerkstraat, het Geert Willigenplein en de Kleine Kerkstraat. In dit gebied mag (tegen betaling) ook buiten de parkeervakken op straat worden geparkeerd.

- *Doopsgezinde kerk*

Omdat in de directe omgeving van het kerkgebouw geen parkeerverbod geldt, is hier voldoende ruimte om te parkeren. Ook tijdens begrafenisdiensten kan, naast het parkeren in de parkeergarage, op straat worden geparkeerd in het gebied rondom de parkeergarage. Doordat ook buiten de parkeervakken (tijdens betaaltijden¹ tegen

¹ ma t/m vr: 09:00 – 18:00 uur, za: 09:00 – 17:00 uur, do: 18:00 – 21:00 uur

betaling) mag worden geparkeerd, is het niet noodzakelijk dat alle auto's omrijden om bij de stoet aan te sluiten.

De afstand van de parkeergarage tot het kerkgebouw is vanaf de zuidelijke voetgangers in- en uitgang ca. 100 meter. Deze afstand is niet onoverkomelijk of te lang in een centrumgebied. Voor degenen die op maaiveld parkeren is de loopafstand tot het kerkgebouw vaak nog kleiner.

- *Snackbar Mandoline*

Wanneer de parkeerbezetting op de Nieuwstraat hoog is, is er in de directe omgeving voldoende ruimte om te parkeren op korte afstand van de snackbar. Naast het parkeren in de parkeergarage kan ook op maaiveld worden geparkeerd rondom de parkeergarage. Zoals hiervoor gesteld, geldt er geen parkeerverbod in het gebied rondom de parkeergarage. Hier mag ook buiten de parkeervakken (tijdens betaaltijden tegen betaling) worden geparkeerd.

Voor de ontwikkelingen aan de Nieuwstraat 2-6, 27 en 28 (voorheen Makelaardij Friesland) wordt een aparte procedure gevolgd. Bij het plan wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bezoekers kunnen gebruik maken van de beschikbare openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Dit is een regel die algemeen geldt voor bezoekers van (bewoners van) het centrum. Ook hiervoor geldt dat in de omgeving (maaiveld en parkeergarage) voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

Een deel van bezoekers van de snackbar zal bestaan uit klanten die met de auto een kort bezoek brengen of een bestelling afhalen. Hiervoor kan het moeilijk zijn in de directe omgeving een parkeerplek te vinden. Om hiervoor een oplossing te bieden worden 4 parkeerplaatsen op de Nieuwstraat tegenover de snackbar aangewezen als blauwe zone met een maximale parkeertijd van 0,5 uur. Hierdoor worden deze parkeerplaatsen vrijgehouden van vergunninghouders en lang parkerende bewoners of bezoekers. De tijdsduur wordt gereguleerd met een parkeerschijf. Het tijdelijk parkeren is gratis.

- *Stichting De Wit*

In de directe omgeving van de Vermaningssteeg is voldoende ruimte om te parkeren. Er kan in de parkeergarage worden geparkeerd, maar ook op straat rondom de parkeergarage. Zoals hiervoor reeds gesteld mag in het gebied Kerkstraat, Geert Willigenplein en Kleine Kerkstraat ook buiten de parkeervakken worden geparkeerd.

- *Cafés De Skoffel & De Stunt*

Cafés De Skoffel & De Stunt worden aangemerkt als avond- en nachthorecabedrijven. In het centrum van Heerenveen zijn meerdere horecabedrijven die zich richten op het avond- en nachtpubliek. Het is in algemene niet mogelijk parkeerplaatsen te reserveren voor de uitbaters van deze bedrijven.

Aan de overzijde van de Nieuwstraat worden vier parkeerplaatsen met een blauwe zone aangewezen, voor bezoek snackbar en ander kort bezoek in omgeving. Als hieraan een tijdlimiet wordt verbonden, bijvoorbeeld 09.00- 23.00 uur (dit moet nog nader worden bepaald), kunnen de uitbaters van De Skoffel & De Stunt daar in de nachtelijke uren staan. Daarnaast kunnen ze parkeren in de Kerkstraat. Dit is op korte loopafstand. Na 18.00 uur is parkeren hier gratis, behalve op donderdag wanneer het gratis is vanaf 21.00 uur.



Figuur 1. Globale aanduiding locaties:

- *rode pijl: nieuwbouw;*
- *blauwe pijl: ingang parkeergarage;*
- *gele pijl: coffeeshop De Wit en de doopsgezinde kerk*
- *paarse pijl: cafés De Skoffel & De Stunt*
- *groene pijl: snackbar Mandoline*
- *rondom parkeergarage: het gebied waar geen parkeerverbod geldt*

Samengevat:

- de bewoners van de nieuwe appartementen maken gebruik van de beschikbare openbare parkeerplaatsen in het centrum, zowel in de parkeergarage als op het maaiveld;
- er zijn voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar om de parkeerbehoefte van de 17 appartementen op te vangen;
- door de optelsom van de parkeerplaatsen in de parkeergarage, in de parkeervakken en op straat in het gebied Kerkstraat, Geert Willigenplein en Kleine Kerkstraat, waar geen parkeerverbod geldt, is voldoende parkeercapaciteit beschikbaar voor personen die met de auto de Doopsgezinde kerk, coffeeshop De Wit en de horecagelegenheden bezoeken.
- in de directe nabijheid van snackbar Mandoline worden vier parkeerplaatsen aangewezen voor kortparkeren.

b. Stedenbouwkundige inpassing

De bebouwing in de directe omgeving van het de ontwikkellocatie kenmerkt zich door een grote mate aan verscheidenheid. Het straatbeeld van de Kerkstraat is in de loop van de tijd drastisch veranderd. Veelal kleinschalige woningbouw heeft plaats gemaakt voor grotere bouwblokken. In de plinten van deze bouwblokken zijn diverse voorzieningen (winkels, horeca en dienstverlening) ondergebracht, terwijl er op de verdiepingen wordt gewoond. Hierdoor heeft de straat in de loop van de tijd een meer stedelijke uitstraling gekregen. Met de toevoeging van een gebouw van drie bouwlagen aan de Kerkstraat,

wordt aangesloten op de bestaande structuur, waarin de aanwezige appartementengebouwen bestaan uit ten minste drie bouwlagen.

Met de invulling van de open hoek aan de zijde van de Kerkstraat, waar nu geparkeerd wordt, wordt het stedenbouwkundig bouwblok afgemaakt en krijgt de Kerkstraat ook aan deze zijde weer bebouwing zoals dat in het verleden ook het geval was.

Er is een contrast met de meeste bebouwing in de Vermaningsteeg. Als smalle straat vormt deze de verbinding tussen de Kerkstraat en de Lindegracht. Hogere pakhuizen en kleine woningen en een kerk bepalen het straatbeeld.

Het profiel van de Vermaningsteeg verandert door de nieuwbouw. De nieuwbouw zal het profiel aan de zijde van de Kerkstraat versmallen tot dezelfde breedte zoals die in de rest van de straat wordt ervaren. Het nieuwe appartementencomplex krijgt aan deze zijde een kopse gevel die zich volledig oriënteert op de Vermaningsteeg. Door de kopgevel juist aan deze zijde te positioneren en niet aan de zijde van de Kerkstraat, wordt aansluiting gevonden bij de korrelmaat van de reeds bestaande bebouwing in de Vermaningsteeg.

Met deze positionering komt automatisch de langste gevel van het appartementengebouw aan de Kerkstraat te liggen. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de grotere gebouwen die reeds het gevelbeeld van de Kerkstraat vormen. De aansluiting wordt niet alleen gevonden in de breedte van het bouwblok, maar ook in de hoogte.

De nieuwbouw wordt op deze manier op aanvaardbare wijze opgenomen in de omgeving.

c. Geluidssituatie van de nieuwe woningen in relatie tot cafés De Skoffel & De Stunt

Bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die kunnen leiden tot milieuhinder, wordt een afweging gemaakt op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009 (Vereniging van Nederlandse gemeenten). In deze uitgave worden richtafstanden gegeven tussen woningen milieubelastende functies. Eén van de milieuaspecten die hierin wordt meegenomen is geluid.

Bij de toepassing van de VNG uitgave wordt onderscheid gemaakt in rustige en gemengde (levendige) gebieden. Voor rustige gebieden geldt een striktere beoordeling dan voor gemengde gebieden.

De directe omgeving van het bouwplan hoek Kerkstraat - Nieuwstraat kan worden beschouwd als gemengd gebied. De woningen worden gebouwd in het centrumgebied, dat een sterke menging van functies kent: horeca, detailhandel, dienstverlening (kantoren) en lichte bedrijvigheid. Daarnaast ligt de locatie aan de Nieuwstraat, die onderdeel uitmaakt van de centrumring en de Kerkstraat die toegang geeft tot een meerlaagse openbare parkeergarage. Voor gemengde gebieden geldt dat de richtafstand tussen woningen en cafés / bars 0,00 meter bedraagt. Dus de beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van Bedrijven en Milieuzonering 2009.

- *Activiteitenbesluit Milieubeheer*

Daarnaast wordt de situatie tussen bedrijven en woningen gereguleerd door het Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit is de maatgevende, in casu de dichtstbijzijnde woning, bepalend voor de eisen die aan een bedrijf worden gesteld. Op het perceel Nieuwstraat 7 stond tot voor kort een woning. De geldende beheersverordening Heerenveen Centrum staat ter plekke nog steeds een woning toe, met een goothoogte van maximaal 8,00 m en een bouwhoogte van maximaal 12,00 m (bouwklasse I). In de nieuwe situatie (nieuwe bestemmingsplan) wordt de woonfunctie toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 13,20 m.

Dit betekent dat zowel in de huidige beheersverordening als in het toekomstige bestemmingsplan op het perceel Nieuwstraat 7 een woning is toegestaan van 3 bouwlagen. Het naastgelegen cafés De Skoffel & De Stunt dienden ten aanzien van de (voorheen) bestaande woning, reeds te voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Door de nieuwbouw zullen de cafés daardoor niet verder worden belemmerd dan nu al het geval is. Dit geldt eveneens voor het terras.

Ten aanzien van de plannen voor appartementen aan de overzijde van de Nieuwstraat geldt eveneens dat de dichtstbijzijnde woning bepalend (maatgevend) is voor de geluidnormen voor een horecabedrijf. Dus deze appartementen leggen geen extra beperking op aan de cafés.

d. Kleurstelling nieuwbouw

De gevels van het appartementengebouw, met een karakteristieke kap op de hoek van de Nieuwstraat/ Kerkstraat, wordt uitgevoerd in een roodbruine baksteen. Hierdoor krijgen de gevels een warme vriendelijke uitstraling die past bij de bebouwing in de directe omgeving.

e. Bezonnig

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 (bijlage) gemaakt. Hierin is op een aantal tijdstippen op 21 maart, 23 september, 21 juni en 22 december de schaduw berekend.

Op de begane grond van het appartementengebouw Le Premier wordt niet gewoond. Bewoning vindt plaats vanaf de eerste verdieping. Uit bezonningsstudie valt te concluderen dat de appartementen in Le Premier op 21 maart en 23 september om 9.00 uur schaduw ondervinden van het geplande appartementengebouw. Op 21 juni wordt op de berekende tijdstippen geen schaduw van het appartementengebouw ondervonden. Op 22 december wordt in de ochtend schaduw ondervonden. Globaal wordt uitsluitend bij een lage zonnestand (in het vroege voorjaar en in het late najaar) de schaduw op ondervonden. Gezien de positie van het gebouw geldt dit uitsluitend voor enkele appartementen aan de noordzijde van de Kerkstraat (Le Premier).

De nieuwbouw ligt ten noorden van coffeeshop De Wit. Dus locatie ondervindt nagenoeg geen schaduw van het appartementengebouw.

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 (2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober) en een strenge norm (3 bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot 22 november) gehanteerd.

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 aanvaardbaar wordt geacht.



Figuur 2. Bestaand straatbeeld Kerkstraat vanuit het oosten

f. Sociale veiligheid

Een belangrijke verandering voor de omgeving vormt de omzetting van de bestemming van het pand Kerkstraat 44 van (nacht)horeca naar wonen. Het pand Kerkstraat 44 staat geruime tijd leeg, maar de geldende bestemming staat toe dat zich zonder verdere belemmeringen opnieuw horeca in het pand kan vestigen. De woonfunctie, waarvoor nu gekozen wordt, wordt als minder belastend beschouwd voor de (woon)omgeving dan horeca.

Het nieuwe appartementengebouw omsluit een eigen afgesloten binnenterrein waar ruimte is voor het plaatsen van de benodigde buitenbergingen. Het binnenterrein wordt aan de zijde van de Vermaningsteeg van het openbaar gebied gescheiden door middel van een hekwerk. Het perceel is dus niet toegankelijk en onderscheidt zich qua openbare veiligheid niet van andere percelen in het omliggende centrumgebied.

g. Bouwtechniek

Over de toe te passen bouwtechniek in relatie tot de kwetsbare omgeving, ondermeer de Doopsgezinde kerk, moeten nog besluiten worden genomen. Het is gebruikelijk in

bestaand bebouwd gebied, zeker in binnenstedelijk gebied met oude bebouwing, een trillingsarme funderingstechniek toe te passen. Hierover vindt nader overleg plaats met de ontwikkelaar.

h. Waardevermindering

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

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

Planschade heeft betrekking op inkomensderving of de vermindering van de waarde van onroerende zaken. De schade wordt bepaald aan de hand van een vergelijking van het oude met het nieuwe bestemmingsplan. In voorliggend geval betekent dit dat de ontwikkelingen, die het bestemmingsplan Heerenveen, Kerkstraat - Nieuwstraat mogelijk maakt, worden vergeleken met de mogelijkheden die de geldende beheersverordening Heerenveen – Centrum biedt.

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

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

Bijlage

MAART 2020

INBREIDING KERKSTRAAT TE HEERENVEEN | BEZONNINGSSTUDIE

Team 2 Studio voor de bouwkunst ontwerpers

INBREIDING KERKSTRAAT TE HEERENVEEN | BEZONNINGSSTUDIE

Opdrachtgever:

Watze de Vries

Een project van:

Team 2 Studio voor de bouwkunst
De Kampen 22
8325 DE Vollenhove
0527 242743

TEAM  **Studio voor de bouwkunst**
Ontwerp + Management

Bezoekadres: De Kampen 22, 8325 DE, Vollenhove Postadres: Postbus 86, 8325 ZH, Vollenhove
Website: www.om-team2.nl E-mail: info@om-team2.nl Tel: 0527 242743 Fax: 0527 242764

Datum:

maart 2020

VOORWOORD

Voor u ligt een boekwerk met een bezonningsstudie voor de inbreiding aan de Kerkstraat, Vermaningssteeg en Nieuwstraat te Heerenveen.

Met een 3d-model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hiervoor zijn er de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);

21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;

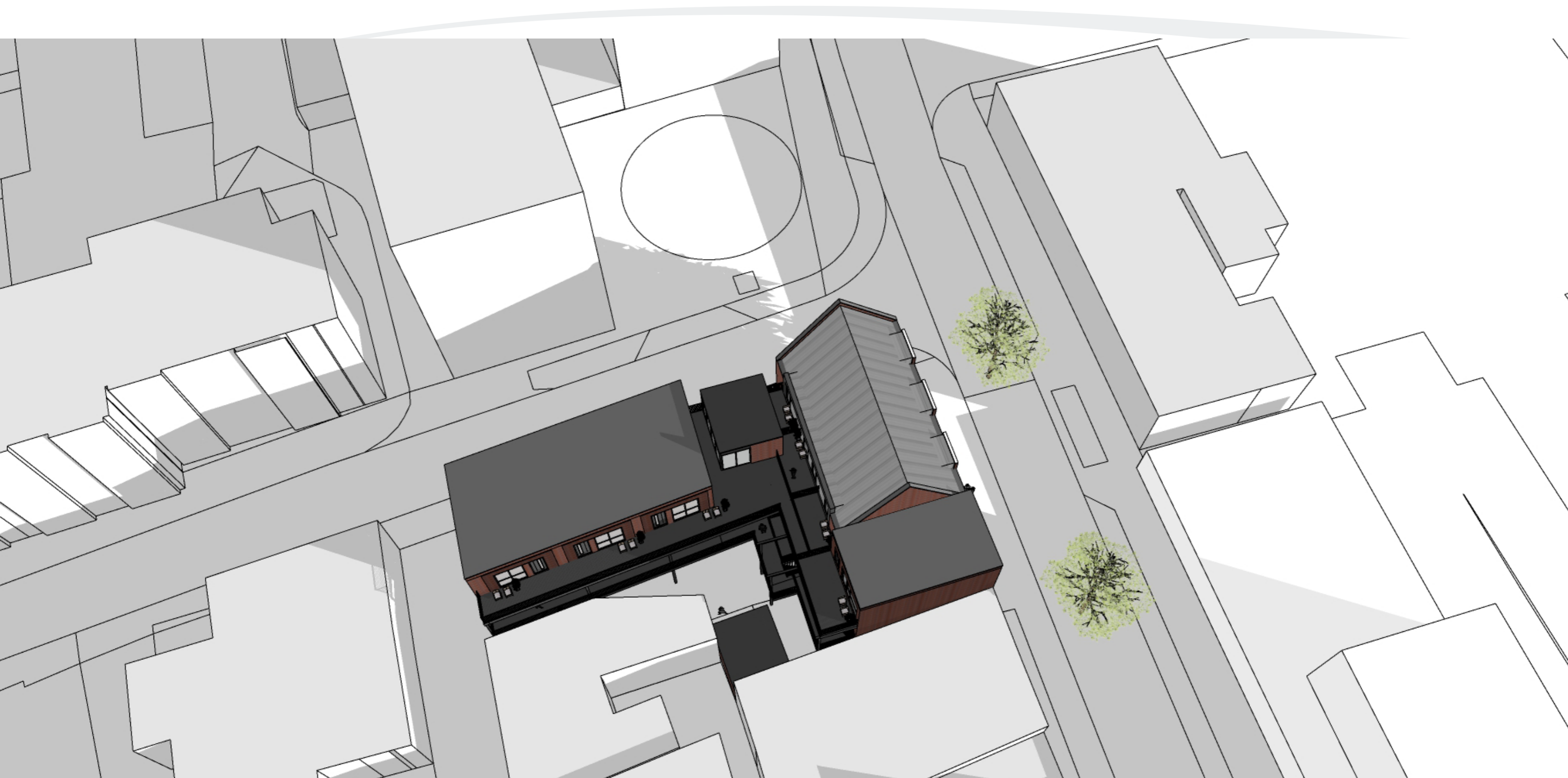
23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

22 december: de dag dat de zon het laagst staat;

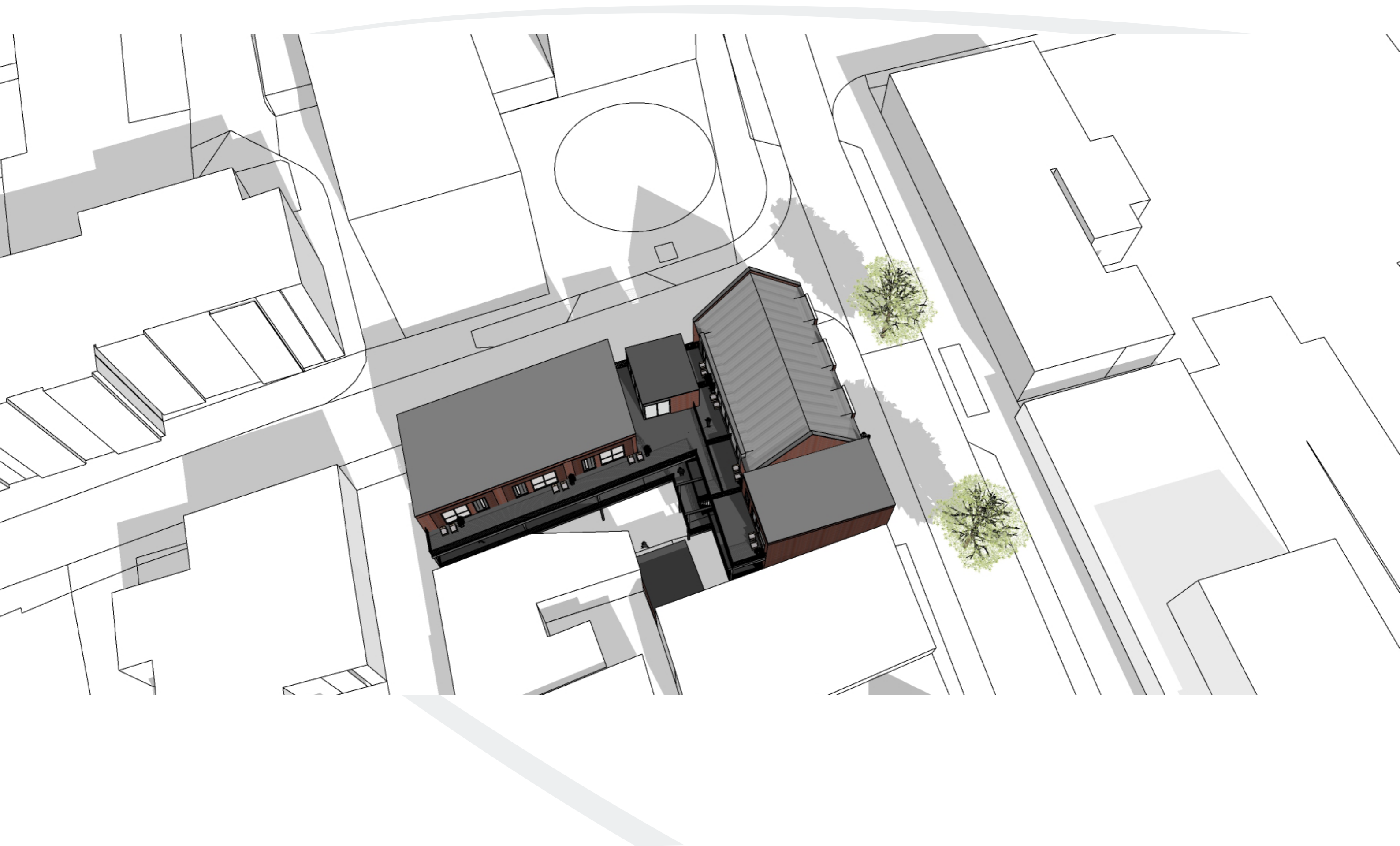
De volgende tijdstippen worden gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur.

Op 22 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. In juni is 20.00 uur ook relevant.

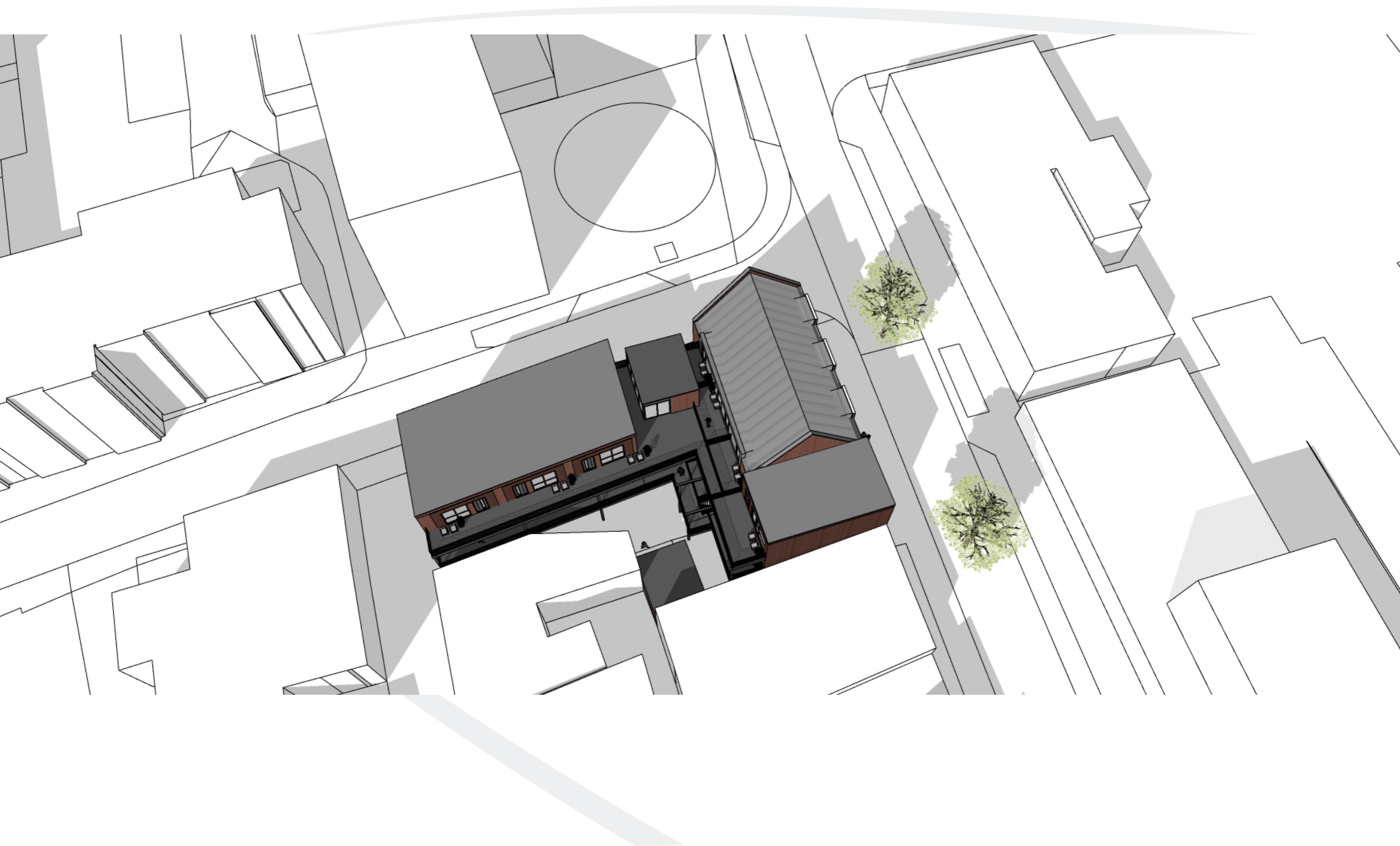
▼
21 MAART 09.00 UUR UTC+1



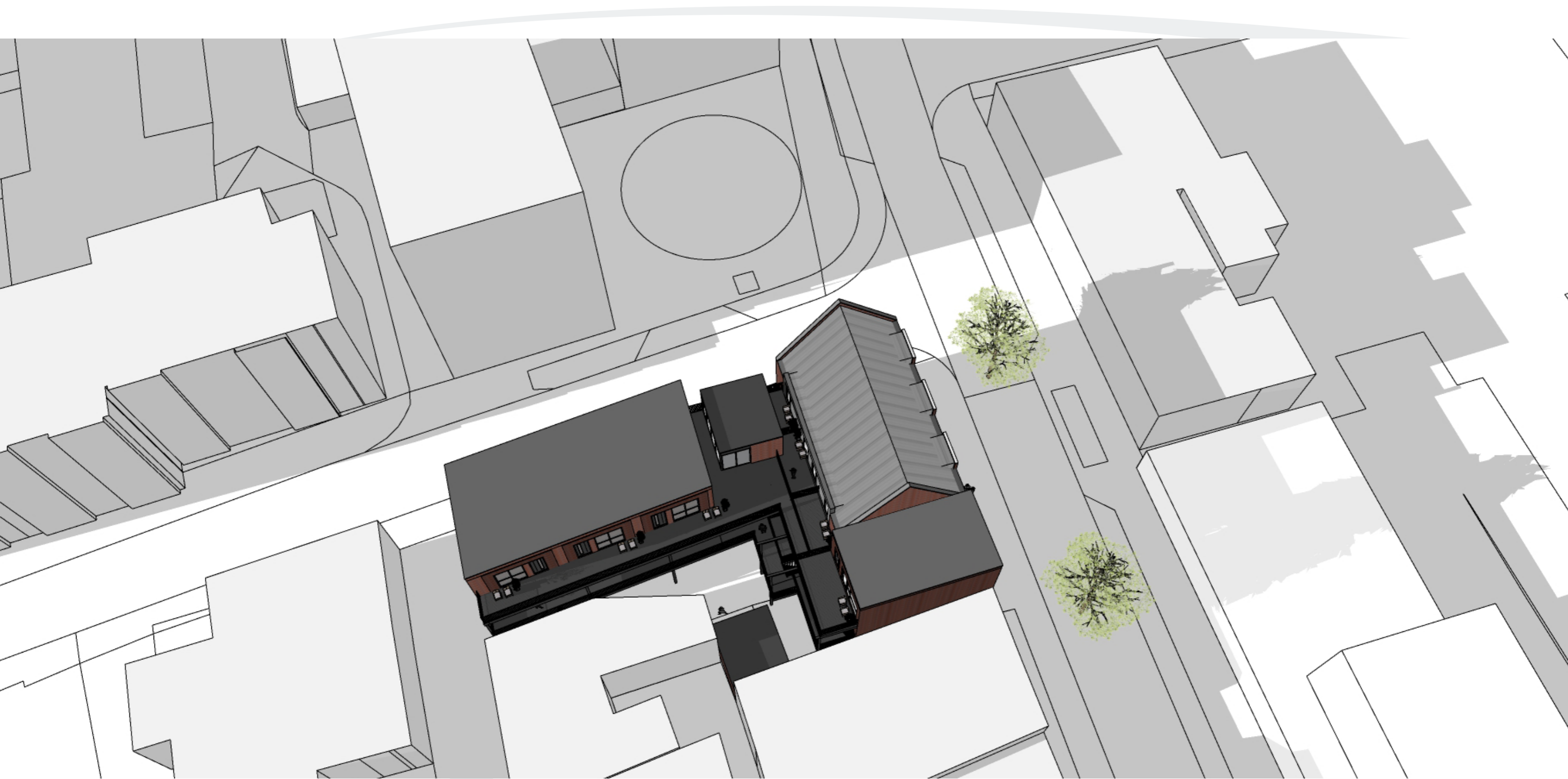
▼
21 MAART 12.00 UUR UTC+1



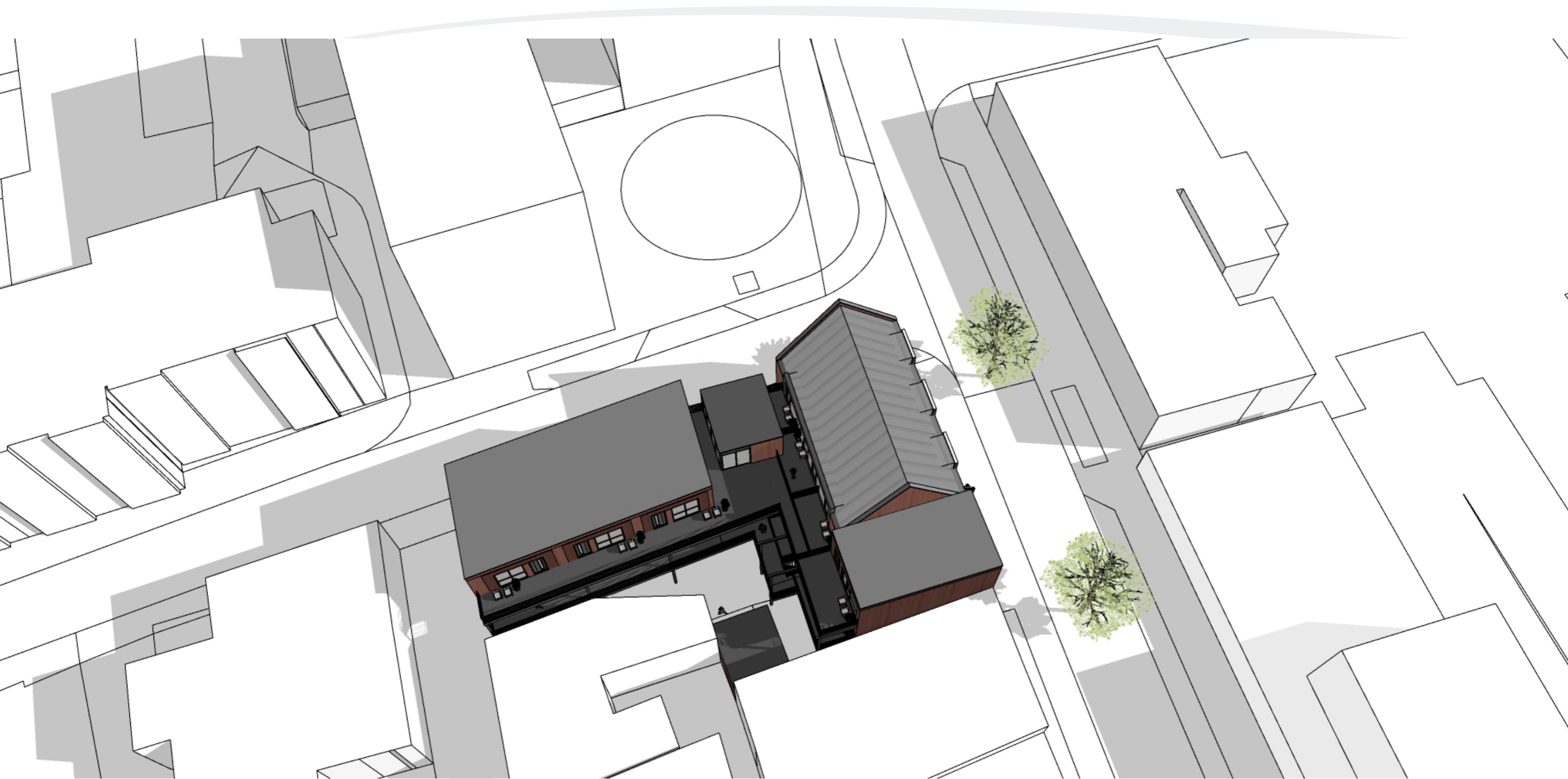
▼
21 MAART 15.00 UUR UTC+1



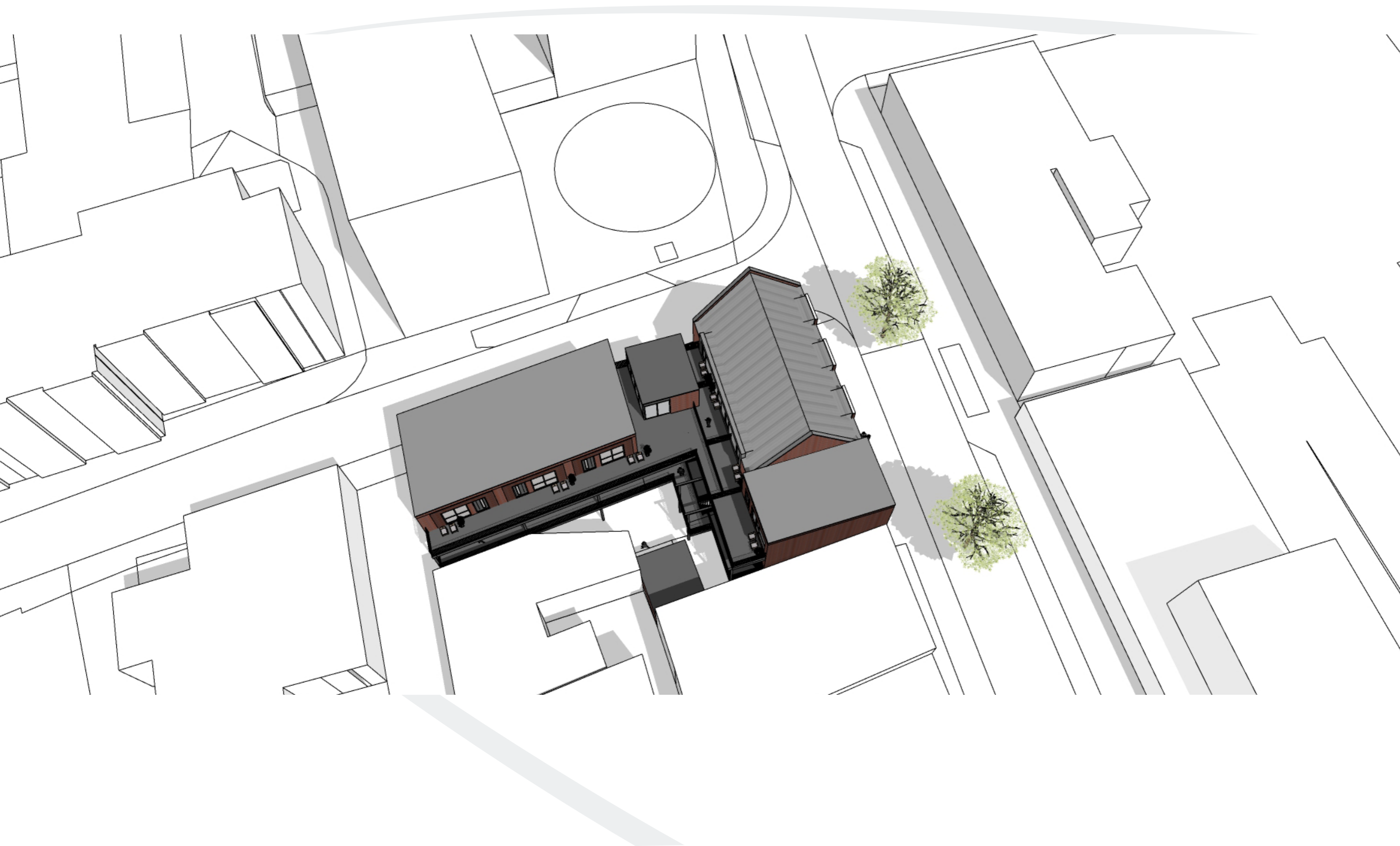
▼
21 MAART 18.00 UUR UTC+1



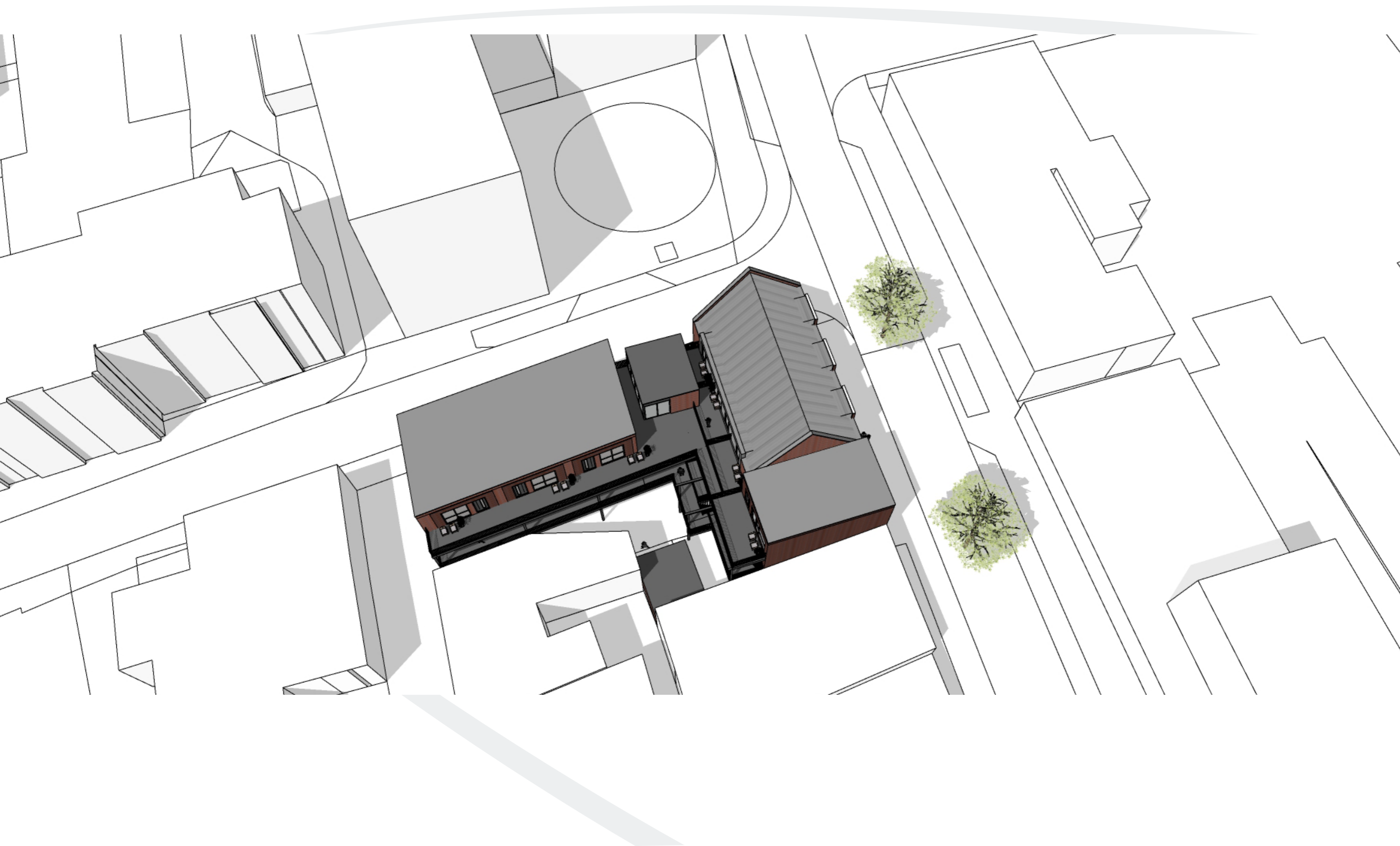
▼
21 JUNI 09.00 UUR UTC+2



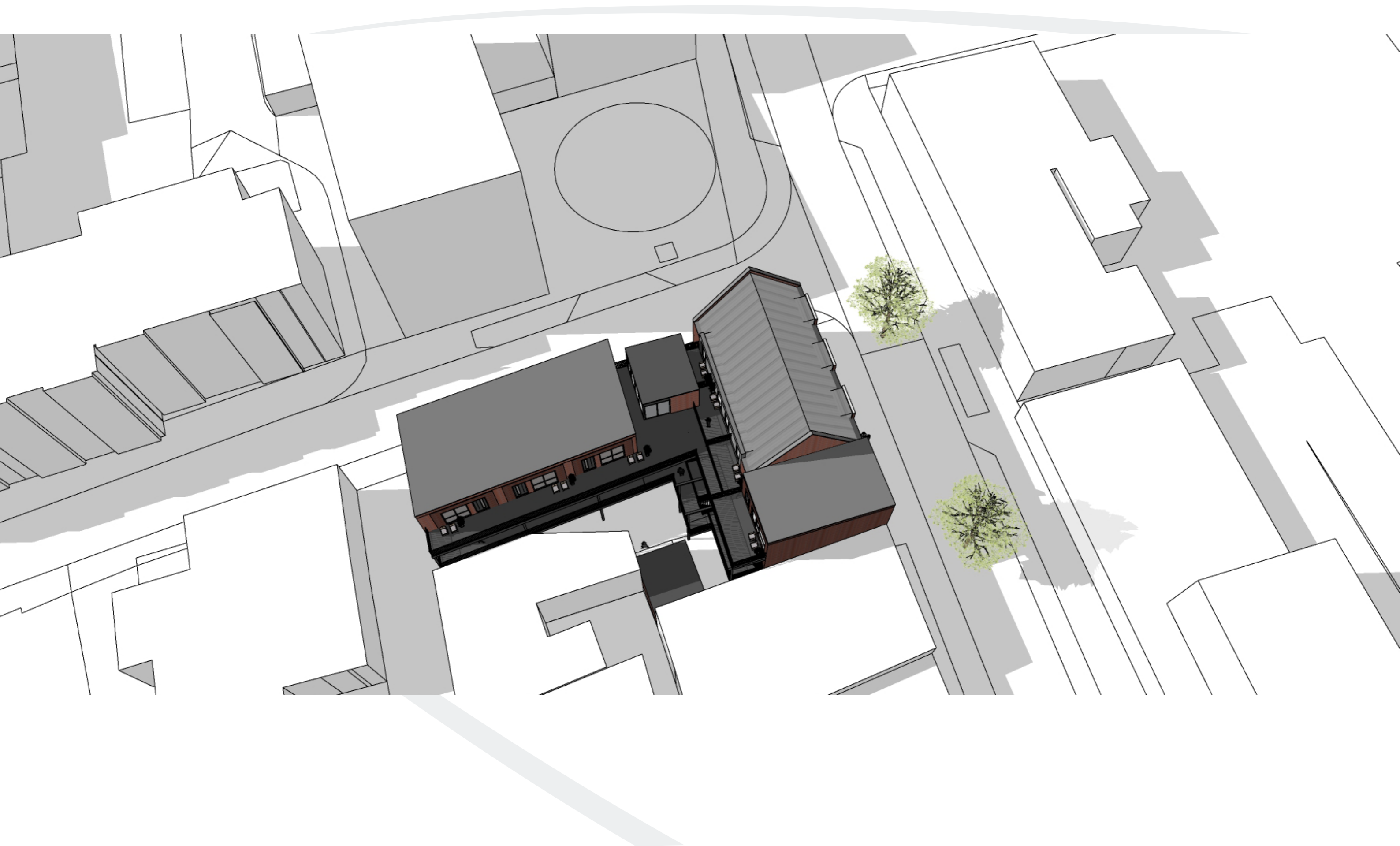
▼
21 JUNI 12.00 UUR UTC+2



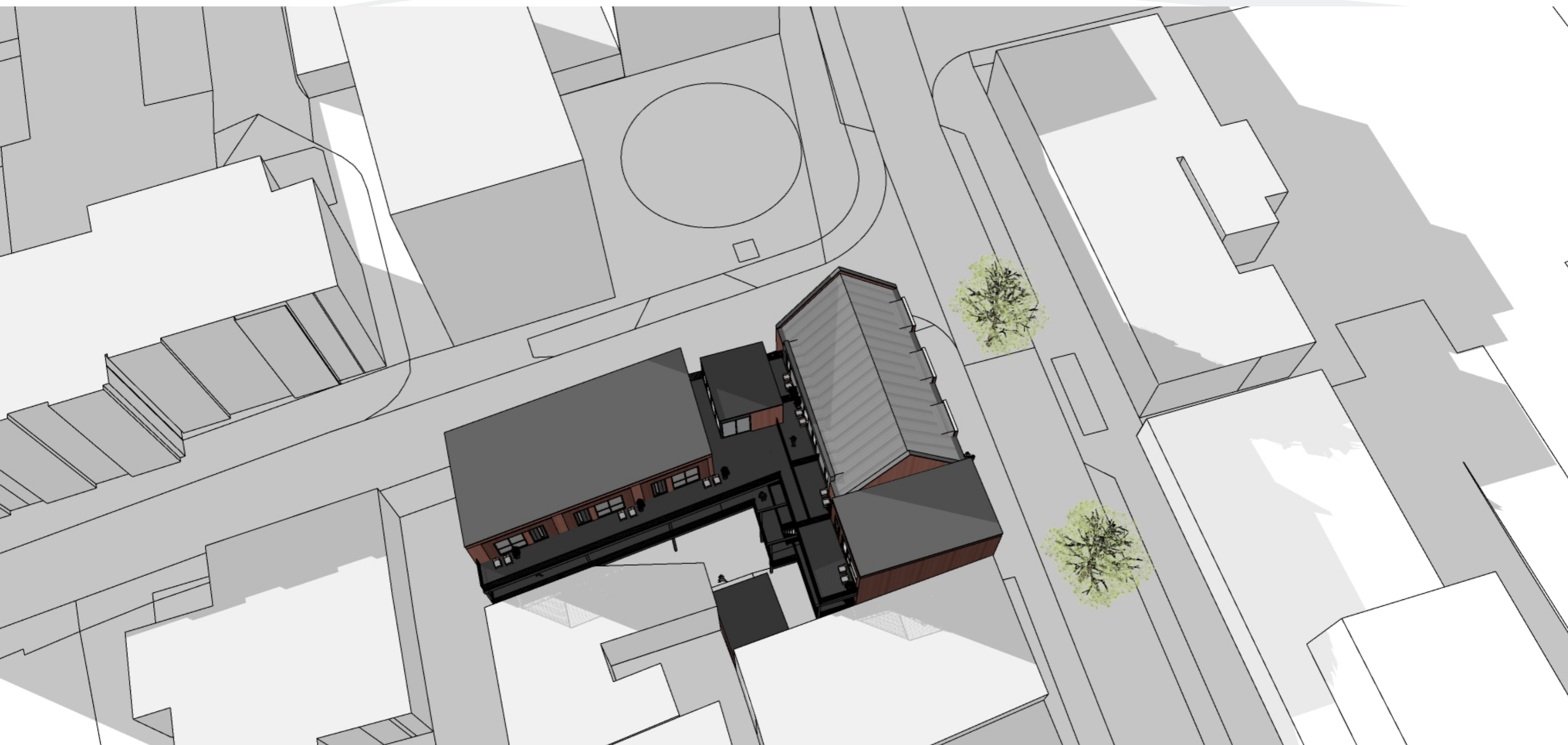
▼
21 JUNI 15.00 UUR UTC+2



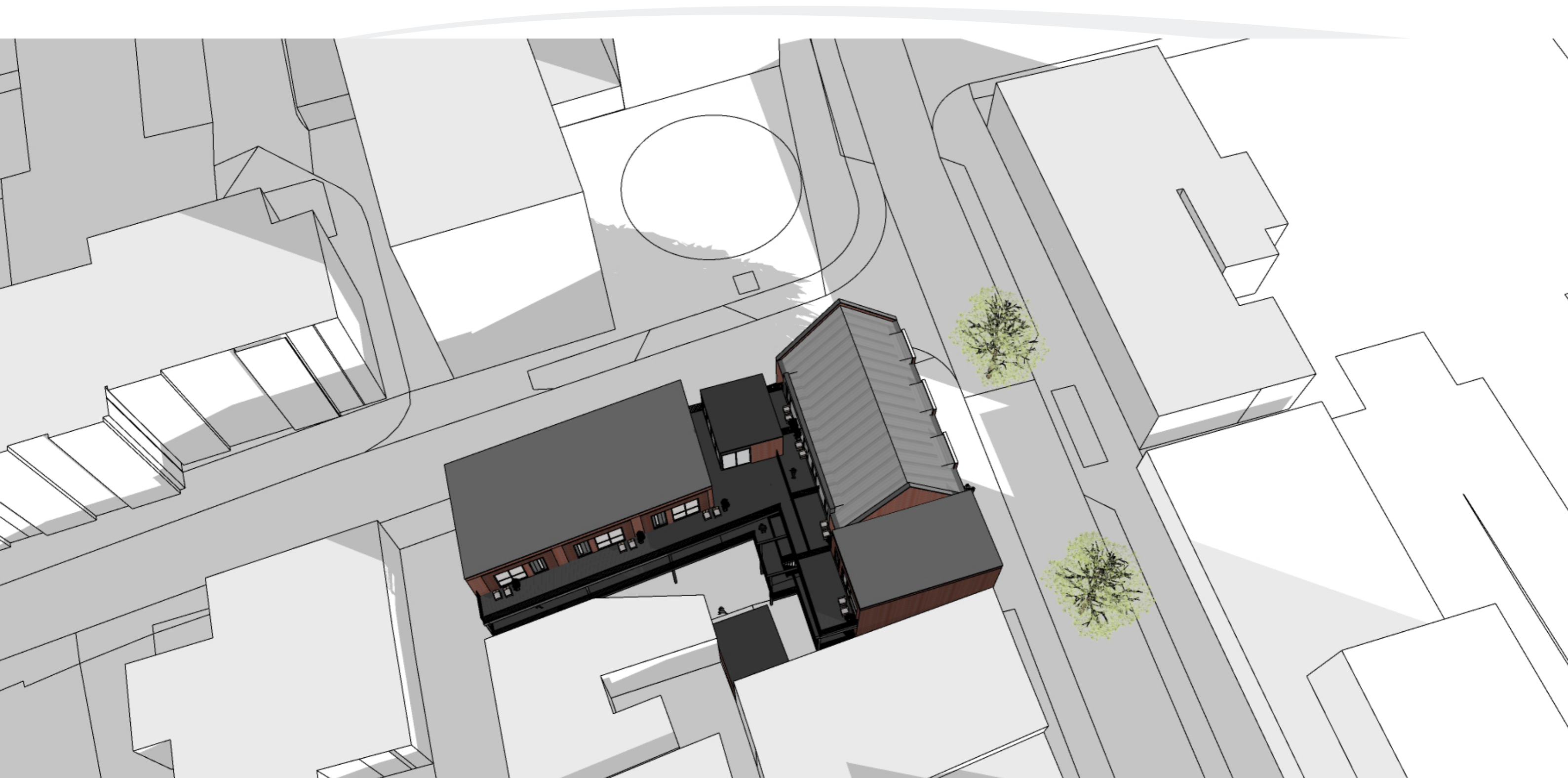
▼
21 JUNI 18.00 UUR UTC+2



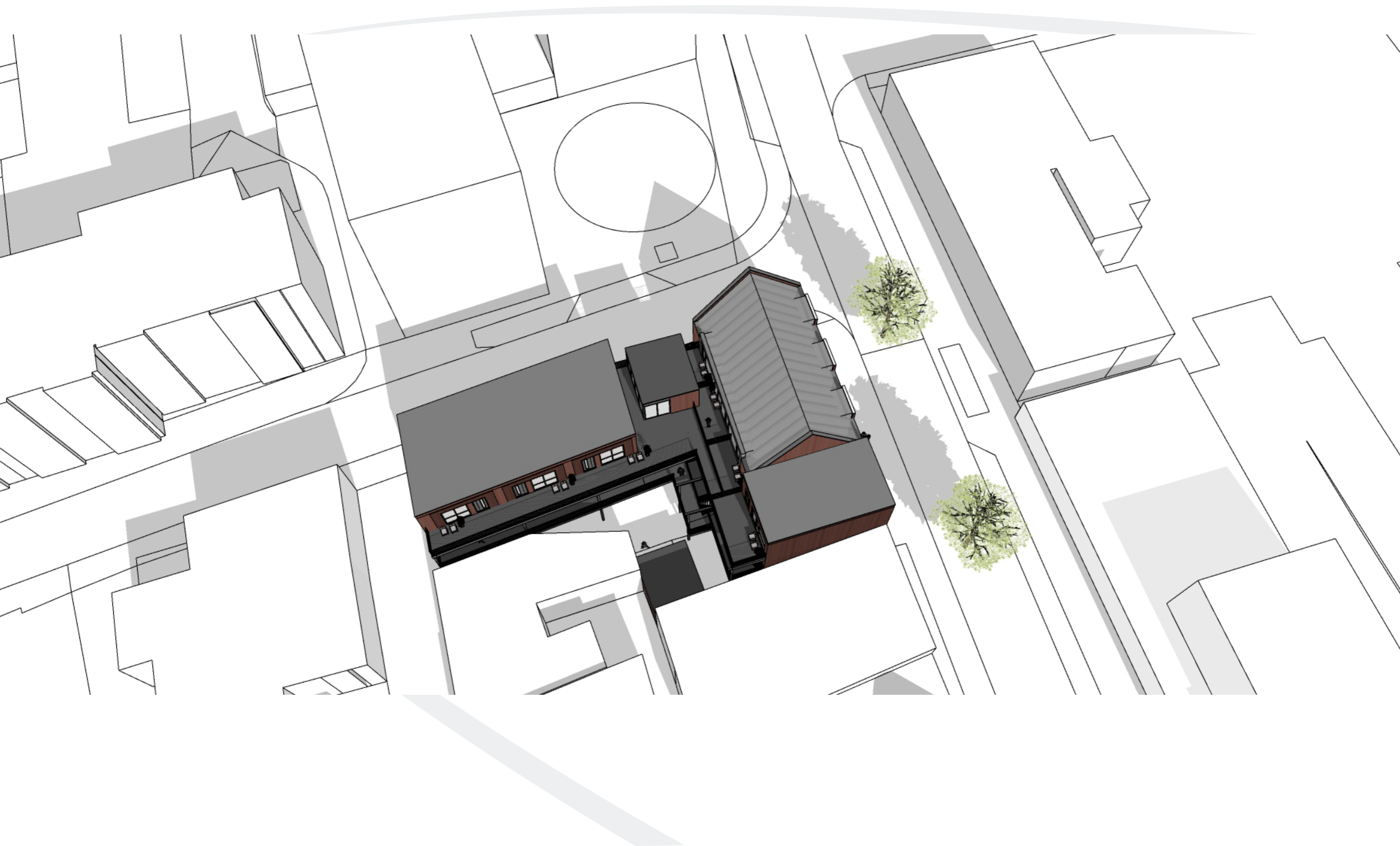
▼
21 JUNI 20.00 UUR UTC+2



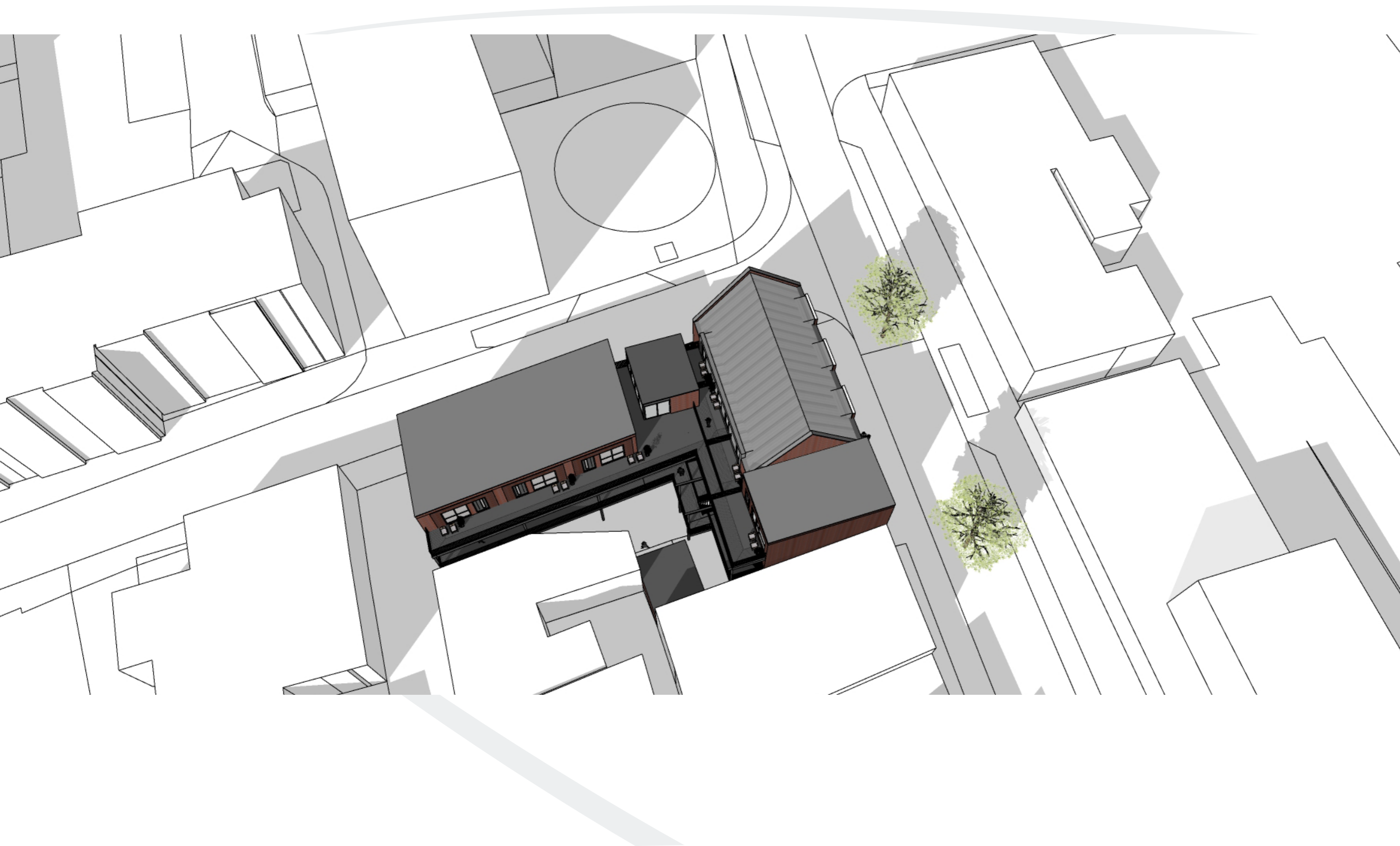
▼
23 SEPTEMBER 09.00 UUR UTC+2



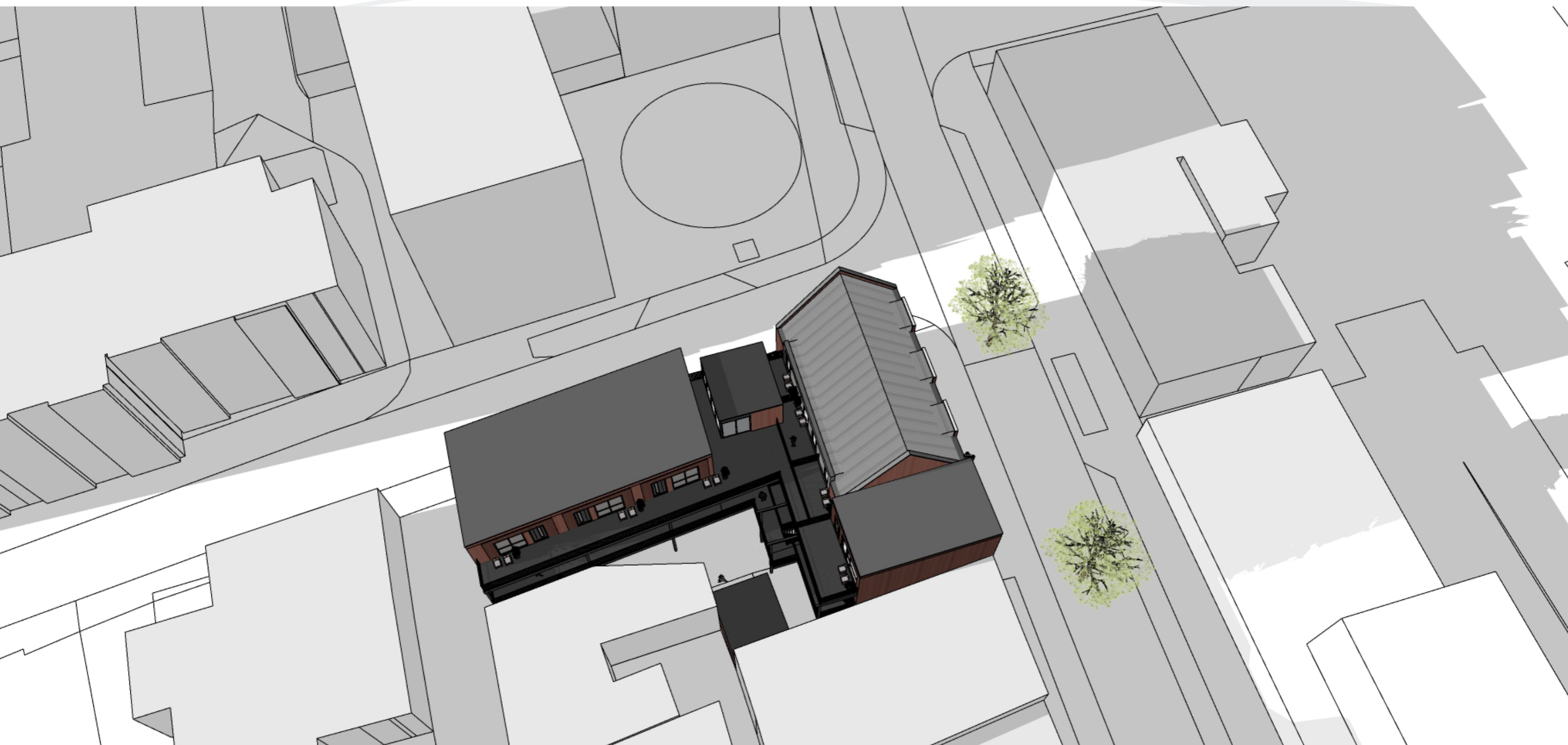
▼
23 SEPTEMBER 12.00 UUR UTC+2



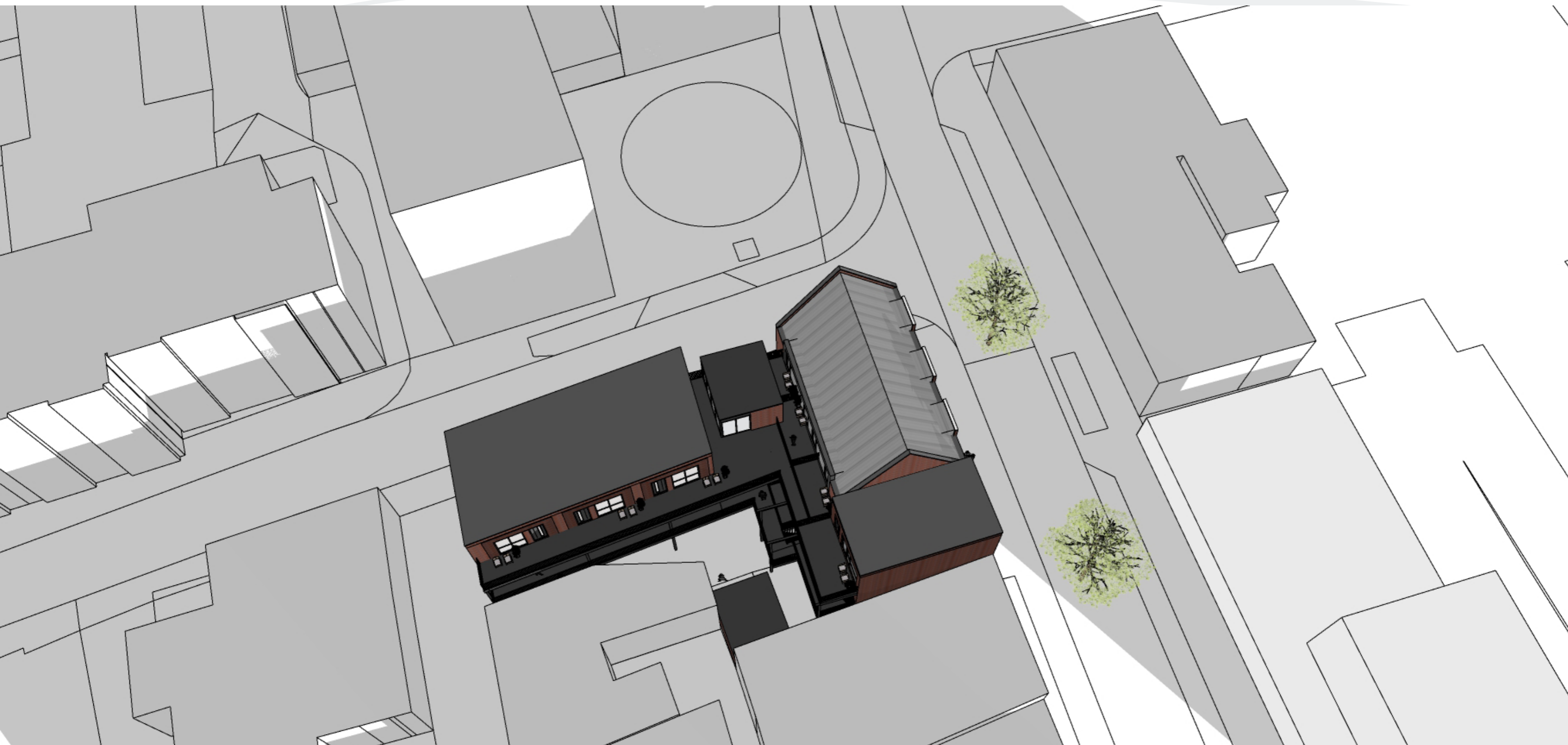
▼
23 SEPTEMBER 15.00 UUR UTC+2



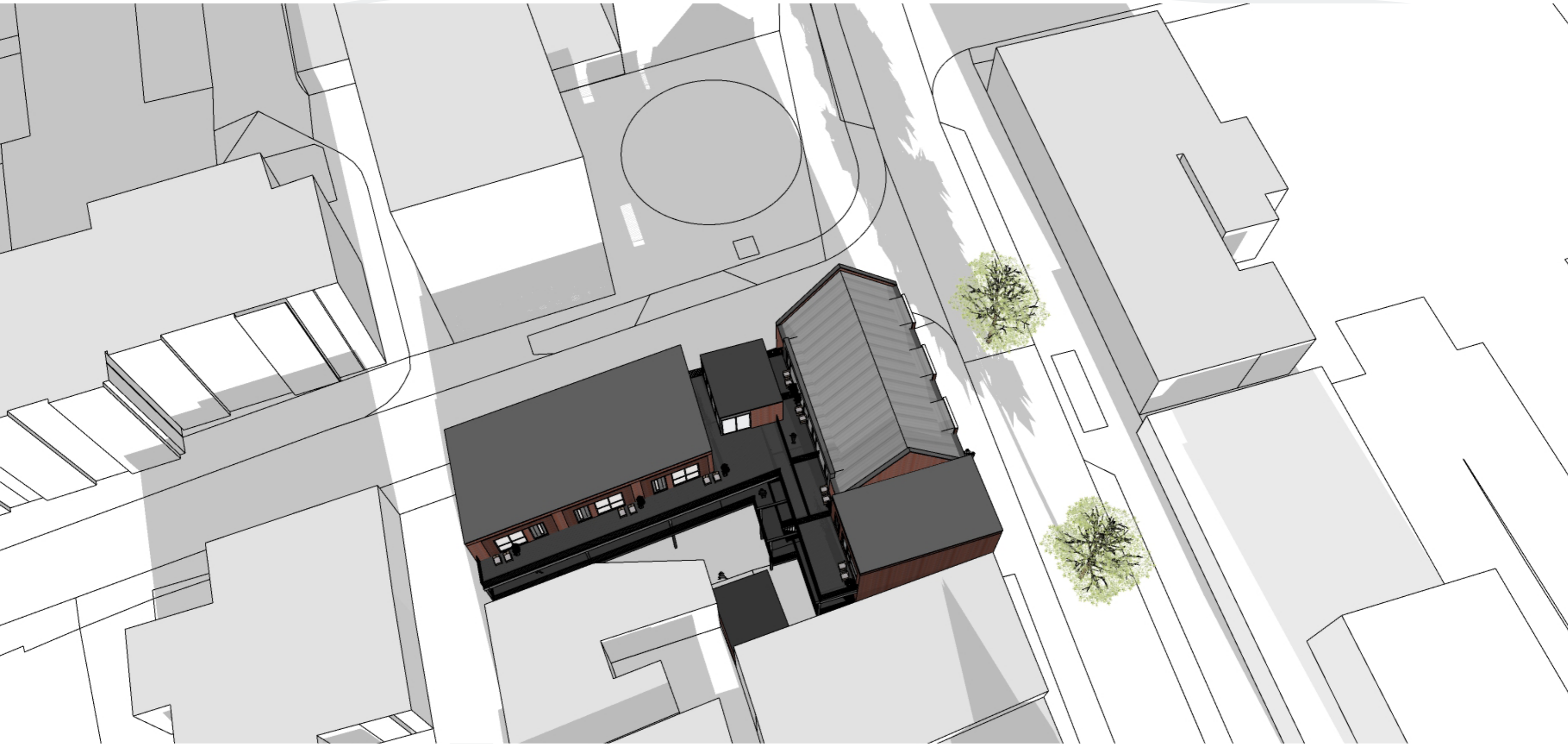
▼
23 SEPTEMBER 18.00 UUR UTC+2



▼
22 DECEMBER 09.00 UUR UTC+1



22 DECEMBER 12.00 UUR UTC+1



▼
22 DECEMBER 15.00 UUR UTC+1



DISCLAIMER

Auteursrecht

Op alle ontwerpen van **Team 2 Studio** voor **de bouwkunst** B.V. rust auteursrecht, dan wel het intellectuele eigendomsrecht van de ontwerper, deze blijven dan ook eigendom Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V.

Niets hiervan mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, in welke vorm dan ook, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V.

Alle handmatige schetsen, art impressions, bouwkundige tekeningen, bestekken, begrotingen, beramingen, berekeningen, rapporten, verslagen, contracten, en andere bescheiden, evenals modellen, computerbestanden en alle andere informatiedragers die door Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V. ten behoeve van de uitvoering van de opdracht zijn vervaardigd, blijven eigendom van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V., dan wel het intellectueel eigendomsrecht van de ontwerper.

Het is de opdrachtgever niet toegestaan de uitvoering van enig ontwerp van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V. te herhalen – evenmin indien het slechts een deel van een ontwerp betreft – zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V.

Aan haar toestemming kan Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V. voorwaarden verbinden, het betalen van een geldelijke vergoeding daaronder begrepen.

Situering

Het is mogelijk dat de aangegeven maatvoering of schaal niet klopt ten opzichte van de werkelijkheid. Mogelijk is de geschetste situering niet volledig. De gebruiker vrijwaart O+M Team 2 B.V. tegen alle aanspraken van eigen of van derden wegens geleden of nog te lijden schade, direct of indirect voortvloeiende uit het gebruik van de door de **Team 2 Studio** voor **de bouwkunst** B.V. beschikbaar gestelde gegevens.

Acceptatie van de opdracht

Aanvaarding van de opdracht geschiedt uitsluitend met toepassing van de bepalingen, zoals genoemd in de DNR 2005 (Rechtsverhouding opdrachtgever- architect, ingenieur en adviseur).

Op al onze werkzaamheden zijn de Rechtsverhouding opdrachtgever- architect, ingenieur en adviseur, van toepassing. Mocht u niet over een exemplaar beschikken, dan kunt u deze geheel kosteloos via onze website (<http://www.om-team2.nl/dnr/DNR-2005.pdf>) te downloaden.

Tevens bestaat er de mogelijkheid om een exemplaar op te vragen via het secretariaat van onze studio, of u besteld via de BNA te Amsterdam of de ONRI te 's Gravenhage een exemplaar.

Colofon

Een uitgave van **Team 2 Studio** voor **de bouwkunst** B.V., februari 2020, Vollenhove.

Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V. worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, offset, fotokopie of microfilm of in enige digitale, elektronische, optische of andere vorm of (en dit geldt zonodig in aanvulling op het auteursrecht) het reproduceren ten behoeve van een onderneming, organisatie of instelling of voor eigen oefening, studie of gebruik welk(e) niet strikt privé van aard is of voor het overnemen in enig dag-, nieuws- of weekblad of tijdschrift (al of niet in digitale vorm of online) of in een RTV-uitzending.





Studio voor
de bouwkunst



kenniscentrum
voor bouw

De Kampen 22 - 8325 DE - Vollenhove
tel. 0527 24 27 43 - fax. 0527 24 27 64

www.om-team2.nl