

Antwoordnota inspraak m.b.t. het bestemmingsplan Heerenveen – Thorbeckestraat 3

(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 17 april 2018)

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben inspraak gegeven op het voorontwerp – bestemmingsplan Heerenveen – Thorbeckestraat 3. Ook kon worden gereageerd op een schetsontwerp voor de beoogde bebouwing van dit perceel. Het voorontwerp-bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een appartementengebouw met een hoogte van maximaal 13,00 m. In het appartementengebouw mogen ten hoogste 28 wooneenheden worden gebouwd.

In deze antwoordnota wordt de inspraak weergegeven en geven burgemeester en wethouders daarop een reactie.

2. Inspraak

Bekendmaking

Het voorontwerp – bestemmingsplan Heerenveen – Thorbeckestraat 3 werd op woensdag 7 december 2017 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant. Daarnaast werden omwonenden geïnformeerd door middel van een nieuwsbrief. Na de bekendmaking lagen het voorontwerp – bestemmingsplan en het schetsontwerp zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Inloopbijeenkomst

Tijdens de inspraakperiode werd, op dinsdag 19 december 2017, een inloopbijeenkomst gehouden in Trinitas aan de Coehoorn van Scheltingastraat te Heerenveen. Hier werd informatie gegeven over de plannen en procedures en kon daarop worden gereageerd.

Inspraak

Er kwamen inspraakreacties binnen per brief, e-mail en opgetekend tijdens de inloopbijeenkomst:

1. Indieners 1
2. Indieners 2
3. Indiener 3
4. Indieners 4
5. Indiener 5.

De inspraakreactie van de indieners 1 is gedateerd 25 mei 2017 en kwam binnen 31 mei 2017. Dit was ruimschoots voor de inspraaktermijn. Indieners is bij brief van 19 juli 2017 meegedeeld dat op een later moment gelegenheid tot inspraak zou worden gegeven en dat de brief dan zou worden afgehandeld. De afhandeling van de brief is daarom meegenomen in de voorliggende antwoordnota.

Voorgeschiedenis

BruZan Projecten (initiatiefnemer) heeft zich bij de gemeente gemeld met het voornemen het perceel Thorbeckestraat 3 te Heerenveen in te vullen met een

appartementengebouw. Van gemeentezijde is meegedeeld dat aan een dergelijke ontwikkeling in beginsel kan worden meegewerkt.

De initiatiefnemer is vervolgens in gesprek gegaan met de omwonenden. Hiervan is verslag gedaan in de Rapportage aanwonenden Nieuwburen Heerenveen, van het communicatiebureau Spin Off.

De opmerkingen van de aanwonenden zijn betrokken bij het opstellen van het schetsontwerp van het appartementengebouw.

Burgemeester en wethouders stemden op 28 november 2017 in met het schetsontwerp van het appartementengebouw en met een voorontwerp-bestemmingsplan voor de nieuwe ontwikkeling. Hierna werd de inspraak gestart.

Samenvatting inspraak

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

Ad 1

- De huidige bestemming is kantoor. Dit geeft 's avonds en in het weekend geen overlast. Woningen geven geluidsoverlast: muziek, slaan van portieren van auto's.
- De nieuwbouw biedt een vluchtroute voor kwaadwillende mensen.
- De toegestane hoogte van het huidige gebouw is 7,70 m. Een hoger gebouw geeft schaduwwerking. Daarnaast zal de privacy van de indieners worden geschonden, door galerijen, balkons en raamkozijnen.
- Bij sloop- en bouwwerkzaamheden zullen trillingen ontstaan waarvan de woningen aan de Nieuwburen hinder ondervinden. Deze woningen dateren van rond 1850. Bij eerdere werkzaamheden zijn al scheuren in wanden ontstaan.
- Door de wijzigingen zullen de koopwoningen van indieners in waarde dalen.
- Door de hoogte van het appartementengebouw gaat het karakteristieke karakter van het monumentale stadsgezicht van de Nieuwburen verloren.

Ad 2

- De balkons moeten aan de zijkant zo worden gemaakt dat geen doorkijk is naar de tuinen aan de Nieuwburen, bijvoorbeeld door de toepassing van matglas.
- Er moet een goede afscheiding komen tussen de parkeerplaatsen bij de appartementen en de tuinen aan de Nieuwburen, zo mogelijk in overleg met de aanwonenden.
- Tijdens de bouw is een evaluatie nodig met aanwonenden over ervaringen tijdens de bouw.

Ad 3

- Er is op verzoek van de gemeente overleg geweest met aanwonenden aan de Nieuwburen. De eigenaar van het naastgelegen perceel Thorbeckestraat 1 (voormalig kantongerecht) vraagt zich af, waarom geen overleg met hem is geweest. Dit is onachtzaam en onzorgvuldig.
- Het appartementengebouw is te hoog ten opzichte van het pand Thorbeckestraat 1. Daarmee is de samenhang zoek. Deze schaal en de plek zich lenen niet voor verstedelijking.

- Het appartementengebouw staat, met 4,50 m afstand tot de rooilijn, te dicht op de erfgrans staat en daarmee te dicht op de bebouwing van het perceel Thorbeckestraat 1.
- De cliënten van de huurder van het perceel Thorbeckestraat 1 (dagbesteding voor kinderen en volwassenen met een psychische kwetsbaarheid) wanen zich nu onzichtbaar op het terrein, maar komen door de uitvoering van het plan in het zicht. Dit wordt als zeer onwenselijk ervaren en heeft gevolgen voor de huurders en de verhuurder.
- In het geprojecteerde appartementengebouw zijn veel ramen gesitueerd aan de kant van het perceel Thorbeckestraat 1. Deze zorgen voor onredelijk veel inkijk, waar dit nu nauwelijks aanwezig is. Ook wordt aan de achterkant op hoogte extra buitenruimte gecreëerd in de vorm van 6 balkons, zodat de inkijk en het verlies van privacy op het perceel Thorbeckestraat 1 alleen maar groter wordt. Het uitzicht van de bewoners van geprojecteerde appartementengebouw is de buitenruimte van de verhuurder en de huurders van het perceel Thorbeckestraat 1.
- Tussen de panden Thorbeckestraat 1 en 3 staat, op het perceel Thorbeckestraat 1, een groenstrook met bomen. Bijna de helft van de wortels van de groenstrook bevinden zich op het terrein van Thorbeckestraat 3. Met de uitvoering van de plannen zal deze groenstrook naar verwachting worden aangetast: bouwen en groen gaan nooit goed samen. De groenstrook zal op de lange termijn niet te behouden zijn. Het belang ervan werd door de architect op de inloopavond al aangegeven "die groenstrook is jullie redding". Mocht de bebouwing onveranderd doorgaan dan komen de bewoners van het nieuwe complex te wonen achter bovengenoemde groenstrook. Er is indiener alles aan gelegen om de inkijk zo veel mogelijk te beperken en de groenstrook te versterken, wat ten koste zal gaan van het woongenot van de bewoners van het appartementengebouw. Een aantal bewoners krijgt met de bestaande groenstrook al weinig licht binnen, wat vanuit welzijn onwenselijk lijkt. Ook kijken ze vanuit hun raam of vanaf hun balkon op een paar meter afstand naar het groen. Bij provisorisch uitmeten komen de takken van de bomen tegen de gevels en de balkons van het te bouwen appartementengebouw aan. Dit zal problemen geven bij het bouwen en in een later stadium klachten van de bewoners.
- Indiener moest bij zijn plannen rekening houden met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hij denkt dat met 28 appartementen en 27 parkeerplaatsen op het perceel Thorbeckestraat niet voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm. Waarom wordt deze eis in het ene geval wel gesteld en in het andere niet?
- Indiener is zeer sterk de mening toegedaan dat bij deze ontwikkeling, -hoewel hij past binnen de ambities van de gemeente en de ambities van de investeerder en de ontwikkelaar die een rendement willen maken op hun geld-, geen rekening wordt gehouden met zijn belangen en de belangen en privacy van zijn huurders en de cliënten van zijn huurders. Toen hij Thorbeckestraat 1 kocht was dit met een bekende bestemming op het naastliggend pand. De nu voorgestelde aanpassing ervaart hij als onwenselijk en de overgang van de bestaande bestemming naar de nu voorgestelde bestemming als te groot en tevens schadelijk voor zijn zakelijke belangen.

Ad 4

- Deze inspraakreactie is nagenoeg gelijklopend aan de inspraakreactie ad 1, met de toevoeging dat men verwacht dat het recht van overpad voor de percelen van indieners door de nieuwe ontwikkeling wordt belemmerd. Graag zien indieners dat het recht van overpad voor Nieuwburen 24 en 30, over het perceel Thorbeckestraat 3, notarieel wordt geregeld.

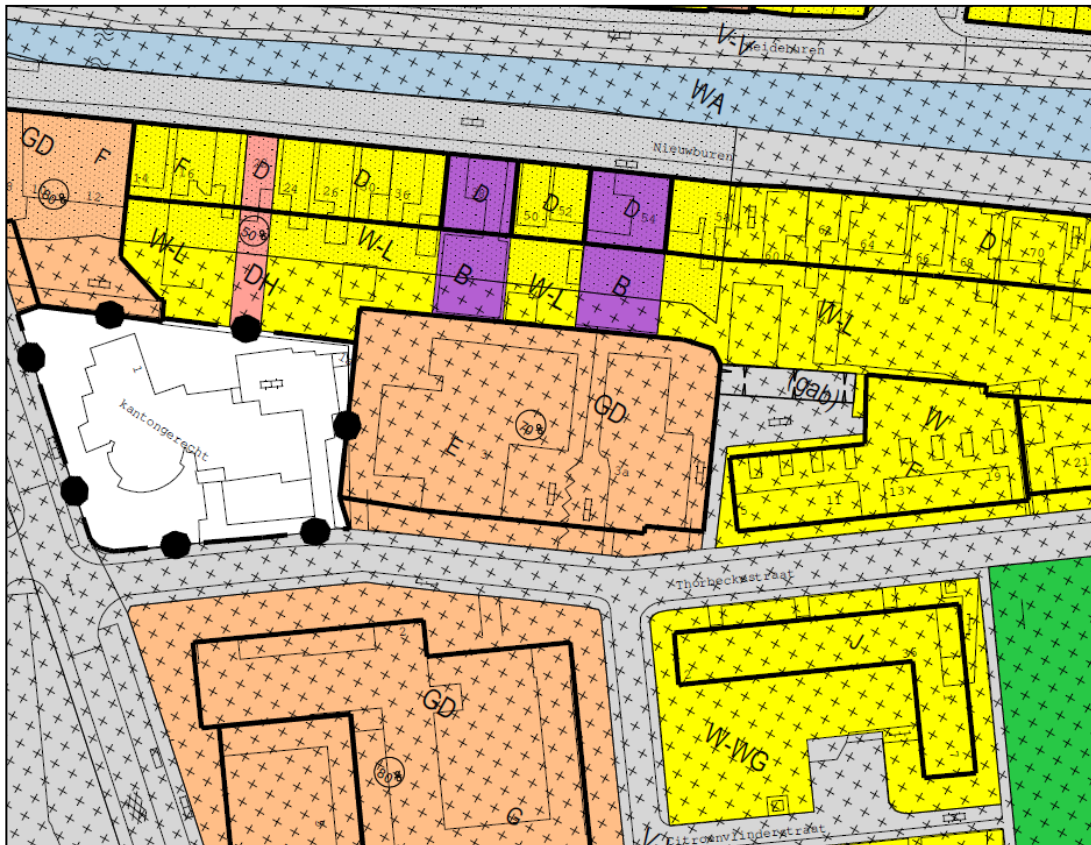
Ad 5

- Indiener kan zich niet verenigen met de plannen, aangezien het te bouwen flatgebouw, met vier bouwlagen, ver uitsteekt boven de lintbebouwing van de Nieuwburen. Dit geeft een negatieve uitstraling op het aanzien van de oudere huizen aan de Nieuwburen, met vele karakteristieke en beeldbepalende gevels.
- Het privégevoel wordt, door de hoogte van het te bouwen flatgebouw en de mogelijke inblik in de tuinen van de woningen aan de Nieuwburen, zwaar op de proef gesteld.
- Een oplossing is het flatgebouw met drie woonlagen uit te voeren waardoor het beter past in het oude centrum van Heerenveen.

Reactie burgemeester en wethouders

1. Achtergronden

Het perceel Thorbeckestraat 3 is opgenomen in de Beheersverordening Heerenveen – Centrum, die de gemeenteraad vaststelde op 21 maart 2016. Het perceel is hierin, samen met het perceel Thorbeckestraat 3a, aangewezen voor Gemengd: dienstverlenende bedrijven en instellingen. Over het grootste deel van de bestemming ligt een bouwvlak (dit is de dikke zwarte lijn), waarvan ten hoogste 70% mag worden bebouwd. Hiervan kan, na afweging van belangen, worden afgeweken tot 100%. In beginsel kan worden gebouwd tot op de grens met de percelen aan de Nieuwburen en Thorbeckestraat. De toegestane bouwhoogte bedraagt 7,00 m.



Figuur 1. Fragment plankaart Beheersverordening Heerenveen - Centrum

Het perceel Thorbeckestraat 3 wordt nu gebruikt door zorgverlener De Friese Wouden. Dit bedrijf is gevestigd in een kantoorgebouw bestaande uit één bouwlaag. Doordat het bedrijf vertrekt, komt het perceel vrij voor een nieuwe invulling.

De omgeving van het perceel heeft een functioneel gemengd karakter. Langs de Thorbeckestraat staan kantoren, woningen, dienstverlenende bedrijven en (kinder)dagopvang. Aan de aangrenzende zuidzijde van de Nieuwburen staan woningen en lichte bedrijven. Het centrum van Heerenveen en het sportstadgebied liggen op korte afstand.

De omgeving wordt gekenmerkt door kleinschalige en middelschalige bebouwing. Langs de Nieuwburen staan woningen, met daarachter -op enkele percelen- bedrijfsloodsen. De bebouwing bestaat hier over het algemeen uit één of twee bouwlagen met kap. Aan de Thorbeckestraat komen grotere bouweenheden voor, zoals het voormalige kantongerecht, de voormalige Rijkskweekschool en woonflats in 3½ laag (Vlinderbuurt). Daarnaast staan enkele rijtjes lage woningen en enkele vrijstaande woningen langs de Thorbeckestraat. De figuren 2 en 3 geven een beeld van de inrichting van de omgeving.



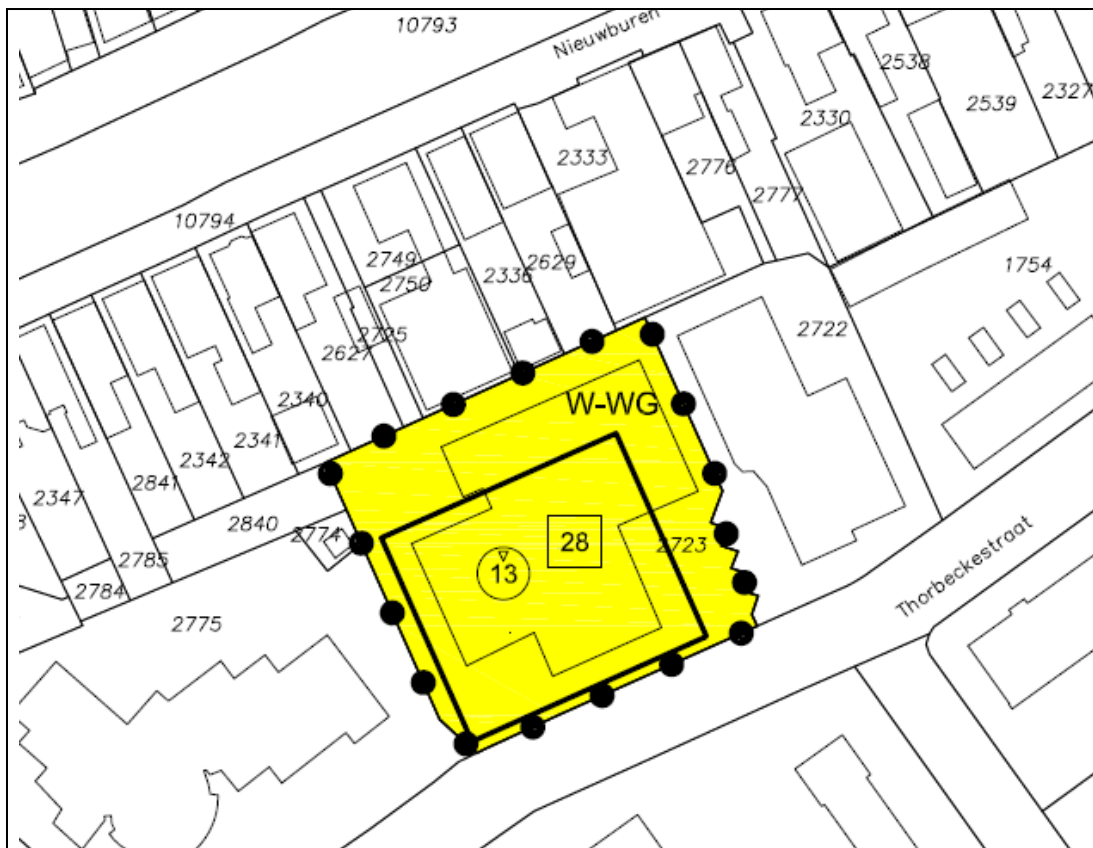
Figuur 2. Inrichting omgeving Thorbeckestraat 3 (kaartbeeld)



Figuur 3. Inrichting omgeving Thorbeckestraat 3 (vogelvluchtperspectief)

Het perceel Thorbeckestraat 3 valt binnen de begrenzing van de structuurvisie Heerenveen Centrum Breed (raad 07-03-11). Hierin behoort het perceel tot het deelgebied Heideburen / Nieuwburen / Thorbeckestraat. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke structuur en de functies van dit gebied behouden blijven. Voor Heideburen en Nieuwburen staat het versterken van de historische as, die deze straten vormen met de Schoterlandse Compagnonsvaart, voorop. Ten aanzien van de Thorbeckestraat wordt gesteld dat de woonomgeving verandert in samenhang met de beoogde ontwikkelingen in de omgeving: herontwikkeling Vlinderbuurt, Fokusproject en Noordplot Sportstad.

Het voorontwerp-bestemmingsplan laat een nieuw woonappartementengebouw op het perceel Thorbeckestraat 3 toe, dat hoger is dan de geldende beheersverordening toestaat, maar dat een geringere bebouwde oppervlakte heeft. De bebouwing langs Thorbeckestraat bestaat uit grotere bouwmassa's met variatie in bouwhoogtes. Het beoogde appartementengebouw voegt zich goed in deze structuur. Functioneel past de ontwikkeling in het gemengd functionele karakter: afwisselend wonen, bedrijven en dienstverlening. Het project geeft een versterking van de woonfunctie in het gebied.



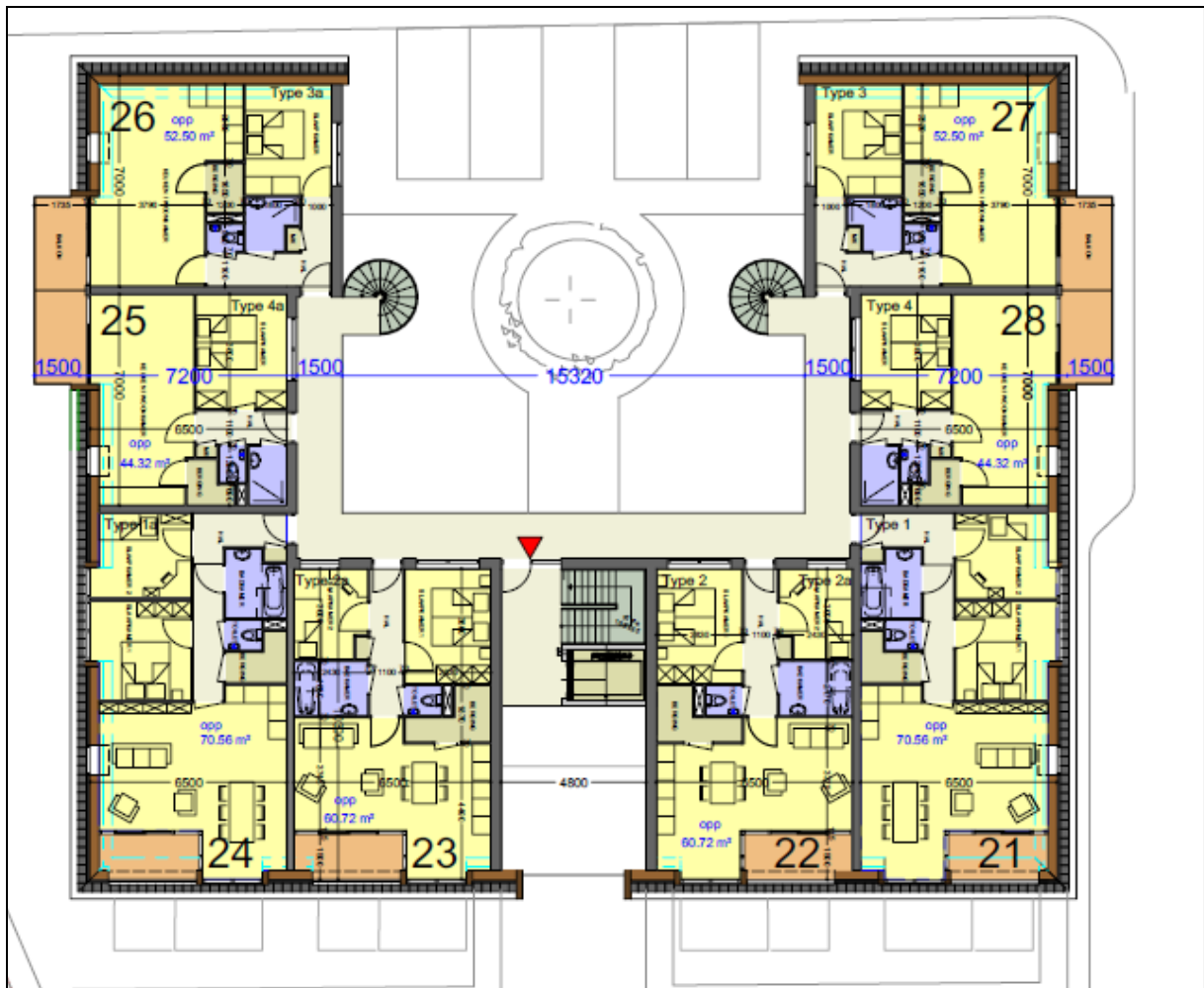
Figuur 4. Plankaart voorontwerp-bestemmingsplan Thorbeckestraat 3

2. Nieuw appartementengebouw in relatie tot de Nieuwburen

Het geplande appartementengebouw mag maximaal 13,00 m hoog worden. De bebouwing moet worden gerealiseerd binnen een aangegeven bouwvlak. Dit geldt ook voor de bergingen die inpandig zijn. Het bouwvlak ligt op circa 12,00 m van de perceelgrens van de woningen aan de Nieuwburen. De woningen aan de Nieuwburen moeten, op grond van de Beheersverordening Heerenveen – Centrum, ook in een bouwvlak worden gebouwd (zie figuur 1). Dit ligt op circa 16,00 m van de perceelgrens met het perceel Thorbeckestraat 3. Dit betekent dat de afstand tussen het geprojecteerde appartementengebouw en de woningen aan de Nieuwburen circa 28,00 m bedraagt. In tegenstelling tot het achterterrein van het appartementengebouw, mogen op het achterterrein van de woningen aan de Nieuwburen wel bijgebouwen en bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

Vergelijking van het nieuwe bestemmingsplan met de geldende beheersverordening: Volgens de beheersverordening mag op het perceel Thorbeckestraat 3 tot op de perceelgrens met de percelen aan de Nieuwburen 7,00 m hoog worden gebouwd (zie figuur 1). Volgens het nieuwe bestemmingplan mag op een afstand van 12,00 m tot de perceelgrens met de percelen aan de Nieuwburen een gebouw met een hoogte van 13,00 m worden gebouwd (zie figuur 4).

Mede naar aanleiding van het overleg met de achterburen aan de Nieuwburen, heeft de ontwikkelaar het ontwerp van het appartementengebouw zodanig aangepast dat aan de achterzijde sprake is van dichte gevels (zie figuur 5). Er is dus geen direct uitzicht op de percelen aan de Nieuwburen.



Figuur 5. Plattegrond en aanzicht achtergevel appartementengebouw

De achtergevel komt op circa 12,00 m uit de perceelgrens van de percelen aan de Nieuwburen. De balkons komen aan de zijkanten van het gebouw op circa 2,50 m van de achtergevel, dus op circa 14,50 m uit de achterperceelgrens. De balkons zijn met de smalle zijde naar de percelen aan de Nieuwburen gericht. Deze omstandigheden zijn zodanig dat geen aanleiding bestaat materiaal voor te schrijven dat de zijkanten van de balkons ondoorzichtig maakt.

Het is gebruikelijk dat erfscheidingen worden aangebracht en onderhouden door de eigenaren van de gescheiden erven. Dit kan ook hier in gezamenlijk overleg plaatsvinden.

De bebouwing aan de Thorbeckestraat heeft een andere structuur en schaal, dan de bebouwing aan de Nieuwburen. Er is sprake van een overgang van een fijnmazige structuur aan de Nieuwburen en een ruimere structuur met grotere percelen en gebouwen aan de Thorbeckestraat. Het beoogde appartementengebouw voegt zich qua volume en maatvoering in de structuur van de Thorbeckestraat. De nieuwbouw zal vanaf de Nieuwburen en Heideburen waargenomen kunnen worden. Het is gebruikelijk en aanvaardbaar in een stedelijk omgeving dat dergelijke overgangen aanwezig en waarneembaar zijn.

3. Nieuw appartementengebouw in relatie tot de Thorbeckestraat (algemeen)

Aan de zijde van de Thorbeckestraat wordt de het geplande appartementengebouw opgenomen in een structuur van grotere bouwvolumes. De hoogtes variëren: de bebouwing Thorbeckestraat 1 bestaat uit één laag, met een hoger accent van circa twee lagen. De bebouwing op het perceel Thorbeckestraat 3a, bestaat uit twee kantoorlagen. De woningen Thorbeckestraat 5 tot en met 19 bestaan uit twee woonlagen met een kap. De appartementen Thorbeckestraat 2 tot en met 40 bestaan uit drie en een halve bouwlaag: half verdiepte bergingen, met daarop drie woonlagen. Ten slotte kent de voormalige Rijkskweekschool (waarin Accolade is gevestigd) een samenstelling met gevarieerde hoogtes. Aan de zijde van de Thorbeckestraat, tegenover Thorbeckestraat 3, staat een gebouw in twee hoge lagen met kap, waarvan de hoogte 11,80 m is.

4. Nieuw appartementengebouw in relatie tot de Thorbeckestraat 1

- Normafstanden Bedrijven en milieuzonering

Toen de gemeenteraad op 21 maart 2016 de Beheersverordening "Heerenveen-Centrum" vaststelde, werd daarin niet het perceel Thorbeckestraat 1 meegenomen. De beheersverordening heeft namelijk de bedoeling het gebruik / de bestemming van gronden conserverend vast te leggen. Voor het perceel Thorbeckestraat was op dat moment een verzoek tot gebruikswijziging in behandeling die afweek van de geldende bestemming Doeleinden van openbare dienstverlening. Deze bestemming geldt nog steeds voor het perceel, op grond van het bestemmingsplan Heerenveen-Centrum. Op 26 april 2016 verleenden burgemeester en wethouders omgevingsvergunning om af te wijken van de bestemming voor het gebruik van het perceel voor kinderopvang, dagbesteding en logies. Dit betekent dat het perceel zijn toegestaan: openbare dienstverlening, kinderopvang, dagbesteding en logies.

De VNG brochure Bedrijven en milieuzonering wordt gebruikt als hulpmiddel bij de onderbouwing van ruimtelijke ordeningsbesluiten. De brochure bevat een indeling van bedrijfstypen in milieucategorieën. Naar mate een bedrijfstype in een hogere milieucategorie is ingedeeld, moet een grotere afstand worden aangehouden ten opzichte van woningen.

Bij de toepassing van de brochure wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen: Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en het omgevingstype gemengd gebied. Het omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied is ingericht

volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Er is weinig verstoring door verkeer. Het omgevingstype gemengd gebied kent een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen komen andere functies voor, zoals horeca, winkels en kleine bedrijven.

De Thorbeckestraat en omgeving kan worden aangemerkt als gemengd gebied in de zin van de brochure Bedrijven en milieuzonering. Het gebied ligt nabij het centrum, grenzend aan de verkeersring rondom het centrum (Van Kleffenslaan). Het gebied kent een afwisseling van woningen met lichte bedrijven (Nieuwburen) en kantoren en dienstverlenende bedrijven (Thorbeckestraat).

De brochure Bedrijven en milieuzonering kent een voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging. Hierin vallen dagverblijven onder categorie A en kinderopvang onder categorie B.

De categorieën A en B worden in de brochure als volgt omschreven:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Dit betekent dat de situering van de geplande appartementen op het perceel Thorbeckestraat 3, ten opzichte van de toegelaten functies op het perceel Thorbeckestraat 1, voldoet aan de brochure Bedrijven en milieuzonering.

- Bestemmingswijziging perceel Thorbeckestraat 3 in relatie tot perceel Thorbeckestraat 1

In de beheersverordening Heerenveen Centrum is het perceel Thorbeckestraat 3 aangewezen voor Gemengd. Binnen deze bestemming zijn dienstverlenende bedrijven en instellingen toegestaan. De beheersverordening bevat de volgende definitie voor dienstverlenende bedrijven en instellingen:

een bedrijf of een instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van economische, medische, culturele, (sociaal-)maatschappelijke en persoonlijke diensten aan derden, zoals kappersbedrijven, naaiateliers, reisbureaus, (para-)medische en therapeutische praktijken en sociaal-maatschappelijke advisering, met uitzondering van sex-inrichtingen.

Het nieuwe bestemmingsplan laat op het perceel Thorbeckestraat 3 uitsluitend de woonfunctie toe.

- Nieuw toegestane bouwvolume perceel Thorbeckestraat 3 in relatie tot perceel Thorbeckestraat 1

Zoals hiervoor reeds weergegeven, mag volgens de geldende beheersverordening, op het

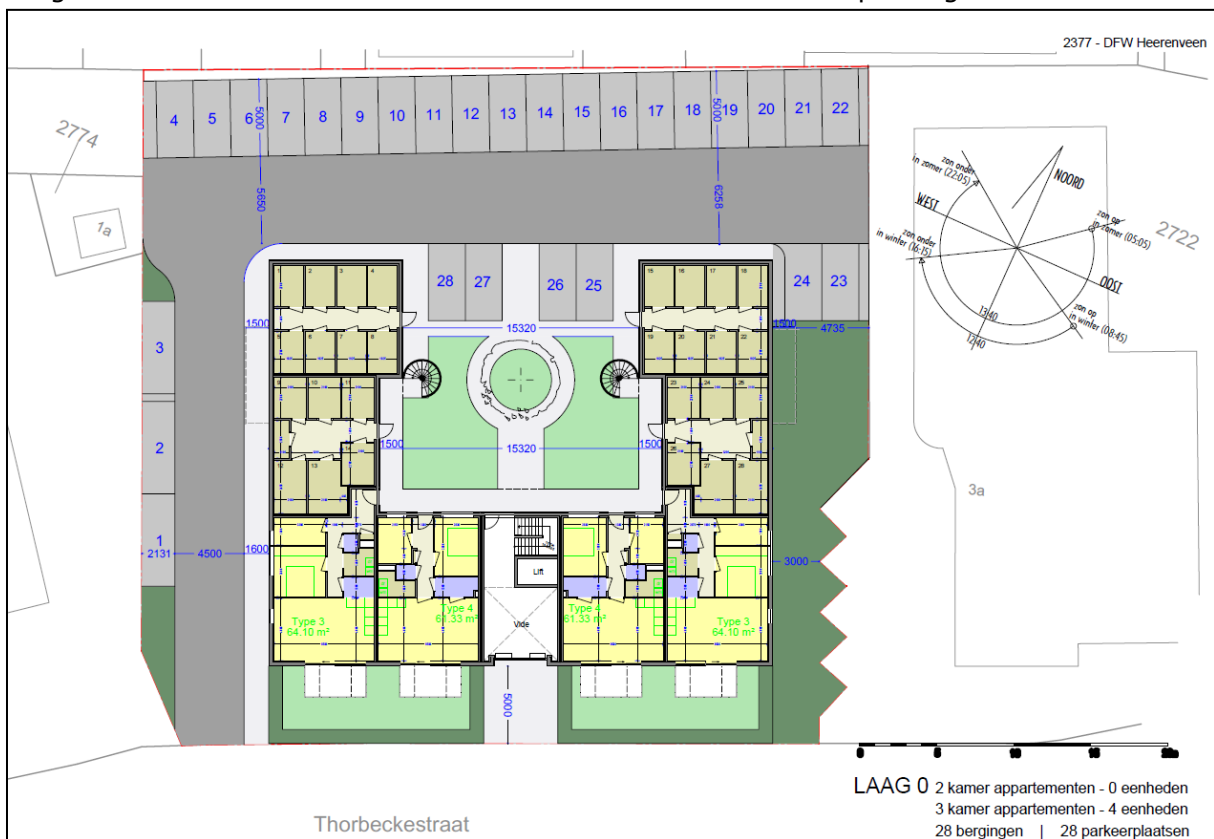
perceel Thorbeckestraat 3 het aangegeven bouwvlak (zie figuur 1) voor maximaal 70% (afwijking mogelijk tot 100%) worden bebouwd met bebouwing met een hoogte van 7,00 m, daarbij mag tot op de perceelgrens met het perceel Thorbeckestraat 1 worden gebouwd.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt een afstand van 4,50 m aangehouden tot de perceelgrens met het perceel Thorbeckestraat 1. De toegestane bouwhoogte neemt toe van 7,00 m tot 13,00 m, maar het te bebouwen oppervlak neemt aanmerkelijk af. Zoals hiervoor onder 3. beschreven, wordt de Thorbeckestraat gekenmerkt door relatief grote bouwvolumes met variërende hoogtes. Het beoogde appartementengebouw voegt zich op aanvaardbare wijze in deze structuur.

- Situering nieuwbouw op perceel Thorbeckestraat 3 in relatie tot perceel Thorbeckestraat 1

De initiatiefnemer van de nieuwbouw en de eigenaren van het perceel Thorbeckestraat 3 zijn in overleg getreden over de situering van de het nieuwe appartementengebouw. Hieruit is geresulteerd dat de ontsluiting van Thorbeckestraat 3 is verplaatst naar de westkant van het perceel. Daardoor is de afstand van het appartementengebouw tot aan de erfgrans verruimd naar 8,20 m (zie figuur 6). Hierdoor is er ook een grotere afstand van de geplande balkons tot de erfgrans en bomen langs de erfgrans. De aanwezige bomen kunnen worden gehandhaafd en er kunnen bomen worden toegevoegd, om de wederzijdse inzicht te beperken.

Burgemeester en wethouders kunnen instemmen met deze aanpassingen.



Figuur 6. Aangepaste situering appartementengebouw

5. Overlast

Appartementen zijn passend in een stedelijke omgeving nabij het centrum. Zoals in het voorgaande reeds aangegeven maakt de locatie van het appartementengebouw deel uit van een gemengde omgeving, waar altijd sprake is van actie en beweging. De geldende beheersverordening laat een ruim scala aan gebruiksmogelijkheden toe op het perceel Thorbeckestraat 3 (zie cursieve tekst onder 5). Deze gebruiksvormen, zoals een medische praktijk, een adviesbureau, een kapsalon, een reisbureau of een combinatie van deze functies, kunnen op het perceel worden gerealiseerd, zonder nadere planologische procedures. De woonfunctie van het perceel zal niet onevenredig belastender zijn dan de gebruiksvormen die nu reeds zijn toegestaan op grond van de beheersverordening.

6. Parkeercapaciteit

De Thorbeckestraat valt in de zogenaamde centrumschil en de appartementen in het goedkope huursegment. Hiervoor wordt de volgende parkeernorm toegepast: 1,2 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 pp/w bezoekersparkeren. In de centrumschil wordt uitgegaan van parkeerruimte van de bewoners op eigen terrein en van de bezoekers in de openbare ruimte. Gegeven de capaciteit van het appartementengebouw, 28 appartementen, leidt dit tot de volgende parkeerbehoefte:
28 x 0,9 pp = 25,2 = minimaal 26 parkeerplaatsen op eigen terrein
28 x 0,3 pp = 8,4 = 9 parkeerplaatsen bezoekersparkeren in de openbare ruimte.

7. Bezonnings situatie Nieuwburen

De initiatiefnemer heeft een bezonningsonderzoek (bijlage) laten instellen naar het voorlopig ontwerp bouwplan, waarbij een vergelijking is gemaakt met de huidige situatie. (bestaand gebouw Friese Wouden).

In het bezonningsonderzoek is de situatie op drie bepalende dagen onderzocht: 21 maart, 21 juni en 21 december. Op 21 juni schijnt de zon het langst, op 21 december schijnt de zon het kortst, 21 maart (en 21 september) liggen daar tussenin. Op de betreffende dagen is de schaduwwerking op een aantal tijdstippen in beeld gebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat de woningen aan de Nieuwburen, in de toekomstige situatie, op 21 maart (en 21 september) en 21 juni geen schaduw ondervinden. Op 21 december strijkt de schaduw van de geplande nieuwbouw over de woningen aan de Nieuwburen. Het langst ondervinden de woningen Nieuwburen 36 tot en met 50 schaduw van het complex. Na 13.00 uur is voor deze woningen echter geen sprake meer van schaduw. Ter illustratie: Op 21 december 2018 komt de zon op om 8.46 uur en gaat hij onder om 16.30 uur (Bron: Tijden van zonsopkomst en -ondergang, Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut).

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 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.

8. Bouwactiviteiten

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de bouw qua planning en uitvoering. Het is gebruikelijk in deze fase met direct betrokkenen contact te hebben over aan- en afvoer van materialen, de bouwplaatsinrichting en het parkeren. De initiatiefnemer heeft reeds aangekondigd dat de funderingspalen niet worden geheid, maar geboord. Hiermee wordt voorkomen dat schade ontstaat door trillingen.

9. Recht van overpad

Het recht van overpad kan niet worden vastgelegd in een publiekrechtelijk plan, zoals het bestemmingsplan. Het recht van overpad wordt overeengekomen door private partijen, in dit geval de eigenaar van het perceel Thorbeckestraat 3 en de eigenaren van de betrokken percelen aan de Nieuwburen. De initiatiefnemer wordt gewezen op de opmerkingen over het recht van overpad en de wens dat dit notarieel wordt vastgelegd. Het recht van overpad staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

10. Planschade

De regeling van tegemoetkoming in planologische schade is geregeld in 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 – Thorbeckestraat 3 mogelijk maakt, worden vergeleken met de mogelijkheden die de geldende beheersverordening Heerenveen – Centrum biedt.

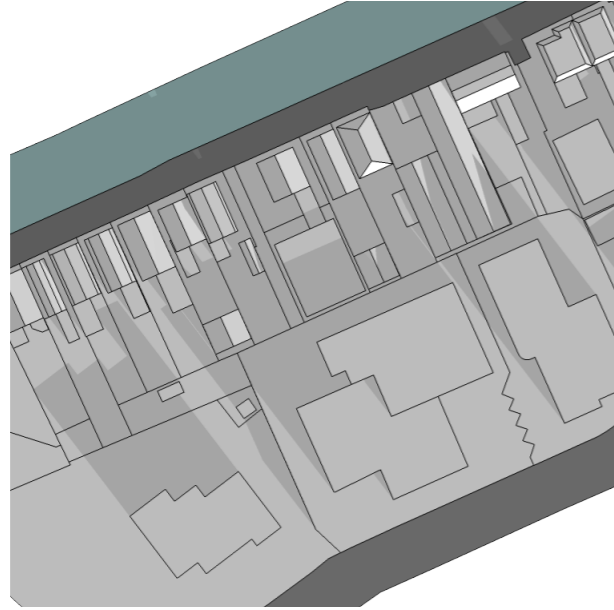
Verzoeken om planschade worden om advies voorgelegd aan een onafhankelijke externe adviseur. De bepaling van schade wordt gestuurd door wettelijke regels en jurisprudentie.

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.

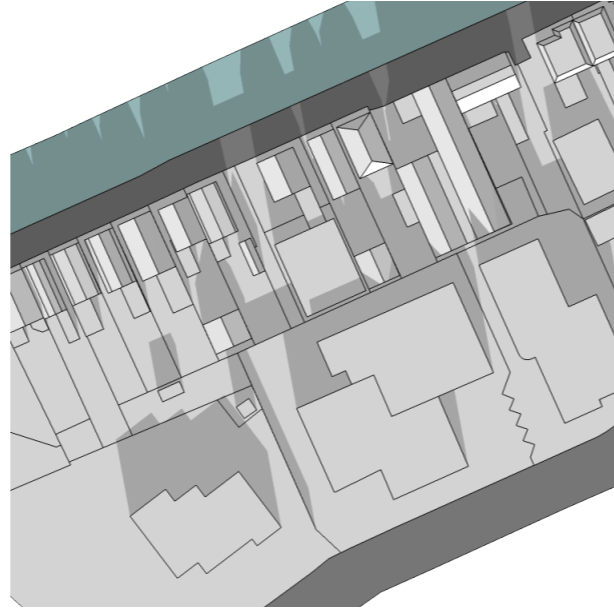
Bijlage

Zon studie
Huidig
Winter
21/12

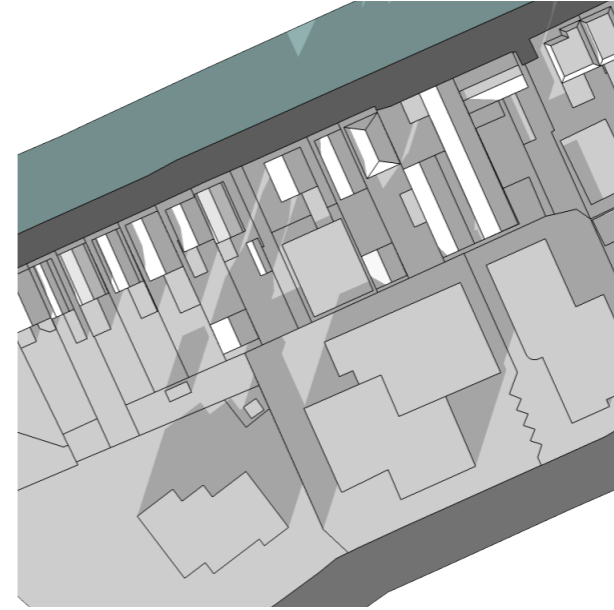
09:00



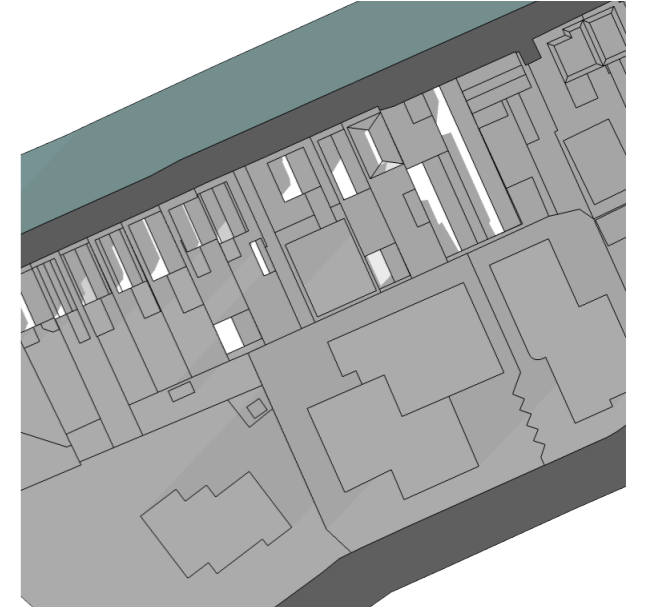
11:00



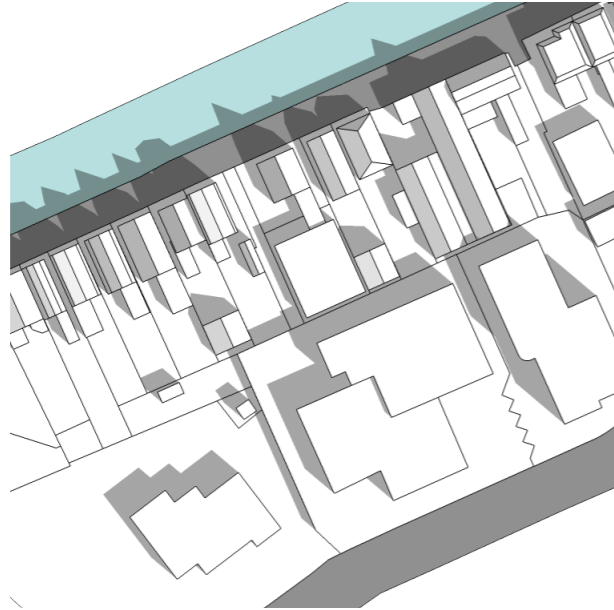
13:00



15:00



Lente
21/03



Zomer
21/06



Zon studie

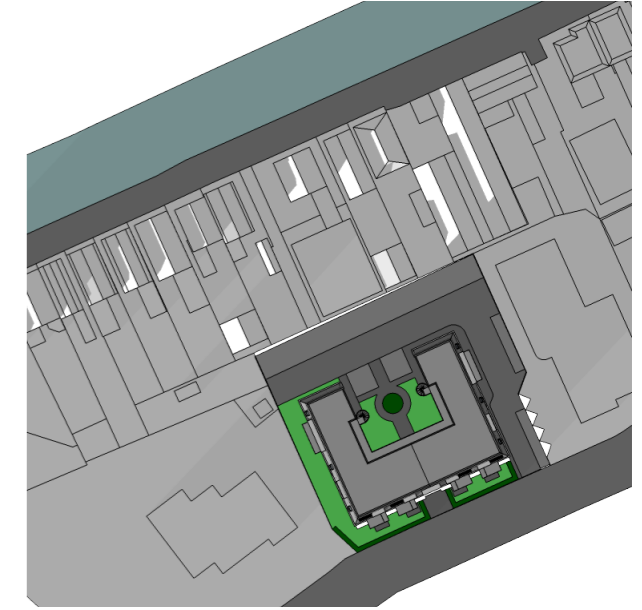
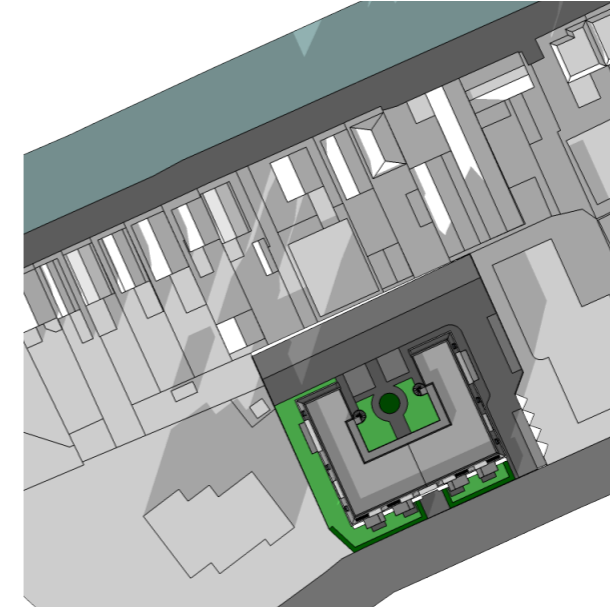
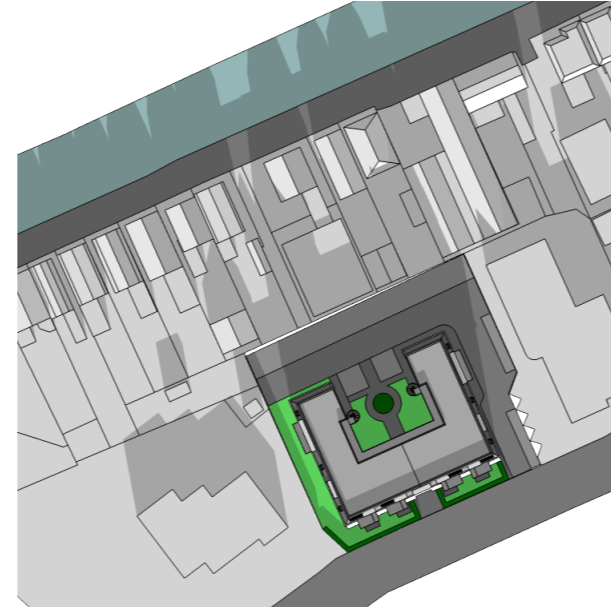
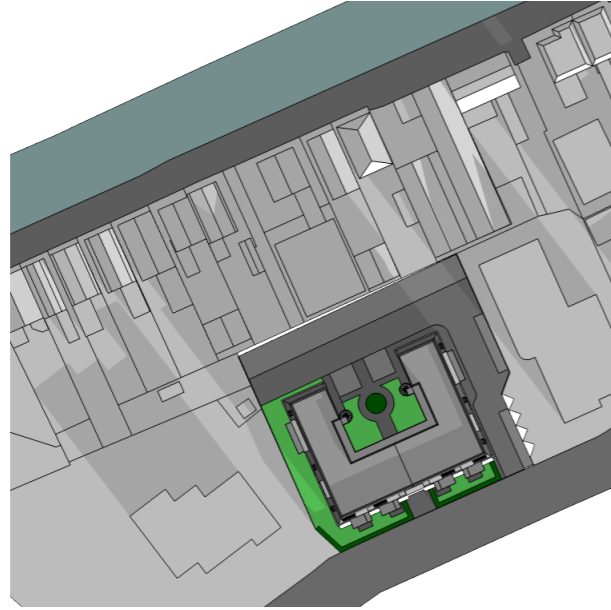
09:00

11:00

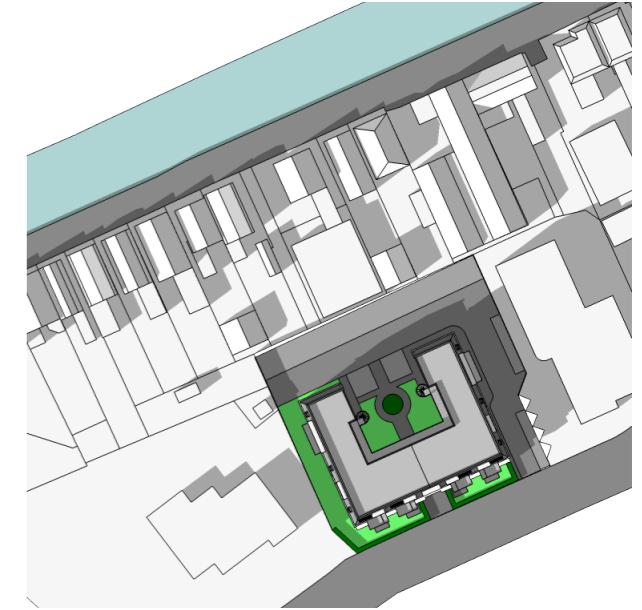
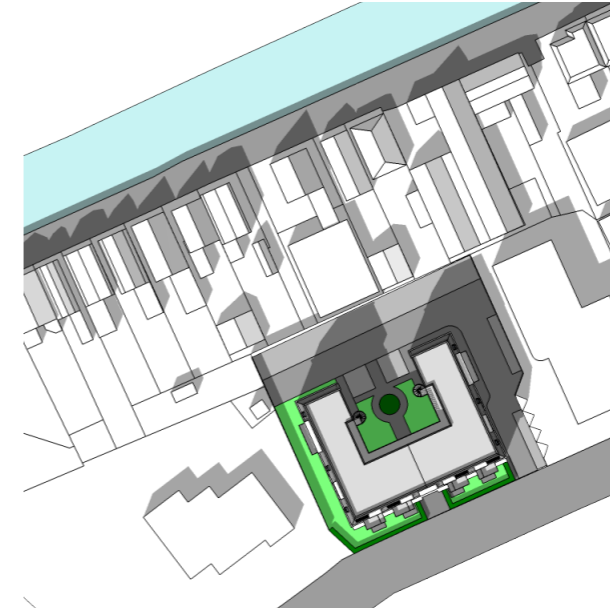
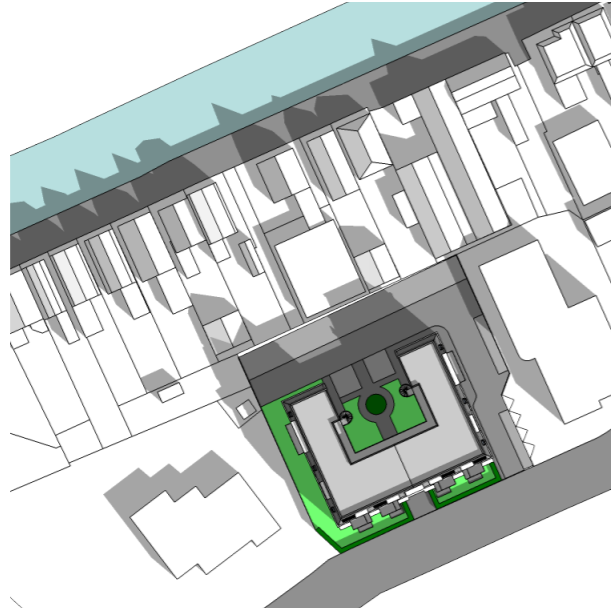
13:00

15:00

Winter
21/12



Lente
21/03



Zomer
21/06

