

# **Antwoordnota inspraak m.b.t. schetsontwerp bouwplan voor twee woningen en 35 appartementen, op de locatie Nieuwstraat 2-6 en 28 te Heerenveen**

*(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 6 oktober 2020)*

## **1. Inleiding**

Burgemeester en wethouders van Heerenveen hebben inspraak gegeven op een schetsontwerp bouwplan voor twee woningen en 35 appartementen op de locatie Nieuwstraat 2-6 en 28 te Heerenveen.

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

Op 5 maart 2020 werd op de projectlocatie (voormalig gebouw Friesland Bank) een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden. Hier kwamen 14 bezoekers.

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. Op woensdag 11 maart 2020 werd het schetsontwerp gepubliceerd in de Heerenveense Courant en op de gemeentelijke website. Het schetsontwerp lag hierna vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kwamen drie 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. Indieners 1
2. Indiener 2
3. Indieners 3

In de inspraakreacties werd het volgende naar voren gebracht:

### **a. Indieners 1**

Indieners vinden het verschrikkelijk om tegen zo'n hoog gebouw aan te moeten kijken. Ze verwachten in de winter helemaal geen zon te hebben op de ramen aan de westkant in hun woning. Ook verwachten ze inijk in hun woning en in hun tuin.

### **b. Indiener 2**

Indiener verwacht dat door de nieuwbouw de bezonning van de zonnepanelen op het platte dak van zijn pizzeria verslechterd.

### **c. Indieners 3**

Indieners hebben gereageerd op het bouwplan voor appartementen aan de overzijde van de Nieuwstraat (Kerkstraat 44 e.o.). Zij verwachten dat de daar geplande appartementen beperkingen kunnen opleggen aan hun bedrijfsvoering vanwege het geluid van de cafés

en het terras. Daarbij geven zij aan te verwachten, op dit punt ook beperkingen te ondervinden van de geplande appartementen op de locatie Nieuwstraat 2-6 en 28.

### 3. Beoordeling door burgemeester en wethouders

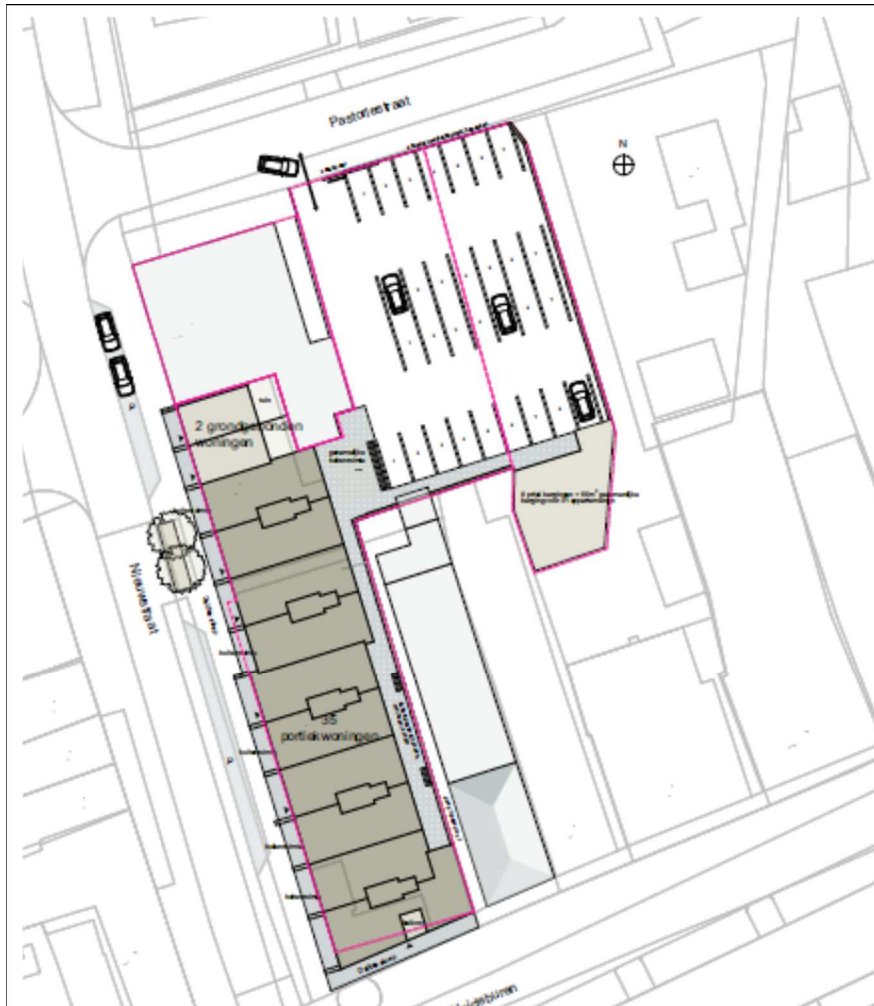
#### a. Woon- en leefsituatie perceel Pastoriestraat 23

Het perceel Pastoriestraat 23 ligt ten noordoosten van het plangebied waar de nieuwbouw is gepland (zie figuur 1).



*Figuur 1. Afstanden tussen Nieuwstraat 28 en Pastoriestraat 23*

Figuur 1 laat zien dat de afstand van perceel Nieuwstraat 28 tot perceel Pastoriestraat 23 circa 29 m bedraagt. De afstand van het perceel Nieuwstraat 28 tot de woning Pastoriestraat 23 bedraagt circa 41 m. Daarbij moet worden aangetekend dat de geplande nieuwbouw op perceel Nieuwstraat 28 niet tot perceelgrens loopt (zie figuur 2). Dus afstand van de nieuwbouw ten opzichte van Pastoriestraat 23 is iets ruimer dan weergegeven in figuur 1.



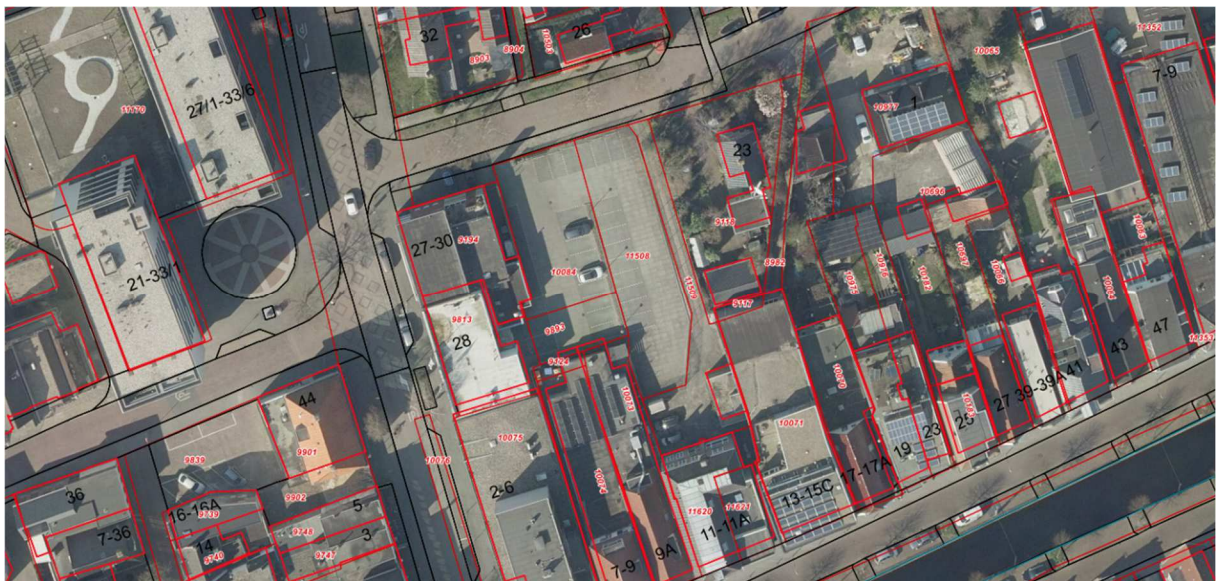
Figuur 2. Plattegrond nieuwbouw en parkeerterrein: lichtgrijs 9,00 m, donkergrijs 13,00 m

In het algemeen kan worden gesteld dat de bouwvolumes als hier worden gepland, gangbaar en aanvaardbaar zijn in het centrumgebied van een kern als Heerenveen. Ook de afstanden tussen de nieuwbouw en de woning / perceel Pastoriestraat 23 zijn aanvaardbaar in een (rand)centrumgebied.

Het perceel Pastoriestraat 23 is langs de westelijke perceelgrens afgeschermd met groen (figuur 3 en 4). Figuur 5 geeft driedimensionaal de positie weer van de nieuwbouw zien ten opzichte van het perceel Pastoriestraat 23.



*Figuur 3. Groene aankleding perceel Pastoriestraat 23*



*Figuur 4. Luchtfoto*





*Figuur 5. Nieuwbouw gezien vanaf de Pastoriestraat, links niet zichtbaar het perceel Pastoriestraat 23*

De percelen Nieuwstraat 28 en Pastoriestraat 23 worden van elkaar gescheiden door een parkeerterrein en een inrit van bebouwing aan de Heideburen (zie figuur 2, 3 en 5). De twee geplande gezinswoningen aan de Nieuwstraat (zie figuur 2) worden ten hoogste 9,50 m hoog. Voor het overige wordt uitgegaan van een bouwhoogte van ten hoogste 13,00 m. Volgens de geldende beheersverordening mag de bouwhoogte op de percelen Nieuwstraat 2-6 en 28 9,00 m bedragen. Er is dus sprake van een verhoging van de toegestane bouwhoogte van deels 0,50 m en deels 4,00 m, ten opzichte de huidige regeling.

Vanuit de nieuwe woningen en een deel van de nieuwe appartementen zal zicht zijn op het parkeerterrein en het daar achterliggende perceel Pastoriestraat 23. De kortste afstand tot het perceel Pastoriestraat 23 is evenwel 29 m. Dit is een aanvaardbare en niet ongebruikelijke afstand tussen van (gestapelde) woningen ten opzichte van nabijgelegen percelen en een (rand)centrumgebied. Daarbij wordt het perceel Pastoriestraat 23 aan de westzijde afgeschermd door de aanwezige groene erfafscheiding (zie figuur 3 en 4).

De bezonning van het perceel en de woning Pastoriestraat zal door de nieuwbouw niet aanmerkelijk verslechteren. Dit is verklaarbaar door de relatief ruime onderlinge afstanden. Een zonnestudie (bijlage) laat zien dat in de maanden maart, juni en september geen verslechtering optreedt op het perceel Pastoriestraat 23. Op 21 december (de kortste dag) zal de tuin van Pastoriestraat 23 iets eerder schaduw ondervinden dan nu het geval is (vanaf circa 15.00 uur). De geeft slechts een gering nadeel. Ter illustratie: de zonsondergang is op 21 december 2020 om 16.22 uur. Er is dus slechts een korte periode dat extra schaduw wordt ondervonden.

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 afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State nrs. 201201441/1/R1 en 201302022/1/R4). Hierbij wordt een lichte norm (ten minste 2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober) en een strenge norm (ten minste 3 bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot 22 november) gehanteerd. Hieraan wordt in voorliggende situatie ruimschoots voldaan.

Samenvattend zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat:

- het beoogde bouwplan passend en aanvaardbaar is het centrumgebied van Heerenveen;
- de woon- en leefsituatie van het perceel Pastoriestraat 23 wel enigszins verandert, maar dat geen sprake is van een onevenredige verslechterde of niet aanvaardbare woon- en leefsituatie.

b. Zonnepanelen Heideburen 9

De bezonningsstudie (bijlage) wijst uit dat de bezonning van de aanwezige zonnepanelen op het perceel Heideburen verslechtert. Het nadeel in de opbrengsten dat hieruit resulteert is berekend door de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer (Zwanenburg Projecten) van de nieuwbouw. Partijen zijn overeengekomen dat Zwanenburg Projecten een vergoeding betaald voor de gedeerde opbrengsten van de zonnepanelen.

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. De geplande appartementen liggen op een afstand van circa 15,00 m van de beide cafés. Dus de beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van Bedrijven en Milieuzonering 2009.

Daarnaast wordt de situatie tussen bedrijven en woningen gereguleerd door het Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit is de maatgevende (dichtstbijzijnde)

woning, bepalend voor de eisen die aan een bedrijf worden gesteld. Aangezien er feitelijk en op grond van de beheersverordening Heerenveen Centrum woningen op veel kortere afstand van de cafés staan, dan wel zijn toegestaan, zullen de cafés door de nieuwe appartementen niet verder worden belemmerd dan nu al het geval is. Dit geldt eveneens voor het terras.



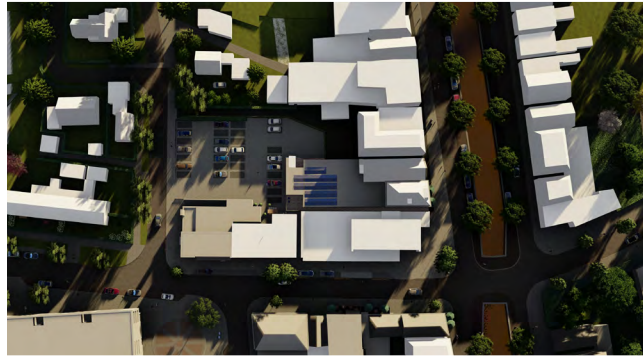


# Bijlage





21 maart



09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur

21 juni  
(langste dag)



09.00 uur



12.00 uur

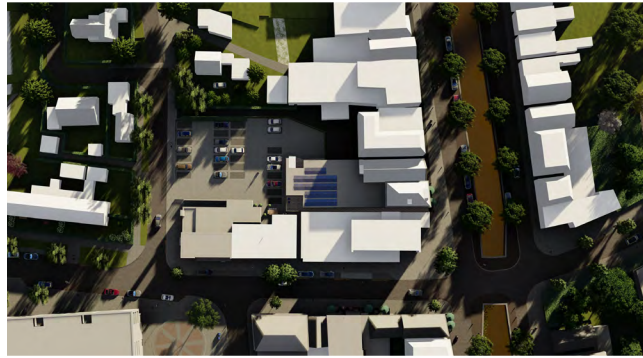


15.00 uur



18.00 uur

21 september



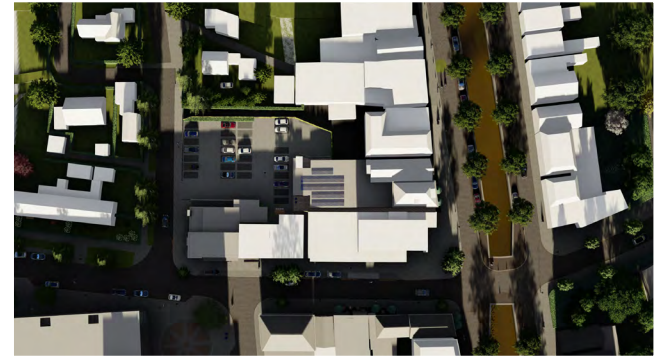
09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur

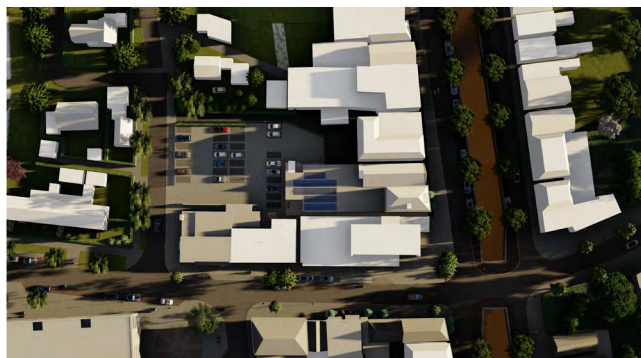


18.00 uur

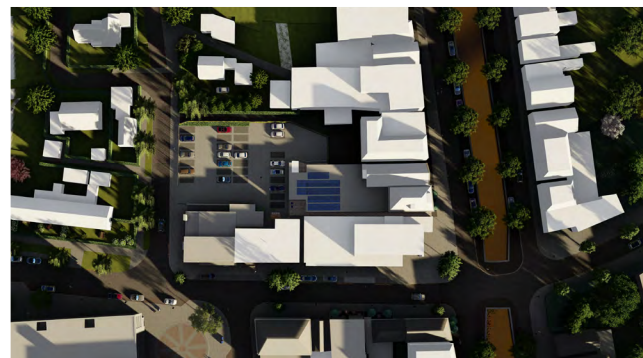
21 december  
(kortste dag)



09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur

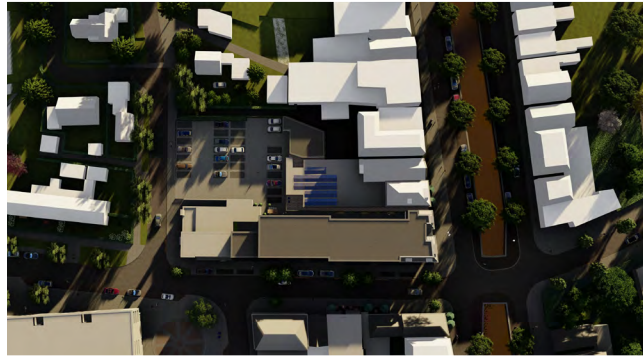


18.00 uur

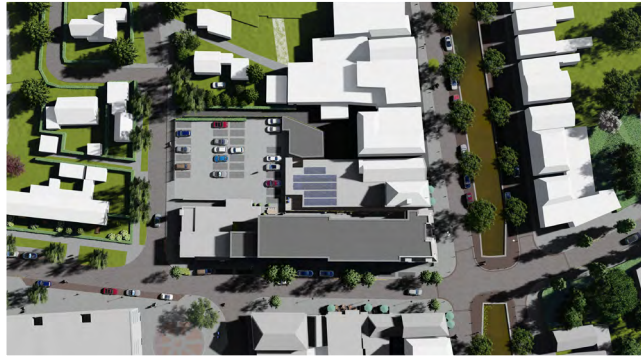
# schaduwstudie oude situatie



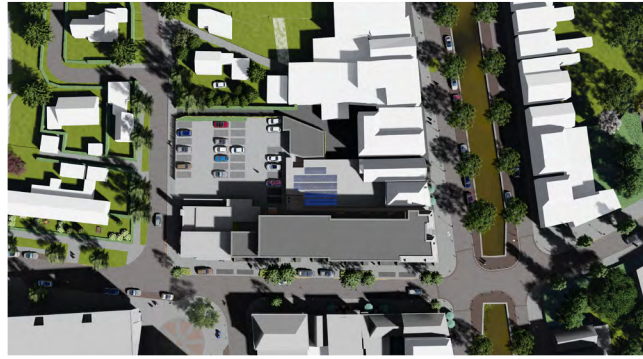
21 maart



09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur

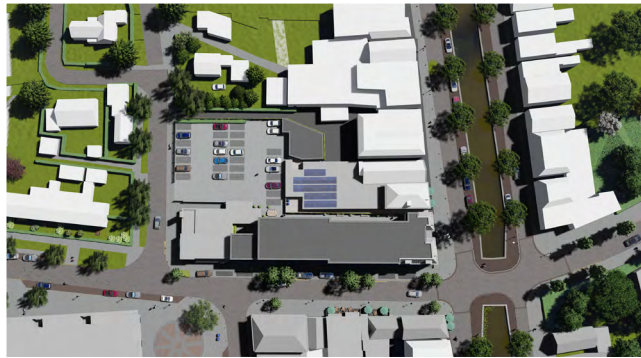


18.00 uur

21 juni  
(langste dag)



09.00 uur



12.00 uur

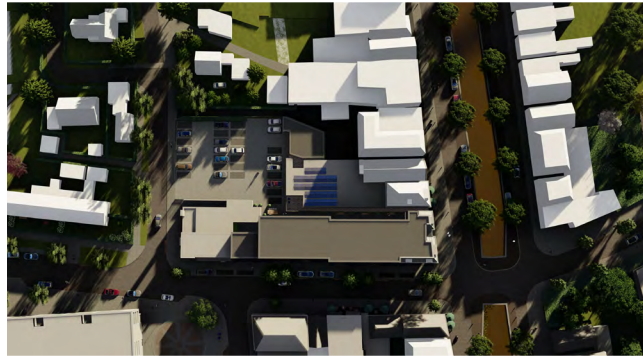


15.00 uur

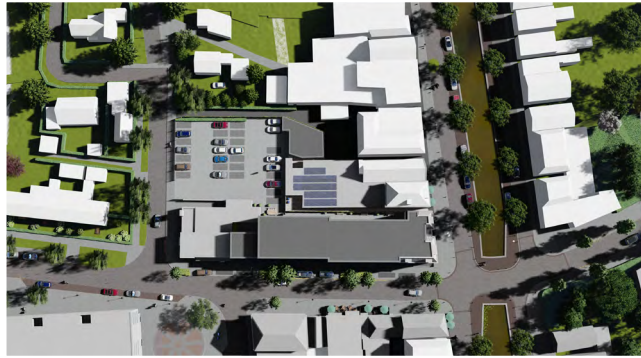


18.00 uur

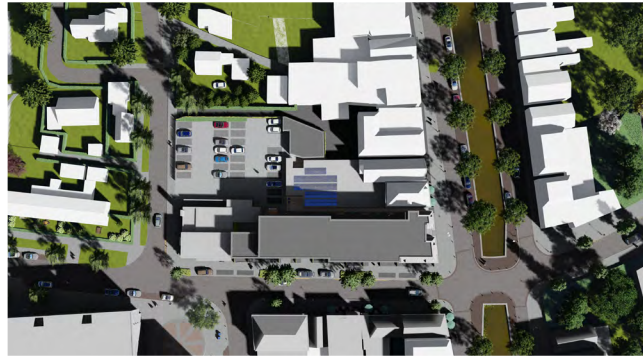
21 september



09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur

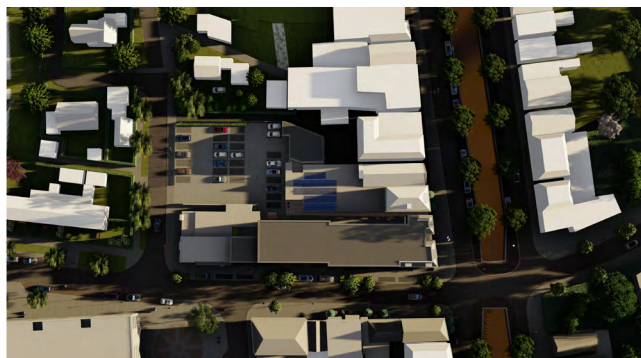


18.00 uur

21 december  
(kortste dag)



09.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



18.00 uur

# schaduwstudie nieuwe situatie