

Antwoordnota inspraak m.b.t. het voorontwerp-bestemmingsplan Heerenveen – It Fean Plantsoen

(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 7 maart 2017)

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld voor It Fean Plantsoen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een appartementengebouw, zorgwoningen en levensloopwoningen, op een strook grond ten noorden van de schoolgebouwen van het Bornego College, Ds. Kingweg 1 te Heerenveen.

Op het voorontwerp-bestemmingsplan is inspraak gegeven. In deze antwoordnota worden de inspraakreacties samengevat en geven burgemeester en wethouders daarop een reactie.

2. Inspraak

Bekendmaking

Het voorontwerp-bestemmingsplan werd bekend gemaakt in de Heerenveense Courant van 11 januari 2017 en lag daarna vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Op 17 januari 2017 werd een inloopbijeenkomst gehouden in het Bornego College. De omwonenden van het plangebied werden hiervoor schriftelijk uitgenodigd. Bij de inloopbijeenkomst waren vertegenwoordigers aanwezig van de gemeente en de projectontwikkelaar Proplan.

Samenvatting inspraakreacties

- Inloopbijeenkomst

De inloopbijeenkomst werd bezocht door 23 geregistreerde personen. Een deel van de bezoekers bleek geïnteresseerd te zijn in de bouwplannen, als mogelijke toekomstige huurder of koper. Zij gingen in overleg met vertegenwoordigers van de projectontwikkelaar.

De overige bezoekers kwamen als belangstellenden voor het bestemmingsplan. Naast enkele positieve geluiden was er kritiek. Deze richtte zich vooral de hoogte en de plaats van het appartementengebouw. Dit is geprojecteerd schuin tegenover de muntflat Lânsicht. De verwachting bij deze insprekers was dat het appartementengebouw sterk afbreuk zal doen aan het uitzicht, vooral vanuit de onderste bouwlagen van Lânsicht. Verder werd verwacht dat de betreffende woningen in Lânsicht in waarde zullen dalen en dat de verkoopbaarheid zal afnemen. Voorgesteld werd op de plek van het beoogde appartementengebouw laagbouw te realiseren. Verder werd geopperd de situering van het appartementengebouw om te wisselen met die van de laagbouw, in die zin dat het appartementengebouw langs de spoorlijn wordt gebouwd, en dat tegenover Lânsicht laagbouw wordt gerealiseerd.

Daarnaast werd bepleit dat de gronden in het geheel niet worden bebouwd en dat de huidige groene zone, bestaande uit bomen, struiken en grasveld, blijft bestaan. Hiermee blijft het huidige uitzicht vanuit Lânsicht intact.

De Vogelwacht wilde graag weten wanneer wordt gestart met de kap van bomen. Er hangen nestkasten in het plangebied. Het is daarom onwenselijk dat tijdens het broedseizoen bomen worden gekapt. De Vogelwacht zou graag een planning van de werkzaamheden ontvangen.

Ten slotte werd informatie gevraagd over planschade en werd verzocht limieten te stellen aan de bouw tijden. Dit laatste om te voorkomen dat mensen in hun slaap worden gestoord.

- *Schriftelijke reacties en emails*

Schriftelijke en emailreacties werden ontvangen van:

1. Liesbeth de Graaf, Munt 10, 8446 AE HEERENVEEN (met twee foto's)
2. Liander, Postbus 50, 6920 AB DUIVEN
3. Jelmer Elzinga en Hester Jongboom, Munt 121, 8446 AM HEERENVEEN
4. W.R. Bosscha, Vogelwijk 4, 8446 KD HEERENVEEN
5. Bestuur VvE Lânsicht (mede namens 64 ondertekenaars), Munt 71b, 8446 AK HEERENVEEN
6. W. Keulen, Munt 129, 8446 AN HEERENVEEN
7. G.C. Schokker en H.J.M. Schokker-Braamhaar, Munt 84, 8446 AK HEERENVEEN
8. Maaïke de Jong, Munt 108, 8446 AM HEERENVEEN
9. T. de Vries en J.A. Westra, Munt 95, 8446 AL HEERENVEEN
10. Mevrouw E.M.M. Vink, Munt 120, 8446 AM HEERENVEEN
11. Mevrouw A. Lootsma, Munt 100, 8446 AL HEERENVEEN (met drie foto's)

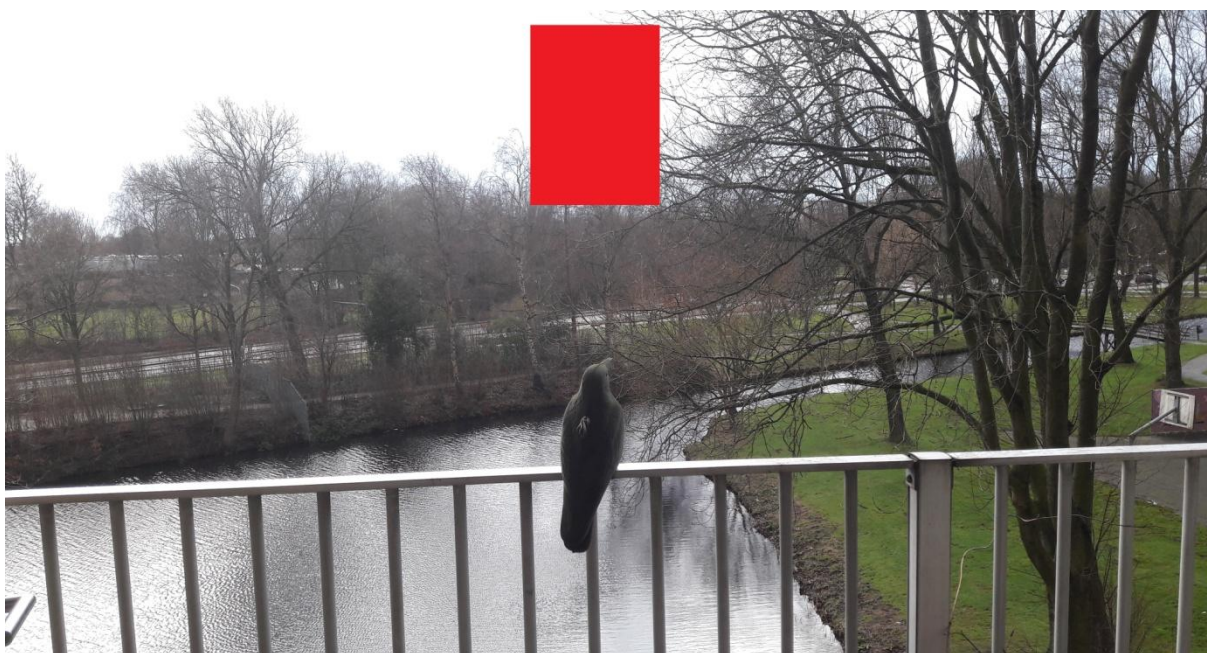
Samengevat wordt het volgende naar voren gebracht:

1. Liesbeth de Graaf, Munt 10, 8446 AE HEERENVEEN

Het appartementengebouw komt in het uitzicht van inspreker te staan. Ze heeft haar flat gekocht in verband met het groene uitzicht. Het appartementengebouw wordt een blikvanger die het uitzicht belemmert. De waarde van haar flat zal dalen. Laagbouw is prima, mits de groene strook hoger is dan de bebouwing en ook hoog blijft en niet wordt weggesnoeid. Inspreker laat haar inspraakreactie vergezeld gaan van een foto van haar huidige uitzicht en een foto met het uitzicht, met daarin het appartementengebouw gemonteerd (figuren 1 en 2).



Figuur 1. Foto zonder appartementengebouw



Figuur 2. Foto met gemonteerd appartementengebouw

2. Liander, Dijkgraaf 4, 6921 AB DUIVEN

Inspreker wijst op de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation binnen het plangebied. Dit is een type B inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer. Hierop zijn regels uit de Wet Milieubeheer en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer van toepassing (Activiteitenbesluit).

Het station is opgenomen in de bestemming Groen, waarin in algemene zin nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Inspreker verzoekt het gasdrukmeet- en regelstation een specifieke bestemming te geven, waardoor het station voor derden zichtbaar wordt en de veiligheidsafstanden naar kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten beter geborgd worden.

3. Jelmer Elzinga en Hester Jongboom, Munt 121, 8446 AM HEERENVEEN

Met de bouw van een appartementengebouw in zes lagen zal het uitzonderlijk vrije en groene uitzicht over Heerenveen verloren gaan. Dit gaat ten koste van het woongenot. Ook zal het de ontwikkeling ten koste gaan van de waardeontwikkeling van het appartement van insprekers.

4. W.R. Bosscha, Vogelwijk 4, 8446 KD HEERENVEEN

Inspreker verzet zich tegen de locatie van de woningen en het appartementengebouw. Reden is het feit dat in een groot leefgebied als De Greiden te weinig of geen groen is te vinden. De aanwezige brede groenstrook draagt bij aan de leefbaarheid en vormt een scheiding tussen het woongebied, de spoorlijn en het onderwijs.

Inspreker verwacht dat de in- en uitrit, naast de uitgang van komende en vertrekkende leerlingen gegarandeerd problemen zal geven. Ook de afslag en oprit aan de Ds. Kingweg levert gevaarlijke situaties op. Het gemotoriseerde verkeer kruist het fietspad waarvan leerlingen, maar ook andere fietsers, zoals ouderen, en volwassen en jonge bezoekers van de naastliggende sportvelden, gebruik maken. In het plan It Fean Plantsoen is geen rekening gehouden met de omgeving. De gemeente zou het plan moeten intrekken.

Er is veel omgevingslawaai van het vrij drukke verkeer over de rotonde en Veenscheiding, het lawaai van de druk bereden spoorlijn en lawaai van de schoolgaande jeugd. Dit alles strookt niet met de beoogde voorzieningen voor zorgwonen. De locatie is niet goed gekozen.

Een aantal jaren terug is een discussie geweest over de realisatie van Het Poortje. Uiteindelijk is besloten dat deze bouw gezien de ontwikkelingen in het gevangeniswezen niet meer nodig is. Er zijn nog geen concrete plannen om het braakliggend terrein te bebouwen. Hier ligt de ruimte die de gemeente nodig acht voor het realiseren van een plantsoen zoals bedoeld is in de ontwikkeling van It Plantsoen.

Inspreker stelt voor de bestaande groenstrook te laten voor wat het is en een kleinschalig recreatieplan te maken voor de leerlingen van het Bornego College, door het plaatsen van speeltoestellen voor rek- en strekoefeningen en enige zitbanken. Hierin kunnen zij zich ontspannen, individueel of in groepsverband. Vanwege de zich steeds meer uitbreidende soorten vervoer kan een overdekte fietsenstalling worden geplaatst aan de zijde van de Ds. Kingweg met een ingang vanaf de binnenplaats. De binnenplaats moet één in- en uitgang krijgen aan de zuidwestelijke scheiding van perceel 8702. (zie figuur 3)



Figuur 3. Tekening bij inspraakreactie W.R. Bosscha

5. Bestuur VvE Lânsicht, mede namens 64 ondertekenaars, Munt 71b, 8446 AK HEERENVEEN

Voor veel bewoners van de appartementen gaat het tot nu toe groene uitzicht verloren door een stenen gebouw. Dit mooie uitzicht bestaat voor meerdere bewoners al tientallen jaren.

De zorg voor extra verkeershinder. Meer woningen betekent meer auto's en dat gaat allemaal over de drukke rotonde.

Het groene bos op de hoek Oude Veenscheiding –Ds. Kingweg filtert nu de lucht en absorbeert lawaai. Dat gaat verloren. Consequentie is meer lawaai. Het geluid wordt weerkaatst door het stenen gebouw en de lucht wordt nog vuiler.

De decibellen genoemd in het plan zijn wel erg positief. Tijdens de spits en mooie zonnige dagen en voetbalwedstrijden is geluidniveau een stuk hoger. Meer bewoners is meer auto's, dus meer lawaai.

De waarde van de appartementen zal naar beneden gaan. Nieuwe bewoners kopen ook vanwege het prachtige (groene) uitzicht dat nu bestaat.

Gevraagd wordt waar schadeclaims kunnen worden ingediend.

6. W. Keulen, Munt 129, 8446 AN, HEERENVEEN

Een flat in Lânsicht koop je vooral voor het geweldige uitzicht. Dit levert de bewoners veel levensgeluk op. Dit wordt teniet gedaan door de nieuwbouwplannen.

Door het verwijderen van het groene gebied wordt de luchtkwaliteit minder. Juist bij rotondes is veel groen nodig, omdat hier de uitstoot door afremmen en optrekken van verkeer het hoogst is.

Door het verwijderen van het groene gebied zal het geluid niet meer geabsorbeerd worden. Door resonantie op het hoge gebouw (20 m), zal de geluidsoverlast toenemen. Gevraagd wordt dit te onderzoeken.

De hoeveelheid fijnstof zal toenemen.

De Muntflats zijn monumentale gebouwen. Die goed zichtbaar horen te zijn. Soortgelijke jaren 60/70 kathedralen worden overal in Nederland neergehaald. Laat Heerenveen trots zijn dat ze hier blijven staan en nog in goede staat verkeren.

Er is genoeg kans om elders in Heerenveen te bouwen. Skoatterwâld is nog lang niet vol. Het is onbegrijpelijk dat nieuwbouw wordt gepleegd op een klein hoekje grond bij een school en sportvelden. Het is een hele rare plek voor woningbouw.

De waarde van de appartementen zal aanzienlijk dalen. Deze kosten zullen gecompenseerd moeten worden. De kosten kunnen worden bespaard door het plan niet door te laten gaan.

7. G.C. Schokker en H.J.M.Schokker-Braamhaar, Munt 84, 8446 AK HEERENVEEN

Insprekers dienen bezwaar in om de volgende reden:

- Ten eerste het vrije uitzicht wordt belemmerd.
- Ten tweede het appartement zal in waarde dalen.

Verder vinden insprekers aan de hand van de bouwtekeningen dat er een erg onveilige situatie ontstaat, in verband met de wegen en de school.

Maar de voornaamste reden is het uitzicht. Er zijn andere plekken voldoende aanwezig om een flat neer te zetten, zonder dat iemand daar last van heeft.

8. Maaike de Jong, Munt 108, 8446 AM HEERENVEEN

Door de nieuwbouw wordt het uitzicht vanuit de flat in Lânsicht over Heerenveen en een groot deel van Friesland totaal ontnomen. Het uitzicht is de reden geweest de flat te kopen.

Woningbouw is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingen De Greiden uit 1994.

Het geplande appartementengebouw zal ten koste gaan van de privacy, doordat de mogelijkheid ontstaat om naar binnen te kijken in de flat Lânsicht.

Het zes bouwlagen tellende appartementengebouw zal extra geluidsoverlast met zich mee brengen. Nu staat er veel groen en bomen reduceren het geluid. Door het appartementengebouw zal het geluid weerkaatsen naar de woning in Lânsicht. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hierop niet ingegaan.

De plannen zullen tot extra kosten leiden en de woning een stuk minder aantrekkelijk maken. Dit zou gecompenseerd moeten worden.

9. T. de Vries en J.A. Westra, Munt 95, 8446 AL HEERENVEEN

Insprekers wonen in Lânsicht op 6-hoog en krijgen het geplande appartementengebouw tegenover zich.

Ze hebben in 2008 bewust gekozen voor Lânsicht, na eerst een bezichtiging gehad te hebben van een appartement in Romsicht. Dit appartement hebben ze niet gekozen, omdat ze dan uitzicht hadden op Lânsicht.

Insprekers kochten de flat met de bedoeling deze na 2 à 3 jaar te verkopen en een andere woning te kopen. Sinds het begin van de economische crisis is de woning echter in waarde gedaald. Insprekers zouden graag verhuizen, gezien de geluidsoverlast in de flat. Maar dat lukt nu niet.

Het enige positieve aan de flat is het mooie uitzicht. Dat laatste stukje genieten dreigt nu te verdwijnen door een appartementengebouw, pal tegenover dat van insprekers.

Daar komt bij, dat de rotonde voor de flat een enorm druk verkeerspunt is: de hele dag verkeer en daardoor veel luchtvervuiling. Het groen bij het Bornego College is als het ware een groene long, en noodzakelijk om de lucht 's nachts weer enigszins te zuiveren van alle viezigheid.

En dan nog de onveilige verkeerssituatie die gecreëerd wordt door een geplande ontsluitingsweg naar de rotonde.

De projectontwikkelaar heeft, naar de mening van insprekers, niet gehandeld in overeenstemming met de wensen en verlangens vanuit de directe omgeving. Misschien ook niet verwonderlijk: het gebouw komt niet tegenover zijn huis.

Het plan heeft ook een gedeelte laagbouw. Insprekers vragen de hoogbouw zodanig te plaatsen, dat zo weinig mogelijk mensen er last van hebben. Straks kijken ze rechtstreeks in de kamers van de overburen (en zij in die van hen). En de eventuele groenstrook staat in geen verhouding tot het groen dat er dreigt te verdwijnen t.g.v. de nieuwbouw.

Door de lage waarde van de appartementen zal de planschadevergoeding minimaal of nihil zijn. Immers, de prijzen kunnen al bijna niet lager dan ze nu zijn. Het gevolg van het plan zal wel zijn, dat de prijzen nog minder snel zullen stijgen dan ze nu doen. Dat is schade, die niet meegerekend wordt in de planschadeberekening. Met als gevolg dat de schade, waaronder die op emotioneel vlak, nooit vergoed zal kunnen worden. Waarbij wordt opgemerkt, dat het een belachelijk hoog bedrag is (€ 500,-), dat opgehoest moet worden om een verzoek om planschade in te kunnen dienen. Een manier, om het voor veel mensen te riskant of financieel onmogelijk te maken. Insprekers willen een schadeclaim indienen, maar hebben dat geld niet beschikbaar. Hoe kan dat opgelost worden?

Insprekers verzoeken kritisch naar de plannen te kijken en een wijziging van de plannen aan te dragen die voor hen en andere bewoners van de Muntflats minder heftige gevolgen heeft.

10. Mevrouw E.M.M. Vink, Munt 120, 8446 AM HEERENVEEN

Door het voorgestelde appartementengebouw wordt het woongenot van de tegenoverliggende Muntflat teveel aangetast. Het nu ter inzage liggende bestemmingsplan wijkt teveel af van het vigerende bestemmingsplan. De hoogte van het appartementencomplex wijkt ook af van de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan De Greiden uit 2015, zonder dat gemotiveerd wordt waarom de inzichten over de bebouwingshoogte zijn gewijzigd. In verband met doelmatig ruimtegebruik kan verdichting een goede zaak zijn, maar in het ontwerp-bestemmingsplan met de bijbehorende bouwplannen wordt onevenredig veel groen opgeofferd.

11. Mevrouw A. Lootsma, Munt 100, 8446 AL HEERENVEEN (met drie foto's)

Inspreker vraagt zich af of er hoogbouw mag komen bij de door Abe Bonnema ontworpen Muntflats. In de skyline van Heerenveen zijn de '3 gebroeders' van verre te zien.

De verkeersdruk is de laatste jaren toegenomen, regelmatig staat het verkeer vast op de rotonde. De benodigde uitrit voor de nieuwbouwplannen staat nog niet op situatieschets. Als er een tweede uitrit vlak bij de rotonde komt, zal dat probleem alleen maar toenemen. Afhankelijk van wie er komen wonen, is per woonunit gemiddeld 1 auto gerekend, totaal 62. Daar bij komt het verkeer van thuiszorgmedewerkers, bezorgers en de mogelijke aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voor de grote groepen scholieren zal deze situatie er niet veiliger op worden. Wanneer het verkeer vast staat is er ook voor politie, ambulance en brandweer geen doorkomen aan!

De vette zwarte fijnstof die zowel boven als beneden op de kozijnen van de flat (voor en achter) neerdaalt zit dus ook in de lucht! Ook dit probleem zal toenemen. De overlast door weerkaatsing van het verkeersgeluid van de te bouwen flat is een toekomstig probleem.

De verkoopbaarheid van de Muntflats zal afnemen. Er staan nu al lange tijd een groot aantal te koop (zie Funda). Hierdoor wordt een aantal onderverhuurd wat de leefbaarheid niet ten goede komt.

Is het de gemeente bekend dat in de 'Kempenaarstaete' (gebouw aan overkant spoorlijn) al lange tijd kantooruimte leegstaat en de daar wonende groep cliënten van Talant volgend jaar naar Anna Schotanus gaat verhuizen?

Inspreker hoopt dat de gemeente de geplande situatie gaat heroverwegen i.v.m. de geschetste problemen. Ter illustratie voegt zij een paar foto's toe (figuur 4).





Figuur 4. Foto's bij inspraakreactie A. Lootsma

3. Reactie burgemeester en wethouders

1. Voorgeschiedenis

Al lange tijd wordt in het gemeentelijke beleid rekening gehouden met woningbouw in de zone tussen het Bornego College en de Oude Veenscheiding. Al in 1993 werden de gronden in het Structuurplan Heerenveen aangewezen als intensiveringszone voor woningbouw.

In 2011 stelde de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vast voor de herziening van het bestemmingsplan De Greiden. Hierin werd rekening gehouden met woningbouw op de gronden ten noorden van het Bornego College: maximaal 40 woningen, bouwhoogte 15,00 m tot 17,50 m. De gronden werden uiteindelijk niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan De Greiden, dat de gemeenteraad vaststelde op 23 maart 2015, omdat de plannen op dat moment onvoldoende uitgekristalliseerd waren.

Daarnaast hangt de ontwikkeling van de woningbouw samen met besluitvorming van de gemeenteraad in 2010. Op 1 maart 2010 stemde de gemeenteraad in met een gecombineerde ontwikkeling, bestaande uit:

- verplaatsing van de onderbouw van het Bornego College (Junior College) van de locatie Burgemeester Falkenaweg naar de locatie Ds. Kingweg;
- sloop van de gebouwen van de onderbouw van het Bornego College op de locatie Burgemeester Falkenaweg;

- gedeeltelijke sloop van de gebouwen van de voormalige locatie van het SBO onderwijs (oude ambachtschool) aan de Burgemeester Falkenaweg en hergebruik van de resterende gebouwen op deze locatie voor kantoren, horeca en appartementen;
- ontwikkeling van het woongebied Falkena Binnen;
- ontwikkeling van appartementen op de locatie Oude Veenscheiding, na 2015.

2. Huidige situatie

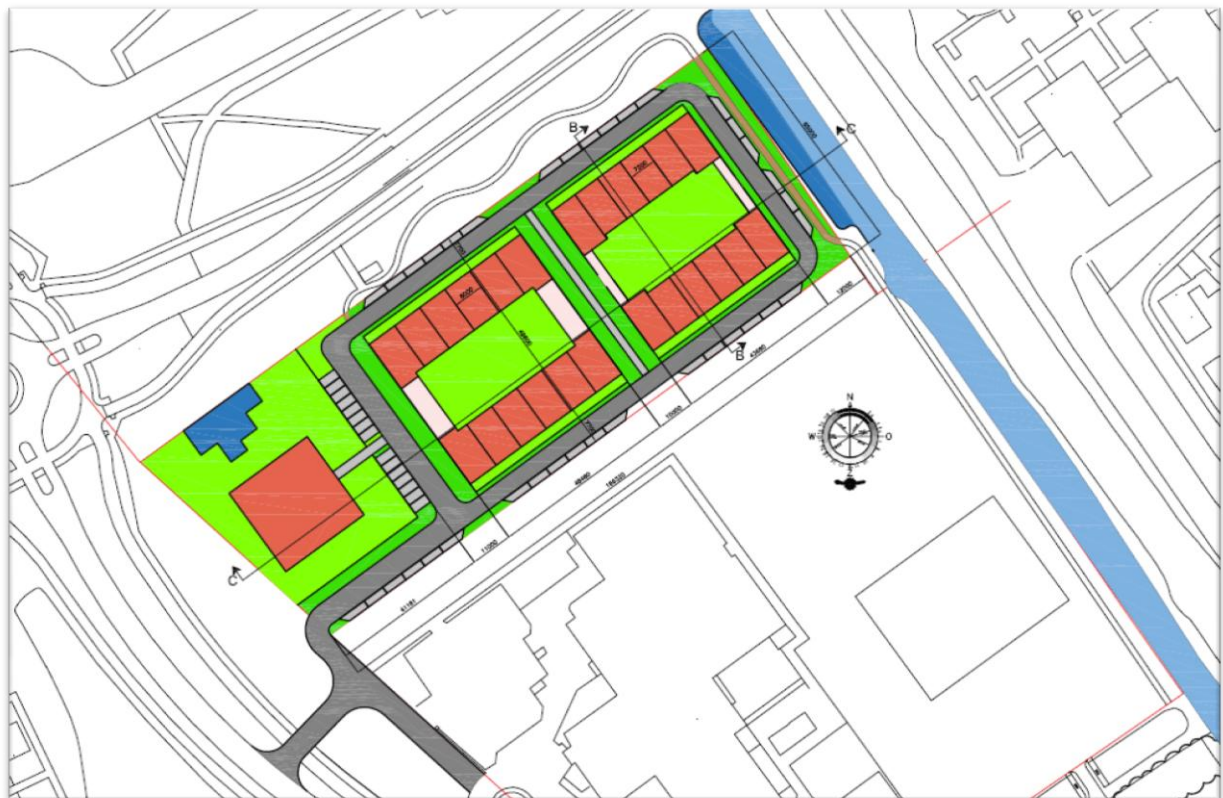
Op dit moment zijn de gronden ingericht met een grasveld, dat wordt gebruikt als sportveld door het Bornego College, en opgaand groen, zie luchtfoto figuur 5.



Figuur 5. Luchtfoto plangebied

3. Beoogde nieuwe inrichting van gebied

De beoogde inrichting van het gebied bestaat uit 12 levensloopwoningen, 28 kamers voor zorgwonen en 22 appartementen in een appartementengebouw in zes lagen. De parkeerbehoefte wordt opgevangen in het plangebied. Het nieuw te ontwikkelen gebied en het Bornego College krijgen een gezamenlijke ontsluiting op de Ds. Kingweg.



Figuur 6. Beoogde inrichting plangebied

4. Relatie met de omgeving

Beleidsmatig kader

Op 21 december 2015 stelde de gemeenteraad de Welstandsnota Heerenveen 2016 vast. Hier wordt de karakteristiek van verschillende deelgebieden van Heerenveen omschreven. De K.R. Poststraat, Atalantastaat/Koornbeursweg/Oude Veenscheiding (tot Ds. Kingweg) behoren tot Gebied 4: Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Hoofdentrees. Hiervoor geldt Welstandsniveau 1. Ten aanzien hiervan wordt gesteld dat de stedenbouwkundige hoofdlijnen de belangrijke entrees en verkeerstructuren vormen van het centrum van Heerenveen. De structuur en samenhang van de bebouwing langs deze lijnen is bepalend voor de beleving van de identiteit van Heerenveen.

Met het oog op de publieke ligging van deze entrees van het centrum, is de beleidsintentie dat de bebouwing een representatief karakter heeft. Het streven is de stedelijke beleving van de entrees te versterken, waarbij de samenhang tussen de gebouwen van wezenlijk belang is. Dit impliceert sterke hoofdlijnen en een afgewogen detaillering, die de grote lijnen van het ontwerp ondersteunt.

Uitgangspunten hierbij zijn ondermeer dat:

- de bebouwing (vaak in grotere schaal) op zorgvuldige wijze in de bestaande stedenbouwkundig structuur is ingepast, waarbij kwaliteiten van de directe omgeving worden gerespecteerd, en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd;
- de bebouwing in de rooilijn staat langs de stedenbouwkundige hoofdlijn;
- de bebouwing voornamelijk oost-west gericht is en de werking versterkt als 'stedelijke wand';
- de bebouwing presenteert zich als een duidelijk zelfstandig volume (of als een bebouwingscluster).

Feitelijke situatie

It Fean Plantsoen voegt zich in deze benadering door de plaatsing van de laagbouw in een rooilijn langs de Oude Veenscheiding. Het appartementengebouw wordt als accent geplaatst bij de rotonde, waar hoofdstructuren voor lokaal verkeer elkaar kruisen.

De laagbouw sluit aan bij de structuur langs Koornbeursweg aan de oostzijde van het spoor, waar sprake is van bebouwingswanden in een strakke rooilijn, ter weerszijden van de weg, in de vorm van appartementengebouwen in 4 of 5 lagen. Het appartementengebouw voegt zich in het patroon rondom de rotonde Ds. Kingweg – Haskeruitgang – Oude Veenscheiding, waar sprake is van hogere bebouwing die losstaat van de strakke rooilijn: de Muntflats (hoogte ca. 45,00 m) aan de noordoostzijde en de appartementengebouwen De Wilg en De Els aan de noordwestzijde (max. hoogte gebouwen ca. 12,50 m, met liftschacht ca. 15,00 m).

It Fean Plantsoen wordt in ruimere zin opgenomen in een noordzuid zone met groen- en sportvoorzieningen tussen de Rottumerweg en de Oude Veenscheiding, met verspreide bebouwing. De grootste bouwelementen vormen de scholen: Bornego College en het VMBO vakcollege van OSG Sevenwolden, op de hoek Ds. Kingweg / De Zanden - Rottumerweg.

5. Geplande appartementengebouw ten opzichte van Lânsicht / Muntflats

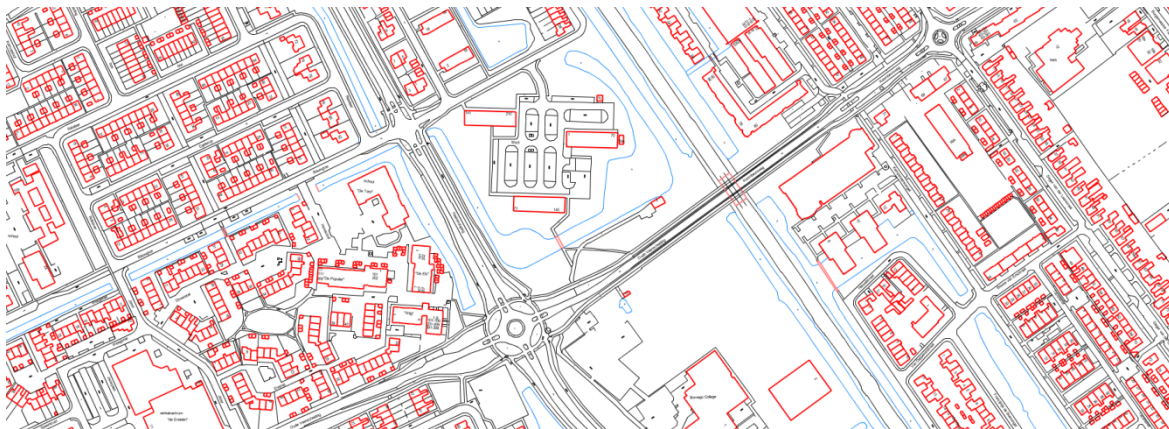
Het nieuwe appartementengebouw wordt op een afstand van ca. 130 m van Lânsicht gebouwd. Het tussenliggende gebied bestaat uit de parkachtige inrichting van de

omgeving van de Muntflats, de Oude Veenscheiding, bestaande uit de rijbaan met ter weerszijden voet- en fietspaden, en een ca. 15,00 m brede groenzone en een onbebouwde zone van 20,00 m van de perceelgrens tot het nieuwe appartementengebouw. De frontbreedte van Lânsicht bedraagt ca. 45,00 m. De frontbreedte van het nieuwe appartementengebouw bedraagt ca. 24,00 m. Het nieuwe appartementengebouw komt niet recht tegenover Lânsicht te staan. De gebouwen hebben onderling afwijkende gevelrichtingen. De afstand tussen de Muntflats en de nieuwbouw en het hoogteverschil is zodanig dat de toevoeging van het nieuwe gebouw geen afbreuk doet aan de Muntflats als samenhangend ensemble van gebouwen.

In een binnenstedelijke situatie is de plaatsing van gebouwen ten opzichte van elkaar, zoals hier aan de orde is, niet ongebruikelijk. Het nieuwe appartementengebouw zal onderdeel gaan uitmaken van het uitzicht vanuit Lânsicht, maar zal dit uitzicht niet eenzijdig domineren. Gezien de onderlinge afstand zal de privacy van de bewoners van beide gebouwen niet in het gedrang komen.

Ter vergelijking de appartementengebouwen de Els en de Wilg staan op respectievelijk ca. 90,00 m en ca. 105 m van Lânsicht. De foto's in figuur 4 geven hiervan een beeld. Rechtsboven op de foto's is het appartementengebouw De Wilg te zien. Figuur 7 laat de huidige situatie van de bebouwing rondom de rotonde zien. Figuur 8 geeft een beeld van positionering van de bebouwing in de nieuwe situatie.

Verplaatsing van het nieuwe appartementengebouw tot vlak bij het spoor zou geen verbetering ten opzichte van de omgeving betekenen, omdat het nieuwe appartementengebouw op een afstand van 60 à 70 m ten opzichte van het tegenoverliggende het appartementengebouw aan de Koornbeursweg zou worden geplaatst.

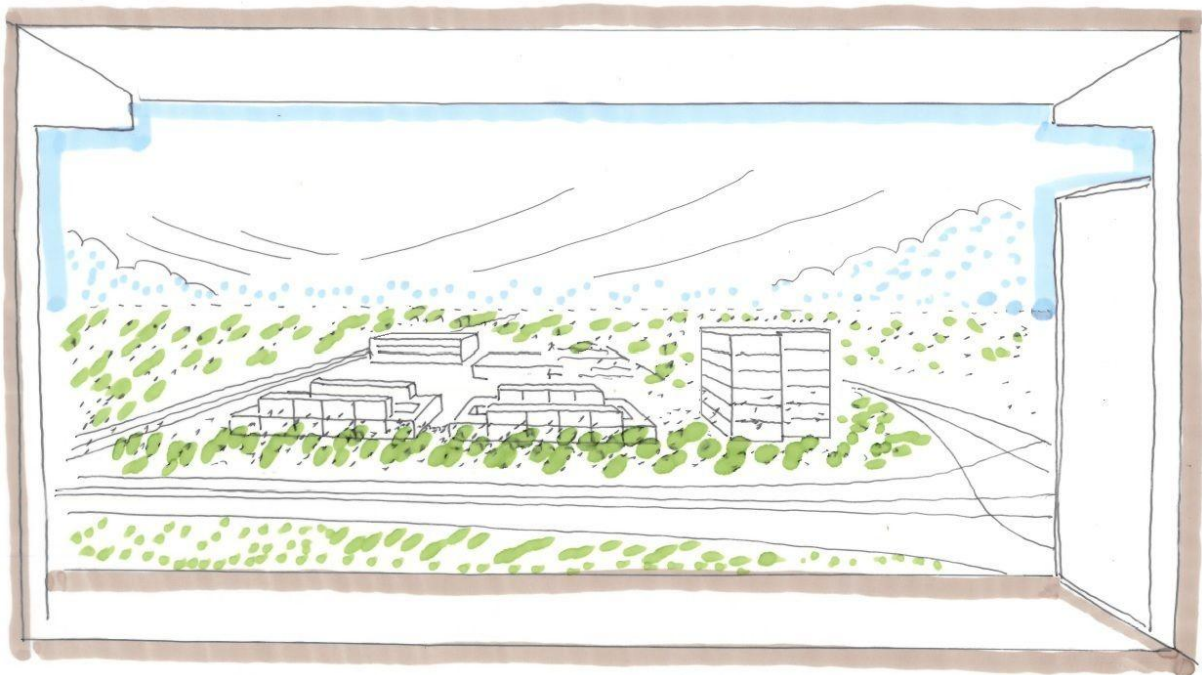


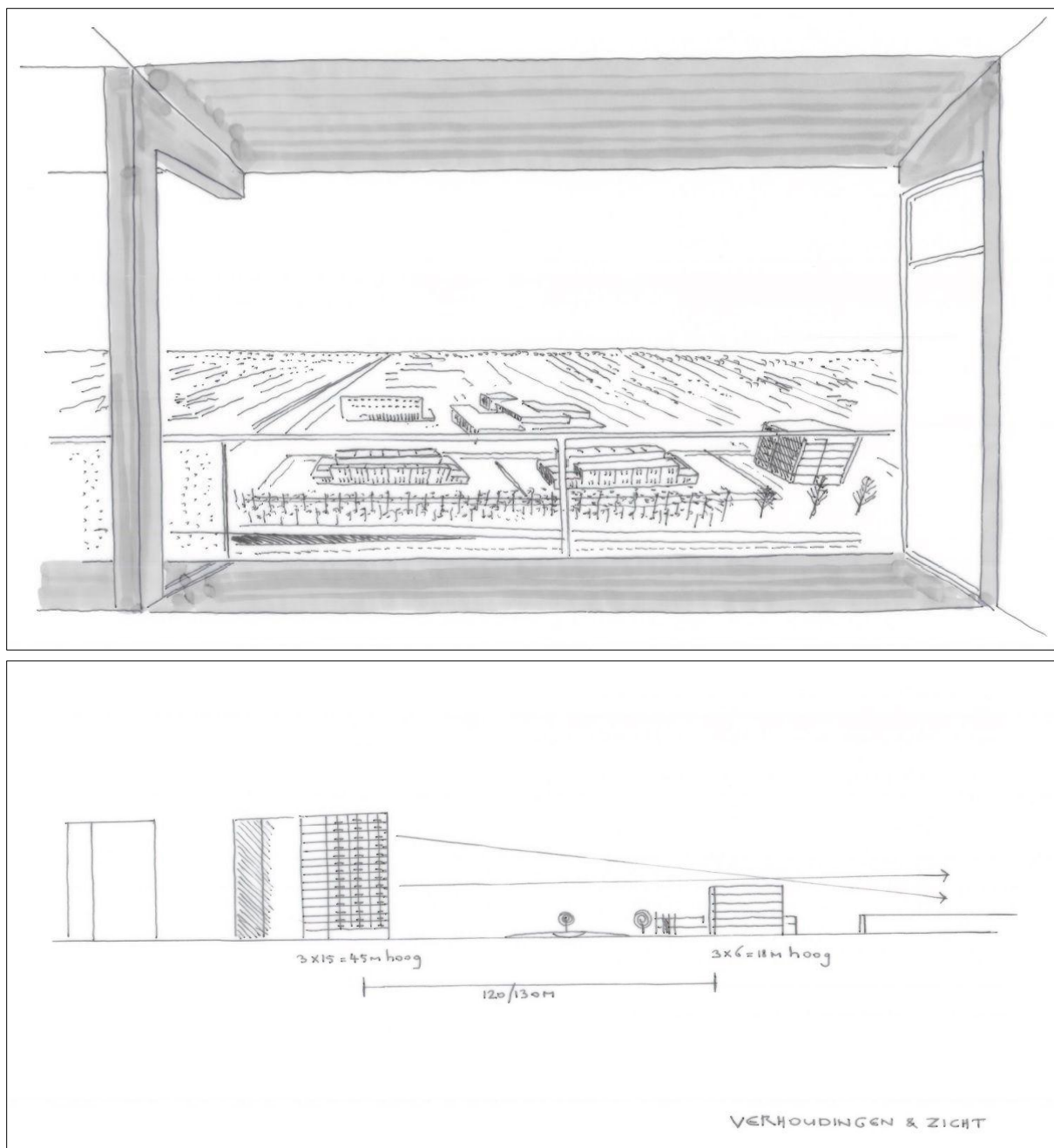
Figuur 7. Fragment Grootchalige Basiskaart, Heerenveen



Figuur 8. Fragment www.ruimtelijkeplannen.nl

In figuur 9 is in drie tekeningen schetsmatig weergegeven hoe de nieuwbouw wordt opgenomen in de omgeving, gezien vanuit het perspectief van Lânsicht.





Figuur 9. Schetsmatige weergave nieuwbouw ten opzichte van Lânsicht

Burgemeester en wethouders zijn van oordeel dat de toevoeging van de bebouwing, aan de zuidzijde van de Oude Veenscheiding aanvaardbaar is in de omgeving en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

6. Behoud groen

Het plangebied ligt in een groen- en sportzone die zich uitstrekt van de Muntflats, die in een groene ruimte met vijvers zijn opgenomen, tot aan de Rottumerweg (zie figuur 10). Hiervan wordt een gedeelte ingevuld met bebouwing. Ten opzichte van de Oude Veenscheiding blijft in de nieuwe situatie een openbaar groenzone bestaan met een breedte van ca. 14,00 m. In De Greiden is verder nog het Kattebos aanwezig, terwijl het natuur- en recreatiegebied De Heide grenst De Greiden. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders wordt met de voorgenomen invulling geen onevenredig

afbreuk gedaan aan het groene karakter en de recreatiemogelijkheden voor bewoners van De Greiden.

Een gebruik van de gronden waarop de nieuwe bebouwing is gepland voor openbaar groen en sportvoorzieningen is niet aan de orde. De gemeente heeft de gronden verkocht als onderdeel van de samenhangende ontwikkeling die hiervoor is beschreven, in de laatste alinea, onder 1. Voorgeschiedenis. Dit betekent dat de gemeente en het Bornego College niet over de gronden beschikken om ze in te richten of ingericht te houden met openbaar groen en sportvoorzieningen.



Figuur 10. Luchtfoto 2016, met ingetekend de bestaande bebouwing

7. Alternatieve locaties

De gemeente werkt voortdurend aan ruimtelijke veranderingen. Dit kunnen uitleggebieden zijn, zoals de woonwijk Skoatterwâld en het bedrijventerrein IBF, of ontwikkelingen binnen het bestaande stedelijk gebied. Uitgangspunt is een gevarieerd aanbod en investeringen in en rond de gehele kern.

It Fean Plantsoen maakt onderdeel van een samenhangend pakket aan (her)ontwikkelingen in de bestaande kern Heerenveen, dat hiervoor is beschreven onder 1. Hiermee wordt geïnvesteerd in de kern en nieuw aanbod van woningen en voorzieningen gecreëerd.

Hetzelfde gebeurt in Skoatterwâld. Ook daar is en wordt geïnvesteerd in woningen en zorgvoorzieningen. Door dit gevarieerde aanbod, kunnen mensen zelf keuzes maken. Ze kunnen kiezen voor een uitleggegebied, dicht bij de bossen van Oranjewoud of voor een locatie dicht bij het centrum en de daar aanwezige voorzieningen.

Wat de uitleggegebieden betreft, ligt het accent nu bij Skoatterwâld. Op termijn komt ook het gebied Heerenveen Noordoost aan bod. Dit is het gebied waar aanvankelijk de vestiging van de jeugdgevangenis Het Poortje werd beoogd.

8. Verkeersaspecten

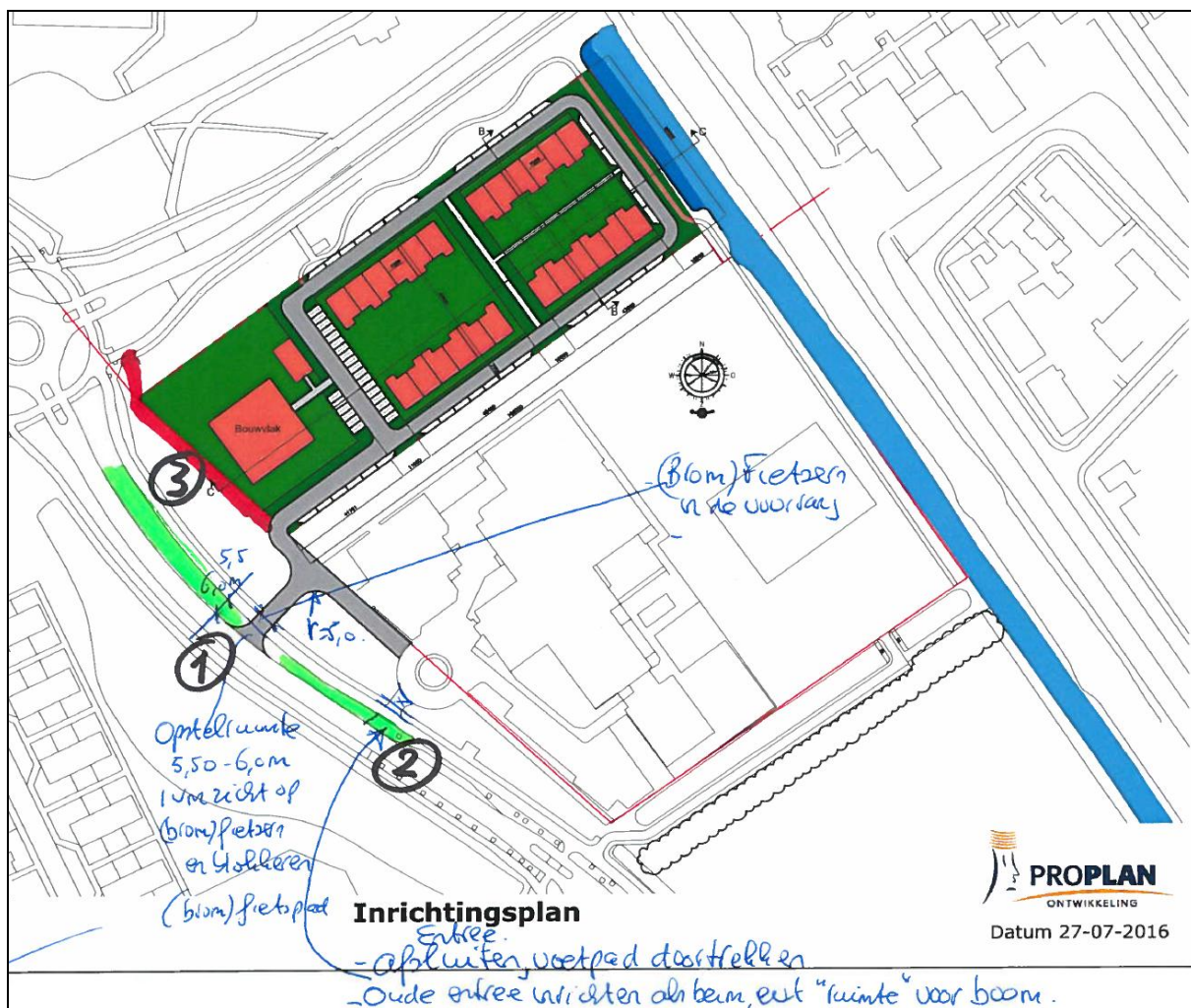
Er is bewust gekozen voor een gecombineerde ontsluiting van het Bornego College en de nieuwbouw. Dit is verkeersveiliger. Juist twee aparte ontsluitingen dicht op elkaar kan leiden tot conflicten.

Langzaam verkeer op het fietspad en gemotoriseerd verkeer van en naar de combi ontsluiting kruist elkaar. Het fietspad heeft voorrang. Dit wordt door middel van markering en bebording aangegeven. De technische uitvoering van de ontsluiting is de volgende (zie schets figuur 11):

1. Nieuwe combi aansluiting It Fean Plantsoen en school.
 - a. Opstelruimte tussen weg en fietspad 5,50 – 6,00 meter i.v.m. zicht op (brom)fietsers en blokkeren van het (brom)fietspad.
 - b. (Brom) fietsers hebben voorrang.
 - c. Geen uitrit, "normale" aansluiting op Ds. Kingweg, waarbij voorrang d.m.v. haaiantanden en RVV bord B06 (zie afbeelding hieronder) is geregeld.



- d. Bochtstraal 5,0 m, wegbreedte 5,0 m
2. Bestaande entree naar school.
 - a. Afsluiten en voetpad doortrekken.
3. Oude entree bestrating vervangen door groene berm en evt. "ruimte" aanwezig voor boom/bomen. Fietsroute "achterlangs".
 - a. In stand houden en gelijkwaardig aansluiten op weg naar It Fean Plantsoen



Figuur 11. Uitgangspunten ontsluiting (schetsmatig)

De afstand tussen de nieuwe ontsluiting en de rotonde is ca. 125 meter. De rotonde en de aansluiting liggen op voldoende afstand van elkaar waardoor de kans op het blokkeren van de nieuwe toegang door wachtende voertuigen voor de rotonde, rijdend in noordelijke richting, beperkt is. Voertuigen die vanaf de rotonde in zuidelijke richting rijden kunnen tijdens het halen en brengen van de scholieren enige hinder ondervinden van voertuigen die voorgesorteerd staan. Dat is overigens niet anders dan in de huidige situatie.

Er is nu alleen het extra verkeer in de spits van en naar de woningen in It Fean Plantsoen. Dit extra verkeer gecombineerd met de entree van de school zal de verkeersafwikkeling op de Ds. Kingweg (zowel op werkdagen als het weekend) niet nadelig beïnvloeden.

9. Onderzoek geluid

Er is onderzoek ingesteld naar de geluidseffecten van het spoor- en wegverkeer op de nieuwbouw. Hieruit blijkt dat voorkeursgrenswaarden worden overschreden, maar dat het geluidniveau aan de gevels binnen de ontheffingswaarden blijft. Dit is vaak het geval in binnenstedelijk gebied. Burgemeester en wethouders geven ontheffingen af voor het geluidniveau aan de gevels en bij de afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning bouw voor nieuwbouw worden eisen gesteld aan de isolatiewaarden van gevels, om veilig

te stellen dat het geluidniveau in de woning voldoet aan de normen die het Bouwbesluit hiervoor stelt.

De geluidseffecten door de toevoeging van verkeer ten gevolge van de ingebruikname van de nieuwbouwwoningen zijn gering ten opzichte van de heersende verkeersintensiteiten. De Oude Veenscheiding heeft een verkeersintensiteit van ca. 8.000 motorvoertuigen/etmaal op een weekdag en de Ds. Kingweg een intensiteit van ca. 6000. De toevoeging van 62 woningen en zorgeenheden betekent dat het geraamde aantal extra verkeersbewegingen 28 zorgeenheden x 3 bewegingen en 34 woningen x 6 bewegingen = 284 / etmaal bedraagt. Dit verkeer verdeelt zich vanaf de aansluiting van de nieuwbouwlocatie op de Ds. Kingweg in twee richtingen.

10. Reflectie geluid

Het nieuw te bouwen appartementengebouw staat op ongeveer 50 meter afstand van de Oude Veenscheiding. Een optimale reflectie kan op dezelfde afstand (ter hoogte van de Oude Veenscheiding) een verdubbeling van de intensiteit veroorzaken (3 dB). Een verhoging van de intensiteit van deze reflectie geeft een net hoorbaar effect. De afstand van het tegenoverliggende appartementsgebouw ligt op ca 80 meter van de Oude Veenscheiding. Dit is bijna een verdubbeling van de afstand. Een verdubbeling van de afstand geeft een afname van 3 dB. Hiermee zal het reflecterende effect teniet worden gedaan. Het hiervoor beredeneerd effect betreft een effect bij een ideale situatie. In onderhavige situatie is daarvan geen sprake. Daarnaast zorgen de volgende factoren voor een verzwakking van het effect. Het oppervlak van het nieuw te bouwen reflecterend gebouw heeft een relatief klein oppervlak in verhouding tot de lengte van de bron (weg) waardoor het effect wordt veroorzaakt. De loodrechte uitstralingsrichting van een mogelijke reflectie gaat daardoor voor een deel langs het appartementsgebouw. Als gevolg hiervan wordt maar een deel van het mogelijk reflecterend geluid opgevangen. Tenslotte is er sprake van een absorberende omgeving nabij het appartement.

11. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat er in Heerenveen en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Voor veel initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleinere woningbouwlocaties (minder dan 1500 woningen), vallen onder deze regeling. Afgezet tegen de aantallen voertuigen die de wegen rondom het plangebied gebruiken, vormt het verkeer dat is gemoeid met de toevoeging van 62 woon- en zorgeenheden een geringe toename (zie ook onder 9.).

12. Bomenkap in relatie tot broedseizoen

Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een algemene zorgplicht, die ondermeer inhoudt dat geadviseerd wordt, werkzaamheden die versturend kunnen zijn voor broedende vogels, buiten het broedseizoen uit te voeren. Deze instructie wordt meegegeven aan de ontwikkelaar Proplan, die de nieuwbouwplannen realiseert, en dit wordt tevens in acht genomen door de gemeente. Over het verwijderen van nestkasten

en dergelijke wordt voorafgaand aan de werkzaamheden contact opgenomen met de Vogelwacht.

13. Gasdrukmeet- en regelstation

In de openbaar groenzone langs de Oude Veenscheiding staat een Gasdrukmeet- en regelstation (district station) HVN OUDE VEENSCHIEDING - vrijstaand gebouw cat. B. Voor het gebouw gelden veiligheidsafstanden van minimaal 10 dan wel 4 meter, voor resp. kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten. De beoogde ontwikkeling It Fean Plantsoen vindt plaats buiten de veiligheidsafstanden.

In het voorontwerp-bestemmingsplan is er voor gekozen het station algemeen toe te laten binnen de groenbestemming, zonder exacte plaatsbepaling. Liander vraagt het station expliciet te bestemmen voor openbare nutsdoeleinden, zodat op de verbeelding kenbaar is waar het station staat en duidelijk is van waaraf de veiligheidsafstanden gelden.

Burgemeester en wethouders kunnen hiermee instemmen. Het station krijgt de bestemming Bedrijf – nutsdoeleinden.

14. Limieten aan bouwtijden

De bouwtijden worden niet door de gemeente gereguleerd. De opmerking op dit punt wordt doorgegeven aan de projectontwikkelaar.

15. Planschade

De regeling van tegemoetkoming in 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 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. In voorliggend geval betekent dit dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan It Fean Plantsoen mogelijk maakt, vergeleken worden met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan De Greiden 1994 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 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.