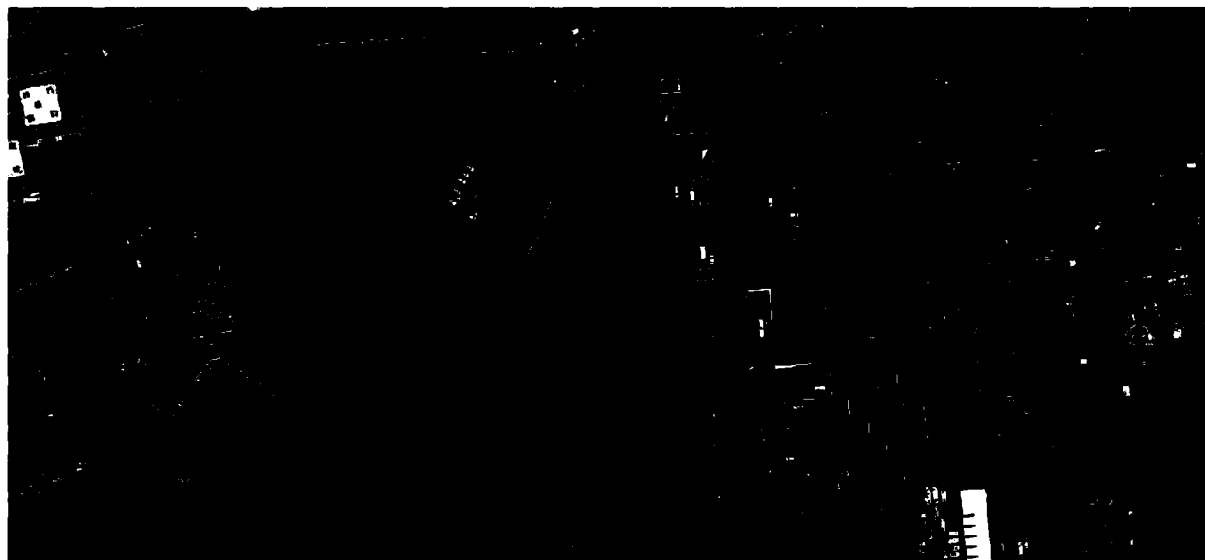


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Plan: Sport- en bewegingscentrum
Locatie: Prins Bernhardstraat 1a te Burgum



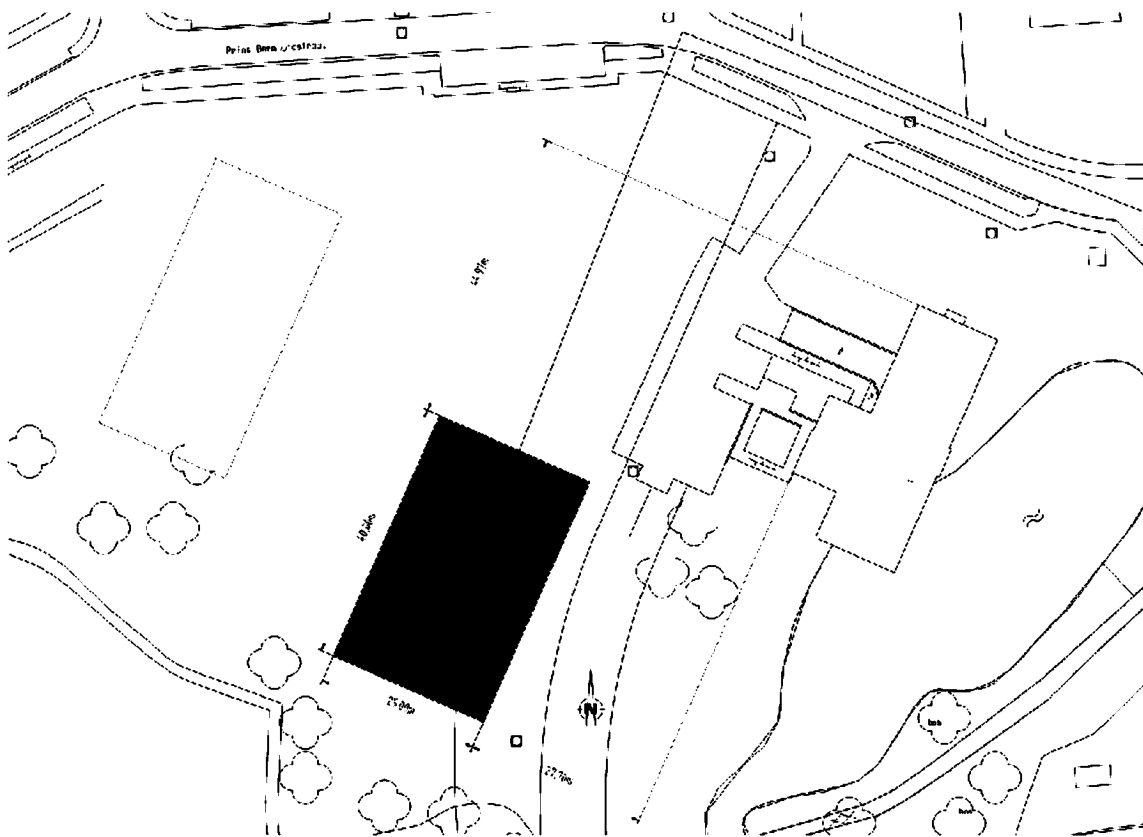
December 2012, versie 2
Maart 2013

1. Inleiding

Door Cheam Holding is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een sport- en bewegingscentrum op de locatie Prins Bernhardstraat 1a te Burgum. Voor het sport- en bewegingscentrum is al eerder een vergunning verleend. Vanwege de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte is toen gekozen voor een kelderverdieping. Dit plan is bij nader inzien te kostbaar en de kelder is – in vergelijking met een bouwlaag boven het maaiveld – minder bruikbaar.

Hieronder staat een fragment van de situatietekening. De architect heeft bewust voor een positionering in het zuidelijk deel van het bouwvlak gekozen. Hiermee wordt aan het planologische uitgangspunt (parkachtige setting) voldaan.

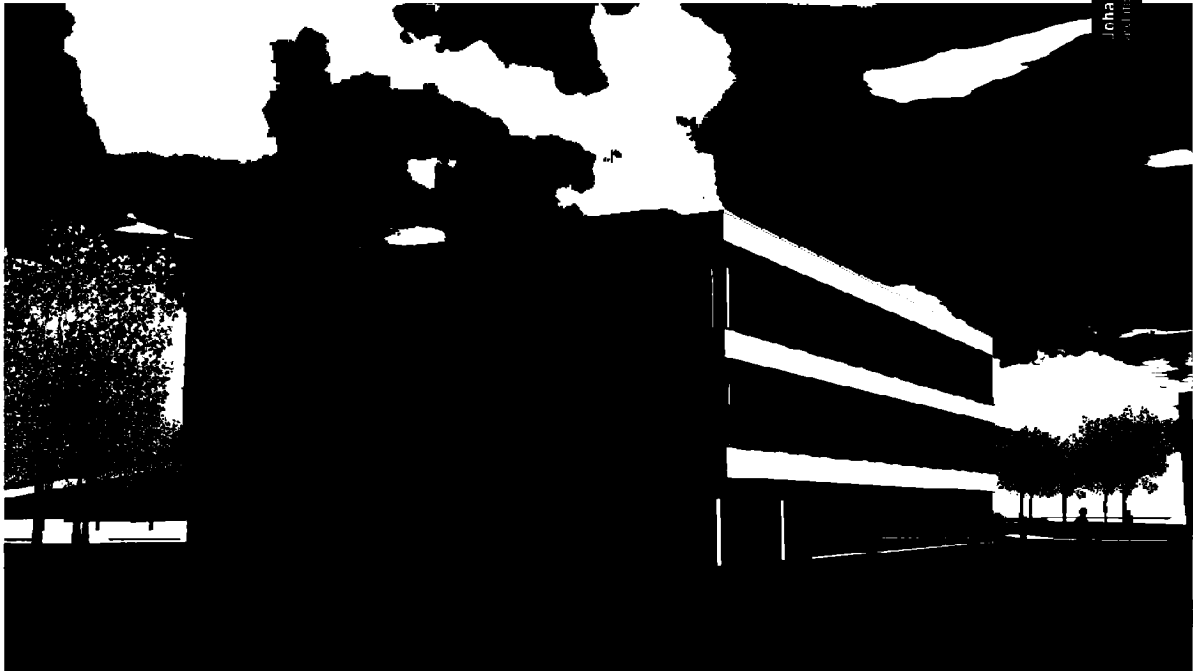
Op de volgende bladzijde wordt een artist impression van het gebouw gegeven.



Fragment van ingediende situatie

bewegingscentrum **Reset**

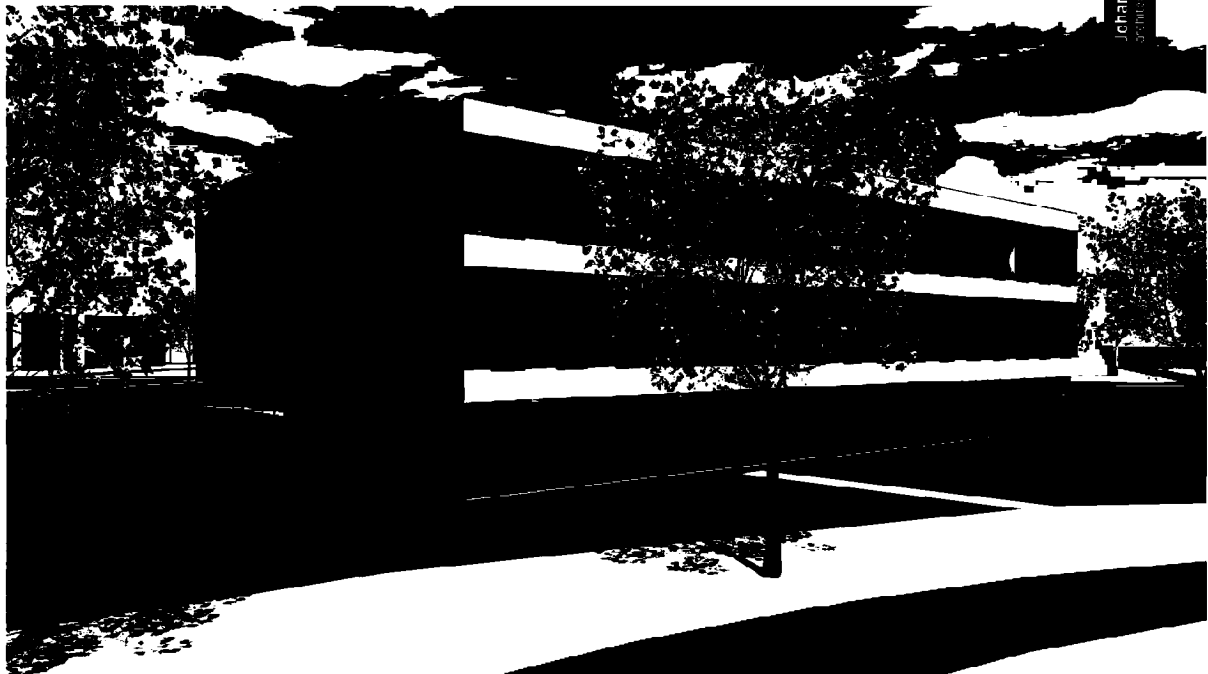
Johan Sijtsma
architectuur, interieur



Johan Sijtsma Architectenteam bv november 2012

bewegingscentrum **Reset**

Johan Sijtsma
architectuur, interieur



Johan Sijtsma Architectenteam bv november 2012

2. Bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Burgum-West 2005. Het perceel heeft een groot bouwvlak dat voor 50% mag worden bebouwd. De bestemming van het bouwvlak is “gemengde doeleinden 2”. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt door dienstverlenende bedrijven/instellingen en sociaal medische voorzieningen. Volgens het bouwschema mag de goot- en bouwhoogte maximaal 10 meter zijn.

De omgevingsvergunning die nu wordt aangevraagd is strijdig met deze maximale hoogte. Volgens het programma van eisen van de ontwikkelaar moet het gebouw uit drie bouwlagen bestaan. Mee in verband met de bouwtechnische eisen en het Bouwbesluit is het niet mogelijk om een drielaags gebouw lager dan 10 meter te ontwerpen.

Het ingediende bouwplan is ongeveer 12 meter hoog. Op het dak van het gebouw worden (op teruggerooide positie vergelijkbaar met de opbouw op het nieuwe gemeentehuis) ook nog technische onderdelen geplaatst. Worden deze onderdelen meegerekend, dan bedraagt de hoogte circa 14,5 meter.



Foto van vergelijkbare technische opbouw op dak van nieuwe gemeentehuis



Fragment bestemmingsplankaart Burgum-West 2005

3. Nieuw bestemmingsplan en visie Waterfront

De gemeente is bezig met een nieuw bestemmingsplan voor het parkgebied. Dit bestemmingsplan is nog niet gereed. De bedoeling is wel, om in dit bestemmingsplan de bouwhoogte van het bouwvlak op 15 meter vast te stellen.

In maart 2011 is de visie Waterfront opiniërend in de raad behandeld. In april 2012 is deze visie vastgesteld. In deze visie wordt voor dit gebied gesproken over de bundeling van indoor- en outdoorsportfaciliteiten. Het ingediende plan past prima in deze visie.

De oostelijke groene lob bestaat voor het grootste deel uit het bestaande park. Hier worden nieuwe functies aan toegevoegd, waardoor de beleefingswaarde sterk wordt vergroot. De oppervlakte van het park wordt vergroot en een nieuwbouwoontwikkeling met indoorsportfaciliteiten wordt uitgebreid met outdoorsportfaciliteiten in het huidige park. Vanwege deze laatste ontwikkeling en het nieuwe tracé van de huidige provinciale weg wordt er in de gehele groene lob een nieuwe locatie gezocht voor het hertenkamp. Door het verleggen van de provinciale weg, als gevolg van de aanleg van de nieuwe brug van Burgum (westelijk van de huidige brug), verliest een flink deel van het huidige hertenkamp zijn functie. Een nieuwe, grotere locatie in de 'groenstructuur' is een goede oplossing.

De oostelijke groene lob reikt tot onder de provinciale brug door. Bij de aanleg van de nieuwe brug wordt de onderdoorgang 75 meter breed bij de noordoever en 25 meter breed bij de zuidoever. Deze breedtes zijn noodzakelijk om de EHS mogelijk te maken. Hierdoor wordt de groen-blauwe ontwikkeling doorgezet aan de oostzijde van de brug, zo mogelijk via het voormalige zuivelfabriekterrein en de laad- en loswal tot aan de jachthaven van Burgum.



Fragment visie Waterfront

4. Stedebouwkundige afweging

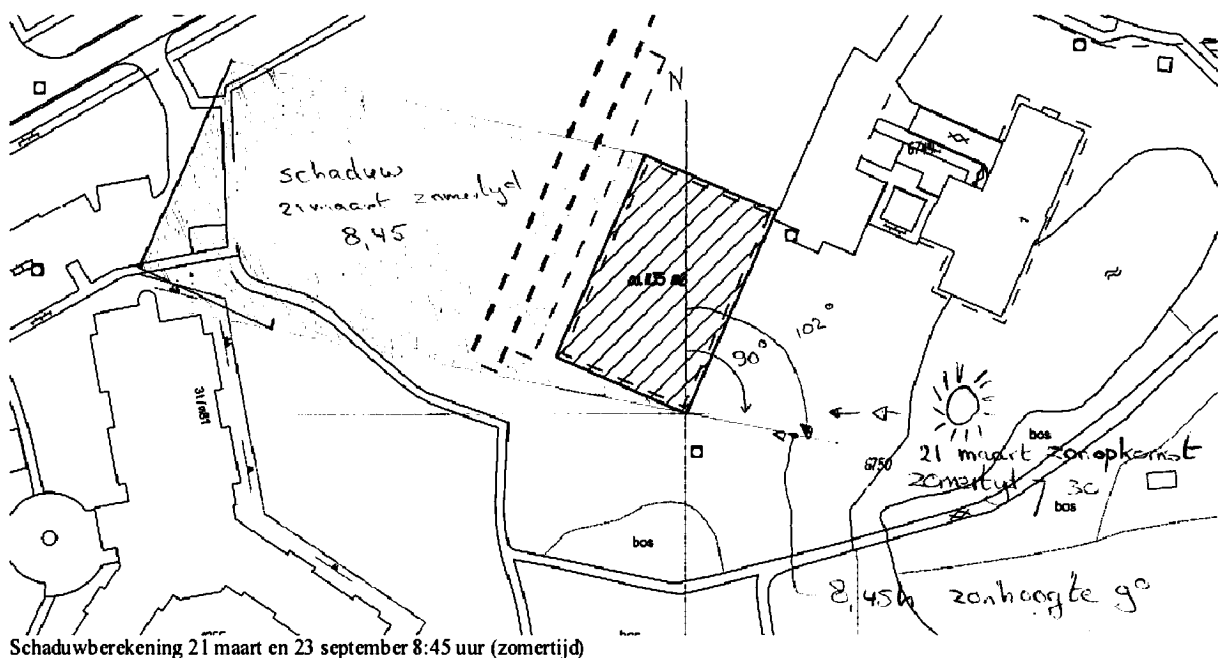
De strijd met het bestemmingsplan is gering. De afwijking is slechts de bouwhoogte. De oorspronkelijke visie op dit gebied was als volgt:

Locatie Eeburght

in stedebouwkundig opzicht wordt uitgegaan van een hoogwaardige opzet, waarbij de gebouwen in een ruime, groene setting zijn geplaatst. Er wordt aansluiting gezocht bij bebouwingskenmerken in de omgeving, terwijl met onderlinge tussenruimtes openheid in het ontwerp is gebracht. Bovendien zullen de gebouwen een zelfde gerichtheid hebben.

Geoordeeld is dat door de ruimtelijke setting van het gebouw (afstand tot de overige bouwwerken en de openbare weg en de ruimtelijke context van het park) een hogere bouwhoogte dan 10 meter stedebouwkundig verantwoord is. Directe, belendende gebouwen ondervinden van de nieuwe bouwhoogte geen directe hinder. Toerekenbare slagschaduw van de nieuwbouw voor belendende bouwwerken is met een nieuwe hoogte van 12 meter (inclusief de technische opbouw 14,5 meter) gelet op de parkachtige setting van de bouwlocatie niet aan de orde. De nieuwbouw van Reset heeft een respectabele afstand van circa 30 meter tot de belendende bedrijfsbebouwing (politiebureau) en circa 55 meter tot omliggende woonbebouwing.

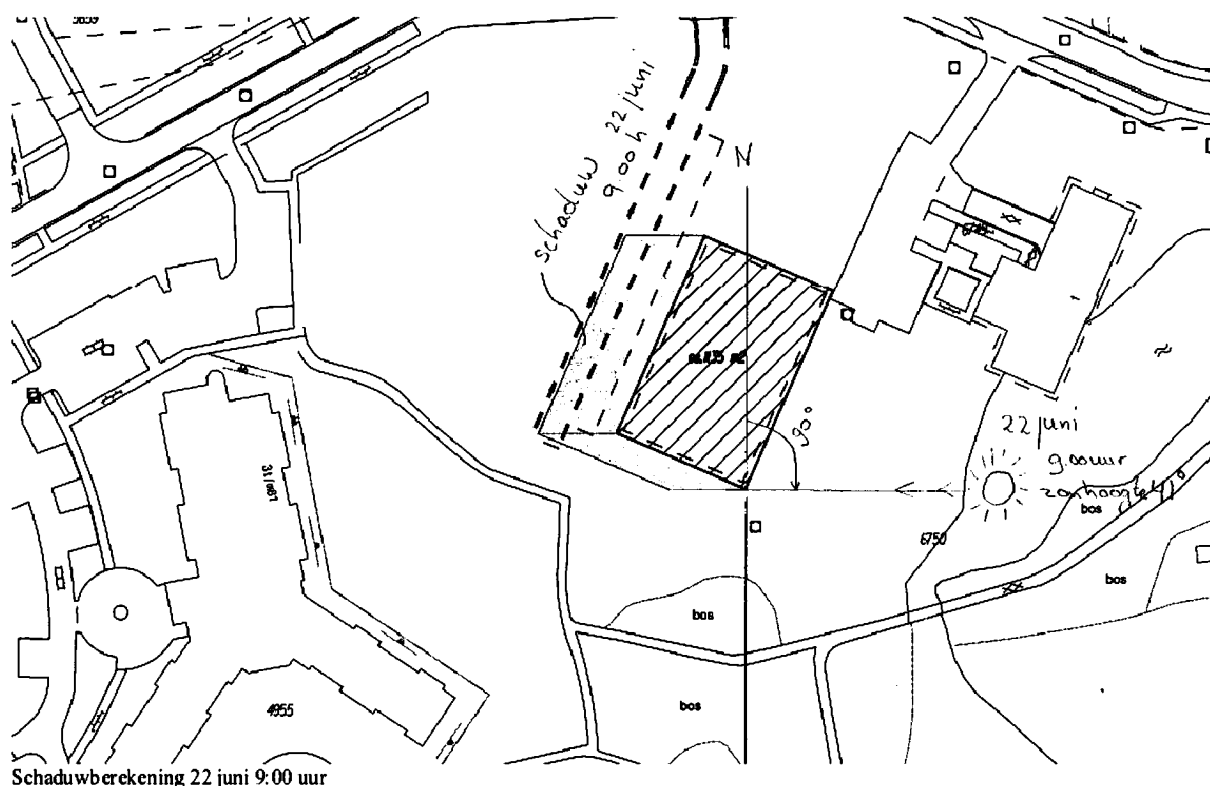
Door bewoners van It Ielân wordt in een tweetal zienswijzen geschreven dat door de hoogte van het pand minder lichtinval zal zijn. Wij vinden echter dat er op grond van de hoogte van het gebouw (maximaal 14,5 meter) in relatie tot de afstand tot It Ielân (kleinste afstand circa 55 meter) geen sprake kan zijn van een onevenredige belemmering van daglichttoetreding (licht van de zon maar ook indirect licht). Om de belemmering van het directe zonlicht te bepalen hebben wij ook nog een schaduwberekening laten maken. Uit deze berekening blijkt dat de vermindering van mogelijke bezonning minimaal is. Dit komt door de oostelijke positie van het nieuwe gebouw ten opzichte van It Ielân en de behoorlijke afstand van het gebouw tot It Ielân. Slechts in het begiu van het voor- en najaar kan bij zeer lage ochtendzon enige schaduw op de gevel van It Ielân vallen. Zo is op de datum 21 maart / 23 september berekend (zie tekening hierna) dat na 8.45 uur zomertijd van enige beschaduwing op de gevel van It Ielân echter al geen sprake meer zal zijn.



Opgemerkt wordt dat bij een zeer lage zonnestand elk object (dus ook al de bestaande bomen en het politiebureau) een zeer lange schaduw zal hebben. Ook in de huidige situatie zal in de vroege uren al sprake zijn van slagschaduw. De schaduwwerking direct na zonsopkomst kan daarom ook niet geheel worden toegerekend aan het nieuw te bouwen sport- en bewegingscentrum.

Midden in de winterperiode komt de zon later en meer in het zuidoosten op. Dit betekent dat het gebouw in die periode nauwelijks tot schaduwwerking zal leiden.

Verder zal in de rest van het voorjaar, de zomer en de nazomer door een hogere zonnestand de schaduw veel korter zijn en zal ook in de vroege ochtend de schaduw in het geheel niet meer op It Ielân vallen. In de volgende afbeelding wordt de schaduw op 22 juni om 9:00 uur weergegeven.



Schaduwberekening 22 juni 9:00 uur

De bouwhoogte van bestaande, belendende bebouwing in de omgeving is overal circa 10 meter. De afwijkende hoogte van het sport- en bewegingscentrum is marginaal te noemen. Met een goede verhouding van de bouwhoogtes en de afstanden tot de belendende bouwwerken, valt een afwijking van de bouwhoogte van 10 naar 12 meter (en met technische opbouw 14,5 meter) goed te verdedigen. De maat- en schaalverhoudingen (verhoudingen van hoogte in relatie tot de footprint) zal door de nieuwe bouwhoogte een positief effect hebben op de belevingswaarde van het gebouw. Door de hogere hoogte, zal de uiteindelijke slankheid van de bouwmasa en de daaraan gerelateerde architectonische kwaliteit verbeterd worden.

Rondom het gebouw zal voldoende parkeergelegenheid worden aangelegd. Omdat de weg bij het politiebureau tijdelijk zal worden gebruikt door de aannemer tijdens de werkzaamheden

aan de “Centrale As” en de nieuwe brug, zal van deze weg geen gebruik worden gemaakt. In de plaats hiervan wordt ten westen van het gebouw een (bouw)weg aangelegd en zal haaks op deze weg een deel van het parkeren worden geregeld. Op deze wijze blijft de derde bouwkvavel beschikbaar. Deze grond is vanwege de geringe draagkracht van de bovenlaag bovendien minder geschikt om als tijdelijk parkeerterrein te dienen. Ook kan het speelterrein in deze hoek van het terrein dan ongemoeid worden gelaten.

5. Zienswijzen

Een ontwerp van de omgevingsvergunning heeft met de concept-verklaring van geen bedenking met ingang van 14 februari 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een schriftelijke zienswijze ingediend door:

- Mijnheer De Koe, Prins Willem Alexanderstraat 17 te Burgum mede namens een aantal andere bewoners van It Ielân. De zienswijze is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd;
- Mijnheer Hogeterp, Prins Willem Alexanderstraat 97 te Burgum mede namens de bewoners van de Oranjebuurt waaronder ook It Ielân.

De buurtbewoners vrezen overlast door de extra verdieping. De overlast bestaat uit:

- 1) verminderde lichtinval;
- 2) verminderd uitzicht;
- 3) geluids-, verkeers- en parkeeroverlast door toename van bezoekers;
- 4) geluidsoverlast vanuit het gebouw;

Allereerst merken wij op dat in het bestemmingsplan Burgum-West 2005 bouwmogelijkheden aan deze locatie zijn toegekend. In de toelichting op het bestemmingsplan is hierover opgemerkt:

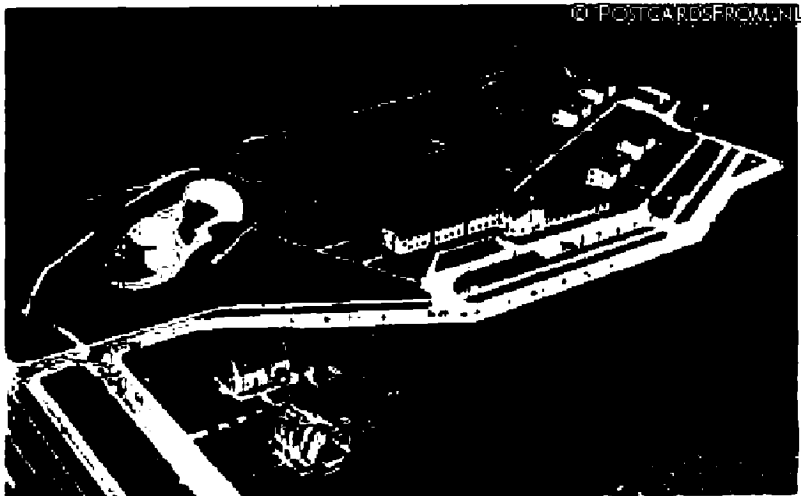
4.3.3. Locatie Eeburght

Voor de locatie op het voormalige terrein Eeburght is enige jaren geleden een stedenbouwkundige visie ontwikkeld, neergelegd in een gelijknamig voorontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is de locatie ook in de REOV meegenomen.

De gedachten die aan het plan ten grondslag lagen, gelden ook nu nog, zij het dat - gelet op het gestelde door de gemeenteraad - de functionele mogelijkheden zijn verruimd ten behoeve van in het bijzonder sociaal-medische doeleinden. Verder gelden als uitgangspunten:

- naast het politiebureau wordt ruimte gereserveerd voor een tweetal gebouwen met een beperkt regionale dan wel lokale functie;
- met deze nieuwe functies wordt het westelijk deel van Burgum opgewaardeerd;
- via de Prins Bernhardstraat is er sprake van een goede ontsluiting van de terreinen;
- in stedenbouwkundig opzicht wordt uitgegaan van een hoogwaardige opzet, waarbij de gebouwen in een ruime, groene setting zijn geplaatst. Er wordt aansluiting gezocht bij bebouwingskenmerken in de omgeving, terwijl met onderlinge tussenruimtes openheid in het ontwerp is gebracht. Bovendien zullen de gebouwen een zelfde gerichtheid hebben.

Hieruit blijkt duidelijk dat de gemeente nooit van plan is geweest om de locatie van het voormalige Eeburght onbebouwd te laten. Nadat Eeburght is gesloopt zijn er direct plannen gemaakt om op deze locatie nieuwbouw te plegen. Wel nieuw in die plannen is, dat het niet om parkafsluitende gebouw moet gaan (zoals het voormalige Eeburght) maar om gebouwen geplaatst in een ruime open groene setting.



Luchtfoto van het voormalige Eeburght. Het laatste deel van dit gebouw is in 2000 afgebroken.

In 2011 is een vergunning verleend voor het sport- en bewegingscentrum dat voldeed aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Ook dit plan bestond uit drie bouwlagen maar de eerste bouwlaag was een kelderverdieping waardoor de maximale hoogte beneden de 10 meter bleef.

De afwijkingsprocedure heeft betrekking op de afwijkende bouw- en goothoogte. Het gebouw waarvoor nu vergunning wordt aangevraagd is 12 meter hoog terwijl het bestemmingsplan een bouw- en goothoogte van 10 meter toestaat. De gevoerde procedure heeft dus uitsluitend betrekking op “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”. Dit is relevant omdat o.a. een uitspraak van o.a. de Raad van State van 3 augustus 2005, LJN AU 0431, maar ook een uitspraak van de rechtbank Leeuwarden van 12 februari 2009 nr. AWB 08/2517) bevestigen dat:

“betrokkene het gewraakte nadelige gevolg van het bouwplan dient te aanvaarden, voor zover komt vast te staan, dat op grond van het bestemmingsplan, ook zonder verlening van een vrijstelling, een bouwplan zou kunnen worden gerealiseerd met datzelfde voor betrokkene nadelig gevolg. In dat geval is immers niet zozeer sprake van een bezwaar tegen de vrijstelling, doch tegen de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, die nu evenwel niet ter discussie kunnen staan.

Bij de afweging van de ingediende zienswijzen hebben wij ons de vraag gesteld of er sprake is van een protest tegen de bestemmingsplanmogelijkheden of tegen de toe te passen afwijkingsregel.

1. Verminderd lichtinval

Wij hebben onze ruimtelijke onderbouwing op dit onderdeel aangevuld. Wij zijn van mening dat van onevenredige belemmering van daglichttoetreding geen sprake is. Het op te richten gebouw is hiervoor te laag en staat bovendien op te grote afstand uit It Ielân. Er zal dus nog meer dan genoeg daglicht (directe zonneschijn en diffuus licht) in de woningen aan it Ielân komen.

Aanvullend hebben wij nog een schaduwberekening (zie paragraaf 4) gemaakt. Uit deze schaduwberekening blijkt dat alleen in het vroege voor- en najaar bij de vroege ochtendzon beschaduwing kan optreden. Daarbij merken wij op dat bij deze laagstaande zon het huidige

politiebureau en de parkbomen dan ook al voor schaduwwerking zorgen. Na 8:45 's ochtends (zomertijd) zal ook in het prille voor- en najaar van beschaduwing van de gevel van It Ielân al geen sprake meer zijn.

2. Verminderd uitzicht

In Nederland is geen recht op vrij uitzicht. In het bestemmingsplan is ook juist vastgelegd dat op de strook grond aan de Prins Bernhardstraat naast het politiebureau nog een tweetal gebouwen kunnen worden gebouwd. Omdat dit deel van het gebied lange tijd onbebouwd is gebleven, ervaren de buurtbewoners dit gebied wellicht als onbebouwd deel van het park maar met het ingediende bouwplan wordt feitelijk invulling gegeven aan de bestemmingsplanmogelijkheden.

Door toepassing van de afwijkingsregel wordt het nieuw te bouwen gebouw twee meter hoger dan bij bestemmingsplan is toegestaan. Wordt ook de technische ruimte meegerekend, dan wordt het gebouw circa 4,5 meter hoger.

It Ielân bestaat aan de parkzijde uit twee tot drie bouwlagen. Dit betekent dat de zichtlijn vanuit het hoogste vensters van It Ielân op ongeveer 7 meter ligt (1,60 meter boven het hoogste vloerpeil van 5,40). De toegepaste afwijking leidt niet tot een grotere vermindering van direct uitzicht. Ook bij de in het bestemmingsplan toegepaste bouwhoogte van 10 meter kan niet meer "over het gebouw heen" worden gekeken. Hooguit kan gesteld worden dat door de hogere bouwhoogte een beetje meer zicht op de lucht verdwijnt. Dit is – mede gelet op de afstand tussen de gebouwen - niet onevenredig bezwaarlijk.

Het bestemmingsplan is zo opgesteld en het gebouw is zo ontworpen dat er sprake blijft van een gebouw in een groene parkachtige setting. Parkbomen zullen zoveel mogelijk behouden worden en langs de Prins Bernhardstraat zullen de minder vitale bomen worden vervangen.

Niet ontkend wordt dat het uitzicht veranderd. De afstand tussen de gebouwen is echter zo groot, dat er nog steeds sprake zal zijn van een voldoende uitzicht. Omdat de groene omgeving zoveel mogelijk behouden wordt, blijft er sprake van een voldoende groene (parkachtige) setting.

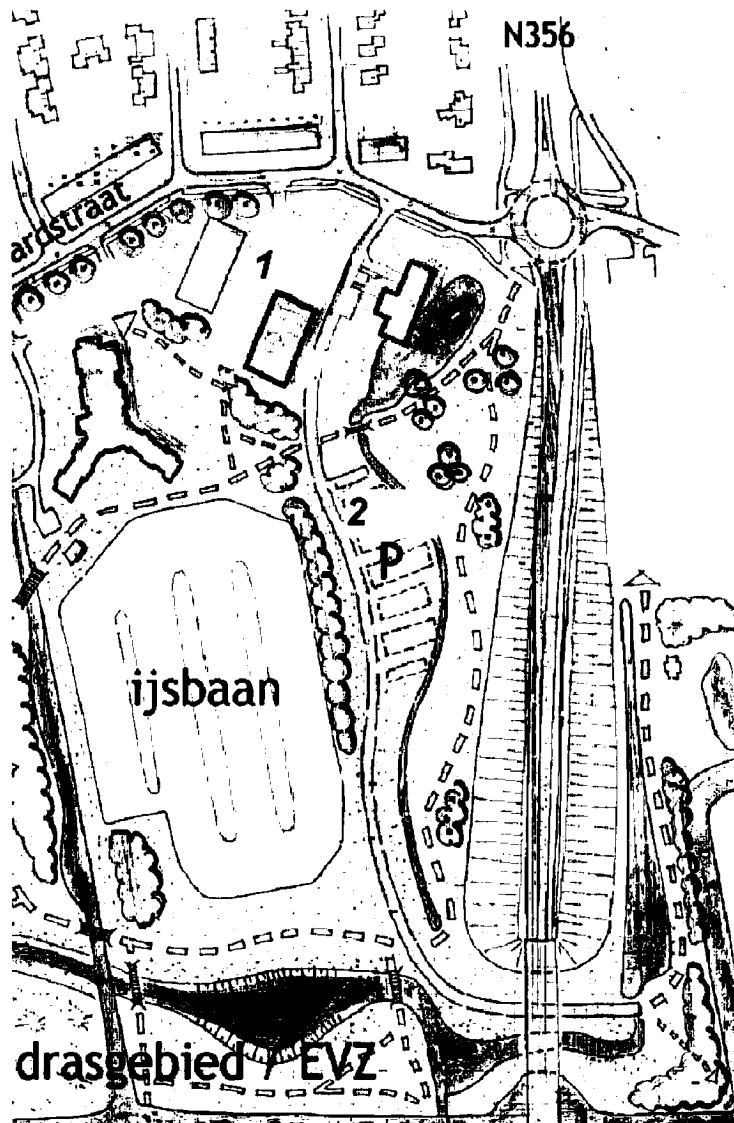
3. Geluids-, verkeers- en parkeeroverlast door bezoekers.

Parkeren

Het Reset-gebouw zal een kleine parkeervoorziening krijgen op de eigen kavel van 20-25 plaatsen aan een inrit ten westen van het pand (aangegeven in de tekening op de volgende bladzijde met nr. 1). Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor speciale hulpdiensten, taxivervoer en personeel. Voor de gebruikers van het gebouw is voorzien in een groter, kwalitatief goed aangelegd parkeerterrein, aangelegd in een parkachtige setting. Aanleg van dit terrein vindt plaats in combinatie met de werkzaamheden van het project Centrale As (gebied 'Midden 2'). Het terrein, dat ten oosten van de ijsbaan is gelegen, heeft een capaciteit van circa 90 parkeerplaatsen (op tekening aangegeven met nummer 2). Volgens de normering, behorende bij de verschillende functies van het gebouw, is een capaciteit van circa 71 parkeerplaatsen voor het Reset-gebouw noodzakelijk (bij deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage een tabel met de berekening van de parkeerbehoefte gevoegd). Het beschikbare terrein voor het Reset-gebouw (90 + 20 parkeerplaatsen) voorziet in een totale parkeerhoeveelheid die, volgens de norm, goed voldoet voor de functies die in het gebouw een plek krijgen. Omdat er meer dan voldoende parkeervoorzieningen worden aangelegd is er

geen reden om aan te nemen dat bezoekers van het sport- en bewegingscentrum in de buurt gaan parkeren.

Het voorterrein van Reset kan met het realiseren van een parkeerterrein ten oosten van de ijsbaan, een groene invulling houden/krijgen. Hierdoor heeft het straatbeeld Prins Bernhardstraat een maximale, parkachtige uitstraling en zorgt de positionering van het Reset-gebouw voor voldoende ruimtelijke kwaliteit aan de Prins Bernhardstraat.



4. Geluidsoverlast

Ook voor de geluidsbelasting geldt weer dat voor zover de mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn geboden, tegen deze mogelijkheden geen zienswijze kan worden ingediend. De zienswijze kan alleen betrekking hebben op de toegepaste planologische afwijking.

Voor wegen waarbij de verkeerssnelheid gelijk of hoger is dan 50 km/uur geldt een verplichting tot berekening van de geluidcontour van deze weg. De weg is zogenaamd 'zoneplichtig'. Aan de hand van deze berekening wordt nagegaan of het verkeer een hogere geluidbelasting op de gevel van woonfuncties geeft dan de toegestane belasting van 48 dB.

De Prins Bernhardstraat is echter een 30km-weg en het is niet nodig om met de komst van het nieuwe gebouw de verkeerssnelheid en de infrastructuur te wijzigen. Ook in de toekomstige situatie (na realisatie van het project Waterfront met o.a. een woonuitbreiding aan de westzijde van Burgum) blijft deze weg een 30km-weg. In Nederland is bepaald dat 30km-wegen niet zoneplichtig zijn. Door de komst van het sport- en bewegingscentrum zal als gevolg van dit bestemmingsverkeer het aantal verkeersbewegingen op de Prins Bernhardstraat toenemen maar omdat de weg niet zoneplichtig is, kan dit geen rol spelen.

Dit betekent overigens niet dat er geen aandacht is voor het geluidsaspect. Bij de bouw van het gebouw wordt rekening gehouden met de geluidsuitstraling naar buiten. Het gebouw wordt goed geïsoleerd en in de westzijde van de gevel bevinden zich geen ramen die naar buiten toe open kunnen. Op die manier wordt de geluidsuitstraling zoveel mogelijk beperkt. Verder komen er geen grote geluidsbronnen in het gebouw en vinden er geen lawaaimakende activiteiten plaats.

De inrichting is in het kader van het Activiteitenbesluit meldingsplichtig. Bij vergunningplichtige inrichtingen kan verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting als indirecte hinder worden aangemerkt. In het Activiteitenbesluit is deze term – in tegenstelling tot de Wet milieubeheer - niet opgenomen. De gemeente kan wel in het kader van de zorgplicht in bepaalde gevallen bij een milieumelding maatwerkvoorschriften opnemen. Maatwerkvoorschriften kunnen ook inhouden dat de door de inrichting te verrichten activiteiten moeten worden beschreven en dat metingen, berekeningen of tellingen moeten worden verricht om de mate waarin de inrichting nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt te bepalen. Het moet dan wel om herkenbare in redelijkheid tot het bedrijf toerekenbare indirecte hinder gaan. Wanneer het geluid van voertuigen bijvoorbeeld wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld of akoestisch niet meer herkenbaar is (2dB criterium) is er al geen sprake meer van door de inrichting veroorzaakte indirecte hinder.

Wanneer geen twijfel is dat aan de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau's (respectievelijk 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A) in dag, avond en nachtperiode) en het maximale geluidsniveau (70 dB(A), 65 dB(A), 60 dB(A) in de dag, avond en nachtperiode) kan worden voldaan (zie onderstaande tabel), dan is er echter geen aanleiding om tot het stellen van maatwerkvoorschriften over te gaan.

Artikel 2.17

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} , veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

- a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- b. de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;

In dit geval is de afstand tot de woningen minstens 50 meter en zal de snelheid van het verkeer omdat het geen doorlopende weg is zeer laag zijn. Ook zullen er minder dan 4 vrachtautobewegingen tussen 19:00 uur en 7:00 uur zijn. Dit betekent dat er op voorhand geen enkele indicatie is dat er sprake zal zijn van de overschrijding van de geluidsnormen. Overigens kunnen maatwerkvoorschriften ook nog in een later stadium worden opgelegd.

Luchtkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan Burgum West 2005 is in bijlage 7 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van overschrijding van een grenswaarde of plandirempel.

Conclusie

Het ingediende bouwplan is wat bouwhoogte betreft strijdig met het bestemmingsplan. De strijdigheid kan met een "omgevingsvergunning uitgebreide procedure" worden opgeheven. De afwijkende bouwhoogte is niet strijdig met de visie op dit gebied. Door de teruggelegen positionering en de onderlinge tussenruimtes blijft er sprake van een gebouw in een groene parkachtige setting.

Naar aanleiding van de toe te passen afwijkmogelijkheid zijn een tweetal zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is geoordeeld dat de (extra) schaduwwerking van het gebouw zeer beperkt zal zijn. Omdat het gebouw op voldoende afstand van It Ielân komt, zal de lichttoetreding tot deze woningen voldoende gegarandeerd blijven. Er zal vanuit It Ielân zicht zijn op het gebouw maar van onaanvaardbare beperking van het uitzicht is geen sprake. Het gebouw wordt ingepast in een parkachtige setting.

Er worden voor de bezoekers van het gebouw maar ook voor de bezoekers aan de ijsbaan voldoende parkeervoorzieningen aangelegd. Het gebouw wordt goed geïsoleerd en bevat geen grote geluidsbronnen. De afstand van de woningen tot de parkeerplaatsen en de uitrit is dermate groot dat geen sprake zal zijn van overschrijding van de geluidsnormen. De ontsluiting van het gebouw via de Prins Bernhardstraat is goed. Het plan is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Berekening parkeerbehoefte:

	aanname	kencijfer	maximaal	
<i>Begane grond</i>				
Kapsalon	m2	125	3/100m2	4
rest: kantoren	m2	875	2/100m2	18
<i>1e verdieping</i>				
verhuurbaar				
/scholing	m2	238	3/100m2	7
Sportersbar	m2	150	7/100m2	11
Sport	m2	612	4/100m2	24
<i>2e verdieping</i>				
Fysiotherapie	kamers	4	2/kamer	8
Sport	m2	868	4/100m2	35
Totaal noodzakelijk				71