

werd vormgegeven volgens het principe ophalen van op- en aanmerkingen op de voorstellen en verwerken van op- en aanmerkingen in de plannen en het terugleggen hiervan aan de omwonenden.

Accolade heeft gekozen om voor een deel sociale koopwoningen (starterswoningen) te realiseren. Plaatselijk belang heeft destijds aangegeven dat er behoefte is aan starterswoningen. Daarnaast is er een bewonersenquête geweest in 2021, welke is vastgelegd in de woningmarktmonitor van de Gemeente Heerenveen.¹ Uit dit onderzoek blijkt dat 27% van de ondervragende behoefte heeft aan goedkope koopwoningen zoals sociale koopwoningen. Dit is meer dan de behoefte in de gehele gemeente Heerenveen, te weten 23 procent. Accolade heeft hier met dit planvoornemen op in kunnen spelen.

- B. Het planvoornemen is een herontwikkeling van bestaande woningen. Het plangebied valt in het deelgebied overig – witte gebieden op grond van de Welstandsnota 2016. Voor dit deelgebied geldt niveau 3 met een welstandsluw kwaliteitsniveau. Gebieden met welstandsniveau 3 hebben een basiskwaliteit. De openbare ruimte in deze gebieden is vaak meer bepalend voor de beleving van de wijk dan de bebouwing. De bebouwing past dan ook binnen het gevraagde welstandsniveau. De nieuwe bebouwing voegt zich evenwel in het bestaande bebouwingspatroon als in de directe omgeving.
- C. In het huidig straatbeeld is weinig groen aanwezig. Het parkeren wordt nu aan de straat of op het voetpad opgelost. Een belangrijk uitgangspunt in het planvoornemen is het toevoegen van groen, voor de klimaatadaptiviteit en een prettig straatprofiel. In de nieuwe situatie wordt er een nieuwe groenstrook met bomen aangelegd langs de straat en wordt er voorzien in de parkeergelegenheid. Er ontstaat juist een veiligere situatie m.b.t. de verkeersveiligheid omdat er zal worden geparkeerd op eigen terrein. Er zal een apart voetpad/ trottoir komen.
- D. De vrees voor overlast van de toekomstige bewoners van het project, daargelaten dat die vrees een onzekere toekomstige gebeurtenis betreft, betreft een kwestie van handhaving van de openbare orde die in een procedure als de onderhavige niet aan de orde kan komen.

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht in Nederland, daarbij komt dat er ook woningen aanwezig zijn die worden vervangen. Er is een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij dit project waardoor in meer woonbehoefte wordt voorzien.

De gekozen bouwhoogte van de woningen is noodzakelijk om aan de voorwaarden van het bouwbesluit te kunnen voldoen en is dan ook niet buitenproportioneel. De maximale bouwhoogte van de woningen opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is hetzelfde als de maximale bouwhoogte van de naastgelegen woningen met de bestemming 'Wonen-2' in het geldende bestemmingsplan 'Jubbega 3^e sluis'.

¹ De woningmarktmonitor van de Gemeente Heerenveen is te vinden op www.heerenveen.nl/wonen/woonvisie.

- E. Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen is er een ecologische quickscan uitgevoerd naar de effecten op eventuele beschermde waarden in het plangebied en in de omgeving daarvan. Uit de rapportage van de ecologische beoordeling van de K. Molweg en de Gentiaansingel is niet naar voren gekomen dat het planvoornemen nadelige gevolgen gaat hebben voor een eventuele kikkerpopulatie. Uit verspreidingsgegevens van amfibieën blijkt dat in de directe omgeving van vrijwel alle plangebieden enkele algemeen voorkomende soorten voorkomen, zoals Gewone pad, Bruine kikker en/of Kleine watersalamander. Deze soorten zijn beschermd volgens artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Mogelijk maakt een aantal van de plangebieden deel uit van het leefgebied van enkele van de bovengenoemde soorten. De kans daarop is echter klein, omdat binnen en nabij de meeste plangebieden geen voortplantingslocaties voor amfibieën beschikbaar zijn. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat de werkzaamheden invloed zullen hebben op deze voortplantingslocaties. Voor deze algemeen voorkomende amfibieënsoorten heeft provinciale staten van de provincie Fryslân bovendien vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming verleend voor projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De plangebieden zijn niet geschikt voor overige amfibieënsoorten, zodat andere soorten hier ook niet worden verwacht. In geen van de plangebieden vormen amfibieën een risico ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de uitvoering van de plannen een conflict veroorzaakt met de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). Dit conflict zien op gevonden nestplaatsen van de Huismus en zomerverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis. Het is daarom nodig om voor beide locaties ontheffingen van de Wnb bij het bevoegd gezag (provincie Fryslân) te verkrijgen voor bovengenoemde complexen. De aanvragen met de daarbij behorende activiteitenplannen voor deze ontheffingen zijn op 19 oktober 2022 ingediend. De ontheffing voor de Gentiaansingel is op 23 december 2022 verleend. Deze stukken zijn als bijlage bijgevoegd bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Gentiaansingel K. Molweg Jubbega'. Op 31 oktober 2022 is het meldingsformulier van sloop- en nieuwbouw waarbij de generieke ontheffing soortenbescherming Wnb geldt voor de K. Molweg ingediend bij de provincie en op 4 november 2022 is deze melding akkoord bevonden. De melding is tevens als bijlage bij de toelichting gevoegd. Omdat er in (de omgeving van) het plangebied voldoende gelegenheid is voor het nemen van mitigerende maatregelen, vormt deze ontheffing geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

Er is een Aerius-berekening uitgevoerd om te bepalen of het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Hierbij is zowel de stikstofdepositie ten gevolge van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase als de stikstofdepositie ten gevolge van toegenomen verkeersbewegingen in de gebruiksfase meegenomen. Het rapport van 6 maart 2023 met daarbij de berekeningen, middels de meest recente AERIUS-calculator van 5 januari 2023, met informatie over de invoergegevens is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Uit de uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan

0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

- F. Indien u planschade, zoals bijvoorbeeld vermindering van de waarde van een onroerende zaak, als gevolg van het bestemmingsplan meent te lijden, kan de gemeente verzocht worden om toekenning van een planschadevergoeding. Een verzoek moet in ieder geval binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend. Voor het indienen van het verzoek betaalt u leges aan de gemeente. Planschade is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft de gemeenteraad een procedureverordening vastgesteld waarin is vastgelegd op welke manier verzoeken om toekenning van een planschadevergoeding worden behandeld. Wij adviseren u om zich in beide goed te verdiepen, alvorens een dergelijk verzoek in te dienen.

We vinden het jammer dat de procedure voor u als vervelend wordt ervaren, inhoudelijk geeft de zienswijze echter geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ruimtelijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Hieruit volgt dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij hebben geconcludeerd dat uw zienswijze geen aanleiding geeft medewerking aan het plan te weigeren.

Beroep

Het bestemmingsplan gaat nu de beroepsfase in.

- Kennisgeving ter inzage ligging

Van de ter inzage ligging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt vooraf kennis gegeven in de Heerenveense Courant (rubriek Crackstate Nijs), op www.officielebekendmakingen.nl en op www.heerenveen.nl.

Wij verwachten de kennisgeving te plaatsen op donderdag 2023.

- Inzage

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan, met de daarbij behorende bijlagen, liggen met ingang van vrijdag 2023, gedurende 6 weken, ter inzage.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunnen worden ingezien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze website selecteert u het tabblad "Bestemmingsplannen", waarna u de mogelijkheid heeft het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken op te roepen via het invullen van de locatie, de naam of het planid-nummer (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunnen tevens gedurende de hiervoor genoemde termijn, tijdens openingsuren, worden ingezien bij de receptie van het gemeentehuis, Crackstraat 2 te Heerenveen. Hiertoe kan telefonisch via 14 0513 een afspraak worden gemaakt.

- Beroep instellen

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht en belanghebbenden

aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende de termijn van ter inlage ligging (beroepstermijn) tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als gevolg van de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2021 en 4 mei 2021 kunnen ook niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan indienen. Ook belanghebbenden die niet eerder een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, kunnen tegen het gehele vastgestelde bestemmingsplan beroep indienen.

Beroepschriften moeten worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag.

- Schorsing

Het indienen van een beroep schorst de werking van het bestemmingsplan niet. Om dit laatste te bereiken, kan gedurende de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening dat na de beroepstermijn wordt ingediend, schorst de werking van het bestemmingsplan niet.

- Griffierecht

Voor zowel het indienen van een beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening zal de griffier van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een griffierecht (kosten) in rekening brengen.

- Inwerkingtreding

Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn naast een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak op het verzoek heeft besloten.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met
te bellen naar 0513-617582.

door

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan