

Reactienota projectvoornemen 50 tijdelijke woningen Pastorielaan

Inleiding

Op dinsdag 22 november 2022 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd om het voorgenomen project '50 tijdelijke woningen Pastorielaan' toe te lichten aan omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens deze avond konden aanwezigen via een reactieformulier hun reactie geven. Voor afweziggen is er de mogelijkheid geboden dit via onze website te doen.

Reacties

In totaliteit zijn er, vanaf 22 november 2022 tot 17 januari 2023, 22 reactieformulieren op de inloopbijeenkomst en via de website ontvangen.

Inhoud reacties en antwoorden daarop

De onderwerpen die aangevoerd worden in de reactieformulieren zijn voor een groot deel gelijk. Daarom wordt de beantwoording van de reactieformulieren per onderwerp gedaan, waarbij telkens de strekking van de reacties (kort samengevat) wordt weergegeven.

1. Verkeer

Over het aspect verkeer zijn de meeste reacties binnengekomen. Betreffende de verkeersdrukke vindt men het in verband met sluipverkeer ongewenst dat het verkeer via de Pastorielaan naar het projectgebied wordt geleid. Ook de wegen van Beyma thoe Kingmaweg en de Buitenbaan zijn niet ingericht op een hogere verkeersdrukke. Daarnaast zijn er zorgen omtrent de verkeersveiligheid. Vanwege de scholen in de wijk, zijn er veel (kleine) kinderen op straat. Men geeft suggesties om het projectgebied via de rotonde op de Weinmakker te ontsluiten. Echter mag deze weg dan niet aansluiten op de Pastorielaan, zodat sluipverkeer door de wijk wordt voorkomen.

Antwoord

Het projectgebied genereert gemiddeld 300 vervoersbewegingen per dag (50 woningen x 6 vervoersbewegingen per woning per dag). Deze bewegingen zullen via de Pastorielaan aansluiten op de Zonnebloemstraat. Het huidige aantal verkeersbewegingen op de Pastorielaan is niet hoog. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de extra 300 vervoersbewegingen per dag (50 woningen x 6 vervoersbewegingen per dag per woning) te kunnen afwikkelen.

Vanaf de van Beijma thoe Kingmaweg geldt een eenrichtingsverkeer in oostelijke richting. Omdat vrijwel alle voorzieningen (centrum en aansluiting op de A32) ten zuiden en oosten van het projectgebied liggen, is de meest logische ontsluiting ook via de Pastorielaan. Dit is de kortste route naar de genoemde voorzieningen en die zal het meest worden benut. Bovendien is de toegangsweg zo ingericht dat de rijrichting naar de Pastorielaan beweegt en niet naar de van Beijma thoe Kingmaweg. Evenwijdig aan de Pastorielaan loopt een fietspad, waardoor de verkeersstromen gescheiden zijn. De

verkeersveiligheid is gelet op bovenstaande niet in het geding. Ontsluiting van het projectgebied via de rotonde op de Weinmakker is niet nodig.

2. Flora en fauna

Omtrent flora en fauna worden we erop geattendeerd dat elk jaar buizerds – een boombroedende soort met een jaarrond beschermd nest – in dit gebied broeden.

Antwoord

Uit het door Antea Groep opgestelde rapport '*Natuurtoets, Woningbouwlocatie te Heerenveen: projectnummer 0477941.100, 5 oktober 2022*' blijkt dat tijdens het terreinbezoek in het projectgebied geen grote nesten in bomen aangetroffen zijn die kunnen toebehoren aan de buizerd. De aanwezigheid van nestplaatsen van de buizerd in de omgeving van het projectgebied kan op basis van een oriënterend terreinbezoek echter niet worden uitgesloten. Tijdens het terreinbezoek is ook in de omgeving van het projectgebied een overvliegende buizerd waargenomen. Daarnaast kan het projectgebied een essentieel onderdeel zijn van de functionele leefomgeving van boombroedende vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest die in de omgeving broeden, zoals dus de buizerd. Indien nesten aanwezig zijn en/of het projectgebied een essentieel onderdeel vormt van de functionele leefomgeving van de buizerd, is er sprake van het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming als gevolg van het project. Hierom dient de aanwezigheid van nesten in de bosschages in de omgeving na bladval te worden onderzocht. Dit zal voor de definitieve besluitvorming gebeuren. Indien dergelijke nesten niet worden aangetroffen, zijn er geen verdere vervolgstappen aan de orde. Indien geschikte nesten worden aangetroffen, dient te worden onderzocht of het nest in gebruik is en door welke soort.

3. Infrastructuur

De infrastructuur van het projectgebied is ingericht dat er een uit- en toegangsweg is. Men heeft zorgen als er brand is, waar de bewoners dan heen moeten.

Antwoord

Aan de zuidzijde zijn er een weg en een pad die leiden naar de openbare weg. Aan de noordzijde is er ook een pad dat loopt naar een onverhard wandelpad dat uiteindelijk uitkomt op de openbare weg. Hiermee zijn er voldoende opties om naar een veilige plaats te kunnen vluchten.

4. Uitzicht en overlast

Door de realisatie van de woningen wordt een open stuk groen ingevuld. Daarmee verliezen direct omwonenden vrij uitzicht op groen. Bovendien zorgen auto's vanuit de nieuwe straat voor overlast door koplampen die naar binnen schijnen.

Antwoord

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het behoud van uitzicht is betrokken in de belangenafweging. Er is een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij dit project waardoor in een woonbehoefte wordt voorzien.

Het stedenbouwkundig plan is naar aanleiding van de reacties aangepast. Aan de zuidzijde van het plan is nu een haag geplaatst die met bomen kan worden gecombineerd, waardoor de overlast van de koplampen wordt verminderd. Aan de westzijde wordt de achterzijde van de woningen omheind met groen, waardoor er geen direct zicht is op de tuin van de

naastgelegen woning. Aan de achterzijde van de naastgelegen woning zal hoog opgaand groen worden geplaatst om het zicht op de lange rij woningen te beperken.

5. Woningen

Reacties omtrent de uitstraling van de woningen zijn vooral dat deze niet in de wijk passen, ten opzichte van de waarde van omliggende woningen. Men had liever een mix van koop en huur gezien. Daarnaast heeft men zorgen over de waardevermindering van de woningen en de geluidsoverlast in de wijk. Vooral het heien geeft onrust bij omwonenden. Deze omwonenden zien graag dat voor het heien een rapport wordt opgemaakt over de huidige staat van hun woning.

Antwoord

De stedenbouwkundige invulling is gemaakt vanuit het tijdelijke perspectief. Na het verstrijken van de termijn 15 jaar, kan de locatie alsnog permanent worden ingevuld dan inspelend op de voordoende marktvraag. De stedenbouwkundige opzet zal dan uitgaan van een permanente invulling, waarbij wordt gekeken naar aansluiting bij de omgeving.

De druk op de woningmarkt is al lange tijd groot. De prijzen van koopwoningen zijn flink gestegen en daardoor steeds minder goed bereikbaar voor met name starters op de woningmarkt. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn eveneens gestegen en woningzoekenden kunnen daardoor minder snel een woning vinden. De woningmarkt is op meerdere fronten minder goed bereikbaar voor een deel van de woningzoekers. We begrijpen dat omwonenden liever een mix van koop en huur hadden gezien. Onderhavig project sluit aan op de huidige vraag die ook naar voren kwam in het woonbehoeftenonderzoek en voorziet in huurwoningen deels onder en deels boven de liberalisatiegrens van € 763. De woningen onder de liberalisatiegrens worden aan de sociale doelgroep toegewezen. De woningen boven de liberalisatiegrens zijn bereikbaar voor de groep die net te veel verdient om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen en te weinig om een woning te kunnen kopen in de huidige markt. Binnen het hoofdlijnenakkoord 2022-2026 is de ambitie van gemêleerde wijken geformuleerd. Dit project draagt vanwege de verschillende huurprijsklassen van het project bij aan deze ambitie. Mensen uit verschillende inkomensgroepen en verschillende achtergronden creëren samen een gemêleerde leefomgeving. In die zin is ook sprake van een mix.

Indien u planschade, zoals bijvoorbeeld vermindering van de waarde van een onroerende zaak, als gevolg van de omgevingsvergunning 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 de omgevingsvergunning 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.

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.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat als er op basis van de sonderingen aanleiding toe is, een opname wordt gedaan van de belendende percelen.

6. Tijdelijkheid

Men vindt dat 15 jaar niet tijdelijk is. Ook is de impact voor deze 15 jaar te groot. Men ziet liever een definitieve ruime wijk met minder woningen, dan een tijdelijke wijk met grote impact voor 15 jaar.

Antwoord

De woningen worden gedurende een periode van maximaal 15 jaar geplaatst en verhuurd door een woningcorporatie dan wel een andere partij. Bevolkingsprognoses voorspellen de komende jaren een groei van het aantal huishoudens en vervolgens een stabilisatie en daarna afname van het aantal huishoudens in de periode 2030-2040. De generatie babyboomers sterft dan uit, waardoor er ontspanning op de woningmarkt kan ontstaan. De tijdelijkheid van onderhavig project sluit daarom aan bij de verwachte demografische ontwikkeling.

7. Duurzaamheid

Reacties omtrent duurzaamheid is dat het project niet duurzaam is. De reden hiervoor is, omdat er heipalen de grond in moeten worden geslagen.

Antwoord

Duurzaamheid is een belangrijke pijler in onderhavig project. De woningen zijn volledig demontabel en verplaatsbaar. Door het productieproces van de woningen ontstaat weinig afval en restproducten. Daarnaast worden de woningen volledig gasloos en zijn ze bijna energieneutraal. We kunnen niet eisen dat elk onderdeel van het project bijdraagt aan duurzaamheid.

8. Stikstof

Men is erg benieuwd of het project door kan gaan omtrent de stikstofvergunning.

Antwoord

Uit de door Interra gemaakte stikstofberekening '*Onderzoek/Voortoets, 50 woningen Snel (T)huis Verlengde Pastorielaan Heerenveen*: projectnummer 22 / 796 – 25600563, 19 december 2022' volgt dat het project tijdens de aanlegfase en in de gebruiksfase nergens tot een bijdrage aan de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar leidt. Omdat de toename van stikstofdepositie nergens hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar op de stikstofgevoelige habitattypen/leefgebieden met een (naderende) overschrijding van de kritische depositie waarde (KDW), zijn significante effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten. Daarom is het niet noodzakelijk toestemming op basis van de Wet natuurbescherming te vragen. Ten aanzien van stikstofdepositie worden dus geen beperkingen verwacht voor de uitvoerbaarheid van dit project.

9. Besluitvorming

Het project mag er niet voor zorgen dat de besluitvorming van de raad overhaast gaat plaatsvinden. Geattendeerd wordt dat zorgvuldigheid van het grootste belang is.

Antwoord

De vergunning kan worden verleend met toepassing van de afwijkingsbevoegd in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo. In dit verband is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. Wij stellen de gemeenteraad voor de vereiste (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven. Volgens planning wordt ons voorstel behandeld in de raadscommissie op 9 maart 2023 en volgt een besluit in de raadsvergadering op 23 maart 2023. De gemeenteraad zal een ontwerpbesluit over de verklaring van geen bedenkingen zorgvuldig voorbereiden.

Vervolgens wordt de ontwerpomgevingsvergunning met de bijbehorende stukken, waaronder de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt op de voorgeschreven wijze in het Gemeenteblad. Gedurende de genoemde termijn heeft iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen worden bij de verdere besluitvorming betrokken.

10. Overig

Men is blij met dit project, omdat zij woningzoekende zijn en al +/- 4 jaar ingeschreven staan. Geïnteresseerden zijn opzoek naar een fijn en veilig woonklimaat. Daarnaast zijn er ook mensen die het project waardeloos en niet doorgedacht vinden.

Antwoord

Wij zijn blij met de reacties die binnengekomen zijn. Bij de besluitvorming zullen de betrokken belangen zorgvuldig worden afgewogen.