

Reactienota overleg en inspraak

Bestemmingsplan Sneek – Oppenhuizerweg

d.d. 16-05-2017

OVERLEG

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro heeft het vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken overleginstanties. Het voorontwerpbestemmingsplan is in dat kader toegezonden aan provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, het Ministerie van I&M, Gasunie, KPN, Nuon-Liander en Vitens. Van provincie Fryslân en Gasunie zijn reacties ontvangen. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden in 2015, vóór de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan van 27-09-2016.

Provincie Fryslân

De provinciale belangen in het plan geven de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Woningbouw

Het meest recente woningbouwprogramma 2011-2016 is van 2012. In de bijlage van dit programma zijn 94 concrete projecten of mogelijke locaties voor de ontwikkeling van woningbouw opgenomen. Het Flexaterrein is daarbij genoemd als potentiële ontwikkellocatie voor de periode na 2016. In het woonprogramma zijn echter nog geen aantallen voor dit project opgenomen. De provincie verzoekt de gemeente om de 36 appartementen en afhankelijk van de vorm ook de 32 zorgappartementen te verantwoorden in het licht van het in voorbereiding zijnde woningbouwprogramma dat afspraken zal bevatten voor de periode na 2016.

Reactie: Voor de komende periode is een nieuw Woningbouwprogramma in voorbereiding. De 32 appartementen in "Het Botenhuis" (in gebouw 2 boven de supermarkt) en de 32 (zorg) appartementen in het "Havenhuis" (gebouw 1) worden in dit programma opgenomen. De aan het woningbouwprogramma voorafgaande Woonvisie waarin het woningbouwbeleid wordt vastgelegd wordt 15 juni 2017 besproken in de gemeenteraad. Na vaststelling wordt in het vervolg daarop het Woningbouwprogramma vastgesteld. Naar verwachting zal dit omstreeks september 2017 zijn.

Archeologie

Voor het plangebied is archeologisch onderzoek verricht. In de toelichting wordt echter vermeld dat het rapport nog zal worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Ik merk hier dan ook op dat deze toets bij het ontwerp dient te zijn afgerond.

Reactie: De gemeentelijke archeoloog heeft tevens aangegeven geen opmerkingen te hebben op de conclusies van het rapport (advies d.d. 3 augustus 2015). De passage in de toelichting was in het voorontwerpbestemmingsplan van 27-09-2016 aangepast.

Vaarwegenverordening

Op grond van de Vaarwegenverordening Fryslân geldt langs de Houkesloot een vrijwaringszone van 15 meter. De provincie verzoekt de gemeente om hier in de toelichting aandacht aan te besteden.

Reactie: In het voorontwerpbestemmingsplan van 27-09-2016 is een passage ten aanzien van de vaarwegenverordening opgenomen.

Gasunie

Gasunie laat in een email weten het plan te hebben getoetst en dat blijkt dat het plan buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding van Gasunie ligt. Zij zien dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen en wenst de gemeente succes met de verdere planvorming/uitvoering.

INSPRAAK

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Dit heeft plaatsgevonden van 4 november tot en met 15 december 2016. Er zijn in deze periode 69 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen. Hiervan zijn 60 inspraakreacties identiek.

De inspraakreacties wordt volgens onderstaande tabel behandeld:

Nummer	Indiener(s)	Bijzonderheden
1	Boud. Advies en bemiddeling in ruimtelijke ontwikkeling	Op verzoek van Vereniging van Sneeker Zakenlieden en het Binnenstadmanagement 60 keer ingediend
2	Bewoners Pampuskade	
3	V.v.E. 't Venster A Windlust	Mede namens bewoners Windlust
4	H. Faber en IJ. van der Kooi	
5	J.F.M. Bosma	
6	B. van Bruggen en A. Alkema	
7	H. Van der Wal	
9	Van der Wal Scooters en motoren	
10	J. Baarda	
11	T. v.d. Vaart	

Hierna wordt per inspraakreactie een korte samenvatting en een beantwoording namens de gemeente gegeven:

1. Boud. Advies en bemiddeling in ruimtelijke ontwikkeling

Boud. Advies heeft op verzoek van de Vereniging van Sneeker Zakenlieden en het binnenstadsmanagement in Sneek en inspraakreactie ingediend. De vereniging en het binnenstadsmanagement kunnen zich verenigen met de voorziene ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied, maar hebben bezwaar tegen de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan de supermarkt en de mogelijkheden die er zijn wat betreft de aanloophoreca.

Supermarkt

De definitie voor de supermarkt is nu zodanig ruim dat er een Shop-in-shop formule kan worden toegepast. Dat houdt in dat er voor een formule wordt gekozen waarbij er naast de supermarkt in dezelfde ruimte andere kleinere, al dan niet zelfstandige winkels, worden gerealiseerd. Dit tast de positie en aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied van Sneek aan. Dit achten indieners ongewenst en in strijd met het gemeentelijk beleid ten aanzien van het centrum.

Reactie:

Het is niet de bedoeling om een shop-in-shop toe formule toe te passen. De regeling van het voorontwerpbestemmingsplan stond dit ook niet expliciet toe. Naar aanleiding van de inspraakreactie is een specifieke gebruiksregel opgenomen die die shop-in-shop uitsluit, met uitzondering van de gebruikelijke, aan een supermarkt gekoppelde, detailhandel, zoals een bloemist en een slijterij. Dergelijke ondergeschikte vormen van detailhandel doen geen afbreuk aan het kernwinkelgebied en zijn in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Aanloopgerichte horeca

De vestiging van aanloopgerichte horecabedrijven op deze locatie doet naar de mening van partijen ook afbreuk aan het centrum. Bovendien is er ook hier geen onderzoek naar deze functie verricht. De functie aanloopgerichte horeca dient derhalve in de bestemmingsomschrijving te vervallen.

Reactie: de aanloopgerichte horeca is in de regels van het ontwerpbestemmingsplan vervallen. Echter is de ondergeschikte horeca ten dienste van de supermarkt, zoals in de definiëring opgenomen, te beperkt voor de plannen van de ondernemer, namelijk de realisatie van een kleine ondersteunende koffiecorner of vergelijkbaar. Daarom is de mogelijkheid voor ondergeschikt horeca ter ondersteuning van de supermarkt opgenomen.

2. 60 Bewoners Pampuskade

De indieners maken bezwaar tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwhoogte en –massa. De hoogte van maximaal 25 meter is volgens indieners een te grote toename ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waarin een bouwhoogte van 13 meter mogelijk is. In dit opzicht is het beeldkwaliteitsplan volgens indieners ook misleidend, aangezien hierin een invulling met 5 bouwlagen wordt weergegeven. Dit zou op maximaal 15 meter komen. Door de ligging van de bouwvlakken en de daarin opgenomen hoogten komt de bezonning en het woongenot van de bewoners van de appartementen aan de Pampuskade in het geding. Indieners zijn dan ook tegen de te realiseren hoogte en bouwmassa op deze plaats. De mogelijke gebouwen zijn volgens indieners ook ten opzichte van de omgeving te hoog, te massaal en te overheersend.

Reactie: De opgenomen bouwhoogten in het voorontwerpbestemmingsplan zijn ruimer genomen omwille van flexibiliteit in de uitwerking van het plan. Naar aanleiding van de inspraakreacties van onder andere de bewoners van de Pampuskade zijn deze maxima beperkt. Voor het noordelijk gelegen bouwvlak is deze teruggebracht van 21 naar 19 meter. Deze hoogte is nodig voor een plint (circa 5 meter), drie bouwlagen (circa 3 meter) en een kapvorm met eventueel een verbijzondering. Voor het zuidelijk bouwvlak was één bouwlaag extra voorzien vanuit dezelfde flexibiliteit als hierboven genoemd en deze wordt teruggebracht van 25 naar 21 meter. Ook de bouwhoogte van de supermarkt, voor zover achter de appartementen gelegen, is beperkt van 15 meter naar maximaal 6 meter, met de mogelijkheid voor plaatselijke verhogingen tot 12 meter (tot maximaal 20% van het dakoppervlak). De voorgestelde bouwmassa's en –hoogten zijn goed in te passen tussen de woongebouwen van maximaal 24 en 20 meter, respectievelijk ten noorden en zuiden van het plangebied. In een bezonningsstudie, die is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan, zijn de effecten van het nieuwe plan op de bezonning in de omgeving in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare negatieve effecten als gevolg van schaduwwerking aan de orde zijn.

3. V.v.E. 't Venster A Windlust

De vereniging van eigenaren van het van het zuidelijk gelegen woongebouw hebben twee bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan:

Overlast door de oprit met parkeerdek

De supermarkt met daarop appartementen en een oprit met parkeerdek grenst erg nauw aan het woongebouw Windlust. Deze oprit zal volgens de indiener tot veel overlast voor enkele bewoners van het woongebouw leiden (lawaai en uitlaatgassen). Ook de bevoorrading van de supermarkt zullen hieraan bijdragen. Indiener verzoekt de gemeente daarom te overdenken om de supermarkt en het andere gebouw te spiegelen.

Reactie: Het spiegelen van de twee gebouwen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst in verband met de afwisseling van open ruimten en bebouwing langs de Oppenhuizerweg. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van verschillende insprekers is het gebouw met de supermarkt richting het noorden geschoven en wordt afgezien van de het parkeerdek bovenop de supermarkt. Het gebouw komt hierdoor op minimaal 35 meter vanaf het woongebouw Windlust te staan. Op de hierdoor ontstane open ruimte tussen de supermarkt en het woongebouw Windlust komt een afsluitbaar parkeerterrein dat uitsluitend is bedoeld voor de bewoners van de appartementen boven de supermarkt. Overlast wordt hiermee tot een minimum beperkt. Geluidsoverlast als gevolg van bevoorrading is onderzocht. Geconcludeerd is dat dit binnen de normen blijft.

Parkeerproblemen

Indiener heeft bedenkingen over waar de parkeergebruiker van het Flexaterrein zijn auto in de toekomst zal plaatsen. Omliggende parkeerterreinen worden momenteel al volop gebruikt. Het parkeerterrein van De Kalkovens zijn bedoeld voor de huidige bewoners. Gevreesd wordt dat in de nieuwe situatie een ongewenste parkeerdruk ontstaat op het parkeerterrein van De Kalkovens.

Reactie: Het parkeerterrein dat momenteel op het Flexaterrein ligt heeft een tijdelijk karakter. Het is aangelegd als een tijdelijke voorziening voor het verhogen van de parkeercapaciteit van de binnenstad. In de gemeentelijke parkeervisie (6 juni 2013) is een totaalvisie beschreven, waarbij zonder het Flexaterrein voldoende parkeercapaciteit voor de binnenstad aanwezig is. In deze visie is ook beschreven dat het parkeerterrein op het Flexaterrein wordt opgeheven zodra hier projectontwikkeling plaatsvindt. Dit is nu aan de orde. Overigens biedt het plan de mogelijkheid om een bezoek aan de supermarkt te combineren met een bezoek aan de binnenstad. Het is op voorhand niet exact in te schatten hoe de weggebruikers zich gaan gedragen in de nieuwe situatie. Daarom zal de parkeersituatie in Sneek jaarlijks worden gemonitord. Hierbij worden de effecten van de ontwikkeling beoordeeld en wanneer knelpunten geconstateerd worden, worden passende maatregelen genomen. Dit staat los van de ontwikkelingen in het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde parkeernormen en voorziet zodoende in de bijbehorende parkeerbehoefte.

4. H. Faber en IJ. van der Kooi

Indieners zijn de bewoner van de direct ten zuiden van het plangebied gelegen woning en een bewoner van het woongebouw Windlust, met namens een aantal bewoners van het woongebouw. Zij hebben ten aanzien van het plan de volgende opmerkingen:

Inspraak

Indieners beschrijven dat in het bestemmingsplan een beschrijving van de wijze waarop burgers en organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken opgenomen moet worden, maar dat zijn pas ingelicht werden op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan al was afgerond. Bij de presentatie hiervan zou aan insprekers zijn medegedeeld dat een reactie van hun zijde geen invloed zou hebben op het plan.

Reactie: Het bestemmingsplan is op een gebruikelijke wijze tot stand gekomen. Er is ervoor gekozen om het plan ter inzage te leggen om integraal de reacties te peilen en daarmee een totaalbeeld te verkrijgen. Inspraakreacties zijn meegewogen en bepalend geweest in de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Zoals uit deze inspraaknota blijkt hebben de reacties van de insprekers dus wel degelijk invloed op het plan.

Oude bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

Indieners menen allereerst dat onterecht wordt uitgegaan van het oude bestemmingsplan, waarin de Flexafabriek is geregeld, omdat dit bestemmingsplan van vóór 2011 dateert en gelet op verschillende wetgeving de voorlopige bestemming als parkeerterrein als uitgangspunt gehanteerd moet worden.

Voorts vinden indieners de nieuwe bouwhoogte van 25 meter een extreem verschil ten opzichte van de 15 meter die het oude bestemmingsplan toelaat. Deze bebouwing komt bovendien erg dicht op de woning van de familie Faber te staan. Deze voorgestelde situatie heeft sterk negatieve gevolgen voor de waarde van de woning en beperkt uitzicht van de bewoners van de Kalkovens.

Reactie: Het parkeerterrein is aangelegd op basis van een tijdelijke vergunning. Hiermee is geen voorlopige bestemming geëffectueerd. Omdat het Flexaterrein op basis van verschillende gemeentelijke beleidsstukken is aangewezen als herontwikkelingslocatie, is bewust gekozen om deze buiten bestemmingsplan voor het Zomerrak uit 2011 te houden. In de toelichting van dat bestemmingsplan is dit onderbouwd. Het bestemmingsplan Sneek-Zomerrak uit 1995 is hiermee nog van kracht en uitgangspunt.

Naar aanleiding van verschillende inspraakreacties is ervoor gekozen om de bouwhoogten van de nieuwbouw te beperken en om de supermarkt met appartementen richting het noorden te schuiven, waardoor meer ruimte ontstaat tussen de woning van de familie Faber en het woongebouw Windlust. Verder wordt verwezen naar de reactie onder ad. 2.

Spreiding supermarkten/welstand

(1) Volgens indieners is er op grond van de ladder duurzame verstedelijking geen reden om aan het terrein een winkelbestemming te geven. De spreiding van supermarkten zou in de oude situatie beter gegarandeerd zijn, namelijk twee supermarkten op ongeveer 400 meter vanaf het terrein. Verder zijn indieners het niet eens met de stelling dat de huidige Jumbo te klein is, zoals wordt gesteld in het voorontwerpbestemmingsplan. Ook de trend van grote supermarkten vinden indieners geen argument in een stad als Sneek.

(2) Indieners hebben ook bezwaar tegen de belangenafweging. De hoogte van het nieuwe complex heeft volgens indieners te maken met het parkeerdek. Dat had volgens hen ook een kelder kunnen worden, maar het financiële belang weegt volgens indieners zwaarder dan hun persoonlijke belangen.

(3) Voorts stelt de Bouwverordening volgens de indieners dat de gemeente de bouwhoogte wil beperken tot 15 meter. Hiervan kan worden afgeweken indien de welstand hiermee bevordert. Door de verplaatsing van de Jumbo wordt de welstand van de bewoners daar verminderd, gelet op een grotere af te leggen afstand. Daarmee wordt afbreuk gedaan aan de voorzieningenstructuur, aldus indieners. Bovendien is voor de bewoners van de te bouwen appartementen de afstand tot de Lidl en de huidige Jumbo slechts een 400 meter. Indiener geeft aan dat de gemeente deze korte afstand eerder als argument in het verweer tegen een zienswijze gebruikte. Tot slot staat de zijgevel van het winkelpand op 2,10 meter vanaf de huidige waterkant, waarmee het vóór de voorgevelrooilijnen van de woning van Faber en de bebouwing aan De Kalkovens komt te staan. Dit is volgens indieners in strijd met artikel 2.5.6 van de Bouwverordening.

Reactie: (1) De effecten van de ontwikkeling op de verzorgingsstructuur van Sneek, ook in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zijn uitgebreid beschreven in het Distributieplanologisch Onderzoek (DPO), dat als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Aan de hand daarvan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aanvaardbaar is. Er is naar aanleiding van deze inspraakreactie geen reden om deze conclusie in twijfel te trekken.

(2) De hoogte van het nieuwe complex, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, was niet het gevolg van het parkeerdek, maar omwille van enige flexibiliteit in de uitwerking. Deze hoogte is beperkt, op het deel aan de Oppenhuizerweg tot maximaal 6 meter (12 meter voor maximaal 20% van het dakoppervlak). Het parkeerdek is geschrapt, deze parkeervoorziening wordt op maaiveldniveau opgelost.

(3) De Bouwverordening is in deze niet van toepassing. Het bestemmingsplan vormt namelijk het toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Verder heeft het begrip 'welstand' in dit geval betrekking op de mate waarin een bouwplan architectonisch past in de omgeving en niet op de omstandigheden waaronder iemand leeft. In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgebreid op de welstand ingegaan.

Overlast

Indieners vragen zich af welke gronden er zijn om het pand en het parkeerdek met inrit zo dicht op de woning van de familie Faber te bouwen. Er wordt niet voldaan aan de afstanden uit Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Dit heeft invloed op privacy en uitzicht. Ook ontstaan diverse vormen van overlast (geluid, schittering, afval, roet en gassen van auto's etc. Dit heeft een negatief effect op de waarde van de woning. Ook ontstaat geluidhinder en stofhinder ter plaatse van het woongebouw Windlust, als gevolg van het parkeerdek en de oprijbaan. Volgens indieners moet er onderzoek worden gedaan naar geluid, stank, luchtvervuiling en lichtoverlast voor de bewoners aan de Kalkovens. Bovendien zal de ruimten tussen de winkel en de woning van de familie Faber hangjongeren aantrekken.

Reactie: De richtafstand van de VNG zijn indicatief, wat betekent dat er gemotiveerd kan worden afgeweken. Voor een supermarkt is geluidhinder de bepalende factor voor de 10 meter. Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd, op basis waarvan de afwijking is gerechtvaardigd. Overigens wordt de supermarkt richting het noorden verschoven, waarmee deze op 17 meter vanaf de woning van de familie Faber komt te staan en vervalt het parkeerdek met daarbij behorende oprijbaan. Het parkeerterrein dat tussen de supermarkt en de woning van Faber komt, is uitsluitend bedoeld voor de bewoners van de appartementen en wordt zodoende niet intensief gebruikt. In het bestemmingsplan is hiervoor een ruimtelijke afweging opgenomen. Aan de hand hiervan is geconcludeerd dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede afstemming tussen bestaande woningen en de verschillende functies die dit plan mogelijk maakt.

Aanzien van de bebouwing

Volgens indieners is er te weinig aandacht besteed aan het aanzien van het pand aan de zijde van de Kalkovens, zoals dat wel is gedaan aan de andere zijden. Indieners zien bovendien graag dat de twee gebouwen op het terrein omgedraaid worden, zodat het lagere deel aan de zijde van de Kalkovens komt. De hoogbouw kan dan op de andere zijde van het terrein, nabij het restaurant de Albatros komen. Een optie kan ook zijn het parkeerdek te vervangen door een parkeerkelder.

Reactie: Er is nog geen ontwerp voor het aanzien van het gebouw. Het beeldkwaliteitsplan geeft hier richting aan. De nadruk ligt hierin op de zijden die naar de openbare ruimte zijn gericht. Bij de welstandstoetsing zal ook aandacht zijn voor de andere zijden van de gebouwen. Het spiegelen van de twee gebouwen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Zoals eerder vermeld wordt het zuidelijk gelegen gebouw van de Kalkovens af geschoven en vervalt het parkeerdek.

Parkeren

Indieners stellen dat de ruime parkeergelegenheden aan de Oppenhuizerweg één van de redenen voor de verplaatsing van de Jumbo is geweest. Op deze parkeervoorzieningen wordt als gevolg van de voorgestane bouw ingeboet. Bovendien staat het terrein in de huidige situatie tijdens zomerse vrij- en zaterdag vrijwel nagenoeg vol. Niet in de plannen opgenomen is waar die voertuigen naartoe moeten. Indieners vrezen een overbelasting op het parkeerterrein aan de Kalkovens, omdat het daar gratis is. Om dit te ondervangen lijkt de enige optie om voor dit terrein parkeervergunningen in te voeren, waardoor de parkeermogelijkheden voor de supermarkt weer beperkt worden.

Reactie: Het parkeerterrein aan de Oppenhuizerweg is destijds als tijdelijke voorziening aangelegd en heeft een tijdelijk karakter. Verder wordt er verwezen naar de reactie onder Ad. 3.

Verkeersafwikkeling

Indieners stellen dat in het onderzoek naar de verkeersafwikkeling geen cijfers zijn opgenomen over het aantal motorvoertuigen wat nu gebruik maakt van de Oppenhuizerweg. Dit is volgens indiener relevant bij het bepalen van het beoordelen van de knelpunten. Uit het onderzoek komen aanvullende maatregelen teneinde de verkeersafwikkeling te bevorderen. Indiener meent dat deze maatregelen de problemen tijdens de spits niet kunnen oplossen. Tijdens het watersportseizoen staat de Oostpoortsbrug volgens indieners globaal genomen om de vijf minuten open. Dit zal knelpunten opleveren.

Daarnaast ontstaat een onveilige situatie voor voetgangers en scootmobiel ter plaatse van de los- en laadstraat van Jumbo. Het zicht van de chauffeurs wordt hier namelijk beperkt.

Reactie: In het kader van het bestemmingsplan heeft een uitvoerig verkeersonderzoek plaatsgevonden. Hierin is de verkeersafwikkeling van het nieuwe plan in beeld gebracht. Bij dit onderzoek zijn de huidige verkeersintensiteiten gebruikt voor de 0-situatie en is een doorrekening gemaakt naar de toekomst. Dit is door middel van een verkeersmodelberekening uitgewerkt. Naar aanleiding van dit onderzoek is geconcludeerd dat er een linksafvak benodigd is om de verkeersafwikkeling te bespoedigen.

Het openen van de brug kan voor een tijdelijk oponthoud zorgen. Dit wordt acceptabel geacht. Na de uitvoering van het plan zal monitoring plaatsvinden en zullen de effecten van de ontwikkeling worden beoordeeld. Waar nodig zullen passende maatregelen worden genomen.

Het uitgangspunt voor het plan is het realiseren van een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie. Waar nodig worden technische maatregelen genomen om dit veilig te stellen. Camera's en/of bolspiegels worden geplaatst om het zicht op voetgangers en scootmobiel ter hoogte van de laad- en losplaats voor de supermarkt te waarborgen.

Onderzoek overlast

Indieners stellen dat in de onderzoeken naar de effecten van de plannen op de omgeving de woningen aan de Oppenhuizerweg wel zijn meegenomen maar het woongebouw Windlust aan De Kalkovens niet. Verder stellen indieners dat door de overschrijding van de rooilijn het uitzicht ernstig wordt belemmerd.

Reactie: In de onderzoeken is ook het woongebouw Windlust getoetst. De effecten op deze appartementen zijn zodoende wel in beeld gebracht. Verder zal in de aangepaste situatie, waarin het supermarktgebouw verschoven is, de gevreesde overlast voor de bewoners beperkt zijn.

5. J.F.M. Bosma

Indiener maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogten van 21 en 25 meter, vanwege het onacceptabel in het gedrang komen van de bezonning op het appartement van indiener. Bij de koop van dit appartement heeft indiener zich overtuigd van het huidige bestemmingsplan, waarin een bouwhoogte van ten hoogste 13 meter mogelijk is.

Reactie: Naar aanleiding van verschillende inspraakreactie is ervoor gekozen om de maximale bouwhoogtes te beperken tot 19 meter (was 21) voor het noordelijk bouwvlak en 21 meter (was 25) voor het zuidelijk bouwvlak. Deze hoogten zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar op deze locatie. In een bezonningsstudie, die is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan, zijn de effecten van het nieuwe plan op de bezonning in de omgeving in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare negatieve effecten als gevolg van schaduwwerking aan de orde zijn.

Ten aanzien van het huidige bestemmingsplan wordt opgemerkt dat op basis hiervan een aaneengesloten bouwmassa ten behoeve van een fabriek mogelijk is. Het plangebied is buiten het bestemmingsplan voor het Zomerrak (2011) gehouden. In de toelichting van dat bestemmingsplan, dat de omliggende gronden regelt, is als reden daarvoor benoemd dat het Flexaterrein voor herontwikkeling in aanmerking komt. In dat opzicht was het voorzienbaar dat op de locatie een invulling in afwijking van het bestemmingsplan zou komen.

6. B. van Bruggen en A. Alkema

Indieners stellen dat in het plan geen rekening is gehouden met sluipverkeer en parkeeroverlast wat volgens indieners plaats zal vinden in de wijk Sperkhem. Het sluipverkeer zou het gevolg zijn van het open staan van de brug in de Oppenhuizerweg. Hiervan is nu al sprake en zou door de komst van de supermarkt en huisartsenpraktijk toenemen. Ook stelt indiener dat verkeer dat vanuit de wijk de Oppenhuizerweg op wil meer hinder zal ondervinden. Dit onderdeel moet volgens indieners nader onderzocht worden.

Reactie: De woonwijk Sperkhem heeft geen inrichting die sluipverkeer uitnodigt. Echter, het is niet uit te sluiten dat mensen die bekend zijn in de omgeving gebruik maken van deze route. Het is niet zonder het doen van aannames te onderzoeken welk aandeel van het verkeer dit zal doen. Daardoor is het niet haalbaar om op voorhand een representatief beeld van deze verkeersstroom te krijgen. Er wordt niet verwacht dat er een onaanvaardbare verkeerssituatie in de wijk Sperkhem zal ontstaan.

Ook hiervoor geldt dat op basis van monitoring in de nieuwe situatie bepaald zal worden of maatregelen nodig zijn.

Ten aanzien van het aspect parkeeroverlast wordt verwezen naar de reactie onder Ad. 3.

7. H. van der Wal

Indiener maakt bezwaar tegen de omvang van het complex van de Jumbo, dat dicht bij de weg komt en hier 15 meter hoog mag worden. Hierdoor ontstaat een verlies aan uitzicht en bezonning. Daarnaast leidt het plan tot meer verkeer, wat daardoor vastloopt. Hierdoor zal indiener overlast ervaren, hetgeen afbreuk doet aan de woonsituatie.

Indiener stelt voor om de Jumbo 10 meter vanaf de weg naar achteren te bouwen. Daarnaast zou een afslagstrook naast de weg moeten komen, zodat verkeer kan in- en uitvoegen. Ook is het voor indiener belangrijk dat het laden en lossen niet voor overlast zal zorgen

Reactie: Naar aanleiding van verschillende inspraakreacties is ervoor gekozen om het pand van de supermarkt richting het noorden te schuiven en om af te zien van de parkeerkeervoorziening op het dak. Tegenover de woning van indiener wordt daardoor geen nieuwbouw gerealiseerd. Ook is de bouwhoogte van de verschillende bouwdelen beperkt, aan de zijde van de Oppenhuizerweg grotendeels tot maximaal 6 meter. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de hinder voor de omgeving in beeld is gebracht. Dit onderzoek concludeert dat ook geluidhinder door laden en lossen binnen de normen blijft. Ook is uit onderzoek naar de verkeersafwikkeling (simulatie) gebleken dat met enkele maatregelen sprake is van een acceptabele verkeersafwikkeling.

8. Van der Wal Scooters en motoren

Deze inspraakreactie is grotendeels gelijklopend aan inspraakreactie 7, van H. van der Wal, alleen aangevuld met het feit dat klanten van indiener het bedrijf niet goed kunnen bereiken door vastlopend verkeer, hetgeen tot verlies zou leiden.

Reactie: Verwezen wordt naar de reactie onder 7.

9. J. Baarda

Indiener merkt op dat de Oppenhuizerweg uitnodigt tot snel rijden en dat de verkeersdruk op de Oppenhuizerweg als gevolg van het plan zal toenemen. Volgens indiener zijn de voorgestelde verkeerskundige aanpassingen niet afdoende, met name in noordelijke richting. Er ontstaat voor fietsers een gevaarlijke situatie door verkeer van en naar het terrein. Op de Oppenhuizerweg worden geen verkeer remmende voorzieningen aangebracht. Ook is de opstelstrook voor één voertuig voor de slagboom naar het parkeerterrein volgens indiener te gering. Dit zou filevorming tot gevolg hebben. Indiener stelt een rotonde ter hoogte van de Maria Louisestraat voor.

Reactie: Zoals vermeld in de reactie onder 'verkeersafwikkeling' bij Ad. 4 is een uitvoerig onderzoek naar de verkeersafwikkeling uitgevoerd en is geconcludeerd dat met het toepassen van enkele maatregelen, waaronder een linksafvak, geen sprake is van een onaanvaardbare verkeerssituatie. Berekent is dat een opstelstrook van 6 auto's voor de slagboom voldoende is. Er is gekozen voor een strook met een capaciteit voor 7 auto's, hetgeen de doorstroming bevordert. In de Oppenhuizerweg wordt ook een verkeersremmer in de vorm van een plateau toegepast. Om het oprijden naar het parkeerterrein te bevorderen is het uitgangspunt dat er optimale technische voorzieningen worden toegepast, waarbij gedacht kan worden aan automatische kentekenregistratie.

Het toepassen van een rotonde is alleen aan de orde bij gelijkwaardige wegen die op elkaar aansluiten en niet voor een afrit. Ook wordt het inpassen van een rotonde bemoeilijkt door het noodzakelijk ruimtegebruik.

Kortom: de verkeerssituatie is uitgebreid onderzoek en de conclusies zijn afgewogen. Dit heeft geresulteerd in het plan zoals dit er nu ligt.

10. T. v.d. Vaart

Indiener heeft bezwaar tegen het plan vanwege de overlast die hierdoor voor hen ontstaat. Genoemd wordt het laden en lossen van vrachtauto's en de auto's die gebruik maken van de parkeervoorziening vanaf het gebouw. Door de bouw van een supermarkt recht tegenover de woning van indiener zal bovendien waardedaling ontstaan.

Reactie: Naar aanleiding van verschillende inspraakreacties is ervoor gekozen om het pand van de supermarkt richting het noorden te schuiven en om af te zien van de parkeervoorziening op het dak. Tegenover de woning van indiener wordt daardoor geen nieuwbouw gerealiseerd en is geen sprake meer van een uitrit voor verkeer vanaf het dak. Hier komt nu een parkeerterrein voor de bewoners van de nieuwe appartementen.