

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan Sneek – Flexaterrein

d.d. 30-10-2017

Procedure tot nu toe

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een supermarkt met daarboven appartementen en een appartementengebouw mogelijk. In de inspraakperiode van het voorontwerp bestemmingsplan is een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond was er voor belanghebbenden de gelegenheid om zich te laten informeren over het plan en om vragen te stellen. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 4 november tot en met 15 december 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn inspraakreacties ingediend, die zijn behandeld in de reactienota overleg en inspraak, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

De ingekomen inspraakreacties zijn aanleiding geweest om het plan op een aantal onderdelen aan te passen. De belangrijkste wijziging is het verschuiven van het gebouw van de supermarkt in noordelijke richting en het laten vervallen van het parkeerdek hierop. Het gevolg daarvan is dat onderin het noordelijk gelegen gebouw parkeervoorzieningen aangelegd moeten worden. Het programma van zorgfuncties in de eerste bouwlaag is daarmee vervallen. Verder zijn de regels voor shop-in-shop en horeca bij de supermarkt aangescherpt.

Het ontwerpbestemmingsplan Sneek – Flexaterrein heeft met ingang van 23 juni tot en met 3 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Ingekomen zienswijzen

Tijdens de ter inzagelegging zijn er zes zienswijzen ingediend, waarbij er één zienswijze tweemaal is binnengekomen bij verschillende bestuursorganen. In deze reactienota worden daarom vijf afzonderlijke zienswijzen behandeld. De ingekomen zienswijzen en eventuele bijzonderheden daarbij zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Nummer	Indiener(s)	Bijzonderheden
1.	Bewoners Pampuskade	Ingediend namens 21 bewoners Pampuskade
2.	H.R. Faber en IJ. Van der Kooi	
3.	J. Visser	Getekend door 15 bewoners Flitsstraat
4.	J.F.M. Bosma	Ingediend namens VVE gebouw Pampuskade
5.	M.A.M. Kohler	Getekend door 11 bewoners Flitsstraat

In deze reactienota zijn ingekomen zienswijzen puntsgewijs samengevat. Namens de gemeente is hierop een reactie gegeven, waarbij is afgewogen of de zienswijze gegrond of ongegrond en, indien gegrond, hoe aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om hier de vaststelling van het bestemmingsplan mee om te gaan. De samenvattingen zijn uitsluitend bedoeld om de leesbaarheid van deze reactienota te bevorderen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Samenvatting en beantwoording

0.1 Algemene beschouwing

Van de vijf ingediende zienswijzen zijn er vier afkomstig van bewoners van de appartementengebouwen aan de overzijde van het Zomerrak, gelegen aan de Pampuskade en de Flitsstraat. In totaal hebben 47 bewoners en de Vereniging van Eigenaren van het noordelijk gelegen appartementengebouw een zienswijze ingediend of er een naam aan gekoppeld. De zienswijzen zijn voor een groot deel gelijklopend. De bezwaren richten zich vooral op de hoogte van de nieuwe gebouwen. Daarnaast worden bedenkingen bij de ligging van de gebouwen geuit.

De andere zienswijze is afkomstig van de bewoners van de woning Oppenhuizerweg 98, die direct ten zuiden van het plangebied staat en van een bewoner van het appartementengebouw Windlust, aan de Kalkovens. Ook in deze zienswijze worden bezwaren geuit tegen de hoogte en de ligging van de gebouwen. Daarnaast wordt gevreesd voor overlast door de komst van de supermarkt, voor parkeerknelpunten en voor problemen met de verkeersafwikkeling.

In deze reactienota wordt punt voor punt ingegaan op de zienswijzen. Ten aanzien van de hoogte en ligging van de gebouwen wordt eerst een algemeen standpunt van de gemeente gegeven. In de reactienota wordt hiernaar verwezen.

0.2 Nadere motivering bouwhoogte en ligging gebouwen

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een beschrijving gegeven van het stedenbouwkundig plan en de context van het gebied waarin dit wordt ontwikkeld. Het structuurontwerp en het beeldkwaliteitsplan, die als bijlagen bij het bestemmingsplan zijn gevoegd, wordt nader ingegaan op de voorgenomen plannen en de ambities voor de ruimtelijke kwaliteit. In de zienswijzen wordt gesteld dat de gebouwen een te grote massa krijgen voor deze plek en dat dit onvoldoende is onderbouwd in het bestemmingsplan. Daarom wordt in deze reactienota specifiek aandacht gegeven aan dit onderwerp.

De locatie aan de Oppenhuizerweg vormt een entree tot de stad. Daarom is een zekere massa, herkenbaarheid en uitstraling ten behoeve van de stedelijke continuïteit gewenst. De nieuwe bebouwing moet zich kunnen meten met de andere bebouwing aan de Oppenhuizerweg en De Kalkovens. Ook vanaf de waterzijde gezien heeft de nieuwe bebouwing een belangrijke positie waarin een spel van hoge, lage, slanke, brede, platte en gekapte bebouwing zorgt voor diversiteit en spanning binnen het stedenbouwkundig silhouet. De openingen tussen de twee nieuwe gebouwen zijn dermate groot dat ook meer hoogte nodig is om een samenhangend geheel te vormen.

In het verlengde van deze ontwikkeling hebben de appartementen aan De Kalkovens een hoogte die varieert tussen de 12 en 22 meter, variërend in hoogte en voorzien van accenten. Op de kop van de Oppenhuizerweg, nabij de ophaalbrug, is de bebouwing zes lagen (circa 18 meter). 19 tot 21 meter voor de nieuwbouw is dan vrij relatief en slechts enkele meters hoger dan het noordelijke gebouw aan de Kalkovens en ongeveer van een zelfde bouwhoogte als het meer zuidelijk gelegen gebouw aan de Kalkovens. Op deze wijze ontstaat er een duidelijk verschil tussen de twee zijden aan de Houkesloot: de oostzijde langs de Schouwstraat heeft een vrij gesloten wand met een eenduidige bouwhoogte. De westzijde daarentegen onderscheidt zich juist hiervan door een structuur met enkele losse gebouwen vanaf de Schildkampen tot aan de brug bij Jousterkade met enige variatie in bouwhoogte per gebouw.

Verder moet opgemerkt worden dat de 21 meter aan nieuwbouw gelezen moet worden als een hoge en levendige plint waarin zich een supermarkt bevindt, met daar bovenop vier woonlagen. Visueel zijn dat vijf lagen, maar door het toepassen van kappen, accenten en een hoge plint lijkt dit op papier hoger dan de beleving in werkelijkheid zal zijn. De nieuwe bebouwing wordt bovendien op relatief grote afstand (circa 70 meter) van de bestaande bebouwing aan de overzijde van het water gebouwd. Deze afstand is groot genoeg om een hogere bouwhoogte dan 15 meter toe te laten. Daarnaast is de hogere bouwhoogte vanuit ruimtelijk oogpunt goed mogelijk door:

- door de plaatsing en verdeling van de hogere bouwdelen;
- het relatief beperkte grondoppervlak van de gebouwen in verhouding tot het oppervlak van de gehele ontwikkelingslocatie;
- de opdeling in twee gebouwen met een tussenruimte langs het water een hogere bouwhoogte vanuit ruimtelijk oogpunt goed mogelijk.

Voor de indeling van het plangebied is bewust gekozen om de supermarkt, die de grootste oppervlakte heeft, aan de zuidzijde van het terrein te projecteren en het woongebouw, met een kleinere oppervlakte, aan de noordzijde. Op deze manier ontstaat er namelijk langs de gehele Oppenhuizerweg, tussen de stadskern en het begin van de Oude Oppenhuizerweg, een meer evenwichtige verdeling van bouwblokken en open ruimtes langs die weg. Het alternatief dat door indieners van zienswijzen wordt voorgesteld, namelijk het projecteren van de supermarkt aan de noordzijde van het terrein en het woongebouw aansluitend aan de Kalkovens, zou leiden tot één uitgestrekte open ruimte met alleen parkeren langs de stadsentree. Dat is minder passend bij het belang van de weg als stadsentree waar gebouwen juist de stedelijke continuïteit kunnen aanduiden.

Het aanhouden van de maximale bouwhoogte (13 meter) uit het geldende bestemmingsplan zou, gelet op de nu al aanwezige bebouwing aan weerszijden van het bouwterrein, juist tot een onevenwichtig bebouwingsbeeld leiden welke niet past bij een stadsentree. De grotere hoogte kan voor bewoners aan de Pampuskade gevolgen hebben voor bezonning en uitzicht maar die gevolgen zijn niet zodanig dat hun belangen daardoor onevenredig worden geschaad, zoals ook is gebleken uit de uitgevoerde schaduwstudie. De grote afstand tot de bebouwing aan de Pampuskade aan de overzijde van het water én de grote open ruimte tussen de nieuwe bebouwing onderling en tussen de oude en de nieuwe bebouwing aan de Oppenhuizerweg spelen bij de conclusie een rol.

De gemeente en de ontwikkelaars willen deze plek een bijzondere stedenbouwkundige uitstraling geven en daarbij het nautische karakter versterken. Daarvoor is een toegespitst beeldkwaliteitsplan opgesteld om de toekomstige architecten de juiste handvatten mee te geven. Uitgangspunt is geen platte daken, maar een levendig en genuanceerd silhouet van de bebouwing. Afwisselende hoogtes en kapvormen versterken het nautische karakter. Dit past bij het oude Sneek en de overgang die deze nieuwe bebouwing maakt van het industriële gebied naar de binnenstad van Sneek.

Aan de noordzijde van de Haukesloot staat de bebouwing op enige afstand van het water. Aan de zuidzijde staat de bebouwing juist dicht bij het water. De nieuwe bouwblokken liggen in lijn met de andere bebouwing aan deze zijde van het water. De nieuwe voorzieningen in de toekomstige bebouwing zullen de route langs het water meer levendigheid geven. Daartoe worden ook de hekken langs het water verwijderd en meerdere aansluitingen op de promenade gemaakt.

1. Bewoners Pampuskade

Ad. 1 Inspraakreactie

Indieners hebben eerder een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend en hebben hierop een reactie ontvangen. De strekking hiervan heeft kennelijk niet tot tevredenheid geleid.

Reactie: Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn de plannen aangepast, waarbij de maximale bouwhoogten (waarop de bezwaren vooral gericht waren) zijn beperkt van 25 naar 21 meter en van 21 naar 19 meter. De gedachte achter deze beperking is het verlaten van de eerder ingebouwde flexibiliteit voor een extra bouwlaag. De gemeente betreurt dat de bezwaren van indieners hiermee niet zijn weggenomen. In de reactienota overleg en inspraak is uitgelegd hoe tot deze hoogten is gekomen.

Conclusie: De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot het nog verder aanpassen van de plannen.

Ad. 2 Burgerparticipatie/vooroverleg

Indieners zijn van mening dat het beter was geweest als bewoners van de omgeving aan de voorkant in het proces van de planvorming betrokken waren geweest. Zij hadden dan mee kunnen denken over de ontwikkeling en samen met de ontwikkelaar uitgangspunten voor het gebied kunnen vaststellen.

Reactie: De gemeente juicht participatie in ruimtelijke projecten toe. Echter, het gezamenlijk met alle belanghebbenden tot uitgangspunten komen is voor een locatie als deze volgens ons niet haalbaar. Het betreft een locatie waarbij vele inwoners en ondernemers van en uit Sneek een gevoel of mening bij hebben. Dat is niet te kanaliseren. Daarom is ervoor gekozen om een ontwikkelaar in nauwe samenspraak met de gemeente te laten komen tot een plan, vervolgens de omgeving hierover te informeren en via een inspraakronde met input te laten komen. Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is het plan bijgesteld. Ruimtelijke ordening is voor een belangrijk deel een belangenafweging. De gemeente is van mening dat er op een adequate wijze rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad. 3 Zienswijze

Indieners hebben bezwaar tegen de bouwhoogten in het plan. Een maximale bouwhoogte van 15 meter, conform het geldende bestemmingsplan, sluit beter aan bij de bebouwing in de omgeving. Een spiegeling van de gebouwen heeft ook de voorkeur van indieners.

Reactie: Op basis van het nog geldende bestemmingsplan is op de locatie een doorlopend bouwvlak ten behoeve van een fabriek van toepassing. Het te bebouwen oppervlak wordt verkleind, onder andere om ruimte te bieden voor parkeergelegenheid, maar ook om beter aan te sluiten op het beeld langs de Zomerrak en langs de Oppenhuizerweg. De bouwhoogten van 21 en 19 zijn in een stad als Sneek niet vreemd. Naast de locatie zijn woongebouwen met bouwhoogten van 24 meter en 20 meter (en zelfs 27 meter) mogelijk. 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. Daarbij zou één groot oppervlak met uitsluitend auto's ontstaan.

De bebouwing die nu in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is een logische voortzetting van de al aanwezige bebouwingsstructuur ten noorden en ten zuiden van deze locatie; grootschalige bouwblokken met daar tussen open ruimtes. Het nu nog geldende bestemmingsplan Zomerrak laat ook al zo'n soort toekomstige invulling zien. Dat bestemmingsplan legt op de nu nog geldende bedrijfsbestemming een wijzigingsbevoegdheid om een herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Het plan laat een mogelijk toekomstige invulling zien na toepassing van die bevoegdheid, namelijk grote bouwblokken met open ruimtes daartussen als voorzetting van de bebouwingstypologie zoals die nu aan de Kalkovens is te vinden. Deze bebouwingstypologie is ook herkenbaar aan de Pampuskade, waar de indieners van de zienswijze wonen. We verwijzen hierbij ook naar de argumenten die zijn genoemd onder de nadere motivering hoogte en ligging nieuwe gebouwen, onder 0.2.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. H.R. Faber en IJ. Van der Kooi

Ad. 1 Tijdstip ter inzage legging

Indieners hebben het gevoel dat het plan vanuit tactisch oogpunt in de vakantietijd ter inzage is gelegd.

Reactie: De gemeente hanteert voor alle bestemmingsplannen als uitgangspunt dat een bestemmingsplan niet voor meer dan de helft van de periode van de terinzagelegging tijdens de vakantie mag plaatsvinden. Het plan heeft met ingang van 23 juni (niet 27 juni zoals indieners aangeven) ter inzage gelegen. De vakantieperiode voor de regio noord begon op 22 juli, waarmee is voldaan aan de interne gedragsrichtlijnen van de gemeente. Daarnaast zijn indieners ruim voorafgaand aan de terinzagelegging persoonlijk ingelicht over de gewijzigde plannen door een woordvoerder van de gemeente, de ontwikkelaar en een adviseur van Rho Adviseurs. Daarbij is ook het vervolg van de procedure en de ter inzage termijn toegelicht. De terinzagelegging heeft zodoende volgens de regels plaatsgevonden en indieners zijn adequaat in de gelegenheid gesteld om een zienswijze voor te bereiden.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad. 2 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 zij 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. Ondanks het antwoord dat op dit standpunt is gegeven in de reactienota overleg en inspraak handhaven indieners hun bezwaar in deze.

Reactie: Zoals reeds benoemd in de reactienota 'overleg en inspraak' is het bestemmingsplan op een gebruikelijke wijze tot stand gekomen. Er is de keuze gemaakt 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. De gemeente handhaaft haar standpunt dat de reacties van de insprekers wel degelijk invloed hebben gehad op het plan.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad. 3 Oude bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

(1) Indieners menen dat onterecht wordt uitgegaan van het oude bestemmingsplan, waarin de mogelijkheid van een verffabriek is vastgelegd, omdat dit bestemmingsplan van vóór 2011 dateert en gelet op verschillende wetgeving de voorlopige bestemming als parkeerterrein als uitgangspunt gehanteerd moet worden. Het terrein werd in 2008 aangewezen en ingericht als parkeerterrein waarmee volgens indieners een nieuwe bestemming werd geëffectueerd. Het oude bestemmingsplan dateerde volgens de beleidsadviseur ruimtelijke ordening van de gemeente Súdwest Fryslân van 27 augustus 1996. Daarmee had het in 2011 al ruim de wettelijk vastgestelde looptijd overschreden. Overigens werd het oude bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld op 18 april 1995. Waardoor dit verschil in data werd veroorzaakt is niet duidelijk.

Reactie: Er is geen sprake van een voorlopige bestemming in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.2). Ook wordt er niet automatisch een nieuwe bestemming geëffectueerd. Tot het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de locatie in werking treedt, geldt het laatste door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan Zomerrak. Dat het bestemmingsplan de wettelijke looptijd van 10 jaar heeft overschreden doet hier niet aan af.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

(2) Indieners vinden de nieuwe bouwhoogte van 21 meter een aanmerkelijk 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 het uitzicht van de bewoners van de Kalkovens.

Reactie: Binnen het nieuwe bestemmingsplan zal het toegestane gebouw op ten minste 17 meter afstand van de woning aan de Oppenhuizerweg 98 staan. Onder het geldende bestemmingsplan is een gebouw toegestaan op een afstand van circa 1 meter. De beleving van een gebouw met een bouwhoogte van 21 meter op een afstand van 15 meter is naar de mening van de gemeente minder indringend dan die van een gebouw met een bouwhoogte van 13 meter op een afstand van circa 1 meter. Ook de uitzichtmogelijkheden zijn groter bij een gebouw op een afstand van 15 meter dan bij een gebouw op een afstand van 1 meter.

Verder is de noordzijde van de woning destijds vormgegeven als achterzijde zonder gevelopeningen aan deze kant. Dit is te verklaren vanuit de oude situatie met verffabriek naast de woning. De nieuwe ontwikkeling past qua functie en uitstraling veel beter in dit gebied en met name bij de bestaande woonfuncties. Vanuit de woning is er geen direct zicht op de nieuwe bebouwing en is er ook geen directe ruimtelijke relatie met de nieuwe bebouwing. Door de afstand van 17 meter, de oriëntatie van de bestaande én de nieuwe bebouwing en het schaalverschil, is ruimtelijk inzichtelijk dat de bestaande woning een bijzonder element in de structuur is en zich vooral richt op het woongebied van Kalkovens en het water van de Houkesloot. De hoogte van maximaal 21 meter heeft hierdoor geen significant nadelige gevolgen voor de beleving van de ruimte vanuit de bestaande kavel met de woning.

Overigens legt het geldende bestemmingsplan op de nu nog geldende bedrijfsbestemming een wijzigingsbevoegdheid om een herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Het plan laat een mogelijk toekomstige invulling zien na toepassing van die bevoegdheid, namelijk grote bouwblokken met open ruimtes daartussen als voorzetting van de bebouwingstypologie zoals die nu aan de Kalkovens is te vinden.

Indien indieners van mening zijn dat door de inwerkingtreding van het plan planschade ontstaat die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt, kan dit in een planschadeprocedure aan de orde komen. Daarbij dienen niet alleen de planologische nadelen maar ook de planologische voordelen te worden beschouwd.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

(3) Het is onduidelijk waar de eventuele kantine en technische ruimte binnen de 20% van het dakoppervlak op de supermarkt wordt gebouwd, hetgeen aanleiding geeft tot rechtsonzekerheid.

Reactie: Omdat het ontwerp voor de gebouwen nog niet is uitgewerkt, is het inderdaad nog onduidelijk waar deze verhogingen worden gesitueerd. Het bestemmingsplan biedt een kader, waarbinnen de bebouwing kan worden vormgegeven. De regeling is naar de mening van de gemeente zodanig duidelijk, dat van rechtsonzekerheid geen sprake is.

Overigens geldt dat wanneer de 20% van het gebouw met een bouwhoogte van 12 meter geheel aan de zijde van indieners wordt gerealiseerd, is er nog steeds geen planologisch nadeel ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, op basis waarvan tot 13 meter hoogte, maar op veel kortere afstand van de woning van indieners kan worden gebouwd.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad. 4 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.

Reactie: De effecten van de ontwikkeling op de verzorgingsstructuur van Sneek, ook in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zijn uitgebreid beschreven in de aanvulling op c.q. toetsing van het detailhandelsbeleid, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Aan de hand daarvan wordt geconcludeerd dat de realisatie van de nieuwe Jumbo geen afbreuk doet aan de dagelijkse voorzieningenstructuur. In feite betreft het een verplaatsing van Jumbo binnen hetzelfde gebied rondom het centrum (de schil).

De supermarkt van Lidl (discounter), die iets zuidelijker langs de Oppenhuizerweg ligt, en Jumbo (full service) vullen elkaar goed aan. De Jumbo aan de Oppenhuizerweg komt aan een invalsweg voor de binnenstad te liggen. Naast een wijkfunctie zal deze ook een functie gaan vervullen voor de binnenstad, de regio en overige wijken. De functie van deze Jumbo (aangevuld met Lidl aan dezelfde weg) is vergelijkbaar met andere supermarktcombinaties in Sneek. De vestiging van de Jumbo geeft ook in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking geen problemen, aangezien er voldoende behoefte is en de detailhandelsstructuur niet wordt ontwricht. De plannen voldoen derhalve aan zowel de eisen vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking als aan de uitgangspunten zoals die door de gemeente zijn opgesteld. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en voldoende gemotiveerd. Er is naar aanleiding van de zienswijze geen reden om aan de juistheid van deze conclusie te twijfelen.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

(2) De Bouwverordening stelt volgens de indieners dat de gemeente de bouwhoogte wil beperken tot 15 meter. Hiervan kan worden afgeweken indien het 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 tegen het bestemmingsplan 1995 gebruikte.

Reactie: De Bouwverordening is geen gemeentelijk beleidskader en geeft geen algemene beperking in de bouwhoogte van gebouwen. Wanneer voor een locatie geen bestemmingsplan geldt, kan op de genoemde maximale bouwhoogte van 15 meter worden teruggevallen. Wanneer er wel een bestemmingsplan geldt, gaat dit boven de Bouwverordening. Het bestemmingsplan vormt namelijk het toetsingskader voor omgevingsvergunningen. In de toelichting en bijbehorende stukken is naar de mening van de gemeente in voldoende mate gemotiveerd dat met realisering van het bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval acht de gemeente het aanvaardbaar om een bouwhoogte van maximaal 19 en 21 meter toe te staan. 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 en worden eisen aan de te realiseren bebouwing gesteld.

Elke ruimtelijke claim wordt beoordeeld naar het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Daarbij worden alle relevante omstandigheden betrokken. Dat was ook zo in 1995. Uit de enkele verwijzing naar een afstand van 400 meter kunnen geen conclusies worden getrokken. Het project wordt als geheel ontwikkeld.

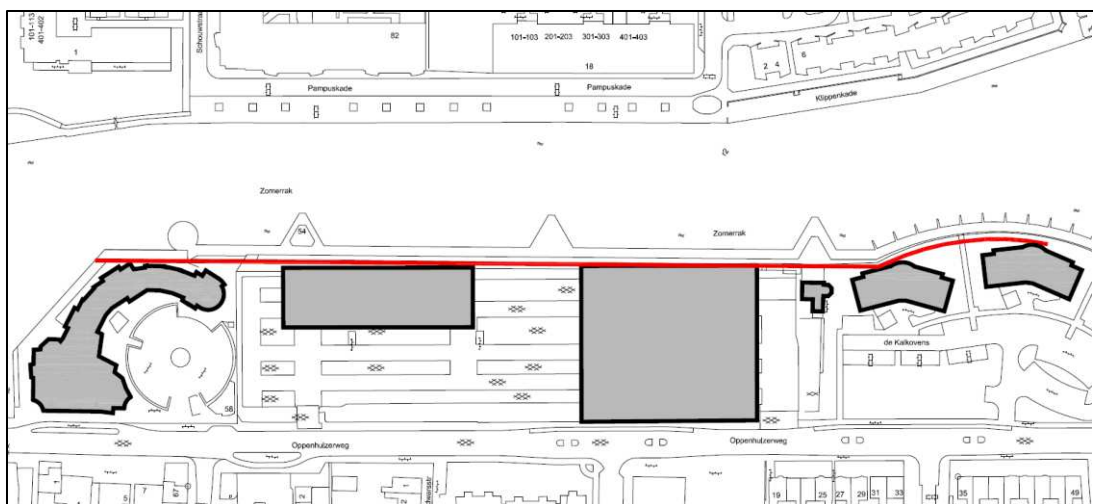
Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad. 5 Rooilijn

De zijgevel van het winkelpand staat 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. Bovendien vragen indieners zich af of de brandweer het gebouw aan de waterzijde afdoende kan bereiken.

Indieners voegen hieraan toe dat er in de reactienota overleg en inspraak geen antwoord wordt gegeven op dit bezwaar en dat de gemeente heeft laten weten dat de bouwverordening slechts een richtlijn is. Daardoor kan de gemeente vele kanten op en de burger geen enkele. Een verordening heeft volgens indieners een zwaardere lading.

Reactie: Zoals genoemd onder Ad 4. gaat het bestemmingsplan boven de Bouwverordening als toetsingskader voor omgevingsvergunningen en kunnen in een bestemmingsplan andere regels worden vastgesteld. Overigens liggen de bouwvlakken niet dicht bij de waterlijn dan de gebouwen ten noorden en zuiden van het plangebied. Dit wordt gevisualiseerd in de navolgende figuur, waarin de rode lijn evenwijdig aan het water ligt.



De woning aan de Oppenhuizerweg 98 is ten opzichte van de nieuwe en bestaande bebouwing naar achteren gerooid. Door de vorm van het gebouw aan de Kalkovens, ligt deze niet evenwijdig aan het water, waardoor de gevel ter plaatse van de woning naar achteren ligt. Hier is geen sprake van een rooilijn. Uit het structuurontwerp blijkt dat er aan de waterzijde voldoende ruimte is voor het opstellen van een brandweerwagen.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad 6. Overlast

Indieners vrezan schittering van zonlicht in ramen, rammelende glasbakken en rondslingerend vuil bij afvalbakken en daarmee overlast van meeuwen, afbreuk aan bezonning, zoemende koelinstallaties, beschadiging van de schutting, schittering koplampen auto's, roet van auto's, extreem verlies van privacy, beperking van zicht aan de voorzijde doordat het gebouw voor de rooilijn geplaatst wordt.

De parkeerplaatsen voor bewoners van de appartementen en het personeel van de winkel worden bijna tegen onze schutting geplaatst. Hier dient volgens de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering een afstand van 10 meter in acht genomen te worden, anders moet er een geluidsscherm geplaatst worden zoals weergegeven in het akoestisch onderzoek. Onduidelijk is of dit daadwerkelijk gaat gebeuren. Dit geeft rechtsonzekerheid. Ook de geluidsnorm voor het pand Oppenhuizerweg 98 wordt overschreden.

Reactie: De ingang van de supermarkt en het daarbij behorende parkeerterrein is georiënteerd op de noordzijde, op ruime afstand van de woningen van de indieners. Het parkeerterrein aan de zuidzijde zal slechts worden gebruikt door de bewoners van de appartementen en personeel van de winkel. Dit is gebruik waarvoor geen afstand tot woningen hoeft te worden aangehouden. Het parkeren door winkelpersoneel is te beschouwen als extensief gebruik. De geluidssituatie is uitgebreid in beeld gebracht in een akoestisch onderzoek. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan alle wettelijke geluidsnormen. Wel is er sprake van enkele piekbelastingen, die van dien aard zijn dat afgewogen en onderbouwd moet worden of en waarom deze aanvaardbaar zijn. Hiervoor zijn richtlijnen bepaald, die beschreven zijn in het akoestisch onderzoek en ook gehanteerd zijn in de beoordeling. Met het nemen van maatregelen in de vorm van het, door indieners bedoelde geluidsscherm (met daaraan een luifel over de parkeerplaatsen), acht de gemeente de geluidsbelasting op de woning aanvaardbaar.

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, die waarborgt dat de parkeerplaatsen die tot een overschrijding zouden leiden, niet gebruikt mogen worden zonder de realisatie van het geluidscherm. Hiermee is rechtsonzekerheid voorkomen.

Wat de overige door indieners genoemde vormen van overlast betreft, heeft de gemeente geen houvast om mee te gaan in de verwachtingen van indieners. De supermarkt en de woningen zijn geprojecteerd op een afstand van ten minste 15 meter. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' noemt 10 meter als afstand, waarbij onaanvaardbare hinder redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Bij de realisering van het plan zoals voorgelegd, zal van feitelijke hinder nauwelijks sprake kunnen zijn doordat de supermarkt is georiënteerd op de noordzijde, terwijl de woning Oppenhuizerweg 98 juist is georiënteerd op de zuidzijde. Deze laatste omstandigheid draagt er verder toe bij dat ook feitelijke hinder van het gebouw niet of nauwelijks wordt verwacht.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad. 7 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. In de reactienota overleg en inspraak is aangegeven dat hier aandacht voor zal zijn. Indieners nemen dat voorlopig aan.

Reactie: Het beeldkwaliteitsplan schrijft voor dat de gebouwen een alzijdige uitstraling moeten hebben; 'hoogwaardige' en 'zorgvuldige' architectuur. Daarmee geeft het beeldkwaliteitsplan voldoende kaders om er voor te zorgen dat er wel degelijk aandacht moet zijn voor het gehele gebouw, dus ook de zijgevels. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat ook deze gevels een voldoende mate van kwaliteit krijgen.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad 8. 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 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. Op dit moment wordt er gewerkt aan de herziening van de parkeervisie. Deze is nog niet vastgesteld, maar in de visie wordt rekening gehouden met de voorgestelde invulling van het Flexaterrein.

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 worden geconstateerd, zullen

passende maatregelen worden genomen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet daarnaast zelf aan voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad 8. Verkeersafwikkeling

(1) Indieners stellen dat er in het onderzoek naar de verkeersafwikkeling geen cijfers zijn opgenomen over het aantal motorvoertuigen dat nu gebruik maakt van de Oppenhuizerweg. Dit is volgens indiener relevant bij het beoordelen van de knelpunten. In het verleden heeft de raad besloten de oostelijke rondweg aan te leggen om het verkeer op de Oppenhuizerweg te ontlasten. Het is volgens indieners van de gekke om de verkeersstroom vanaf nu met 4.600 motorvoertuigen per dag te laten toenemen.

Reactie: Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft er een uitvoerig verkeersonderzoek plaatsgevonden. Hierin zijn de verkeersstromen en de verkeersafwikkeling van het nieuwe plan in beeld gebracht. Bij dit onderzoek zijn de huidige verkeersintensiteiten gebruikt voor de bestaande situatie en is een doorrekening gemaakt voor de toekomstige situatie. Dit is door middel van een verkeersmodelberekening uitgewerkt. Naar aanleiding van dit onderzoek is geconcludeerd dat er een linksafvak op de Oppenhuizerweg richting de parkeerplaats benodigd is om de verkeersafwikkeling te bespoedigen.

(2) Uit het onderzoek komt naar voren dat aanvullende maatregelen gewenst zijn 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. Nieuw onderzoek is volgens indieners noodzakelijk.

Reactie: Het openen van de brug kan voor een tijdelijk oponthoud zorgen. Dit wordt acceptabel geacht. Op basis van het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat met de realisering van een linksafstrook een acceptabele verkeerssituatie ontstaat. In de verkeersmodelberekening zijn de bekende brugbedieningstijden gebruikt om een goed verkeersbeeld te simuleren. 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.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. J. Visser

De ingediende zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van de bewoners aan de Pampuskade. Voor de samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar de zienswijze nr. 1.

4. J.F.M. Bosma namens VVE gebouw Pampuskade

Ad. 1-3 Bezwaren bouwhoogte en ligging bouwblokken

In het geldende bestemmingsplan is de bouwhoogte maximaal 13 meter. Hoewel de bewoners zich ervan bewust waren dat de situatie op het Flexaterrein zou veranderen, was de genoemde bouwhoogte wel een aanname in de koopbeslissing. Hoewel de situatie is aangepast ten opzichte van de eerdere plannen, zijn de bouwhoogten van 19 en 21 meter voor de indieners nog steeds een

onacceptabele verhoging. Door de ligging en de voorgenomen bouwhoogten van de gebouwen komt de bezonning van een aantal appartementen aan de Pampuskade naar de mening van de indieners onacceptabel in het gedrang. Uit de bezonningstudie blijkt volgens indieners dat er sprake is van negatieve effecten. Indieners verzoeken een substantieel lagere hoogte op te nemen.

Reactie: Voor de punt wordt verwezen naar de nadere motivering hoogte en ligging nieuwe gebouwen, onder 0.2.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad. 4 Passantenhaven en boulevard

Volgens indieners is de bebouwing te dicht tegen de boulevard gesitueerd. Er zou een groenstrook of laan tussen de bebouwing en het water moeten komen. Een parkeerterrein en/of bebouwing zo dicht op het water nodigt volgens indieners niet uit.

Reactie: Voor de punt wordt verwezen naar de nadere motivering hoogte en ligging nieuwe gebouwen, onder 0.2.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.

5. M.A.M. Kohler

Ad. 1-3 Bezwaren bouwhoogte en ligging bouwblokken

De zienswijze is op dit punt gelijklopend aan de Ad. 1-3 van de zienswijze van J.F.M. Bosma. Voor de samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar de zienswijze nr. 4.

Ad. 4 Gebouw in zijn context

Volgens indieners is het gebouw ten opzichte van de omgeving, gezien vanaf de waterkant, te hoog, te massaal en te overheersend. De bestaande bebouwing is maximaal vier à vijf bouwlagen hoog met appartementencomplex De Ooster als landmark. De motivering om zo af te wijken van de bouwhoogte ontbreekt of is te relativerend.

Reactie: Voor de punt wordt verwezen naar de nadere motivering hoogte en ligging nieuwe gebouwen, onder 0.2.

Conclusie: De zienswijze is op dit punt ongegrond.