

Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Sneek-IJlsterkade 126-132”

Inleiding

Het bestemmingsplan “Sneek-IJlsterkade 126-132” heeft met ingang van 6 november 2018 tot en met 17 december 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee brieven met zienswijze ingediend. De brieven met zienswijze zijn binnen de ter inzage termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

Zienswijze provincie Fryslân

Zienswijze 1

Van de provincie Fryslân hebben wij op 22 november 2018 een brief met zienswijzen ontvangen. Het provinciaal belang in dit plan is gelegen in het feit, dat de ontwikkeling plaatsvindt in een strook langs de Geau, zijnde vaarwater waarop de Vaarwegenverordening Fryslân van toepassing is. In de toelichting van het plan dient aandacht te worden besteed aan de relatie tussen de beoogde ontwikkeling en het beheer van de (provinciale) vaarweg en de nautische effecten vanwege het gebouw en de beoogde aanlegvoorzieningen. Voor de ontwikkeling is een ontheffing noodzakelijk van de Vaarwegverordening.

Naar aanleiding hiervan is tussen gemeente/initiatiefnemer en provincie overleg opgestart over de benodigde ontheffing van de Vaarwegenverordening. Er is een nieuwe ontheffing aangevraagd. In reactie daarop is door de provincie te kennen gegeven dat er niet dichterbij de oever gebouwd mag worden dan waar de oude bebouwing stond. Dat vraagt om aanpassing van de aanvraag, maar ook om aanpassing van de bouwgrens in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Over en weer is er tussen de initiatiefnemer en de provincie gediscussieerd over bovenstaande zienswijze. Uiteindelijk heeft dat erin geresulteerd dat de nautisch adviseurs van de provincie op 12 december 2018 de situatie ter plaatse hebben opgenomen. De bouw van het woonappartement aan de Geau-zijde geeft geen extra belemmeringen voor de scheepvaart. De ontheffing op grond van de Vaarwegverordening is afgegeven (zie bijlage 1). In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier aandacht aan worden besteed.

Zienswijze 2

Verder maakt de provincie gebruik van de mogelijkheid om nog twee opmerkingen te maken:

- Met de aanleg van een haventje is sprake van een ontgroning. Daarbij wordt geadviseerd om contact op te nemen met de FUMO om te bezien in hoeverre voor die ontgroning een ontgrondingsvergunning nodig is, dan wel of en onder welke voorwaarde sprake kan zijn van een ‘vergunningvrije’ ontgroning.
- De provincie vraagt zich af of de aanleg van dat haventje ca. functioneel en qua bebouwing past binnen de bestemming ‘wonen-woongebouw’ zoals deze nu is geredigeerd.

Reactie gemeente

De aanleg van het haventje kan worden opgevat als een ‘vergunningvrije’ ontgroning om reden dat er niet meer dan 10.000 m³ wordt ontgrond (het gaat hier om een ontgroning van 200 m³), de haven wordt niet dieper dan 2 meter en de grond wordt op het bouwperceel verwerkt.

De opmerking over de planologische inpassing van het haventje is juist. De regels en de verbeelding zullen op dit punt worden aangepast.

Zienswijze familie Ten Bloemendaal, IJlsterkade 136 te Sneek

Van de heer H. en mevrouw Y. ten Bloemendaal hebben wij een zienswijze ontvangen. Met de familie Ten Bloemendaal is tot drie keer toe gecommuniceerd. Op 21 november 2018 heeft de gemeente een nadere uitleg over het bestemmingsplan gegeven. Op 28 november 2018 heeft er in het bijzijn een uitwisseling van argumenten plaatsgevonden tussen de familie Ten Bloemendaal en de initiatiefnemer, de heer A. Hegie. Een besprekingsverslag is bijgesloten (zie bijlage 2).

Vervolgens heeft de familie Ten Bloemendaal hun zienswijze mondeling kenbaar gemaakt. De gemeente heeft de zienswijzen op verzoek van de familie Ten Bloemendaal schriftelijk vastgelegd.

De familie Ten Bloemendaal is de mening toegedaan dat hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen, allemaal in het voordeel is van de initiatiefnemer Hegie en Hegie. De perspectieftekening geeft bovendien een vertekend beeld van de woning van de familie Ten Bloemendaal en wordt veel groter afgebeeld dan daadwerkelijk het geval is (de woning heeft slechts een nokhoogte van 6.60 meter). En uit dat perspectief (van boven) zal niemand het zien. Vanaf de straat is de impact veel groter. Om alles duidelijk in beeld te brengen, heeft de heer Ten Bloemendaal een maquette gemaakt. Van deze maquette zijn vier foto's gemaakt. Deze foto's maken onderdeel uit van de zienswijze.

Op basis van de stukken die ter inzage liggen alsmede het beeld wat de maquette oproept, heeft de familie Ten Bloemendaal de volgende bezwaren.

Zienswijze 1 (gecombineerd)

De appartementen zijn veel te hoog ten opzichte van de naastliggende bebouwing. De privacy is hiermee ernstig in het geding.

In overleg met de heer Hegie en de gemeente is uitgegaan van een afstand van 18 meter tussen de nieuw te bouwen appartementen en de woning van de familie Ten Bloemendaal. De balkons meegerekend, gaat het echter om een afstand van 16 meter. En het zijn met name de balkons die gevolgen hebben voor de privacy.

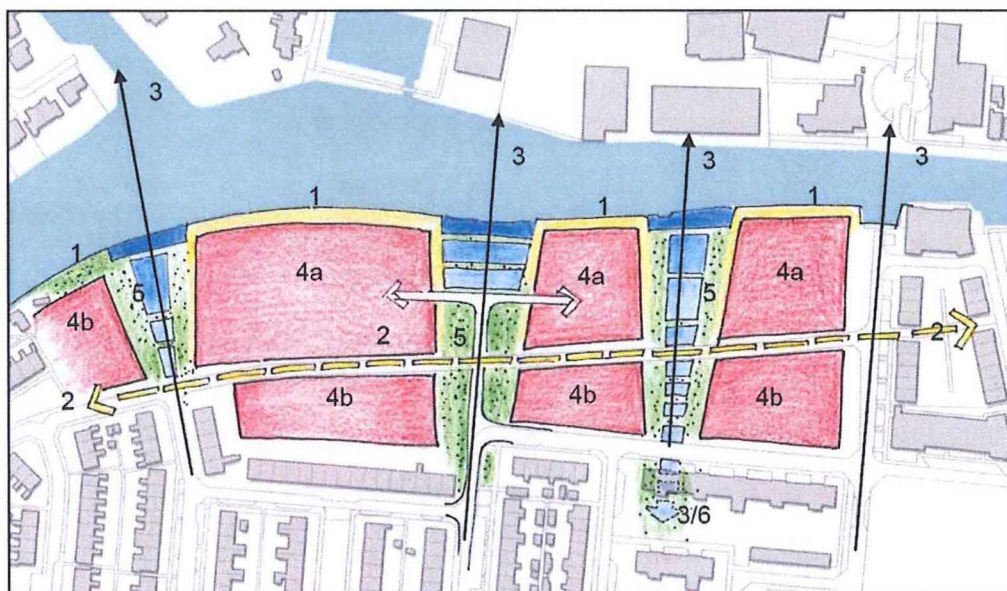
Vanwege de hoogte van de gebouwen alsmede de balkons aan de zijde van de woning van de familie Ten Bloemendaal, geeft men aan (in de buitenlucht) nergens meer vrij te kunnen zitten. De familie Ten Bloemendaal vraagt dan ook om de balkons te verplaatsen naar de voor- en achterzijde.

De familie Ten Bloemendaal vreest geluidsoverlast als gevolg van de ontsluiting en slagboom aan hun zijde. Er wordt dan ook gevraagd te onderzoeken of de ontsluiting naar de andere kant van het gebouw kan worden gebracht.

Reactie gemeente.

Inleiding

In het document 'Verkenning IJlsterkade-Geau' zijn een aantal ruimtelijk-functionele randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen de ontwikkeling plaats moet vinden. Daarvoor wordt verwezen naar de bijlage. Hieronder is de stedenbouwkundige schets opgenomen.



Stedenbouwkundige schets 'Verkenning IJlsterkade-Geau'

In relatie tot bovenstaande stedenbouwkundige schets, worden enkele essentiële ruimtelijk-functionele randvoorwaarden genoemd.

Wijkstructuur en zichtlijnen:

- potentiële zichtrelatie Geau/centrum
- wijkstructuur als hechtmiddel
- op termijn meekoppeling woonbuurt

Ruimtelijke structuur

- Noord-zuid gerichtheid
- onder a: 4-5 bouwlagen
- onder b: 3-4 bouwlagen

Openbare ruimte

- (openbare) ruimten haaks op de Geau
- maximaal vaarwater realiseren
- oost: stadssfeer (kades)
- west: landelijke sfeer (parkoever)

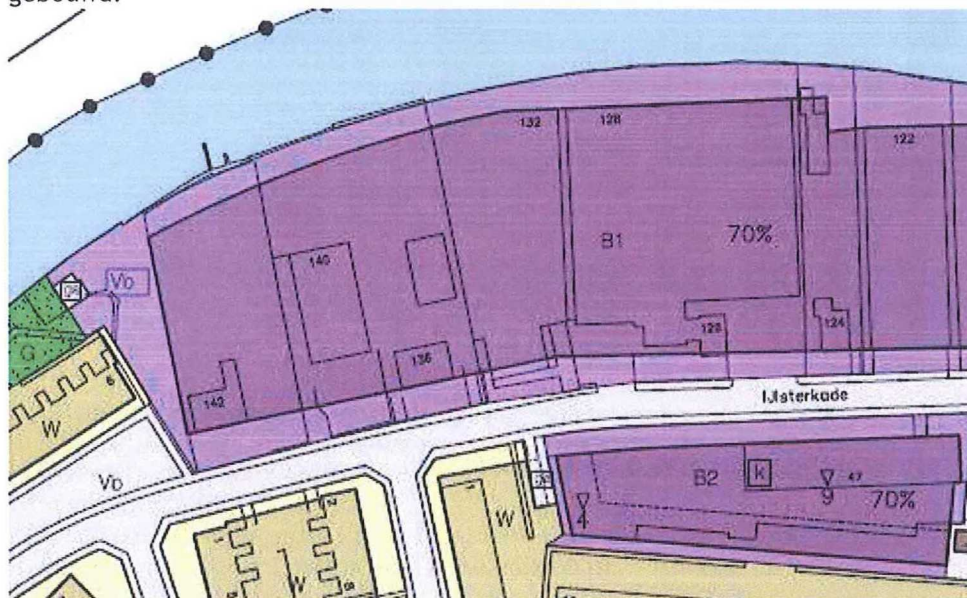
Het plan van initiatiefnemer is gelegen in het zogenaamde '4a-gebied' waarbij wordt voldaan aan de bovengenoemde uitgangspunten.

Beoordeling zienswijzen concreet

Puur feitelijk gezien hebben wij wel begrip voor de bezwaren van de familie Ten Bloemendaal. Dat laat echter onverlet dat wij enerzijds moeten kijken naar het geldende planologische regiem maar ook naar het voorgenomen beleid (Verkenning IJlsterkade-Geau).

Planologisch regiem

De woning van de familie Ten Bloemendaal heeft een nokhoogte van slechts 6 meter terwijl het naastgelegen toekomstige woongebouw aan de straatzijde een nokhoogte heeft van 15,50 meter. Van belang is echter waar het geldende planologische regiem vanuit gaat. Voor beide percelen geldt op grond van het bestemmingsplan "Sneek-Lemmerweg Oost-West" de bestemming 'bedrijfsdoeleinden, categorie 1-B1'. Voor de bedrijfsperven geldt op grond van het bestemmingsplan een bouwhoogte van 9 meter en er mag tot aan de zijdelingse erfgrans worden gebouwd.



Fragment verbeelding bestemmingsplan

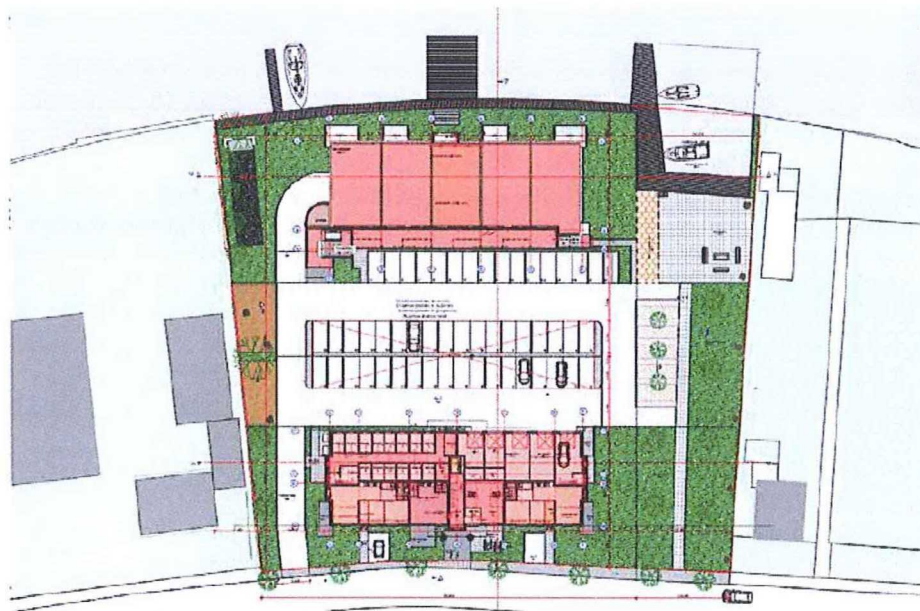
Op de bovengenoemde verbeelding is het huidige planologische regiem aangegeven. Hierop is te zien dat er hier sprake is van een 'doorgetrokken' bebouwingsvlak. De inmiddels gesloopte

bebouwing op het perceel IJlsterkade 126-132 strekte zich nagenoeg uit tot op de erfgrans (zie onderstaande luchtfoto uit 2014).



Plattegrond 2014 met rechts van nr. 136 de gesloopte bebouwing

In de toekomstige situatie is de afstand tussen de woning van de familie Ten Bloemendaal en het aan de straat gelegen bouwblok ± 18 meter. De afstand van de woning van de familie Ten Bloemendaal tot aan de erfgrans is $\pm 6,25$ meter. Op onderstaande plattegrondtekening is de nieuwe situatie aangegeven.



Plattegrond toekomstige situatie

Ook onder het bestaande planologische regiem kunnen gevelopeningen/ontsluitingen worden gerealiseerd die direct van invloed zijn op het perceel van de familie Ten Bloemendaal. In die zin is hier geen sprake van een nieuwe situatie. Verder wordt bij onderhavig plan veel meer afstand in acht genomen tussen de bebouwing op het naastgelegen perceel. Ook is in de huidige situatie nog sprake van een bedrijfsbestemming terwijl in de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een lichtere (woon)functie. In die zin worden de indieners van de zienswijze niet onevenredig in hun belangen aangetast. Daarbij moet nog de kanttekening worden geplaatst dat het perceel van de familie Ten Bloemendaal niet meer overeenkomstig de geldende bedrijfsbestemming wordt gebruikt. Feitelijk heeft het perceel thans een woonbestemming. Dat strookt in principe met het toekomstperspectief.

De ontsluiting is (vanaf de weg) gelegen aan de linkerzijde van de woongebouwen. Daarvoor is bewust gekozen om aan de rechterzijde van de woongebouwen een functioneel openbaar gebied aan te leggen met een goede toegang tot de half verdiepte parkeergarage onder het noordelijke woongebouw. De familie Ten Bloemendaal heeft in een gesprek aangegeven er ook geen voorstander van te zijn om het openbare gebied (met haventje) te verplaatsen naar de linkerzijde van de woongebouwen.

Resumerend

Het gaat hier om een transformatiegebied waarbij er een uitwisseling van functies plaatsvindt. Het gaat hier om een ontwikkelingsproces dat zich organisch, via voortschrijdende inzichten en daarmee via een dynamisch scenario ontwikkelt. In dat geval is het niet uit te sluiten dat vooralsnog niet voor iedereen een optimale situatie wordt gecreëerd.

Bijlage 1: ontheffing Vaarwegenverordening

Bijlage 2: verslag bijeenkomst d.d. 28 november 2018

Hegie & Hegie Vastgoed bv
T.a.v. A. Hegie
Oosterom 22
8602 DG SNEEK

Leeuwarden, 13 december 2018
Verzonden, **18 DEC. 2018**

Ons kenmerk : 01618033
Afd./Opgave : Provinciale waterstaat
Behandeld door : B. F. Yntema / (058) 292 59 25 of b.f.yntema@fryslan.frl
Uw kenmerk : Uw verzoek d.d. 10 oktober 2018
Bijlage(n) : -5-

Onderwerp : Ontheffing Vaarwegenverordening Fryslân 2014, provinciale vaarweg
nr. A 012, De Geau

Geachte heer Hegie,

Op 10 oktober 2018 heb ik van u een aanvraag in het kader van de Vaarwegenverordening Fryslân 2014 ontvangen aangaande het bouwen van een appartementencomplex (inclusief steigers en een insteekhaventje) op en ter hoogte van de percelen IJlsterkade 126-132 te Sneek, gelegen aan het provinciaal vaarwater De Geau.

De Vaarwegenverordening Fryslân 2014 is gericht op het gebruik, de bescherming en instandhouding van de provinciale vaarwegen. In dit kader is uw aanvraag dan ook beoordeeld.

Bij de beoordeling van uw aanvraag ben ik tot de conclusie gekomen dat inwilliging van uw verzoek geen van de hiervoor genoemde belangen schaadt. Ik verleen u, c.q. uw rechtverkrigenden, dan ook ontheffing van de verbodsbepaling, vervat in artikel 3.3, lid 2, van de Vaarwegenverordening Fryslân 2014, voor het plaatsen, hebben en (onder)houden van de volgende werken (voor zover gelegen binnen de geldende beheergrens van 15 meter):

- Een appartementencomplex;
- 5 steigers;
- 1 insteekhaven.

Aan deze ontheffing verbind ik de in de bijlage vermelde voorwaarden. In aanvulling hierop geldt dat de verleende ontheffing u niet vrijwaart van andere benodigde vergunningen (Gemeente Súdwest-Fryslân en Wetterskip Fryslân).

De heffingsbeschikking in het kader van de Legesverordening Fryslân 2010 treft u hierbij aan.

Tot slot wil ik u erop wijzen dat de provincie Fryslân niet aansprakelijk is voor de bereikbaarheid van de steigers en de insteekhaven. De onderhoudsplicht van de provincie beperkt zich tot het gedeelte van de vaarweg dat bestemd is voor de doorgaande vaart (dit betreft het gedeelte tussen de kimlijnen van het vaarweggedeelte).

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



P. Pouwelsen
Teamleider Nautische Zaken
Provinciale Waterstaat

Degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken kan tegen dit besluit binnen zes (6) weken na de verzending daarvan een bezwaarschrift indienen bij Gedeputeerde Staten, Postbus 20120, 8900 HM in Leeuwarden.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Meer informatie over de bezwaarschriftenprocedure vindt u op www.fryslan.nl onder "contact", of u kunt bellen met het secretariaat van de bezwaarschriftencommissie, tel. 058 – 292 51 57.

I.a.a. Gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10000
8600 HA Sneek

Wetterskip Fryslân
Afdeling Vergunningverlening en Handhaving
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden

Bijlage 1, behorende bij besluit van 13 december 2018, kenmerk 01618033.

Voorwaarden ontheffing Vaarwegenverordening Fryslân 2014
Provinciale vaarweg nr. A 012, De Geau

1. Het werk moet, voor zover geprojecteerd binnen de voor De Geau geldende beheergrens van 15 m, worden uitgevoerd en gehouden zoals is aangegeven op de door toegezonden tekeningen.
2. De werkzaamheden mogen niet eerder in uitvoering worden genomen dan nadat ontheffinghouder zich ervan heeft vergewist dat in of nabij het werk geen kabels en leidingen aanwezig zijn (o.m. KLIC-melding).
3. Op of nabij het werk mag geen voor de scheepvaart hinderlijke verlichting worden aangebracht.
4. ***Van het voornemen om met de uitvoering van de werken een begin te maken moet het bijgevoegde formulier (meldingsformulier aanvang werkzaamheden) vijf dagen voor aanvang van de werkzaamheden volledig worden ingevuld en worden toegestuurd naar het op het formulier vermelde adres.***

Bij voltooiing van de werkzaamheden moet het bijgevoegde formulier (meldingsformulier einde werkzaamheden) vijf dagen na einde van de werkzaamheden volledig worden ingevuld en worden toegestuurd naar het op het formulier vermelde adres.

5. De werken moeten, voor zover het vaarwegbelang betreffende, worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van het daartoe bevoegde provinciale personeel en ten genoegen van het college van Gedeputeerde Staten.
6. Om de huidige vaarwegbreedte voor het doorgaande scheepvaartverkeer te behouden mag er niet worden afgemeerd voorbij de steigers (anders gezegd, er dient binnen de boxen te worden afgemeerd) en mag er niet parallel aan de buitenkant van de twee brede steigers (plateau's) worden afgemeerd. De steigers mogen tot maximaal 10 meter de vaarweg in worden geplaatst (gemeten vanaf de huidige damwand).
7. Het werk moet door u en op uw kosten in een goede staat worden onderhouden, een en ander ten genoegen van het college van Gedeputeerde Staten.
8. Verondiepingen c.q. verdiepingen in het water, welke naar mijn oordeel een gevolg zijn van de uitvoering, het hebben en gebruiken van de werken, moeten op eerste aanzegging door u en/of op uw kosten worden verwijderd.
9. Tijdens de uitvoering van het werk te water geraakte materialen moeten onmiddellijk worden uitgeruimd.
10. U bent verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te treffen teneinde te voorkomen dat de provincie dan wel derden ten gevolge van het gebruik van de ontheffing schade lijden. U bent gehouden om de nadelen die als gevolg van de ontheffing bij betrokken derden/belanghebbenden ontstaan op adequate wijze te compenseren.

11. Er dient zorg voor te worden gedragen dat geen voor het scheepvaartverkeer hinderlijke verlichting wordt aangebracht.

Bylage II

Onderwerp: overleg bestemmingsplan Sneek-IJlsterkade 126-132

Datum en locatie: 28 november 2018 in het gemeentehuis in Sneek

Aanwezig: de heer en mevrouw Van Bloemendaal (bewoners perceel IJlsterkade 136 te Sneek), de heer A. Hegie (initiatiefnemer plan Sneek-IJlsterkade 126-132) en de heer B. de Jong (gemeente).

Vooraf

De familie Van Bloemendaal heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan Sneek-IJlsterkade 126-132. N.a.v. telefonisch overleg met de heer De Jong van de gemeente heeft er op 22 november 2018 in het gemeentehuis een gesprek plaatsgevonden tussen de familie Van Bloemendaal en de heer De Jong. Van de zijde van de familie Van Bloemendaal zijn er bedenkingen over de communicatie, de in/uitrit en de hoogte van het gebouw (met balkons). De heer De Jong heeft een nadere toelichting op de plannen gegeven en vervolgens voorgesteld om een gesprek te beleggen met de initiatiefnemer, de heer A. Hegie. De familie Van Bloemendaal kon zich hier in vinden.

Gesprek op 29 november 2018

Na een welkomstwoord en een korte uiteenzetting door de heer De Jong, zijn de twee partijen in de gelegenheid gesteld om bedenkingen in te brengen (familie Van Bloemendaal) en daarop te reageren (de heer A. Hegie).

De familie Van Bloemendaal geeft aan dat er sprake is van een gebrekkige communicatie. De plannen zijn in het verleden wel nader toegelicht tijdens een bijeenkomst in het wijkgebouw maar thans is er sprake van een ander plan. Het voorheen gepresenteerde plan voorzag in 5 bouwblokken met een ontsluiting (in/uitrit) tussen de bouwblokken. In de huidige situatie gaat het om twee bouwblokken met de ontsluiting aan de zijde van de familie Van Bloemendaal.

De heer Hegie geeft aan dat de plannen inderdaad zijn gewijzigd. De eerste plannen zijn zowel beoordeeld door de gemeente als de Welstandscommissie. In dat kader is aangegeven dat er een meer evenwichtige verhouding dient te zijn tussen groen en parkeren en bovendien moet er meer transparantie/openheid aanwezig zijn tussen de woonblokken met een representatieve openbare ruimte aan de Geau. Het gewenste programma past niet op de kavel. Vervolgens zijn de plannen meerdere keren aangepast. Daarbij was de heer Hegie in de veronderstelling dat er voor de familie Van Bloemendaal sprake zou zijn van een verbetering ten opzichte van de eerdere plannen. Dit met betrekking tot de afstand van de bouwblokken ten opzichte van de woning van de familie Van Bloemendaal maar ook de groene buffer tussen de te percelen.

De familie Van Bloemendaal is de mening toegedaan dat het gebouw te hoog is waardoor hun woning 'in het niets verdwijnt'. Er is geen sprake van een logische opbouw van de straatwand. Door de heer Van Bloemendaal wordt een aantal voorbeelden genoemd waarbij het wel goed is gegaan. Verder zorgen de balkons aan de zijde van de woning van de familie Van Bloemendaal voor aantasting privacy.

De heer Hegie geeft aan dat bij de voorheen gepresenteerde plannen ook sprake was van vijf bouwlagen en balkons. De plannen zijn in overeenstemming met het document 'Verkenning IJlsterkade-Geau'. Het positieve van het huidige plan is dat de bouwblokken op grotere afstand staan (18 meter) dan het voorgaande plan (12 meter). Verder kan de groenzone tegen de erfgrans van de woning van de familie Van Bloemendaal (op kosten van de initiatiefnemer) zodanig worden ingericht zodat de bezwaren over privacy behoorlijk kunnen worden afgezwakt.

De familie Van Bloemendaal vreest overlast als gevolg van de ontsluiting aan de zijde van hun woning.

De heer Hegie geeft aan dat als gevolg van de kritiek van de gemeente en Welstandscommissie de plannen moesten worden aangepast in die zin dat uitgegaan moest worden van twee bouwblokken. Aan de oostzijde van het perceel is vervolgens gekozen voor het inrichten van een openbare ruimte (waar dus iedereen kan vertoeven) terwijl aan de westzijde de ontsluiting gerealiseerd zou moeten worden. Het realiseren van een ontsluiting aan de oostzijde gaat ten koste van de openbare ruimte

en is met het oog op het programma moeilijk realiseerbaar. Verder mag worden verwacht de doelgroep voor de woningen veelal ouderen zijn zodat met de verkeersbewegingen (auto's) mee zal vallen.

De familie Van Bloemendaal is bang beperkt te worden in hun mogelijkheden nu naast hun bedrijfsperceel twee woongebouwen worden gerealiseerd.

De heer Hegie geeft aan dat aan de IJlsterkade alleen lichtere bedrijven zijn toegestaan (de zogenaamde milieucategorie 1 bedrijven). De in het ontwerpbestemmingsplan Sneek-IJlsterkade 126-132 opgenomen bedrijvenlijst komt daarmee overeen. In dat kader worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel IJlsterkade 136 niet aangetast.

De familie Van Bloemendaal wil graag nadere informatie over de (her)inrichting van de erfgrens.

Alle partijen constateren dat de erfgrens uit drie onderdelen bestaat.

1. Het eerste deel van de erfgrens bestaat uit een groene zone. Voorheen stond hier een heg. Zoals hiervoor reeds genoemd, is de initiatiefnemer bereid in overleg met de familie Van Bloemendaal op zijn kosten dit deel in te richten.

2. Het tweede deel van de erfgrens bestaat uit een muur. In overleg tussen de familie Van Bloemendaal en initiatiefnemer zal worden gekeken hoe hier mee om te gaan.

3. Over het derde deel van de erfgrens (richting Geau) zal nog nader overleg plaatsvinden tussen de beide partijen. De familie Van Bloemendaal spreekt de voorkeur uit van een dichte schutting. Er bestaat geen bezwaar tegen om het laatste gedeelte qua hoogte af te laten lopen en transparant uit te voeren.

Er is ook besproken dat de bestaande fundering waarop de schutting en muren staan (of komen te staan) in eigendom blijft van initiatiefnemer, en dat de erfgrens langs de fundering loopt. Dit om problemen met navolgende eigenaren te voorkomen. De familie Van Bloemendaal heeft dit bevestigd.

De heer De Jong bedankt de aanwezigen voor het gesprek en zegt te hopen dat de partijen er onderling uitkomen. Mochten er nog aanvullende vragen/opmerkingen zijn, dan kan uiteraard contact worden opgenomen met de gemeente.

Sneek, 28 november 2018