

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sneek-Het Eiland

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Sneek-Het Eiland hebben met ingang van 25 oktober 2023 tot en met 5 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder zullen de zienswijzen worden behandeld.

De zienswijzen

1. Zienswijze provincie Fryslân te Leeuwarden

De provincie vraagt aandacht voor het onderdeel stikstof. Vóór de vaststelling van het plan is het belangrijk dat een doorrekening plaatsvindt op basis van de nieuwe Aerius-release van 5 oktober 2023, waarbij op 6 november nog een correctie heeft plaatsgevonden. Verder wordt gevraagd de inputgegevens van de aanlegfase meer te specificeren. Dit is nu erg algemeen ingestoken. Het gaat dan om een specificatie naar welk materieel (welke machines) er per fase worden gebruikt.

Reactie gemeente

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermisting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een passende beoordeling noodzakelijk.

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS Calculator (release 6 november 2023) is gekeken naar de stikstofdepositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS Calculatie is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. Zie bijlage 'stikstof'. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. De Natura 2000-gebieden die binnen 25 kilometer van het plangebied zijn gelegen betreffen onder andere de Alde Feanen, de Deelen, de Van Oordt's Mersken en het Lekkermeergebied. Hiervan betreffen de Alde Feanen en de Van Oordt's Mersken beide stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden binnen 25 kilometer van het plangebied.

De resultaten en conclusie zijn als volgt. In de bijlage is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is op grond van de meest recente modules. Negatieve effecten in de vorm van vermisting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb). De geactualiseerde berekening zal na de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage worden toegevoegd.

Zienswijze ARAG SE Nederland te Leusden namens cliënten, woonachtig op het adres Kielstraat 4 te Sneek.

Cliënten hebben serieuze bedenkingen bij de planologische ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan met zich meebrengt op de percelen achter hun woning, in het bijzonder betreffende de schaduwwerking, privacy en de ruimtelijke effecten die uitgaan vanwege de intensivering van het aantal woningen aldaar. Na een gedegen vergelijking van het geldende bestemmingsplan "Eiland-De Domp" (hierna het geldende bestemmingsplan) en het ontwerpbestemmingsplan "Sneek-Het Eiland" (hierna het voorgestelde bestemmingsplan), worden de bezwaren uitgelicht die met deze onderwerpen samenhangen. Op onderstaande afbeelding 1 is het ontwikkelgebied met een rode omlijning weergegeven. Op onderstaande afbeelding 2 is in rood het perceel Kielstraat 4 te zien.

Schaduwwerking

Het geldende bestemmingsplan gaat uit van een maximale bouwhoogte van 9 meter (zie artikel 19.2 en de aangegeven maatvoering op de plankaart). Het voorgestelde bestemmingsplan handhaaft deze bouwhoogte (zie artikel 6.2). Maar, een cruciale en nadelige wijziging in het voorgestelde

bestemmingsplan is de verschuiving van het bouwvlak met circa 7 meter richting de woning van cliënten. Een maximale invulling van het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt een verschuiving die natuurlijk licht vermindert en zo de kwaliteit van de leefomgeving van cliënten nadelig beïnvloedt.

De woning van cliënten staat aan de westelijke kant ten opzichte van het verschoven bouwvlak waarbinnen de realisatie van een nieuw wooncomplex mogelijk is. Dit kan invloed hebben op de schaduwwerking en de hoeveelheid lichtinval op hun perceel. Naarmate de zon hoger aan de hemel staat, zal de schaduw van het oostelijke gebouw over de grond naar de westelijk gelegen woning trekken, wat kan resulteren in een verminderde directe zonlichtinval, vooral in de ochtenduren. Dit effect kan leiden tot een vermindering van het natuurlijke licht dat de woning bereikt en kan ook de temperatuur en het algemene welzijn van het perceel van cliënten beïnvloeden.

Daarnaast moet ook de mogelijkheid van de realisatie van groenvoorzieningen binnen de woonbestemming, zoals opgenomen in het voorgestelde bestemmingsplan, niet over het hoofd worden gezien. Deze groenvoorzieningen kunnen, hoewel waardevol voor het milieu, verdere invloed hebben op de lichttoetreding en schaduwwerking op het perceel van cliënten.

Een deskundigenonderzoek is noodzakelijk om de volledige omvang van de schaduwimpact die het voorgestelde bestemmingsplan teweeg kan brengen, te beoordelen. Dit onderzoek maakt geen onderdeel uit van de toelichting en bijbehorende bijlagen die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag zijn gelegd.

Reactie gemeente

Het is een juiste constatering dat een bezonningsonderzoek geen onderdeel uitmaakt van de toelichting en bijbehorende bijlagen die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag zijn gelegd. De reden hiervan is dat de situatie nagenoeg ongewijzigd blijft. Zoals hiervoor reeds genoemd, wordt op grond van het vigerend plan als het in voorbereiding zijnde plan uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 9 meter en de bouwblokken worden aan de straatzijde gepositioneerd. De opzet van de bouwblokken sluit zoveel mogelijk aan bij het huidige straatbeeld. Daarbij wordt tevens verwezen naar het bij het bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan. In het bezonningsrapport is een concept van de nieuwe invulling weergegeven. Daarmee wordt bevestigd dat hier sprake is van een zogenaamde strokenbouw. Toch zijn wij ons bewust van het feit dat er theoretisch sprake zou kunnen zijn van een zogenaamde schaduwwerking en dat heeft te maken met het op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Dit bouwvlak beslaat namelijk het volledige perceel en in theorie zouden de bouwblokken (lees bouw hoofdgebouwen) meer naar achteren verschoven kunnen worden waardoor er inderdaad toename is van schaduwwerking. Nu het concept van de nieuwe invulling bekend is, ligt het voor de hand het bouwvlak aan te passen door deze op de nieuwe invulling te leggen, min of meer conform het vigerende bestemmingsplan. Op de onderstaande afbeeldingen 3 en 4 zijn de verbeeldingen van zowel het vigerend- als het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Om verdere discussie te voorkomen, is overigens alsnog bezonningsonderzoek uitgevoerd om het effect van de beoogde nieuwbouw aan de Zwaardstraat en de Kielstraat te laten zien.

In elk deel van het jaar staat de zon op een andere hoogte. De volgende dagen worden verbeeld in de zonnestudie:

21 december: de zon staat op haar laagste punt;

21 juni: de zon staat op haar hoogste punt

21 maart: de zon staat halverwege de stand van die van 21 december en 21 juni in

21 september: de zon staat halverwege de stand van die van 21 december en 21 juni in

Op de vier aangegeven tijden van het jaar zal de schaduwwerking worden getoond op de volgende tijden: 8.00, 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00, 16.00, 17.00, 18.00.

De eerste serie is van bovenaf in de situatie bekeken, en de tweede serie bekijkt het schaduwverloop op perspectieve manier. En dan kan ook worden beoordeeld hoe de schaduw over de gevels van de bebouwing beweegt.

Het bezonningsonderzoek wijst uit dat de toekomstige situatie nagenoeg overeenkomt met de huidige situatie. Van een onevenredige toename van de zogenaamde schaduwwerking is dan ook geen sprake. Het bezonningsonderzoek is opgenomen in bijlage.

Zienswijze privacy

Het voorgestelde bestemmingsplan introduceert een verandering die de privacy van cliënten ernstig kan aantasten. Beide, het geldende en het voorgestelde bestemmingsplan, maken de realisatie van balkons mogelijk, maar de plannen hanteren een verschillende maatvoering waarmee het bouwvlak kan worden overschreden. Volgens het geldende bestemmingsplan worden balkons niet meegerekend in de bepaling van de grenzen van bouwvlakken of bestemmingsvlakken, zolang deze niet meer dan 1 meter buiten de grens uitsteken. In tegenstelling hiermee staat het voorgestelde bestemmingsplan een uitsteeksel van maximaal 1,5 meter toe. Dit lijkt misschien een geringe aanpassing, maar kan een verrekende impact hebben op de nabijheid van de balkons tot de privévertrekken van cliënten. Daarbij wordt verwezen naar het verschuiven van het bouwvlak achter de woning. Gevraagd wordt de balkons te verbieden, het opleggen van striktere beperkingen aan de uitbouw van balkons of het implementeren van extra maatregelen om de privacy te beschermen, zoals het vergroten van de afstand tot de bestaande woningen (d.m.v. het wijzigen van het bouwvlak).

Reactie gemeente

Zoals hiervoor genoemd, is in beide bestemmingsplannen de mogelijkheid voor het faciliteren van balkons opgenomen. Door de indiener van de zienswijze wordt niet nader gemotiveerd waarom een de aanpassing van 1 meter naar 1,5 meter voor een onevenredige aantasting van privacy tot gevolg heeft. Wij hebben ons echter bereid verklaard het bouwvlak aan te passen conform het concept van de toekomstige situatie. Daarmee komen wij tegemoet aan de zienswijze (wijzigen bouwvlak).

Zienswijze aantal woningen

Het voorziene bestemmingsplan markeert een significante afwijking van zijn voorganger door mogelijkheid te bieden voor de ontwikkeling van 22 gestapelde woningen die uitsluitend in gebruik kunnen worden voor sociale huur. Hoewel de bedoeling om betaalbare huisvesting te bieden lovenswaardig is, brengt dit implicaties met zich mee voor het woongenot van cliënten. De realisatie van deze woningen betekent onvermijdelijk een toename van het aantal huishoudens in de omgeving. Het is een eenvoudige kwestie van ruimtelijke economie dat meer huishoudens zullen leiden tot meer ruimtelijke effecten. Daarbij valt te denken aan een intensiever gebruik van de lokale infrastructuur. Dit vertaalt zich in een toename in verkeersbewegingen. Daarnaast valt te denken aan meer geluidsbelasting. Vooral in de situatie dat het wooncomplex dicht op het perceel van cliënten komt te staan en op de balkons sociale interacties plaatsvinden.

Reactie gemeente

Bij de reactie op deze zienswijze beperken wij ons tot het bouwvlak aan de noordwestzijde van de Zwaardstraat. In het vigerende bestemmingsplan wordt in artikel 19.2 onder a2 aangegeven dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” aangegeven aantal mag bedragen. Wij moeten hier uitgaan van het bestaande aantal van 22 woningen. Ook het ontwerpbestemmingsplan gaat ‘bij recht’ uit van maximaal 22 woningen. In planologische zin blijft de situatie dan ook ongewijzigd. Het feit dat deze woningen uitsluitend gebruikt kunnen worden voor sociale huur, doet daaraan niets af.

Daarbij is in het voorliggende bestemmingsplan (zie artikel 6.6) een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van gebruik waarbij kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.5.2 sub f in die zin dat het aantal woningen wordt vergroot tot ten hoogste 386, waarbij tevens mag worden afgeweken van het aangegeven aantal woningen per bouwvlak, mits het aantal woningen in overeenstemming is met een woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming heeft van Gedeputeerde Staten. Daarbij mag tevens geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht worden besteed aan de parkeerbehoefte en de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Voor de leefbaarheid in de wijk is het van belang dat er voldoende parkeergelegenheid is. De herstructurering van het wijk betreft een wijkverbeteringsplan. Er is dus geen sprake van een nieuwbouwwijk. Het aantal woningen van het 'type bewoners' blijft gelijk. Hierdoor is de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie gelijk aan de oude situatie. Door middel van een parkeerdrukmeting is gekeken hoe het parkeren in de wijk plaatsvindt. Uit deze meting blijkt dat het huidige parkeren toereikend is. Alleen is de verdeling van de parkeergelegenheid niet overal goed verspreid, hierdoor is de parkeerdruk wisselend per straat. Door een verbetering van de parkeerplaatsen kan dit goed worden ondervangen. In de huidige situatie zijn er in totaal 350 parkeerplaatsen, verdeeld over parkeren per stoep en op de straat, aanwezig. In het planvoornemen is extra ruimte gereserveerd om het parkeren te optimaliseren. Het uitgangspunt is om niet minder parkeerplaatsen aan te leggen dan dat er nu zijn en de parkeeroplossing te verbeteren. Het voorliggende bestemmingsplan geeft de ruimte om 322 nieuwe woningen bij recht mogelijk te maken en 386 onder voorwaarden op basis van een afwijkingsmogelijkheid. In alle gevallen dient getoetst te worden aan de vastgestelde parkeernormennota. In het bestemmingsplan is hiervoor een regeling opgenomen die dit waarborgt.

Verkeersafwikkeling

Met het planvoornemen blijft de wegenstructuur behouden. De ontsluiting van het eiland blijft via de Valkstraat gelijk. Omdat in het bestemmingsplan het aantal woningen ten opzichte van de huidige toe kan nemen met 386, zal de verkeersgeneratie beperkt toenemen. Met de toevoeging van 64 sociale huur woningen is op basis van de CROW sprake van een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,8 verkeersbeweging per woning. Op basis van de uitgangspunten is sprake van een maximale toename van 371 verkeersbewegingen per etmaal. Het gaat dan ook om een beperkte toename. Deze toename heeft geen onaanvaardbare invloed op de huidige verkeersontwikkeling. De ontsluitende weg heeft voldoende capaciteit voor de ontwikkeling van het verkeer vanuit de wijk.

Resumerend

De ingediende zienswijzen met betrekking tot schaduwwerking, privacy en aantal woningen worden deels overgenomen in die zin dat het bouwvlak ter plaatse wordt verkleind conform de nieuwe invulling zoals aangegeven op onderstaande afbeelding 5.

Bijlagen bij reactienota zienswijzen:

- geactualiseerd stikstofonderzoek
- bezonningsrapport

Afbeeldingen



1. Ontwikkeld gebied met rode omlijning



2. Woning Kielstraat 4 te Sneek



3. Vigerend plan



4. Ontwerpplan



5. De nieuwe opzet.