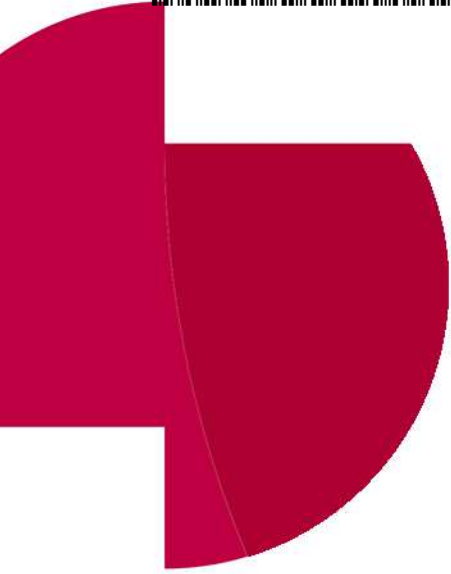


021.000524



Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak'.

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2
2.	Inleiding	3
2.1	Ter inzagelegging	3
2.2	Zienswijzen	3
2.3	Leeswijzer	3
3.	Zienswijzen	4
4.	Behandeling van de zienswijzen	5
4.1	Zienswijzen	5
4.1.1	Swettestate vakantieappartementen, Goeman Borgesiuslaan 4.....	5
4.1.2	Goeman Borgesiuslaan 4	5
4.1.3	Berkenlaan 19, mede namens omwonenden van It Skûlplak, 'de Bomenbuurt'	6
4.1.4	Berkenlaan 19, mede namens omwonenden van It Skûlplak, 'de Bomenbuurt'	8
5.	Conclusie.....	9

2. Inleiding

2.1 Ter inzagelegging

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak’ heeft met bijbehorende stukken vanaf 4 december 2020 t/m 14 januari 2021, ter inzage gelegen.

Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente iedereen in de gelegenheid gesteld om kennis te kunnen nemen en te reageren op het plan.

2.2 Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging is het voor iedereen mogelijk geweest om een zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er vier afzonderlijke zienswijzen ontvangen. Van de ingediende zienswijzen zijn de eerste twee van een zelfde indiener (één uit naam van het bedrijf en één als omwonende). De laatste twee zijn ook van een zelfde indiener mede namens omwonenden van It Skûlplak (Bomenbuurt).

2.3 Leeswijzer

In de hoofdstukken 3 en 4 is nader ingegaan op de op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen zienswijzen.

3. Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. In onderstaand schema zijn de gegevens van de zienswijzen en de paragraaf met de beantwoording weergegeven.

	Bedrijf/adres zienswijze	Ontvangstdatum	Ingeboekt als	Beantwoording
1	Swettestate vakantieappartementen, Goeman Borgesiuslaan 4	11-01-2021	I21.000442	§ 4.1.1
2	Goeman Borgesiuslaan 4	11-01-2021	I21.000443	§ 4.1.2
3	Berkenlaan 19, mede namens omwonenden van It Skûlplak, 'de Bomenbuurt'	13-01-2021	e-mail	§ 4.1.3
4	Berkenlaan 19, mede namens omwonenden van It Skûlplak, 'de Bomenbuurt'	25-01-2021	E21.001353 (e-mail)	§ 4.1.4

4. Behandeling van de zienswijzen

4.1 Zienswijzen

4.1.1 Swettestate vakantieappartementen, Goeman Borgesiuslaan 4

Samenvatting

1. Indiener vindt het woongebouw aan de Goeman Borgesiuslaan vanuit het perspectief van Goeman Borgesiuslaan 4 te massief en uitzicht belemmerend.
2. Daarnaast worden volgens indiener oude wegen die oorspronkelijk op de boerderij uitkwamen door de grootte van het woongebouw doorsneden. Indiener vindt dit een misser in het bestemmingsplan.

Beantwoording

- Ad.1 De afstand tussen het perceel Goeman Borgesiuslaan 4 en de grens van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan bedraagt minimaal circa 60 meter. Mede vanwege op het hoog opgaande groen en het aanwezige tankstation tussen het perceel en het plangebied, is het woongebouw vanaf het perceel Goeman Borgesiuslaan 4 vrijwel niet zichtbaar. Ongeacht het feit dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, lijkt dit hier vanwege het bovenstaande ook niet van toepassing.
- Ad.2 Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in het kader van cultuurhistorie, maakt de gemeente o.a. gebruik van de Friese Cultuur Historische kaart. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan ook verwoord. Uit deze beoordeling is niet gebleken dat cultuurhistorische waardevolle elementen in het plangebied aangetast worden. Er wordt geen weg aangegeven op deze kaart.

In het verleden liep er door het oostelijke deel van het plangebied inderdaad een deel van een ontsluitingsweg voor de nog aanwezige boerderij ten noorden van het plangebied. Op de kadasterkaart van 1832 wordt deze weg niet aangegeven, maar op een historische topografische kaart uit 1865 wel. Deze weg is ergens tussen 1955 en 1970 verdwenen door de herontwikkeling van het plangebied. Dit wordt ook duidelijk aangegeven op Figuur 7 in het archeologisch rapport bij het bestemmingsplan. Thans, ook op grond van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN), is er geen sprake meer van een nog herkenbaar deel van deze weg in het plangebied. Ook uit het booronderzoek is ter hoogte van deze weg niks bijzonders naar voren gekomen. (Zelfs al zou uit het booronderzoek wel zijn gebleken dat er sprake is van een enigszins verhoogde ophooglaag in de bodem op deze locatie, de veronderstelde weg, dan kan men zich afvragen in hoeverre dit behoudenswaardig is. Het is namelijk aan het maaiveld niet meer zichtbaar en dus ook niet meer als zodanig in gebruik. Ons landschap kent namelijk een enorm netwerk van wegen en paden: handelsroutes, jaagpaden, kerkenpaden, (binnen)dijken, spoor- en tramwegen, maar ook allerlei informele paden die toegang gaven tot akkers en boerderijen en tot andere plekken met een betekenis. De gemeente zet zich daarom in voor behoud van (bij voorkeur deels zichtbare) paden met een belangrijke betekenis, al dan niet in onbruik, en niet op een verdwenen deel van een individuele ontsluitingsweg. Oftewel het verdwenen deel van de oorspronkelijke toegangsweg vormt geen cultuurhistorische waarde waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van het plan.

4.1.2 Goeman Borgesiuslaan 4

Samenvatting

Indiener herhaalt in zijn zienswijze hetgeen onder paragraaf 4.1.1. is aangehaald in zijn zienswijze uit hoofd van het bedrijf 'Swettestate vakantieappartementen'. Daarnaast geeft indiener het aan wenselijk te vinden dat de massieve wand van 16 meter hoog op zijn minst ter plaatse van de genoemde zichtlijn wordt onderbroken, zodat eventueel nog twee woontorens aan weerszijden kunnen ontstaan.

Beantwoording

Zie beantwoording onder paragraaf 4.1.1.

4.1.3 Berkenlaan 19, mede namens omwonenden van It Skûlplak, 'de Bomenbuurt'

Samenvatting

Indiener refereert daarnaast aan haar, tegen het voorontwerp bestemmingsplan, ingediende inspraakreactie en stelt deze onverkort van toepassing. De inspraakreactie is daarom hieronder opgenomen.

1. Het gebouw is volgens indiener te hoog en met veel glaspartijen. Dit doen inbreuk op de privacy. Daarnaast is het bestemmingsplan volgens indiener niet in balans met de omgeving en de beschermplichten: de monumentale bouw, bomenbuurt, entree Sneek via water en het beschermd stadsgezicht. Een complex met vier tot vijf woonlagen doet zwaar afbreuk aan het stadsgezicht.
2. Het plan vraagt volgens indiener een aanpassing op basis van het bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandialein, hoofdstuk 5 juridische toelichting, 5.2 toelichting op de bestemmingen: "Verder kent het plan een aantal algemene bepalingen, zoals de wettelijk voorgeschreven anti-dubbeltelbepaling en algemene ontheffingsregels, waaronder de regel dat ontheffing kan worden verleend tot maximaal 15% van de in het plan opgenomen maten, afmetingen en percentages". Indiener vraagt om hierin mee te denken.
3. Daarnaast wordt hierin ook verwezen naar de veiligheidszones rondom het LPG vulpunt, tankstation: "Ook kent het plan algemene aanduidingsregels voor de veiligheidszones rond het buiten het plangebied gelegen LPG vulpunt aan de noordzijde van het plangebied. Deze gronden zijn nader aangewezen met de aanduiding 'veiligheidszone-lpg'. Voor deze gronden geldt dat zich daarbinnen geen kwetsbare objecten mogen bevinden'. Hier moet rekening mee worden gehouden.
4. Naast het nadrukkelijke en expliciete verzoek van indiener om terug te gaan naar twee woonlagen, vraagt indiener ook om specifieke inspraak ten aanzien van keuze van steen, beglazing, reflectie hiervan, zonneschermen etc.
5. Indiener maakt zich ernstige zorgen over de verkeersveiligheid, -risico's en overlast. Verzoek om een specificatie, nader onderzoek en toelichting rondom het behouden van een veilige verkeerssituatie en prettige woonomgeving.
6. Huidige schetsen van het nieuwe plan doen vermoeden dat It Skûlplak gaat veranderen. Er is een toezegging gedaan dat dit nader onderzocht gaat worden. De naam van het plan vraagt ook om toelichting.

Indiener benadrukt in haar zienswijze nogmaals het bezwaar tegen de bouwhoogte van het woongebouw. Het verbaast indiener dat de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan 16 meter bedraagt, terwijl de huidige maximale bouwhoogte op deze locatie 6 meter bedraagt.

Beantwoording

De ingediende inspraakreactie waar indiener naar refereert is verwoord en beantwoord in de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde 'Reactienota inspraak en overleg'. De beantwoording van de inspraakreactie stellen wij onverkort van toepassing en is hieronder weergegeven.

Ad.1 Stedenbouwkundige kwaliteit

De stedenbouwkundige inpassing van de herontwikkeling is zorgvuldig tot stand gekomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er voor gekozen om in de zuidwestelijke hoek van de locatie een cluster van 19 grondgebonden woningen te ontwerpen die een aansluiting zoekt bij de rest van de grondgebonden woningen in de wijk er omheen.

Het appartementengebouw in de hoek van de kruising van de binnenring-weg en de waterloop de Zwette is in de basis vier lagen hoog met twee 'koppen' van 5 laag hoog. Eén van de koppen benadrukt het punt van de kruising van weg en water en de tweede wijst in de richting van de wigvormige groene ruimte aan de noordwest zijde van de locatie.

Het appartementencomplex heeft een gelede opbouw door verspringing ten opzichte van de rooilijn en variatie in hoogte. Het gebouw vormt daardoor geen massief, gesloten geheel. Hierdoor vinden wij een volume van vier bouwlagen met accenten tot vijf bouwlagen stedenbouwkundig gezien acceptabel.

De appartementen hebben rondom flink de ruimte; een ruime 60 meter tot de bebouwing aan de overkant van De Zwette, een ruime 50 meter ten opzichte van de school aan de overkant van de Goeman Borgesiuslaan en zo'n 53 meter tot de dichtstbijzijnde grondgebonden

woningen ten zuidwesten van het gebouw. De afstand tot het bestaande S-vormige gebouw van It Skûlplak is veel kleiner (circa 11,5 meter), maar daar betreft het de galerijgevel van dat gebouw.

Bij het herontwikkelen van de locatie moet de nieuwe parkeernorm in principe op het eigen terrein worden opgelost. Door het grootste deel van de nieuwe woningen compact te bouwen als appartementen kon er meer oppervlak van de situatie onbebouwd blijven, en kon het parkeren rondom voldoende 'lucht' gegeven worden.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te borgen is een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan is een aantal welstandscriteria opgenomen, waaraan moet worden voldaan. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de stedenbouwkundige structuur van de ontwikkeling aansluit op het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving

Privacy

De afstand tussen het appartementencomplex in het plan en de dichtstbijzijnde woningen aan de Leeuwarderkade/hoek Berkenlaan is circa 55 meter. Vanwege deze relatief grote afstand en het aanwezige opgaande groen zal het zicht vanuit het appartementencomplex in de woningen aan de Leeuwarderkade minimaal tot vrijwel niet mogelijk zijn. Mede gelet op de huidige mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan, zal er geen sprake zijn van extra schending van privacy. De woningen van de mede-indieners van de inspraakreactie (en zienswijze) staan op nog grotere afstand. Ook hier zal daarom geen sprake zijn van extra schending van privacy.

- Ad.2 Indiener verwijst naar de algemene regels uit het nu geldende bestemmingsplan 'Noordoosthoek-Normandiaplein'. Deze algemene regels worden, volgens de huidige standaarden, ook in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.
- Ad.3 Eén van de omgevingsaspecten dat in het kader van het bestemmingsplan moet worden afgewogen is externe veiligheid. Dit aspect gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG en munitie. In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.9 aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. In deze paragraaf wordt onder meer ingegaan op het tankstation tegenover het plangebied (Goeman Borgesiuslaan 2). Uit de conclusie blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan. De woningen worden gebouwd buiten de plaatsgebonden risicocontour en de groepsrisicocontour van risicovolle inrichtingen dan wel trajecten waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.
- Ad.4 In het Beeldkwaliteitsplan staan (onder opmaak) de richtlijnen voor materialisering waaraan de gemeente toetst. Dit onderzoek (beglazing, zonneschermen e.a.) wordt niet in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.
- Ad.5 In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.4 (Verkeer en parkeren) ingegaan op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in en rondom het te ontwikkelen gebied. Uit een zorgvuldige berekening (op basis van de voormalige situatie waarbij de woningen in het gebied nog aanwezig waren) blijkt dat de ontsluitingswegen in de nieuwe situatie op het drukste uur een verkeerstoename van 4 motorvoertuigen ondervinden. Dit is uiteraard merkbaar, maar zal naar verwachting geen negatieve gevolgen hebben op de omliggende ontsluitingswegen en niet leiden tot een verminderde doorstroming op de wegvakken en kruispunten. Daarom ontstaat er geen onveilige verkeerssituatie of verkeersoverlast.
- Ad.6 Het gehele gebied wordt 'It Skûlplak' genoemd. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan ook is aangegeven, zal het S-vormige gebouw behouden blijven.

In haar zienswijze benadrukt indiener nogmaals het bezwaar tegen de bouwhoogte van het woongebouw in het plan. Onder ad.1 van bovenstaande beantwoording wordt ingegaan op de stedenbouwkundige kwaliteit/ -inpasbaarheid van het plan en wordt ook ingegaan op de bouwhoogte en bouwmassa.

4.1.4 Berkenlaan 19, mede namens omwonenden van It Skûlplak, 'de Bomenbuurt'

Samenvatting

De maximale bouwhoogte op deze locatie is volgens het huidige bestemmingsplan 6 meter. Bij het voorgenomen initiatief heeft het appartementengebouw een hoogte van 16 meter. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen deze bouwhoogte die bijna 3 keer hoger is dan de huidige toegestane bouwhoogte. Er is volgens indiener geen reden om van een bestaande bouw van één hoog (begane grond + één verdieping) naar een gebouw van 16 meter te gaan.

Beantwoording

Onder ad.1 in paragraaf 4.1.3 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige kwaliteit/ - inpasbaarheid van het plan en wordt ook ingegaan op de bouwhoogte en bouwmassa.

5. Conclusie

Vanwege het bovenstaande hebben de ingediende zienswijzen niet geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan.