

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Sneek - partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2021;

besluit de raad:

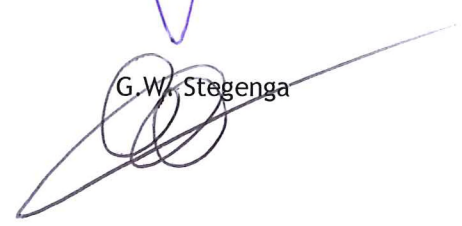
1. de Nota van Zienswijzen Sneek - partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Sneek - partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein gewijzigd vast te stellen, door in de bij het plan behorende regels na artikel 3.2.2. lid c. een nieuw lid in te voegen, luidend: ***“d. de voorgevel van woningen, met uitzondering van bestaande woningen, moet in de naar het Normandiaplein gerichte bouwgrems worden gebouwd”***;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2021oostBPPnormpl-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek - partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 31 maart 2021



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.



Sneek - partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein

Nota van Zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Sneek - partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd; vanaf 20 november 2020 t/m 31 december 2020. In deze periode is een zienswijze ingediend namens twintig bewoners van veertien adressen aan de Leeuwarderweg, Leeuwarderkade en de Jachthavenstraat. De zienswijze is achterin deze notitie opgenomen.

In het navolgende wordt de zienswijze steeds per onderdeel kort samengevat en van een reactie door de gemeente voorzien. Als laatste is de conclusie voor het vaststellen van het bestemmingsplan getrokken.

1. Beantwoording brief aan gemeenteraad

Indieners geven aan dat zij eerder een verzoek hebben ingediend bij de gemeenteraad om het bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein zodanig aan te passen dat de mogelijkheid om op de etage boven winkelpanden te mogen wonen wordt geschrapt.

In de zienswijze schrijven zij geen antwoord van de raad te hebben ontvangen. Daarbij stellen zij dat het college ten onrechte het verzoek onder zich heeft gehouden en ten onrechte hun verzoek heeft beantwoord.

Reactie gemeente

De procedure voor het behandelen van brieven aan de gemeenteraad is op de gebruikelijke manier gevolgd. Deze houdt in dat de door de indieners van de zienswijze bedoelde brief via GriffyNet aan de gemeenteraad ter beschikking is gesteld. Tegelijkertijd is door de griffie aan het ambtelijk apparaat verzocht om een reactie op de brief voor te bereiden. Deze reactie, die is verzonden namens het college, is eveneens weer via GriffyNet aan de gemeenteraad ter beschikking gesteld. Ook het latere verzoek van de indieners van deze zienswijze om informatie over de stand van zaken en de beantwoording namens het college zijn via GriffyNet aan de gemeenteraad ter beschikking gesteld.

Het college heeft dus geen informatie aan de raad onthouden, maar op volledig transparante wijze en via de gebruikelijke wijze gecommuniceerd.

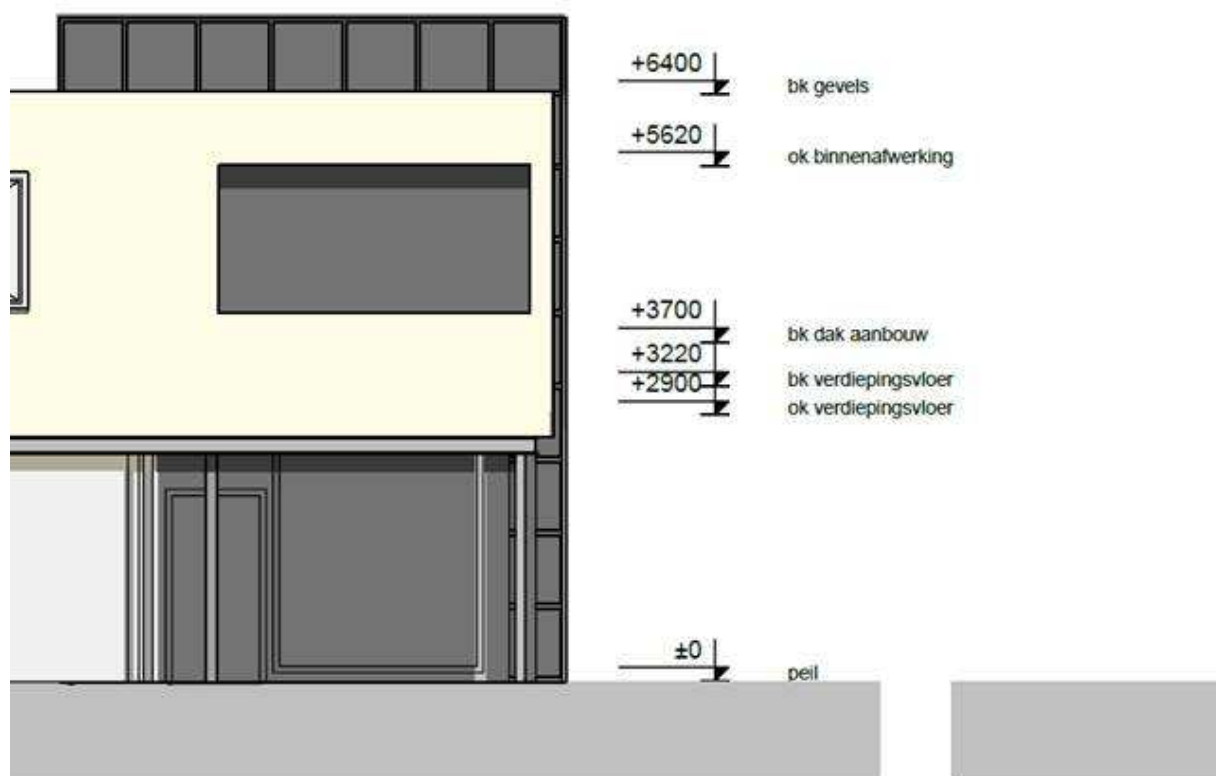
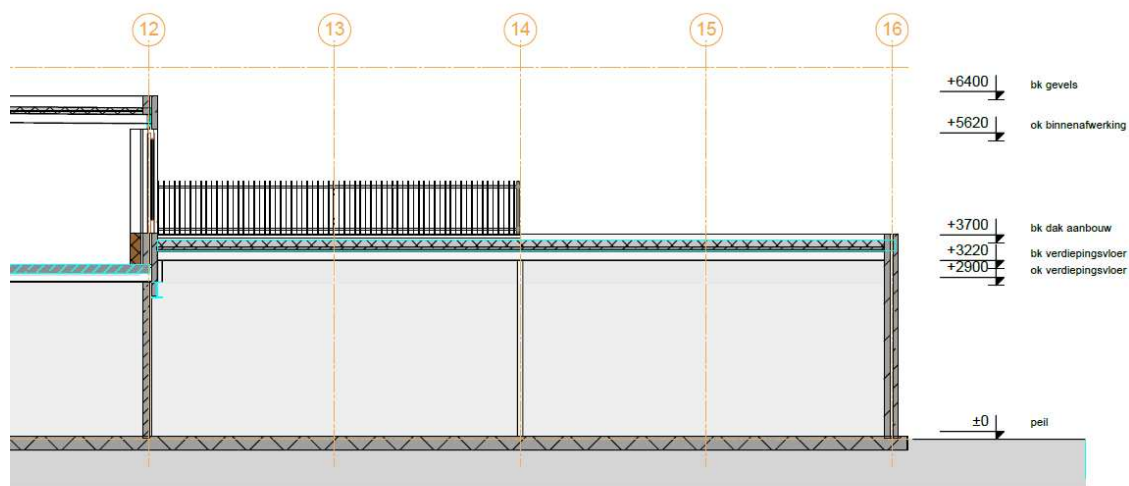
Inhoudelijk heeft het college aangegeven dat het verzoek van indieners van deze zienswijze in het kader van het (ter visie gelegde) bestemmingsplan zou worden overwogen. Die afweging is dan ook in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 2.3.6 “Wonen boven winkels - Bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein en Omgevingsvergunning” is overwogen dat het wonen boven winkels in de vorm van appartementen past binnen het woonbeleid van onze gemeente. Het mogelijk maken van wonen boven winkels betekent dat de ruimte zuinig wordt gebruikt; er is sprake van meervoudig (dubbel) ruimtegebruik. Het wonen boven winkels in het bestemmingsplan is beperkt tot de drie bestaande appartementen aangevuld met maximaal drie appartementen boven de supermarkt. Deze afweging legt het college voor aan de gemeenteraad, door middel van het voorstel aan de gemeenteraad om dit bestemmingsplan vast te stellen. Het besluit op het verzoek van de indieners van deze zienswijze wordt via deze formele weg op dat moment door de raad genomen.

2. Bouwhoogten

Indieners merken op dat het nieuwe bestemmingsplan hogere bouwhoogten mogelijk maakt dan het voorgaande bestemmingsplan (4 meter in plaats van 3,5 meter en 6,5 meter in plaats 6 meter). Hiervoor wordt geen onderbouwing gegeven. Indieners maken bezwaar tegen deze verhoging.

Reactie gemeente

De onderbouwing van het verschil van 50 cm is dat de maatvoering in het voorgaande bestemmingsplan niet helemaal toereikend bleek te zijn voor de bestaande bebouwing. Ten tijde van het vaststellen van het “oude” bestemmingsplan is de bouwhoogte van de bebouwing onbedoeld onder het overgangsrecht geplaatst. In beginsel kan een situatie niet twee keer onder het overgangsrecht worden gebracht. De bedoeling van het overgangsrecht is namelijk om een gebouw of gebruik in de periode dat het bestemmingsplan geldt te slopen of te stoppen. Dat is hier nooit de bedoeling geweest. De bestaande maatvoering van de gebouwen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bestaande legale gebouw moet planologisch ingepast worden. De maatvoering is daarom in het nieuwe bestemmingsplan afgestemd op de werkelijke bouwhoogten. De bestaande bouwhoogte van de betreffende bebouwing is in de figuren hierna weergegeven.



3. Het toestaan van woningen

Indieners schrijven dat in het bestemmingsplan Normandiaplein van 1985 alleen op het perceel Normandiaplein 5 één bedrijfswoning was toegestaan. Daaraan was de voorwaarde verbonden dat deze aan de voorzijde van het pand gesitueerd moest worden. Later is met een vrijstelling een tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze bedrijfswoningen waren voor de eigenaar en zijn in het bedrijf werkzame zoon. Zelfstandige bewoning was binnen de bestemming Detailhandel niet mogelijk. In een later bestemmingsplan, bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein van 2012, bleef de bepaling over de bedrijfswoning staan. Maar daarnaast werd ook een bepaling opgenomen

dat op de verdieping wonen mogelijk was. Indieners suggereren dat deze bepaling er op een ondoordachte wijze is 'ingefietst'.

In het bestemmingsplan dat nu ter inzage is gelegd, wordt de mogelijkheid van woningen op de eerste verdieping van de winkelpanden gehandhaafd. Indieners stellen dat de bepaling over een bedrijfswoning is weggelaten, zodat het om een zelfstandige woonfunctie los van de winkelfunctie gaat. Zij schrijven dat naar aanleiding van hun brief van augustus 2019 het college nu wel akoestisch onderzoek heeft uitgevoerd en het wonen boven winkels heeft heroverwogen.

Reactie gemeente

In dit deel van de zienswijze wordt ingegaan op vorige bestemmingsplannen en wordt geconstateerd dat het ter inzage gelegde bestemmingsplan een akoestisch onderzoek en een onderbouwing van de woonfunctie bevat. Deze constatering is juist.

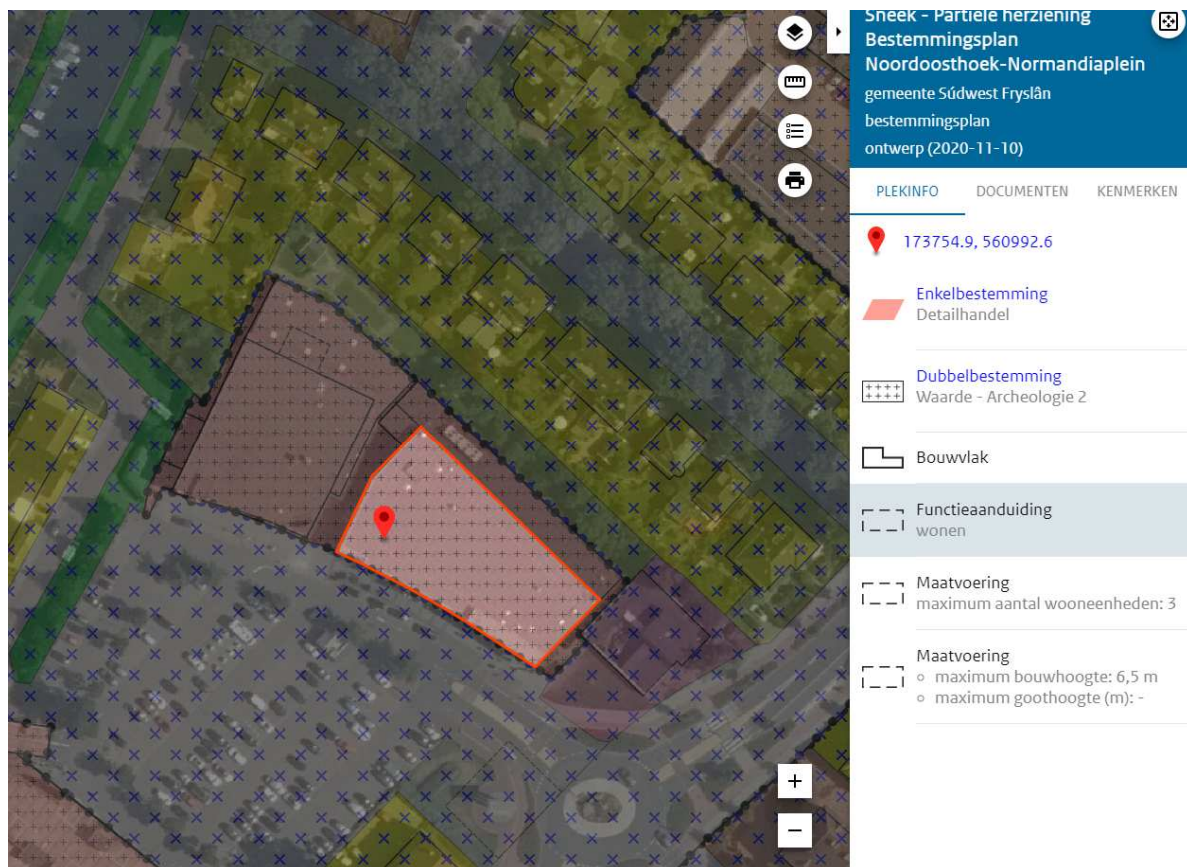
4. Bezwaar tegen woningen

Indieners stellen dat er bij de toegestane derde woning in het pand Normandialein 5 wel degelijk sprake gaat zijn van inblik en daarmee van een inbreuk op de privacy en er sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van hun leefomgeving. Zij geven aan dat als er ook woningen in het pand Normandialein 4 aan de achterzijde komen, de inbreuk op hun privacy nog groter zal zijn, omdat dit gedeelte dicht bij hun tuinen ligt. Hiertegen maken zij bezwaar.

Indien er toch woningen mogelijk worden gemaakt in het pand Normandialein 4, dan pleiten indieners ervoor daarbij als voorwaarde te stellen dat die woningen uitsluitend aan de voorzijde van het pand gesitueerd mogen worden.

Reactie gemeente

Hieronder is een uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl opgenomen. Daarop is te zien dat tussen de panden Normandialein 4 en 5 en de tuinen van de woningen aan de Jachthavenstraat een groene strook met de bestemming Tuin ligt. Deze strook is overal tenminste 9 meter breed. De verdieping van het pand Normandialein 4 (met de functieaanduiding wonen) ligt 7 meter teruggedrooid ten opzichte van de bouwlaag op de begane grond. De afstand tussen de drie mogelijk te maken woningen op de verdieping en de achtertuinen van de woningen aan de Jachthavenstraat is 16 meter.



De afstand tussen de mogelijk te maken woningen en de bouwvlakken van de bestaande woningen aan de Jachthavenstraat is circa 30 meter. Deze afstanden zijn zeker niet ongebruikelijk in een woonkern. Er kan dan ook geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de leefomgeving.

5. Juist geen woningen boven winkels hier

Indieners gaven al aan in principe geen bezwaar te hebben tegen zuinig ruimtegebruik. Zij vinden dit argument echter misplaatst in deze situatie. Zij stellen dat het mogelijk maken van woningen op de verdieping ten koste gaat van de winkelruimte. Dit is in strijd met het doel van het bestemmingsplan om juist een minimum verkoopvloeroppervlak vast te leggen.

Indieners waarschuwen de gemeente voor het overal mogelijk maken van wonen ten koste van andere noodzakelijke functies en dat deze andere functies (bijvoorbeeld detailhandel) daardoor steeds verder van het centrum af worden gesitueerd. Indieners betwisten dat wonen boven winkels hier binnen het gemeentelijk beleid past. Zij stellen dat hier geen sprake is van voordelen (leefbaarheid, sociale veiligheid), zoals in een stadscentrum wel het geval is.

Reactie gemeente

De oppervlakte van het gebouw Normandiaplein 4 is op de begane grond circa 1750 m². Deze oppervlakte ruim voldoende om te kunnen voldoen aan het vereiste minimum verkoopvloeroppervlak van 500 m². Mocht de bovenverdieping worden ingericht voor drie woningen, dan blijft er voldoende verkoopvloeroppervlak op de begane grond. Er is geen sprake van een strijd met het detailhandelsbeleid.

In tegenstelling tot wat indieners stellen ten aanzien van de sociale veiligheid en leefbaarheid, is de raad van mening dat de toevoeging van woningen op de verdieping van het pand Normandiaplein 4 wel degelijk een bijdrage kan leveren aan meer sociale controle op het plein en daarmee een verbetering van de sociale veiligheid en de leefbaarheid.

6. Details

Indieners maken de volgende detailopmerkingen:

- De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is inmiddels vervallen en vervangen door de Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- De telefoonwinkel is niet meer aanwezig.

Reactie gemeente

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze opmerkingen. Dit betreft de inleiding en paragraaf 2.1.1.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan (verbeelding en regels inclusief bijlagen) wordt ongewijzigd vastgesteld.



Aan de raad van de gemeente Súdwest-Fryslân

Sneek, 18 december 2020.

Onderwerp: **zienswijze partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein**

Geachte gemeenteraad,

Op 13 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders een ontwerp ter inzage gelegd voor de partiële herziening van het bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein in Sneek (hierna het plan)¹. Ondergetekende bewoners brengen de navolgende zienswijzen naar voren over dit plan.

Vooraf merken wij het volgende op. Wij hebben in augustus 2019 een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning te verlenen voor het inpandig realiseren van een appartement Normandiaplein 5c. Daarnaast hebben wij een brief aan de gemeenteraad gestuurd met het verzoek het bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein 2012 zodanig te wijzigen dat de bepaling in de voorschriften dat de in de bestemming 'Detailhandel' aangewezen gronden op de verdieping bestemd zijn voor woningen op de bouwlagen boven de begane grond komt te vervallen.

Wij hebben de indruk dat deze brief (nog steeds) niet op de agenda van de raad is geplaatst. Wij hebben in ieder geval van de raad nog steeds geen antwoord gekregen. Wel is op 20 november 2020 namens burgemeester en wethouders aan onze woordvoerder een brief gestuurd waarin wordt aangegeven dat in een ter inzage gelegd ontwerp van een partiële herziening van het bestemmingsplan ook een afweging is gemaakt over ons verzoek. Het college handhaaft daarin de mogelijkheid voor wonen boven de winkels en verwijst naar de afweging in de toelichting bij het plan (op die afweging komen wie hierna terug).

Wanneer wij een brief aan de gemeenteraad zenden, mogen wij een antwoord van de raad verwachten. Ten onrechte heeft het college kennelijk deze brief onder zich gehouden en ten onrechte beantwoordt het college deze brief. Onze brief was duidelijk aan de raad gericht en als dat niet duidelijk was geweest, had het college gelet op artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht onze brief moeten doorsturen aan de raad. Volledigheidshalve doen wij u deze brief van 12 september 2019 als bijlage toekomen.

Bouwhoogten

De maximum bouwhoogte van het achterste deel van de winkelpanden wordt in de herziening verhoogd van 3,5 m naar 4 m. Daarvoor wordt geen enkele onderbouwing aangegeven. De lagere maximale bouwhoogte in de achterste strook is destijds opgenomen om de negatieve invloed van de bebouwing (het terrein was voordien onbebouwd!) te beperken en de verslechtering van de bezonning van onze huizen en tuinen te matigen. Ten onrechte wordt deze maatvoering nu in het plan verhoogd. Wij maken bezwaar tegen deze verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte. Hetzelfde geldt voor de verhoging van de maximale bouwhoogte voor het overige deel van de winkelpanden van 6 naar 6,5 m.

Het toestaan van woningen

In het oorspronkelijke bestemmingsplan Normandiaplein van 1985 werd alleen op het perceel Normandiaplein 5 één bedrijfswoning toegestaan. Als voorwaarde werd gesteld dat deze aan de voorzijde van het pand gesitueerd moest worden. In de loop van de jaren '90 is met een vrijstelling op grond van artikel 19 WRO een tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Voor de goede orde: een bedrijfswoning mag alleen worden gerealiseerd voor iemand waarvan bewoning daar in verband met het bedrijf noodzakelijk is te achten; de beide bedrijfswoningen waren voor de eigenaar en zijn in het bedrijf werkzame zoon. Zelfstandige bewoning was dus binnen de bestemming Detailhandel niet mogelijk.

¹ Gmb 2020, 301807 en Stcrt. 2020, 60703

In het bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein van 2012 bleef de bepaling over de bedrijfswoning staan. Maar daarnaast werd ook een bepaling opgenomen dat op de verdieping wonen mogelijk was. Het heeft er veel van weg dat deze bepaling er op een ondoordachte wijze is 'ingeftst'. In onze brief van september 2019 hebben wij daarvoor de volgende argumenten aangegeven (verkort weergegeven):

- De bepaling past niet in de systematiek van het bestemmingsplan: de bepaling over één dienstwoning geldt nog steeds; er geldt volgens het renvooi op de bestemmingsplankaart de 'enkelbestemming Detailhandel' waarbinnen geen zelfstandige woonfunctie past; daarvoor had de bestemming moeten zijn 'Detailhandel en Wonen'.
- Er is in de toelichting bij dat bestemmingsplan op geen enkele manier onderbouwd of zelfs maar aangegeven dat er op deze winkels woningen zouden moeten kunnen komen. In tegendeel, er werd op diverse plaatsen in de toelichting juist aangegeven dat het plan een conserverend karakter heeft en dat er geen nieuwe ontwikkelingen met het plan werden voorzien, behalve een te bouwen woning in het perceel Leeuwarderweg 35 (voormalig kantoor Flach).
- Er was ten behoeve van eventueel in de winkelpanden te bouwen woningen geen geluidsonderzoek gedaan, terwijl zowel de Leeuwarderweg als het Normandiaplein wegen zijn met een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Niettemin hebben burgemeester en wethouders begin 2020 met verwijzing naar dit bestemmingsplan een bouwvergunning verleend voor een derde woning in het pand Normandiaplein 5. Bezwaren daartegen van ons als omwonenden werden op die grond verworpen.

Burgemeester en wethouders hebben nu een partiële herziening van dat bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarin wordt de mogelijkheid van woningen op de eerste verdieping van de winkelpanden gehandhaafd. De bepaling over een bedrijfswoning wordt weggelaten, zodat het duidelijk om een zelfstandige woonfunctie los van de winkelfunctie gaat. Per bebouwingsvlak wordt het maximumaantal woningen op drie gesteld. Naar aanleiding van onze brief van augustus 2019 heeft het college nu wel akoestisch onderzoek in verband met het verkeerslawaaï gedaan. En het college stelt in de toelichting naar aanleiding van onze brief het wonen boven winkels nog eens te hebben heroverwogen.

Bezwaar tegen woningen

Het college stelt dat drie appartementen op de verdieping van elk van de beide onderhavige winkelpanden past in het gemeentelijk woonbeleid uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik. Maar daarbij wordt eraan voorbijgegaan dat het niet past in het gemeentelijk beleid van grootschalige detailhandel op de transferpunten (zie hierna). Wij hebben in algemene zin begrip voor het argument van zuinig ruimtegebruik, maar zijn van mening dat het hier misplaatst is. Waar in 2012 zonder enige onderbouwing en in strijd met de plansystematiek de mogelijkheid van woningen in deze winkelpanden werd opgenomen, is er ook nu geen goede onderbouwing voor.

In onze bezwaren tegen een derde woning in het pand Normandiaplein 5 hebben wij ook gewezen op de mogelijke precedentwerking daarvan. In de afwijzing van onze bezwaren werd gesteld dat de vrees voor precedentwerking ongegrond is en dat bij de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan opnieuw zal worden bezien of het wenselijk is het wonen boven winkels hier toe te staan. Het college stelt nu:

Het bij de woningen behorende terras ligt op afstand van de tuinen aan de Jachthavenstraat en de Leeuwarderkade. Daardoor wordt inkijk voorkomen en de privacy van de omringende bewoners beschermd. Het gebruik van de woningen boven de winkel aan het Normandiaplein 5 vormt geen onevenredige aantasting van het leefomgeving van het omliggende woongebied.

Wij kennen de situatie ter plaatse goed en op basis daarvan concluderen wij dat er bij de toegestane derde woning in het pand Normandiaplein 5 zeker wel sprake zal zijn van inkijk en daarmee van een inbreuk op de privacy en onevenredige aantasting van onze leefomgeving. Indien er woningen in het pand Normandiaplein 4 aan de achterzijde zouden komen, wordt de inbreuk op de privacy nog groter: het lage gedeelte van dit pand is minder diep dan bij Normandiaplein 5 en de verdieping ligt hier dus dicht bij (de tuinen van) de woningen aan de Jachthavenstraat. Een eventuele buitenruimte bij zulke woningen komt dan tot op de achtergevel van het lage gedeelte van het winkelpand. Er zal dan

zonder meer aantasting van de privacy en dus aantasting van onze leefomgeving zijn. Wij maken daarom bezwaar tegen de mogelijkheid van woningen in het pand Normandiaplein 4. Voor zover ons bekend is, zijn er overigens in het geheel geen plannen voor woningen in dit pand.

Wij herinneren eraan dat in het bestemmingsplan van 1985 voor het pand Normandiaplein 5 werd bepaald dat een bedrijfswoning uitsluitend aan de voorzijde van het pand gesitueerd zou mogen worden. Niet alleen is dat een logische situering, maar ook werd daarmee beoogd aantasting van de privacy voor de bewoners van de woningen aan de Jachthavenstraat en de naastgelegen woning aan de Leeuwarderkade te voorkomen. Indien uw raad onverhoopt toch van mening zou zijn dat het beslist mogelijk moet worden gemaakt in het pand Normandiaplein 4 woningen in te bouwen, pleiten wij ervoor daarbij als voorwaarde te stellen dat die woningen uitsluitend aan de voorzijde van het pand gesitueerd mogen worden. In die situatie zou in belangrijke mate aan ons bezwaar tegemoet worden gekomen.

Juist geen woningen boven winkels hier

Los van onze bezwaren, zijn wij van mening dat woningen op de verdieping van deze winkelpanden vanuit gemeentelijk beleid ongewenst zijn. In paragraaf 2.3.1 van de toelichting bij de planherziening wordt aangegeven dat op de schillocaties (transferpunten) juist middelgrote winkels kunnen. Het opnemen van een minimum verkoopvloeroppervlakte is wellicht de belangrijkste aanleiding voor deze planherziening. En ook wordt in de toelichting aangegeven dat supermarkten als de belangrijkste 'motoren' structuurversterkend zijn voor het kernwinkelgebied. En wij merken daarbij op dat er bij supermarkten steeds meer behoefte is aan een grotere verkoopvloeroppervlakte.

In het pand Normandiaplein 4 is momenteel maar voor een beperkt deel een verdieping aanwezig, met name voor personeels-, kantoor- en opslagruimte. Als er woningen op de verdieping zouden komen, zou dat waarschijnlijk ten koste van die ruimten gaan, waarvoor dan weer een alternatief op de begane grond moet komen. Zo verklein je in ieder geval de bedrijfsvloeroppervlakte en waarschijnlijk ook de verkoopvloeroppervlakte. Dat is naar onze mening een ontwikkeling die in strijd is met het gemeentelijk detailhandelsbeleid, in het bijzonder het beleid ten aanzien van de schillocaties. De drie woningen in het pand Normandiaplein 5 zijn al ten koste van bedrijfsvloeroppervlakte gegaan.

Wij merken op dat in een levende stadskern met ondersteunende schillocaties voldoende en adequate ruimte voor andere functies dan wonen essentieel is. Opgepast moet worden dat overal maar woningen worden gerealiseerd ten koste van andere noodzakelijke functies. In het gemeentelijk beleid past niet dat bijvoorbeeld detailhandelsfuncties verder van de stadskern af gesitueerd moeten worden omdat de ruimte in of dicht bij de stadskern voor woningen is ingenomen. Wij zouden het daarom onverstandig vinden als er in het pand Normandiaplein 4 woningen mogelijk zouden zijn.

Wij wijzen erop dat het beleid om wonen boven winkels in de stadskern te bevorderen hier niet van toepassing is. In de stadskern worden met woningen boven winkels belangrijk geacht voor de leefbaarheid en de (sociale) veiligheid. Het gaat daar om een belangrijk verblijfsgebied, waar ook het uitgaansleven zich in grote mate afspeelt. Ook lopen diverse interwijkverbindingen voor fietsers en voetgangers door de stadskern. Dat speelt allemaal niet of nauwelijks voor het Normandiaplein. Onderaan op bladzijde 8 van de toelichting wordt juist gesteld dat de verblijfskwaliteit hier niet het belangrijkste bezoekdoel is.

Details

De toelichting bij het plan is op tenminste twee punten achterhaald.

Ten eerste is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) inmiddels vervallen en vervangen door de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Ten tweede is door het college in 2019 een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de Action, nummer 7 aan de zuidwestzijde van het Normandiaplein, waardoor de telefoonwinkel op nummer 7a is komen te vervallen; deze laatste wordt nog genoemd in de inleiding.

Samenvattend

Wij verzoeken u de planherziening zodanig aan te passen dat aan onze bezwaren wordt tegemoet gekomen door

de maximum bouwhoogte voor het achterste deel van de beide winkelpanden te handhaven op 3,5 m en de maximum bouwhoogte overigens te handhaven op 6 m;
geen woningen mogelijk te maken in het pand Normandiaplein 4;
indien u die mogelijkheid toch wilt openen, in het bestemmingsplan op te nemen dat die woningen uitsluitend aan de voorzijde van het pand mogen worden gebouwd.

Hoogachtend,

De bewoners/eigenaren van de percelen aangrenzend

- 1) bijlage: ondertekenaars
- 2) bijlage: brief van 12 september 2019 aan de raad

De bewoners/eigenaren van de woningen langs de zuidzijde van de Jachthavenstraat/ woningen Leeuwarderkade gelegen tussen Jachthavenstraat en Normandiaplein / woningen Leeuwarderweg gelegen tussen Jachthavenstraat en Normandiaplein te Sneek.

Aan de raad van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Sneek, 12 september 2019

Onderwerp: **verzoek tot partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein**

Geachte gemeenteraad,

Aanleiding

Aanleiding voor het schrijven van deze brief is de recente aanvraag om een omgevingsvergunning (en de inmiddels verleende vergunning) voor een derde woning boven de winkel Normandiaplein 5 te Sneek. Overeenkomstig het destijds geldende bestemmingsplan heeft de eigenaar van het pand daar jaren geleden een bedrijfswoning voor zichzelf gerealiseerd. Later is voor zijn zoon een tweede bedrijfswoning gemaakt; omdat het bestemmingsplan maar één bedrijfswoning toestond is voor die tweede woning toen een vrijstelling verleend. Nu wil de eigenaar een derde woning inbouwen, waarbij het niet om een bedrijfswoning gaat maar om een vrij te verhuren woning.

Verzoek

Wij, bewoners/eigenaren van woningen langs de zuidzijde van de Jachthavenstraat/ woningen Leeuwarderkade gelegen tussen Jachthavenstraat en Normandiaplein/ woningen Leeuwarderweg gelegen tussen Jachthavenstraat en Normandiaplein, verzoeken u het bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein 2012 op een onderdeel te wijzigen en het college van burgemeester en wethouders uit te nodigen daartoe de nodige voorbereidingen te nemen. Ons verzoek heeft met name betrekking op het bestemmingsvlak voor detailhandel aan de noordzijde van het Normandiaplein. De door ons beoogde wijziging houdt in dat de bepaling van artikel 4.1, onder b, van de voorschriften van dat plan wordt geschrapt. Volgens die bepaling zijn de in dat plan voor "Detailhandel" aangewezen gronden bestemd voor wonen voor zover het de bouwlagen boven de begane grondlaag betreft.

Aangezien het bestemmingsplan toch partieel moet worden herzien in verband met het in december 2018 voor dit gebied genomen voorbereidingsbesluit kan de door ons beoogde wijziging daarbij worden meegenomen.

In het onderstaande onderbouwen wij ons verzoek.

Bestemmingsplan

a. Systematiek

De bepaling van artikel 4.1 onder b past niet in de systematiek van dit bestemmingsplan.

In de eerste plaats omdat in artikel 4.1 onder c wordt aangegeven dat binnen de bestemming "Detailhandel" een bedrijfswoning is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning". Die aanduiding staat alleen in de voorste strook van deze bestemming. Dit betekent dat er alleen een woning mag worden gerealiseerd voor iemand van wie bewoning daar in verband met het bedrijf noodzakelijk is te achten en dan ook nog alleen in de voorste strook. Een dergelijke bepaling stond ook in het in 1985 vastgestelde bestemmingsplan Normandiaterein. Daarbij past niet dat op de verdiepingen er ongelimiteerd woningen mogen worden gerealiseerd voor bewoners die geen functionele band hebben met het bedrijf. En als het uitdrukkelijk de bedoeling was geweest op de verdieping diverse woningen mogelijk te maken, is de bepaling onder c (uitsluitend bedrijfswoning toegestaan) volstrekt overbodig geworden.

In de tweede plaats is de bestemming van de betreffende gronden uitsluitend "Detailhandel". In het renvooi op de kaart van het bestemmingsplan staat ook uitdrukkelijk: "enkelbestemming: Detailhandel". Een bedrijfswoning is passend binnen die bestemming. Maar als er ook een zelfstandige woonfunctie (op de verdiepingen) mogelijk gemaakt diende te worden, had binnen de systematiek van het bestemmingsplan er een dubbelbestemming "Detailhandel en Wonen" op gelegd moeten worden. Immers een zelfstandige woonfunctie is geen onderdeel van de bestemming "Detailhandel".

b. Inhoud

Nog afgezien van het feit dat een zelfstandige woonfunctie binnen deze bestemming niet in de systematiek van het bestemmingsplan past, komt een dergelijke woonfunctie ook niet overeen met wat in de toelichting bij het plan staat. Op diverse plaatsen in die toelichting staat dat het plan een conserverend karakter heeft en dat er geen nieuwe ontwikkelingen met het plan worden voorzien. In de paragraaf over wegverkeerslawaaï staat expliciet: Door middel van onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, behalve de te bouwen woning aan de Leeuwarderweg 35. Dat betreft het voormalig kantoorpand van Flach.

Dit betekent dat met het bestemmingsplan klaarblijkelijk niet is beoogd de realisering van meer woningen binnen deze bestemming mogelijk te maken.

Ook uit het feit dat de bepaling over 'uitsluitend een bedrijfswoning' spreekt, blijkt dat dit kennelijk niet de bedoeling was.

c. Geluid

Paragraaf 4.1.1 van de toelichting bij het plan gaat over geluidhinder en meer specifiek wordt daar ingegaan op wegverkeerslawaaï. Zo als daar wordt aangegeven geldt langs de Leeuwarderweg voor de toepassing van de Wet geluidhinder een geluidzone van 200 m. Indien binnen die zone nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Maar zoals uit die toelichting en het erbij gevoegde rapport van het akoestisch onderzoek blijkt, is er alleen maar met betrekking tot een woning in het pand Leeuwarderweg 35 onderzoek gedaan. En dus niet onderzoek gedaan voor eventuele nieuwe woningen binnen de bestemming "Detailhandel" aan het Normandiaplein; dat bestemmingsvlak ligt geheel binnen 200 m uit de Leeuwarderweg. In feite is dus de bepaling van artikel 4.1 onder b in strijd met de Wet geluidhinder.

Het Normandiaplein zelf is een weg, die niet tot een woonerf behoort en waarvoor geen maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Dat betekent dat ook langs deze openbare weg op grond van de Wet geluidhinder een zone geldt. Maar ook ten opzichte van deze weg is geen akoestisch onderzoek gedaan voor eventuele nieuwe woningen binnen de bestemming "Detailhandel". Ook hier is sprake van strijd met de wet.

Wij hebben er geen inzicht in of eventueel toegevoegde woningen op de verdieping van de winkelpanden nog andere negatieve effecten kunnen ondervinden van het autoverkeer op het Normandiaplein, met name omdat ze deze panden direct langs de ontsluitingsweg van het plein (en de parkeergarage) staan.

d. Conclusie

Het bovenstaande betekent dat meer woningen binnen de bestemming "Detailhandel" niet stroken met de systematiek van het plan: alleen een bedrijfswoning, geen (dubbel)bestemming die wonen inhoudt. En er is ook nergens in plan en toelichting rekening gehouden met meer woningen; in wezen worden nieuwe ontwikkelingen ontkend. En bovendien is niet het noodzakelijke akoestisch onderzoek voor zulke woningen gedaan.

Onze conclusie is dat het alle schijn heeft dat deze bepaling er onverhoeds en ondoordacht tussengevoegd is. Zonder goede onderbouwing, het noodzakelijke onderzoek en een correcte inpassing in het plan kunnen wij alleen maar concluderen dat deze bepaling onjuist is en ten onrechte in het plan staat.

Waarom (geen) woningen

Van ambtelijke zijde werd ons erop gewezen dat al in de voormalige gemeente Sneek het beleid gericht was op stimulering van het wonen boven winkels. Wij zijn van mening dat dit geen goed argument is om extra woningen in de bestemming "Detailhandel" aan het Normandiaplein mogelijk te maken.

In de eerste plaats niet omdat in het bedoelde beleid het wonen boven winkels in de stadskern van belang wordt geacht voor de leefbaarheid en de (sociale) veiligheid. Het gaat hier om een belangrijk verblijfsgebied, waar ook het uitgaansleven in belangrijke mate zich afspeelt. Ook diverse interwijkverbindingen voor fietsers en voetgangers lopen door de stadskern. Je wilt niet dat de stadskern buiten de winkelopeningstijden min of meer een doods gebied wordt of zelfs als no go-area kan worden gevoeld. Woningen boven winkels zijn in dat verband belangrijk.

Een transferpunt als het Normandiaplein is niet in dezelfde zin als de stadskern een verblijfsgebied. Dat is dan ook niet zozeer de reden geweest dat er op de transferpunten Antoniusplein en Boschplein voor woningen boven commerciële ruimten is gekozen. Daar is voor woningen op de verdiepingen vooral gekozen om vanuit zowel stedenbouwkundig oogpunt als met het oog op de economische haalbaarheid van de plannen voldoende bouwvolume te krijgen.

Dat heeft bij de planvorming voor het Normandiaplein destijds geen rol gespeeld. Daar ging het er juist om dichtbij de stadskern een oplossing te realiseren voor de behoefte aan ruimte voor grootschalige detailhandel (het uitgangspunt van detailhandel alleen in de stadskern was voor supermarkten en meubelzaken niet langer houdbaar) en de behoefte aan parkeerruimte ten behoeve van de functies in de stadskern. Met het oog op de dichtbij gelegen bestaande woningen is de bouwhoogte hier beperkt gehouden (zie ook hierna) en voor de winkels was geen grotere hoogte nodig. Aansluitend aan het stedenbouwkundige en functionele profiel werd voor de randen langs Leeuwarderweg en Zwette voor woningbouw gekozen.

In de tweede plaats wijzen wij op het belang dat het gemeentebestuur hecht aan ruimte voor grootschaliger winkels op de transferpunten. In samenhang met de daar aanwezige parkeerruimte ondersteunen deze grootschalige winkelfuncties het kernwinkelgebied. In de detailhandelstructuurvisie vormen deze locaties de schakel tussen het centrum en de periferie en hier zijn in hoofdzaak middelgrote winkels (500-1000 m²) beoogd. Wij verwijzen in dit verband ook naar het door u genomen voorbereidingsbesluit van 13 december 2018.

Ook is er hier en daar een trend naar steeds grootschaliger winkelruimtes. Dit doet zich niet alleen voor bij supermarkten (zoals Jumbo Normandiaplein), maar bijvoorbeeld ook Action wil groter. Dit onderstreept het belang van de beschikbaarheid van de ruimte voor grootschaliger winkels in de schil van de stadskern.

Indien er (meer) woningen op de verdieping van de bestaande winkelpanden aan het Normandiaplein worden gerealiseerd, gaat dat ten kosten van de winkelruimte en de winkelfunctie. Daarbij is niet doorslaggevend dat de huidige eigenaar van het pand Normandiaplein 5 kennelijk de ruimte op de verdieping niet geheel meer voor zijn bedrijf nodig acht. Het gaat om de objectieve mogelijkheden.

Daarnaast merken wij op dat meer woningen (geen bedrijfswoning zijnde) boven de winkelpanden tegenstrijdige belangen met de winkelfunctie kunnen opleveren. In dit verband verwijzen wij naar bijvoorbeeld de overlast die de Lidl-vestiging aan de Westersingel meebracht voor nabije woningen.

Wij constateren dat er beleidsmatig geen goede reden is om meer woningen boven de winkels in de bestemming "Detailhandel" toe te staan, maar wel om de aanwezige winkelruimte aan het Normandiaplein qua grootte te handhaven.

Belang omwonenden

Als bewoners/eigenaren van aangrenzende woningen zouden wij uiteraard het hierboven onder verzoek aangegeven niet hebben gedaan als er niet ook een direct belang van ons in het geding is bij de eventuele realisering van meer woningen boven deze winkelruimte.

Toen in de eerste helft van de jaren '80 van de vorige eeuw plannen werden gemaakt voor het Normandiaplein met de realisering van twee grootschalige winkels aan de noordzijde van dat plein is zoveel mogelijk rekening gehouden met de invloed, die dit kon hebben voor ons en onze percelen. Er is toen naar gestreefd zoveel mogelijk te voorkomen dat deze percelen in een ongunstiger positie zouden komen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, waarin op percelen grenzend aan onze percelen was voorzien in de bouw van woningen van één laag met kap (semi-bungalows).

Met onze belangen is toen met name in twee opzichten rekening gehouden door in het nieuwe bestemmingsplan Normandiaterrrein te bepalen dat:

- aangrenzend aan onze percelen, met het oog op onze privacy, de bezonning en de rust in de achtertuinen, een strook met een diepte van 9 m achter de winkelpanden werd bestemd als Tuin. Binnen die strook mochten daardoor geen bedrijfsmatige activiteiten (bijvoorbeeld opslag, fietsenstalling, laden/lossen) worden uitgevoerd en mocht er niet worden gebouwd, behalve zogenaamde andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming Tuin met een hoogte van maximaal 2,5 m (bijvoorbeeld erfafscheidingen);
- een opbouw in de maximaal toegestane bouwhoogten van de winkels werd opgenomen met het oog op de invloed van de winkelbebouwing op onze percelen (bezonning, beleving en dergelijke). In dat verband werd bepaald dat:
 - de achterste 7,5 meter maximaal 3,5 m hoog mag zijn;
 - overigens tot een hoogte van maximaal 6 m mag worden gebouwd;
 - voor de voorste 12 m diepte een vrijstellingsmogelijkheid werd opgenomen voor een hoogte tot 9 m (voor bijvoorbeeld voor een ingangspartij of ander accent in de bebouwing); in die voorste strook mocht eveneens met vrijstelling een bedrijfswoning worden gerealiseerd.

In het nu geldende bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein is een en ander op soortgelijke wijze geregeld.

Nieuw in dit plan ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan Normandiaterrrein is de hierboven genoemde bepaling over woningen. Indien op grond van artikel 4.1 onder b van het nu geldende bestemmingsplan extra woningen boven de winkelruimte zouden worden toegevoegd, met name als dat aan de achterzijde zou gebeuren, zal dat direct een negatieve invloed op onze percelen hebben. Vanuit die op de verdieping te situeren woningen zal dan inkijk plaats kunnen hebben in onze woningen en achtertuinen. Dat zal onze privacy aanmerkelijk schaden. Dat zal nog worden versterkt indien op het lage achterste deel van de winkelpanden terrasruimte bij die woningen zal worden aangelegd. Daarbij merken wij wel op dat een uit veiligheidsoogpunt voor zo'n terras noodzakelijke afscheiding boven de maximaal toegestane bouwhoogte van 3,5 m zal uitkomen en dus in strijd zal zijn met het bestemmingsplan.

Gezien de negatieve invloed, die extra woningen op de verdiepingen van de winkels voor ons en onze percelen zullen hebben, zijn wij tegenstander van de mogelijkheid van zulke extra woningen. Mede gelet op de zorgvuldigheid ten opzichte van onze percelen, die er in de jaren '80 bij het mogelijk maken van deze winkelruimte is betracht in de planologische regeling daarvan, achten wij het ten opzichte van ons onzorgvuldig en onredelijk dat artikel 4.1 onder b de mogelijkheid van realisering van die extra woningen opent. Daarom richten wij het hierboven genoemde verzoek aan u.

Hoogachtend,

Zie bijgevoegde lijst van ondertekenaars

De bewoners/eigenaren van de woningen langs de zuidzijde van de Jachthavenstraat/ woningen Leeuwarderkade gelegen tussen Jachthavenstraat en Normandiaplein / woningen Leeuwarderweg gelegen tussen Jachthavenstraat en Normandiaplein te Sneek.

Aan de raad van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Sneek, 29 september 2019

Onderwerp: **aanvulling**, verzoek tot partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein

Geachte gemeenteraad,

In onze brief van 12 september 2019 maakten wij ons verzoek met betrekking tot herziening bestemmingsplan kenbaar.

Ter completering van dit verzoek doen wij u de machtigingen toekomen van de bewoners die tijdens het ondertekenen niet aanwezig waren.

Hoogachtend,

AMENDEMENT (artikel 30 RvO)

Van : *Gert Schouwstra - ChristenUnie*
 Aan : De voorzitter van de raad
 Agendapunt : 7
 Onderwerp : Bestimmingsplan Snits - parsjele feroaring
 bestimmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein.
 Datum raadsvergadering : 31 maart 2021

1. Voorgenomen besluit zoals opgenomen in het 2e lid van het raadsvoorstel:
 2. het bestemmingsplan Sneek - partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein ongewijzigd vast te stellen;
 2. Voorgesteld wordt het voorgenomen besluit genoemd onder 1. als volgt te wijzigen in/aan te vullen met:
 2. het bestemmingsplan Sneek - partiële herziening bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein gewijzigd vast te stellen, door in de bij het plan behorende regels na artikel 3.2.2. lid c. een nieuw lid in te voegen, luidend: ***“d. de voorgevel van woningen, met uitzondering van bestaande woningen, moet in de naar het Normandiaplein gerichte bouwgrens worden gebouwd”***;
-

Toelichting:

Bij behandeling in de raadscommissie DSO op 16 maart is namens de bewoners van de Jachthavenstraat ingesproken. Zij hadden bedenkingen tegen de mogelijkheid om de woningen aan hun zijde van het gebouw te situeren, waardoor er inkijk zou ontstaan. Tijdens de behandeling in de commissie heeft de wethouder aangegeven dat de drie woningen aan de zijde van het Normandiaplein zullen worden gesitueerd. Na de behandeling in de commissie bleek dat deze bedoeling nergens in de planregels was geborgd en dat een realisatie aan de achterkant technisch en juridisch ook mogelijk zou zijn. Dit is ongewenst. Met dit amendement wordt deze omissie gerepareerd en recht gedaan aan alle eerdere uitspraken.

Dit amendement is

- ☐ Overgenomen
☒ Aangenomen
☐ Verworpen



 Griffier

Het amendement wordt met algemene stemmen aangenomen.