



nota overleg- en inspraakreacties bestemmingsplan "Sneek - waterwoningen Houkepoort"

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2
2.	Inleiding	3
2.1	Doel bestemmingsplan	3
2.2	Procedure	3
2.3	Leeswijzer	3
3.	Inspraakreacties.....	4
4.	Behandeling van de overleg- en inspraakreacties.....	4
4.1.1	Brandweer Fryslân.....	4
4.1.2	Gasunie	4
4.1.3	Wetterskip Fryslân.....	5
4.1.4	Provincie Fryslân.....	5
4.1.5	Liander	5
4.1.6	Bewoners Noorderrak	5
4.1.7	Bewoners Houkeweg.....	6
4.1.8	Bewoners Noorderrak	6
4.1.9	Bewoners Houkeweg.....	6
4.1.10	Bewoners Houkeweg.....	7
4.1.11	Bewoners Zuiderrak.....	8
4.1.12	Bewoners Houkeweg.....	8
4.1.13	Bewoners Houkeweg.....	9
4.1.14	Bewoners Zuiderrak.....	10
4.1.15	Bewoners Noorderrak	10
4.1.16	Bewoners Zuiderrak.....	10
4.1.17	Bewoners Zuiderrak.....	11
4.1.18	Bewoners Zuiderrak.....	11
5.	Beantwoording vaker genoemde onderwerpen	12
6.	Conclusie.....	14

2. Inleiding

2.1 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat 6 waterwoningen kunnen worden gerealiseerd in de havenkom van de Houkepoort. Ook kan een bijgebouw worden opgericht op de kade ten behoeve van deze waterwoningen. De mogelijkheid van de bouw van aan gebouw voor 15 appartementen van maximaal 25 meter hoog komt met dit plan te vervallen.

2.2 Procedure

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden naar verschillende (overheids)instanties. Er zijn vijf overlegreacties ontvangen. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van inspraak vanaf 12 augustus 2022 t/m 22 september 2022 ter inzage gelegen.

Met het ter inzage leggen van het voorontwerp heeft de gemeente iedereen in de gelegenheid gesteld om kennis te kunnen nemen en te reageren op het plan dat in voorbereiding is. Ook zijn er twee inloophmomenten geweest waarbij belangstellenden een toelichting konden krijgen op het plan en vragen konden stellen. Ook is via een nieuwsbrief en berichten via www.woneninsudwestfryslan.nl aangekondigd dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage was gelegd. In totaal zijn er 13 inspraakreacties ontvangen.

2.3 Leeswijzer

In de hoofdstukken 3 en 4 wordt nader ingegaan op de ontvangen reacties uit het vooroverleg en de inspraakreacties. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht, hoofdstuk 4 een samenvatting van de ingezonden reacties.

De inspraakreacties van bewoners uit de omgeving van het plangebied gaan vaak in op onderwerpen die ook door andere bewoners zijn genoemd. In hoofdstuk 5 is een nadere toelichting gegeven per onderwerp. Daarmee is getracht de verschillende opmerkingen over de onderwerpen zo goed mogelijk te voorzien van een reactie of toelichting.

De onderstaande onderwerpen worden in hoofdstuk 5 toegelicht:

- A. Onderbouwing Invulling van de locatie;
- B. Alternatieven
- C. Recreatieve en sociaal-maatschappelijke aspecten in de havenkom
- D. Geluid
- E. Ligplaatsen

3. Inspraakreacties

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn 18 inspraakreacties ingediend. In onderstaand schema zijn de gegevens van de inspraakreacties en de paragraaf met de samenvatting en beantwoording weergegeven.

	Bedrijf/adres inspraakreactie	Ontvangstdatum	Beantwoording
1	Brandweer Fryslân	14 augustus 2022	4.1.1
2	Gasunie	15 september 2022	4.1.2
3	Wetterskip Fryslân	17 augustus 2022	4.1.3
4	Provincie Fryslân	13 september 2022	4.1.4
5	Liander	20 september 2022	4.1.5
6	Bewoners Noorderrak	18 augustus 2022	4.1.6
7	Bewoners Houkeweg	6 september 2022	4.1.7
8	Bewoners Noorderrak	15 september 2022	4.1.8
9	Bewoners Houkeweg	15 september 2022	4.1.9
10	Bewoners Houkeweg	20 september 2022	4.1.10
11	Bewoners Zuiderrak	21 september 2022	4.1.11
12	Bewoners Houkeweg	21 september 2022	4.1.12
13	Bewoners Houkeweg	21 september 2022	4.1.13
14	Bewoners Houkeweg	21 september 2022	4.1.14
15	Bewoners Noorderrak	21 september 2022	4.1.15
16	Bewoners Zuiderrak	21 september 2022	4.1.16
17	Bewoners Zuiderrak	27 september 2022	4.1.17
18	Bewoners Zuiderrak	27 september 2022	4.1.18

4. Behandeling van de overleg- en inspraakreacties

4.1 Inspraakreacties

4.1.1 Brandweer Fryslân

Samenvatting

Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn onder de kop 'uitwerking' van de verzonden brief adviseert Brandweer Fryslân daarom om Potentiële kopers te informeren over de opkomsttijd, zodat de verwachtingen van de brandweer bij een incident realistisch zijn.

Gemeentelijke reactie

Toekomstige bewoners zullen worden geïnformeerd over de opkomsttijd. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze opmerking.

4.1.2 Gasunie

Samenvatting

Het plan is door Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

Reactie voor kennisgeving aangenomen.

4.1.3 Wetterskip Fryslân

Samenvatting

1. Verzocht wordt om het thema 'voldoende' toe te voegen in de eerste alinea van paragraaf 4.4 van de toelichting bij de overige genoemde thema's (waterveiligheid, afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit).
2. Compensatie. Verzocht wordt om bij meer dan 200 m² aan toename van verhard oppervlak hiervoor compensatie te bieden. Het feit dat eerst een toren was gepland en nu woningen worden gerealiseerd is onvoldoende duidelijk. Wanneer eerder al compensatie heeft plaatsgevonden, dan graag dat aangeven.
3. Ter aanvulling op het wateradvies (bijlage 2) wordt het peil vermeld van de boezem: -0,16 m NAP.

Gemeentelijke reactie

1. De tekst wordt aangevuld zoals verzocht
2. In het bestemmingsplan 'Sneek - Houkepoort' uit 2017 is al compensatie opgenomen. Destijds is in de onderbouwing de toename van het verhard oppervlakte gecompenseerd door het voornemen tot aanleg van een groot oppervlak aan boezemwater (de havenkom). De toelichting wordt aangevuld met deze informatie.
3. De toelichting wordt aangevuld met het peil.

4.1.4 Provincie Fryslân

Samenvatting

1. Het ecologisch onderzoek ontbreekt nog. Verwacht wordt dat deze bij de ontwerpfase in het plan is opgenomen.
2. De provincie geeft in overweging dat de woningen 'natuur inclusief' worden gebouwd.
3. Wonen: de ontwikkeling van deze woningen valt niet onder het 'plafondloos bouwen'. Geadviseerd wordt om nader te motiveren dat het plan in overeenstemming is met het actuele woningbouwprogramma op grond van artikel 3.1 van de Verordening Romte Fryslân.

Gemeentelijke reactie

1. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd. Uit oogpunt van ecologie wordt het plan uitvoerbaar geacht. Er zijn enkele algemene aanbevelingen gedaan, zoals het advies om buiten het broedseizoen om te werken. De rapportage wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de bevindingen in de toelichting aangevuld.
2. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan welke materialen bij voorkeur worden toegepast. Deze voorschriften zijn niet opgesteld uit oogmerk van natuurinclusief bouwen, maar om sturing te geven aan het uiterlijk van de bouwwerken.
3. Wonen: In de toelichting van het plan wordt nader omschreven dat het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk woonbeleid en past binnen de afspraken die zijn gemaakt met de provincie ten aanzien van wonen (artikel 3.1 van de Verordening Romte Fryslân).

4.1.5 Liander

Geen opmerkingen

4.1.6 Bewoners Noorderrak

Samenvatting

Het is de overweging waard om het bouwvlak op te schuiven naar de parkeerplaats die is aangelegd voor de woontoren. Hierbij kan worden gedacht aan minder woningen en enkele woningen op de parkeerplaats. Hierdoor blijft er meer ruimte beschikbaar voor de huidige bewoners in woongenot en recreatie aan de waterkom.

Er is aangegeven dat er nog 9 ligplaatsen beschikbaar zijn voor bewoners uit de gehele wijk. In de verkoopbrochure staat dat de woningen aan het Noorderrak 1, 2 en 27 t/m 34 en de woningen Aan de Houkeweg 1 en 2, bij voldoende beschikbaarheid, een eerste optie tot koop hebben. Indiener pleit voor het aanbieden van de ligplaatsen aan de aangrenzende woningen; Noorderrak 27 t/m 34.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor beantwoording. Specifiek wordt verwezen naar de onderwerpen 'Alternatieven', 'Recreatie en maatschappelijke aspecten' en 'Ligplaatsen' van de vaker genoemde onderwerpen.

4.1.7 Bewoners Houkeweg

Samenvatting

Indiener stelt dat:

1. het ontwerp zoals het er nu ligt neemt een erg groot deel van de kom in beslag;
2. de afmetingen van de waterwoningen (12 m x 7,65 m hoog) het aanwezige uitzicht belemmeren;
3. er niet is gekeken naar alternatieve plaats voor bouwen van bv. appartementen waar nu een (lege) parkeerplaats is;
4. er waarschijnlijk veel geluid- en lichtoverlast zal zijn;
5. de mogelijkheid om vrij te recreëren wordt beperkt i.v.m. veiligheid van de kinderen;
6. er een onveilige situatie kan ontstaan als de woningen zijn gerealiseerd;
7. ligplaatsen die aan bewoners zijn beloofd kunnen nu niet worden gerealiseerd omdat er ligplaatsen aan de toekomstige waterwoningen zullen worden gekoppeld.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

4.1.8 Bewoners Noorderrak

Samenvatting

Indiener is van mening dat

1. de berging afzichtelijk is zoals staat afgebeeld op de tekening. Dit vlak zou eerder vrij blijven. Deze plek zal voor veel bewoners het uitzicht belemmeren;
2. de komst van de waterwoningen ten koste zal gaan van het plezier op het water;
3. dat het vlak veel groter is dan eerdere tekeningen lieten zien, na het uitzetten van boeien door medebewoners en na indieners idee. Bij de aankoop van hun huis zou er een klein appartementencomplex komen. Indiener ziet het uitzicht verpest worden door de woningen in het water;
4. andere vormen van bebouwing zouden beter kunnen passen. Kan er geen appartementencomplex gerealiseerd worden met 2 keer 3 lagen op de achterkant van de parkeerplaats? Dat past meer bij de eerder voorgenomen plannen en op die manier blijft het woongenot en de bijbehorende recreatieactiviteit gewaarborgd;
5. het geluid weergalmt in de kom. Indiener vraagt zich af (zorg) hoe het komt met 6 waterwoningen met terras op het dak;
6. door de waterwoningen blijft weinig ruimte over voor manoeuvreren met boten, waar ook mensen suppen en zwemmen. Dit is mogelijk onveilig (uiting van zorg);
7. ligplaats, zie opmerking van de ligplaatsen onder 4.1.6.

Indiener merkt ook op dat het mooie wijdse uitzicht in de kom met al wat daar bij hoort (vogels, vissen, varende bootjes, spelende kinderen) door de voorgenomen plannen zullen verdwijnen.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor de beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

4.1.9 Bewoners Houkeweg

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat het niet doorgaan van de woontoren niet als een verlies hoeft te worden gezien, maar als een - weliswaar ongewilde - overwinning voor alle partijen. De wijk die ontstaan is zorgt voor groot woongenot en mag als een geslaagd project worden bestempeld. De kom is een sociaal trefpunt geworden, niet alleen voor de bewoners. Er wordt gezwommen, met bootjes gevaren, suppen, kinderen leren zeilen/surfen etc. En ook geschaatst. In alle seizoenen;
2. indiener geeft de suggestie om ook eens met kinderen die hier spelen in gesprek te gaan;
3. indiener is van mening dat de realisatie van de waterwoningen ten koste gaat van de

- ‘beeldkwaliteit’ en ‘omgevingskwaliteit’ van de wijk en dat de harmonie van de bebouwing en beleving uit balans zullen zijn (raken);
4. indiener geeft aan geen begrip te hebben voor de waterwoningen, ze passen niet binnen het geheel van alle woningen op de wal. Met deze woningen is geen sprake van een win-win situatie;
 5. indiener verwacht dat de 6 waterwoningen afbreuk gaan doen aan het woongenot van de wijk;
 6. indiener geeft aan dat uit de berichten blijkt dat de waterwoningen als een experiment worden benoemd. Om waterwoningen tot een succes te maken is - volgens indiener - een locatie nodig waar waterwoningen in een cluster gebouwd kunnen worden en ten volle tot hun recht kunnen komen qua bouwstijl en één met de omgeving (omgevingskwaliteit en kwaliteitsbeeld). Het huidige voorstel van de huidige plannen om plompverloren in een bestaande wijk te ontwikkelen gaat ten kosten van vele (kwaliteits-)zaken;
 7. indiener vertelt dat in een eerdere online meeting is aangegeven dat er geen financieel belang is door de gemeente om de waterwoningen te bouwen. Indiener geeft de suggestie om op de bestaande kade, ruimte in te richten voor extra groenvoorzieningen in combinatie met sportieve/recreatieve mogelijkheden voor verschillende doelgroepen. Dat zou ten goede komen aan de “omgevingskwaliteit” en eigenlijk aansluiten bij de thema’s van de ‘Omgevingsvisie 1.0’ van onze gemeente;
 8. indiener geeft aan dat het een idee zou zijn voor het college om de huidige vorm van de wijk te bekijken, inclusief de markeringen van het bouwvlak in het water;
 9. tot slot geeft indiener aan dat er een kans bestaat (zorg) dat de waterwoningen recreatief worden gebruikt, of niet permanent worden bewoond door eigenaren. Daar zit de wijk niet op te wachten.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor de beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

Ad 2: Het ontwikkelen van de woonwijk is in de afrondende fase, het gehele plan Houkepoort is opgeleverd met uitzondering van de woontoren. De inrichting van de openbare ruimte staat los van deze procedure/ontwikkeling voor het mogelijk maken van de waterwoningen. De gemeente ziet op dit moment geen meerwaarde om met kinderen in gesprek te gaan.

Ten aanzien van de geuite zorg (punt 8 van de reactie) voor het recreatieve gebruik: het bestemmingsplan wordt opgesteld met een verbodsregel voor recreatief gebruik. Artikel 3.4.3 onder a luidt als volgt: ‘Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning.’

4.1.10 Bewoners Houkeweg

Samenvatting

1. Indiener kon zich aanvankelijk wel vinden in het idee van waterwoningen. Toen duidelijk werd op welke locatie en hoeveel waterwoningen gewenst zijn, was indiener alles behalve blij;
2. indiener stelt dat de waterwoningen, in de kom, het meest centrale punt van de havenkom in beslag nemen. Deze plek wordt nu gebruikt voor ontmoeten, maar ook om te zwemmen, varen, suppen, vissen en te sporten. Met de komst van zes waterwoningen zou het hart van de wijk worden veranderd;
3. indiener is van mening dat de komst van de waterwoningen een volgepropt (zelfs randstedelijk) gevoel geeft, geheel misplaatst hier in Friesland. Voor indianers was juist de ruimtelijkheid en vrijheid reden om de randstad te verlaten en hiernaartoe te verhuizen;
4. indiener is van mening dat er weinig ruimte in het water van de kom overblijft om te varen, voor de huidige bewoners. Tevens vraagt indiener zicht af of er nog wel genoeg ruimte overblijft om veilig te kunnen recreëren op en in het water;
5. indiener is ook bezorgd over het geluid afkomstig van de buitenruimtes; geluid galmt goed door de huidige kom. Deze situatie (de nieuwe woningen, wordt aangenomen) lijkt indianers niet wenselijk voor zowel de privacy als de rust van de huidige en toekomstige bewoner;
6. indiener is van mening dat de ruimte in de kom goed kan worden gebruikt voor de aanleg van ligplaatsen, mede omdat dit is toegezegd bij de koop van de woningen. Hiermee blijft het midden van de kom ook vrij;
7. de reactie wordt afgesloten met een oproep om elders de waterwoningen te realiseren. Laat het ‘hart van de Houkepoort’ behouden voor de huidige bewoners.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor de beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

4.1.11 Bewoners Zuiderrak

Samenvatting

Indiener is (puntsgewijs) tegen het plan van de waterwoningen omdat:

1. de Architectuur van de wijk is niet meer zoals deze oorspronkelijk was;
2. beïnvloeding van de natuur, de vliegroute van zwaluwen en vleermuizen zal verstoord zijn;
3. verstoring van de natuur door invloed van licht, nog geen 500m verderop in onze wijk mag het fietspad richting de aquaduct niet meer verlicht zijn dan dat het nu is, en mag alleen met roze licht verlicht worden omdat het de flora en fauna anders verstoort. In de kom zal een hoop licht komen met het plaatsen van 6 waterwoningen, dit licht zal ook zeker invloed hebben op de vleermuizen en andere dieren die hier rondom het natuurgebied wonen;
4. geluid overlast omdat de waterwoningen rondom zullen liggen met de terrassen richting Zuiderrak en Noorderrak;
5. geluidsoverlast doordat de kom erg “galmt”, dit wordt zeker meer met 6 waterwoningen;
6. verhoogde golfslag in de kom, door de waterwoningen te plaatsen zal de deining zeker een stuk meer zijn als er boten in en uit de kom varen;
7. het ruimtelijke beeld dat de Houkepoort als plan zou uitstralen zal veranderen in een volle kom;
8. extra ligplaatsen voor de bewoners die nog geen ligplaats hebben bij hun huis zullen nu ook niet meer gerealiseerd worden voor een ieder die dat wil. De gemeente heeft geen ruimte meer voor iedereen, dat wordt nu nog een enkeling;
9. er is niet duidelijk en helder gecommuniceerd over wat wij nu zouden willen als bewoners, helaas doet de gemeente dat wel denken, maar er is slechts met een enkele bewoner gesproken over de ideeën van een nieuw plan;
10. het plaatsen van een groot bijgebouw horende bij de waterwoningen doet helemaal een afbreuk aan de mooie open uitstraling van onze wijk;
11. de waterwoningen zullen veel meer richting het zuiderrak komen dan het oorspronkelijke appartementen complex. De vorm van de kom zal hierdoor ook veranderen;
12. Tot slot geeft indiener aan dat zij de waterwoningen liever niet zien, maar een alternatief. De parkeerruimte aan het Noorderrak en Zuiderrak zouden kunnen worden gebruikt voor de realisatie van enkele (grondgebonden) woningen. Voordeel is dat daarmee de kom vrij kan blijven en voorzien worden van ligplaatsen, en de flora en fauna wordt minder verstoord.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor de beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

Ad 3. De mogelijke verstoring van de ecologische waarden is onderzocht. Uit een ecologisch onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling voor wat betreft het onderwerp ecologie uitvoerbaar is. Het onderzoek is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Ad 6. De gemeente ziet deze opmerking als uiting van zorg. Deze gemeente verwacht geen negatief effect van de waterwoningen op (toename van) de golfslag.

4.1.12 Bewoners Houkeweg

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat zij veel fietsers en wandelaars ziet genieten op de bankjes die zijn geplaatst aan de kom. Er is iets unieks gecreëerd aan de kom, te loven. Het oorspronkelijke plan met de plattegrond van een zeilschip, waarbij de woontoren de mast zou vormen was een plan dat werd geaccepteerd. Indiener vindt het jammer/is van mening dat de woningen te duur op de markt zijn gezet waardoor de toren nu niet doorgaat. Waarom is dit zo duur in de markt gezet?
2. indiener vindt de plannen voor een zestal woningen in ‘de kajuit van het schip’ niet logisch. Indiener vindt het jammer dat de plannen voor de toren niet in overleg met de omgeving zijn besproken maar ‘eenzijdig zijn ingetrokken’;

3. indiener is van mening dat de woontoren in ere hersteld moet worden. Minder m3 en betaalbaarder maken zodat er meer (dan 6) mensen in aanmerking komen om in de mooie wijk te komen wonen;
4. tot slot doet indiener een beroep op de veerkracht en nodigt uit om samen (wijk/gemeente) in gesprek te gaan op tot een goede oplossing te komen.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor de beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

Ad 2 en 4. Met de planvorming is zo veel mogelijk met de bouwmogelijkheden (zoals het bouwvlak) van het geldende bestemmingsplan aangehouden voor deze ontwikkeling. Het aanpassen van het plan is door gemeente doorgevoerd, omdat er op het moment sprake is van overprogrammering van appartementen in Sneek.

Voor wat betreft de participatie heeft de gemeente gekozen voor het delen van informatie over de ontwikkeling. Bewoners zijn uitgenodigd om / hebben gelegenheid gekregen om te reageren op de plannen van de waterwoningen tijdens het ter inzage liggen van het voorontwerp bestemmingsplan en de inloophmomenten.

4.1.13 Bewoners Houkeweg

Samenvatting

Indiener heeft onderstaande bezwaren tegen de plannen zoals die er nu liggen:

1. de waterwoningen nemen een veel groter oppervlakte in beslag dan de voormalige woontoren, en nemen met name veel ruimte weg uit de kom. Wij verliezen hierbij ons **gehele** vrije uitzicht. *Zoals wij eerder al reeds aangeven, was het vrije uitzicht juist één van de redenen waarom wij onze woning destijds hebben gekocht;*
2. er wordt veel gezwommen in de kom en watersport uitgeoefend. Hier is nu de ruimte voor, met de komst van eventuele waterwoningen wordt de ruimte beperkt en daarmee ook gevaarlijk. De kom wordt minder toegankelijk, denk aan wegvarende/ langsvarende boten in combinatie met zwemmende kinderen;
3. de bouw van de waterwoningen doet afbreuk aan waar de wijk Houkepoort voor staat. Het betreft een waterrijke wijk en onze wijk is gebouwd in de vorm van een Zeilboot. De woontoren zou de mast voorstellen. Met de bouw van eventuele waterwoningen is het hele idee weg;
4. indiener is van mening dat zuinig ruimtegebruik als peiler juist pleit voor de realisatie van de woontoren zoals aanvankelijk was gepland. 'En niet alleen omdat wij dan ons vrije uitzicht blijven behouden, ook omdat de wijk dan ruimtelijker en vrijer blijft. Dat nodigt veel meer uit om hier woongeluk en woongenot te blijven behouden'.

Indiener geeft nog enkele suggesties:

5. alsnog een symbolische 'mast' creëren en dit middels het planten van een mooie boom en extra steigers te realiseren zoals andere bewoners van Houkepoort destijds is beloofd;
6. alsnog een symbolische 'mast' creëren en dit middels het planten een mooie boom en 4 luxe woonarken plaatsen direct aan de kant van de wal waar nu de parkeerplaats is (locatie voormalige woontoren). Wel met de nadruk op 'luxe'.

Indiener wil zich ook beroepen op een maximale schadevergoeding als de plannen worden uitgevoerd.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor de beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

Ad 1. Het mogelijke oppervlak van 6 waterwoningen (6 x 100 m² maximaal + berging van 100 m²) wordt minder dan de maximale oppervlakte die bebouwd kon worden in de vorm van de woontoren. De woontoren mocht namelijk maximaal een bebouwd oppervlak van 1000 m² krijgen.

Het aangehaalde beroep op schadevergoeding kan pas aan de orde zijn nadat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en wordt dientengevolge bij de afweging nu niet meegewogen. Voor schadevergoeding kan te zijner tijd eventueel een beroep worden gedaan op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening waarin de planschaderegeling is opgenomen.

4.1.14 Bewoners Zuiderrak

Samenvatting

1. Indiëners hebben in 2018 een vrije kavel gekocht. Daarbij hebben ze meegewogen dat er een woontoren zou komen, voor een deel op de wal en voor een groot deel in het water. De wijziging van de waterwoningen in plaats van de woontoren doet afbreuk aan het plan de ruimte, wordt aangegeven;
2. ook wordt het ingenomen wateroppervlak groter dan de vastgelegde 1000 m². Indiëner geeft aan dat de dichtstbijzijnde waterwoning 20 a 30 meter dichter naar hun woning komt. Ter illustratie zijn enkele plaatjes bijgevoegd;
3. De gemeente wordt geadviseerd door indiëners om toch een woontoren met appartementen te bouwen met 3 lagen. De geschatte verkoopprijs van appartementen is genoemd op ca. 600.000 euro, daarmee zou eenzelfde opbrengst kunnen worden gehaald en kan het oude concept worden gehanteerd;
4. tevens wordt de suggestie meegegeven om de parkeerterreinen aan het Noorderrak en Zuiderrak te wijzigen tot bouwkvavels, dat kan voor de gewenste opbrengsten gaan zorgen;
5. van de 15 ligplaatsen (steigers genoemd in de reactie) blijven 9 over (gemeente gaat er van uit in geval gemeente er een woontoren komt met 6 appartementen). Deze kunnen worden toegewezen aan de bewoners die al eerder een was toegezegd;
6. Geluid: met waterwoningen direct in het water geeft dat veel meer overlast. Indiëner verzoekt om een onafhankelijk onderzoek wat aantoot dat dit niet boven de genoemde norm(?) uitkomt.
7. Indiëners willen de gemeente aansprakelijk stellen voor de waarde vermindering van de woning (planschade). Hier zullen indiëners zeker op terugkomen als de voorgenomen ontwikkeling wordt voortgezet.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording wordt voor de onderwerpen 'invulling van de locatie', 'alternatieven', 'geluid' en 'ligplaatsen' verwezen naar de 'Beantwoording vaker genoemde onderwerpen' in hoofdstuk 5 van deze nota.

Ad 2. De maximale bebouwde oppervlakte zal minder worden dan 1000 m², zie hiervoor ook de gemeentelijke reactie onder 4.1.13.

Het aangehaalde beroep op schadevergoeding kan pas aan de orde zijn nadat het voorliggende bestemmingsplan regeling onherroepelijk is geworden en wordt dientengevolge bij de afweging nu niet meegewogen. Voor schadevergoeding kan te zijner tijd eventueel een beroep worden gedaan op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening waarin de planschaderegeling is opgenomen.

4.1.15 Bewoners Noorderrak

Samenvatting

1. Indiëner geeft aan dat als de waterwoningen geplaatst worden, dat voor hen betekent dat een stuk woongenot verloren gaat. 'Door de waterwoningen en de boten die als gevolg hiervan erom heen moeten varen, verdwijnt het overzicht en een veilige (speel)plek';
2. indiëner geeft aan in afwachting te zijn van de 'beloofde' ligplekken. Ze huren elders een ligplaats voor hun boot. Indiëner ziet liever meer ligplaatsen in de kom, dan de waterwoningen
3. indiëner ziet graag een openbare ruimte met daarin veel groen en plek voor sport en bewegen. In het oorspronkelijke plan wordt omschreven 'maar ook op het wooneiland is het genieten geblazen, zo zijn er vele speelweides voor de kinderen, een prachtige binnenhaven en gaat veel aandacht naar het groene karakter van de wijk zodat deze perfect aansluit op de prachtige omgeving'. Deze omschrijving moet worden vastgehouden.
4. ruimte, het ultieme vakantiegevoel, middenin de natuur... oftewel; je thuis voelen.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor de beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

4.1.16 Bewoners Zuiderrak

Samenvatting

Indiener geeft aan dat gemeente van plan is het bouwvlak zo vol mogelijk te bouwen met waterwoningen. Daartegen zijn 3 bezwaren

1. de kom wordt te vol;
2. geen ligplaatsen voor huidige bewoners van de wijk;
3. uitzicht in de richting van de vaart wordt belemmerd.

Indiener geeft daarbij de suggestie om minder waterwoningen toe te staan, 3 of 4 (illustratie is bijgevoegd in de reactie). Dan kan de enorme steiger worden bespaard en kan een mooie zwemplaats/zwemsteiger voor de kinderen uit de buurt en de kinderen uit de aangrenzende wijk gemaakt worden.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de beantwoording hoofdstuk 5 van deze nota met daarin een beantwoording/toelichting ten aanzien van gemaakte opmerkingen over de invulling van de locatie, mogelijke alternatieven, recreatief gebruik en de ligplaatsen.

4.1.17 Bewoners Zuiderrak

Samenvatting

1. Indiener woont met het gezin, waarvan kinderen van 5, 7 en 9 jaar aan de havenkom van de Houkepoort. Aangegeven wordt dat ze erg geschrokken zijn van dit voorstel en plan.
2. De afstand tot de woontoren was vele malen groter dan de afstand tot de geplande waterwoningen. Met het huidige voorstel worden zij beperkt in het uitzicht, 'omdat een uitgestrekter bouwoppervlakte bebouwd zal gaan worden'. En verder: het oorspronkelijke appartementencomplex was anders gesitueerd dan de beoogde waterwoningen, wat voor indieners nadelig uitpakt. Het is hen onduidelijk wat de exacte afstand van de waterwoningen tot de eigen kavel is.
3. De afstand van de woning tot de waterwoningen is zo beperkt dat indieners recht bij de waterwoningen in de woonkamer zullen kijken. Bij het manoeuvreren met de boot worden ook problemen verwacht, gezien de boten ruime draaicirkels hebben (geen boegschroef). Als de boten willen wegvaren zullen zij dus achteruit wegvaren.
4. Indieners maken zich zorgen over licht en geluid van de waterwoningen. Ook wordt verwacht dat de waterwoningen ten koste gaan van de privacy.
5. Waarom zijn er geen alternatieven onderzocht? Indiener is van mening dat de plek van de parkeervlakken op het Noorderrak uitermate geschikt zou kunnen zijn voor het bouwen van woningen/appartementen.
6. Indieners missen een vast aanspreekpunt bij B&W en een vorm van empathie. Ook wordt betwijfeld of de huidige wethouders bekend zijn met de wensen en behoeftes in de Houkepoort.
7. Indiener geeft de suggestie voor een alternatief van woningbouw aan het Noorderrak. Op de parkeerplaats kan een 2-laag appartementencomplex worden gebouwd met ongeveer 8 woningen, direct aan het water. Vervolgens kunnen er tegen de kade van het Noorderrak een groot aantal ligplaatsen worden gemaakt.
8. Nog een alternatief is dat de parkeerplaats op het Noorderrak als 1 of 2 kavels voor nieuwbouw wordt aangeboden, met een aantal ligplaatsen aan de kade.
9. Tevens wordt opgemerkt dat er geen woningen in de buurt zijn die geschikt zijn voor mensen met een beperking. Op de parkeerplaats op het Noorderrak zouden ook woningen/appartementen kunnen komen die rolstoeltoegankelijk of levensloopbestendig worden.
10. Indiener hoopt op een open gesprek om de voorgenomen plannen te heroverwegen.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor de beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

4.1.18 Bewoners Zuiderrak

Samenvatting

Indieners zijn tegen het plaatsen van 6 waterwoningen in de wijk Houkepoort. Puntsgewijs wordt aangegeven:

1. het plan is niet meer zoals oorspronkelijk was bedacht;

2. het plan zal leiden tot nadelige beïnvloeding van de natuur (zwaluwen en vleermuizen);
3. verstoring door invloed van licht (met verwijzing naar de maatregelen ten aanzien van de verlichting bij het fietspad verderop);
4. (vrees voor) geluidsoverlast van de waterwoningen;
5. geluid galmt erg in de kom. Met 6 waterwoningen wordt dat meer;
6. golfslag: er zal zeker meer deining ontstaan als boten in en uit de kom varen;
7. het ruimtelijk beeld zal veranderen in een volle kom;
8. ligplaatsen: Door de ontwikkeling kan niet iedereen die dat wil een ligplaats krijgen;
9. er is niet helder gecommuniceerd over wat bewoners zouden willen. Er is slechts met een enkeling gesproken over de ideeën van een nieuw plan;
10. het grote bijgebouw doet al helemaal afbreuk aan de mooie open uitstraling van de wijk;
11. de waterwoningen zullen meer richting het zuiderrak komen dan het oorspronkelijke appartementencomplex. De vorm van de kom verandert daardoor.

Indiener hoopt dat deze punten tot herziening van de voorgenomen plannen zal leiden.

Daarbij wordt ook genoemd dat als andere mogelijkheid ook kan worden gekeken naar het realiseren van huizen op de parkeerterreinen van het Noorder en Zuiderrak.

Gemeente wordt uitgenodigd om met indieners de kom te bekijken. En wellicht dat dan samen met de buurt een andere invulling kan worden gegeven aan de genoemde woningnood.

Gemeentelijke reactie

Zie hoofdstuk 5 voor de beantwoording van de vaker genoemde onderwerpen.

Gemeente heeft gekozen voor informatiedeling van de ontwikkeling richting de omgeving. Bewoners zijn uitgenodigd om / hebben gelegenheid gekregen om te reageren op de plannen van de waterwoningen tijdens het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan en bij de inloopmomenten.

5. Beantwoording vaker genoemde onderwerpen

In de reacties komen enkele onderwerpen vaker naar voren. Om deze notitie compact en leesbaar te maken is voor algemeen voorkomende onderwerpen deze toelichting/motivering opgesteld.

A. Onderbouwing invulling van de locatie

Ontwikkeling Houkepoort, geldende kaders (2017)

Bij de ontwikkeling van Houkepoort is uitgegaan van het realiseren van een woontoren met maximaal 15 appartementen, van maximaal 25 meter hoog aan de havenkom. Dit is vertaald in het bestemmingsplan met een bouwvlak en beeldkwaliteitscriteria (Hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Sneek - Houkepoort'). In de omschrijving van de beeldkwaliteit wordt gesproken over een landmark.

Voor de mogelijke invulling van deze locatie met een woontoren zijn diverse ontwerpen opgesteld en gepresenteerd. Dit zijn *verkenningen* geweest van de mogelijke invulling, binnen de kaders van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitseisen. Het ontwikkelen en verkopen van een dergelijk appartementengebouw is niet doorgegaan. Er was o.a. sprake van een overaanbod van appartementen in Sneek. Deze ontwikkeling past dan ook bij het woonbeleid, waarbij de gemeente inzet op temporiseren en/of deprogrammeren van de plancapaciteit voor appartementen.

Gewijzigde invulling

Om in plaats van de woontoren waterwoningen toe te staan heeft het college van burgemeester en wethouders in 2021 ingestemd op de locatie maximaal 7 waterwoningen toe te staan. Bovendien is invulling ten behoeve van wonen nog steeds passend binnen het woonbeleid van de gemeente. Naar aanleiding van de reacties die zijn ontvangen is nu voorgesteld om 6 waterwoningen toe te staan; één woning minder.

De gemeente heeft een kwantitatieve doelstelling: het is gewenst dat woningen worden gebouwd in Sneek. Dit is in het Coalitieakkoord 2022 - 2026 nog verder geconcretiseerd met de doelstelling om in die periode 1000 woningen te gaan realiseren.

Kwalitatief gezien is ruimte in het gemeentelijk woonbeleid voor de realisatie en stimuleren van vernieuwende woonvormen. Dit is ook een ambitie in het huidige collegeprogramma. Differentiatie in het woningaanbod is ook gewenst.

Op de plek waar de waterwoningen zijn geprojecteerd was al sprake van een bijzondere bebouwing. Het accent van de woontoren was daar een uiting van. Met het nu voorliggende plan wordt het accent gevormd door een compact cluster waterwoningen. De waterwoningen passen bij de gerealiseerde bebouwing. Ze wijken af in de zin dat zij niet grondgebonden zijn. De verschijningsvorm van de waterwoningen wordt afgestemd in kleur, vorm en materiaalgebruik welke geen afbreuk doet aan de architectuur van de omliggende bebouwing. De beeldkwaliteitscriteria vormen daar de toetsingscriteria van.

Voor het ruimtegebruik is gekozen om niet meer ruimte uit de havenkom in te vullen dan het huidige bestemmingsplan al mogelijk maakt. Omdat er ruimte nodig is voor bergingen en voorzieningen bij de waterwoningen wordt wel ruimte op de kade (bij de parkeerplaats aan het Noorderrak) in gebruik genomen in het voorliggende plan. Deze ruimte zal echter beperkt zijn qua volume; het oppervlak mag maximaal 100 m² bedragen en de bouwhoogte maximaal 3,3 meter. Zie ook verder onder het kopje 'Alternatieven' hieronder.

B. Alternatieven

In veel opmerkingen wordt de suggestie gegeven om binnen de Houkepoort de parkeerplaats aan het Noorderrak (en in mindere mate aan de Zuiderrak) te benutten voor bouw van woningen of appartementen. Tevens wordt in enkele inspraakreacties voorgesteld om meer ligplaatsen op te nemen in de havenkom. De ligplaatsen worden verder benoemd onder punt E. van dit hoofdstuk. De alternatieven voor de woningbouw acht de gemeente ongewenst omdat juist deze plek in aanmerking kan komen voor vernieuwende woonvormen, zoals in dit geval waterwoningen.

Traditioneel bouwen zoals een appartementengebouw van 2 of 3 lagen, of enkele grondgebonden woningen is niet in lijn met de ingestemde ontwikkeling van *vernieuwende woonvormen*.

Daarnaast is ook gekeken naar de huidige juridische bouwregels en is getracht om niet meer oppervlak te bebouwen dan nu mogelijk is. Het realiseren van de genoemde alternatieven zou inhouden dat veel meer bouwvolume op de kade zou komen te staan in vergelijking met het huidige bouwvlak dat in de havenkom is gelegen. Dit achten wij niet wenselijk omdat dit aanzienlijk afwijkt van de huidige bouw mogelijkheden. De ontwikkeling van de waterwoningen is in lijn met het geldende bestemmingsplan; woningbouw op de locatie (bouwvlak) is al voorzien met een bouwvlak en geldende bouwregels.

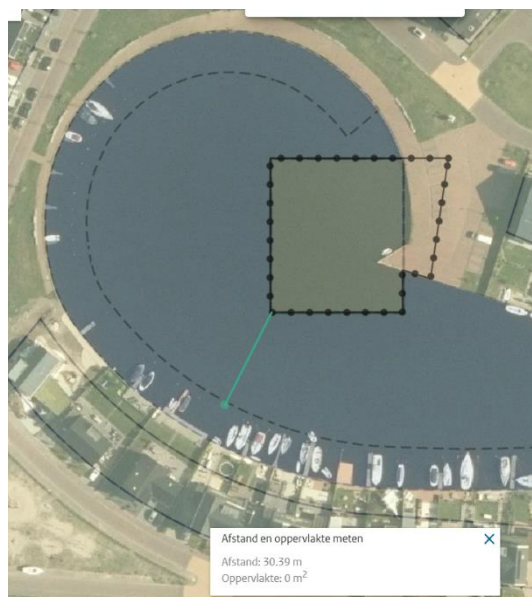
C. Recreatieve en sociaal-maatschappelijke aspecten in de havenkom

In de reacties wordt veel gezegd en geschreven over het verblijven in en rondom de havenkom. Het is een mooie plek om elkaar te ontmoeten en o.a. om te zwemmen, suppen, varen, te vissen en zelfs te schaatsen in de winter. De beoogde waterwoningen vormen een gevaar voor dit plezier, wordt veelvuldig aangegeven.

Gemeente is van mening dat de ontwikkeling van de waterwoningen het genoemde gebruik van het water niet in de weg hoeft te staan. Bovendien is het water aangelegd ten behoeve van het *wonen* aan het water. Recreatief gebruik is geen doel of recht van omwonenden, maar moet worden gezien als (positieve) zijdelingse mogelijkheid.

Bij de realisatie van de waterwoningen zal ook een centrale steiger mogelijk zijn, die een openbaar karakter zal hebben/krijgen.

De afstand van het bouwvlak tot de rand van de havenkom is ongeveer 30 meter aan de zijde van het Zuiderrak, zie de afbeelding hiernaast. Tussen het bouwvlak en de omliggende havenkom zal dan ook voldoende ruimte over blijven voor het kunnen varen, en manoeuvreren met boten. Ook zal het zwemmen en suppen ook nog steeds mogelijk zijn.



D. Geluid

Er is een zorg voor het geluid in de woonwijk. Het harde oppervlak en het aanwezige water zorgen ervoor dat geluid in en rond de havenkom blijft hangen.

De toevoeging van de waterwoningen zal niet zorgen voor meer geluid voor de huidige bewoners. De waterwoningen zelf zorgen niet voor geluid. Het gebruik van de waterwoningen is vergelijkbaar met andere woningen in de omgeving.

In het bestemmingsplan Sneek - Houkepoort was de mogelijkheid opgenomen om een appartementen gebouw van maximaal 25 meter hoog te realiseren voor 15 wooneenheden. Nu worden er maximaal 6 waterwoningen mogelijk gemaakt. De kans op eventuele hinder door het gebruik van de woningen wordt hiermee kleiner ten opzichte van het appartementen gebouw dat mogelijk gemaakt is in het bestemmingsplan Sneek - Houkepoort.

In het plan wordt rekening gehouden door het aanleggen van boten aan de waterwoningen niet toe te staan en drijvende terrassen naast de waterwoningen uit te sluiten.

Voor het onderwerp geluid zijn echter geen normen waaraan bewoners moeten voldoen naar elkaar. Woningen onderling zijn niet planologisch beschermd ten opzichte van elkaar. Wanneer sprake is van overlast valt dit onder het burendrecht of de APV (over de openbare orde).

E. Ligplaatsen

De ligplaatsen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Een uiteenzetting van die ligplaatsen heeft duidelijk gemaakt dat van de 160 ligplaatsen nog 15 ligplaatsen kunnen worden gerealiseerd en uitgegeven.

Het uitgeven van de ligplaatsen wordt niet geregeld met het voorliggende bestemmingsplan. Daarom kan in dit verband ook geen verdere reactie gegeven worden op de opmerkingen over ligplaatsen en toezeggingen daarover.

6. Conclusie

De ingediende reacties leiden tot onderstaande aanpassingen.

De toelichting van het plan zal worden aangevuld met de waterthema's en compensatie voor het verharde oppervlak.

De toelichting wordt voor het onderwerp ecologie/soorten ook aangevuld met informatie uit de ecologische quickscan en rapportage (bijlage) van dat ecologisch onderzoek.

Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan is opgesteld en wordt bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

In de regels van het plan wordt opgenomen dat drijvende terrassen niet bij het water mogen komen en dat het aanleggen van boten aan de woning niet is toegestaan.