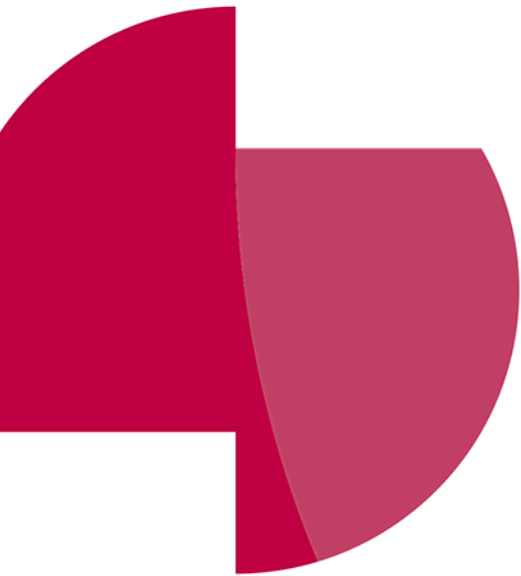




Reactienota ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan Sneek - waterwoningen Houkepoort

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Sneek - waterwoningen Houkepoort” en het bijbehorende ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben in de periode van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen.

Binnen deze periode zijn 4 zienswijzen en 1 pro forma zienswijze (die later inhoudelijk is aangevuld) ingediend. De vijf zienswijzen zijn volledig en voldoende gemotiveerd en daarmee ontvankelijk.

Een zesde zienswijze is afgestempeld op 3 februari 2023, omdat de gemeente pas de volgende ochtend de brievenbus leegt. In dit geval sluit de gemeente aan bij de zogenaamde verzendtheorie:

zienswijzen zijn tijdig ingediend indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht).

Ook deze zienswijze wordt als ontvankelijk aangemerkt en er zal inhoudelijk op worden gereageerd.

Hieronder zullen we ingaan op de zes ingediende zienswijzen: Eerst het onderwerp van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie met de conclusie voor het vast te stellen bestemmingsplan. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn er geen namen van natuurlijke personen opgenomen in deze reactienota.

Ingebrachte zienswijzen

1. en 2. Indiener 1 (bewoner Zuiderrak in Sneek) en Indiener 2 (bewoner Houkeweg in Sneek) hebben inhoudelijk dezelfde zienswijzen ingediend en worden daarom hieronder gelijktijdig behandeld.

a. Eerder werden de waterwoningen uitgesloten in bestemmingsplannen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan “Houkepoort-Houkemar” (2010) is in artikel 5 een bestemming opgenomen “Uit te werken woondoeleinden -UW-”. Deze bestemming diende indertijd te worden uitgewerkt door burgemeester en wethouders. In de uitwerkingsregels was onder meer opgenomen dat ligplaatsen voor woonschepen binnen de bestemming niet zijn toegestaan. Daarbij werd gerefereerd aan de Woonschepenverordening met betrekking tot ligplaatsen van woonschepen.

In het bestemmingsplan “Sneek-Houkepoort” (2017) is concreet invulling gegeven aan de stedenbouwkundige/planologische opzet van de wijk. Er is in dat bestemmingsplan aangegeven waar aanlegsteigers zijn toegestaan en waar ligplaatsen zijn uitgesloten. Woonschepen zijn in dat bestemmingsplan dus niet toegestaan, omdat daarvoor een permanente aanleggelegenheid nodig is.

In de wijk is er dus, in aansluiting op de Woonschepenverordening, geen woonschip voor permanent gebruik toegestaan. De gemeente kan er echter voor kiezen om op bepaalde plekken waterwoningen toe te staan. In een bestemmingsplan wordt dit dan planologisch geregeld.

De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan te herzien. In dit geval was op de betreffende locatie een woontoren voorzien. De gemeente is echter tot de conclusie gekomen dat de realisatie van een dergelijk gebouw geen haalbare kaart is. Door het grote aanbod van appartementen in Sneek en de relatief hoge verkoopprijzen van de nieuwe appartementen in Houkepoort, is het de ontwikkelaar niet gelukt om voldoende belangstelling voor de plannen te genereren. Daarom is de

gemeente op zoek gegaan naar een andere invulling. Dit heeft geresulteerd in experimentele woningen, namelijk een zestal waterwoningen. De gemeente ziet de komst van de waterwoningen in Houkepoort als een waardevolle toevoeging aan de woningvoorraad en wil daarom het bestemmingsplan herzien.

b. Ligplaatsen

Reactie gemeente

Er moet hier als eerste worden opgemerkt dat de ligplaatsen voor de recreatieve vaartuigen buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan vallen. Het gaat hier alleen om de gronden, waarop eerder de woontoren was geprojecteerd. De ligplaatsen voor de recreatieve vaartuigen blijven geregeld in het bestemmingsplan Sneek-Houkepoort uit 2017. Ter informatie wordt hieronder een en ander nog eens uiteengezet.

Centraal in het wooneiland is een haven gesitueerd. Uitgangspunt is dat dit vaste ligplaatsen (recreatief) voor de bewoners zijn. De drie zijden van het wooneiland bieden aanvullende vaste ligplaatsen (recreatief) voor bewoners. Het plan gaat uit van in totaal 160 recreatieve ligplaatsen. Aan de west- en noordzijde van het plangebied, grenzend aan de openbare ruimte, kunnen maximaal 50 recreatieve ligplaatsen worden gefaciliteerd. Voor de woontoren zijn 15 recreatieve ligplaatsen beschikbaar. Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte voor 80 recreatieve ligplaatsen. Aan de noordzijde is ruimte voor 15 recreatieve ligplaatsen.

Omdat het plan voor de woontoren (15 woningen) niet doorgaat en er 6 waterwoningen voor terugkomen, blijven per saldo 9 recreatieve ligplaatsen over. Na realisatie van de waterwoningen zijn er dus nog 9 recreatieve ligplaatsen van de 160 beschikbaar. Er gaan niet nog eens 6 recreatieve ligplaatsen af vanwege de waterwoningen.

De 9 recreatieve ligplaatsen moeten nog worden aangelegd. Nadat het project is afgerond, kunnen deze ligplaatsen worden gerealiseerd en middels verloting worden verkocht. De gemeente heeft bekeken of het mogelijk is om nog meer recreatieve ligplaatsen te creëren; echter is dit niet wenselijk gebleken vanwege het Natura 2000-beheerplan van het Merengebied.

c. Doelstelling voldoende woningen bouwen

Reactie gemeente

De gemeente probeert een mix aan woningen te bouwen om aan de vraag te voldoen, aantrekkelijke wijken te creëren en doorstroming te bevorderen. Zo wordt in de gehele gemeente gewerkt aan nieuwe woningbouwlocaties met een mix aan woningtypen. Zoals hierboven (onder a.) weergegeven, is de gemeente tot de conclusie gekomen dat de realisatie van een woontoren op de betreffende locatie in Houkepoort geen haalbare kaart is. Vandaar dat gekeken is naar een andere invulling, waardoor wel woningen kunnen worden gebouwd. De gemeente ziet de komst van de waterwoningen in Houkepoort als een waardevolle toevoeging aan onze woningvoorraad. Deze ontwikkeling past binnen het woonbeleid, waarbij de gemeente inzet op temporiseren en/of deprogrammeren van de plancapaciteit voor appartementen en kiest voor de realisatie en het stimuleren van vernieuwende woonvormen (differentiatie van het woningaanbod).

d. Maximaal bebouwd oppervlak

Reactie gemeente

In het nu nog geldende bestemmingsplan 'Sneek- Houkepoort' (2017) is een bouwvlak opgenomen waarop een appartementengebouw van maximaal 25 meter hoogte is toegestaan. Het betreft een bouwvlak van 45 x 39 meter (= 1755 m²). Hierbinnen mag dus een appartementengebouw worden

gebouwd met een bebouwd oppervlak van maximaal 1000 m². De locatie en vorm van het appartementengebouw binnen het bouwvlak is vrij en is niet vast. Volgens de regels van dit bestemmingsplan is dus meer mogelijk dan wat de indiener van de zienswijze voorrekent. In het nieuwe plan wordt uitgegaan van 6 waterwoningen van maximaal 100 m² per waterwoning en een gemeenschappelijke berging van maximaal ca. 66 m², is totaal maximaal ca. 666 m². De planologische mogelijkheden qua bebouwd oppervlak zijn in het nieuwe bestemmingsplan dus afgenomen.

e. Van toren met ranke hoofdvorm naar clusterbouw +

Buiten bouwvlak, eerder uitgesloten +

Parkeren

Reactie gemeente

De indiener gaat uit van een slanke woontoren, zoals die eerder gepresenteerd is. Binnen de mogelijkheden die het nu nog geldende bestemmingsplan biedt, zijn echter veel mogelijkheden voor andere bebouwing (zie ook de gemeentelijke reactie hierboven). Ook bebouwing in de breedte is op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan mogelijk.

De gemeente heeft er in het nieuwe bestemmingsplan voor gekozen om de zes waterwoningen in ieder geval binnen het bouwvlak van de eerder beoogde woontoren te projecteren. De oppervlakte van een waterwoning mag op basis van het nieuwe bestemmingsplan maximaal 100 m² bedragen, dit maakt maximaal 600 m² + maximaal ca. 66 m² voor de berging = maximaal ca. 666 m². Dit is een stuk minder dan het oppervlak van 1000 m² in het oude -nog geldende- bestemmingsplan. Daarbij zal de bouwhoogte van de waterwoningen ten opzichte van de woontoren een stuk lager zijn.

Omdat er bij de waterwoningen meer ruimte is voor water en er geen grond wordt opgespoten zal de berging van maximaal ca. 66 m² op de wal worden geplaatst.

Het parkeerterrein op de kade was overigens ook (mede) bedoeld voor parkeren voor de bewoners van de woontoren. Binnen de bestemming 'Woongebied' was parkeren bij recht toegestaan. Er kon worden gekozen voor parkeren binnen het bouwvlak, maar dat hoefde niet.

Vanwege de mogelijkheid van een gemeenschappelijke berging (walvoorziening) voor de waterwoningen zullen een aantal parkeerplaatsen verdwijnen. Deze zullen worden gecompenseerd aan de zuidzijde van de berging. In het bestemmingsplan zal daarom worden opgenomen dat ook op die gronden parkeervoorzieningen mogen worden aangelegd. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4 de tekst over het parkeren aangepast en verduidelijkt.

Zoals in de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan is onderbouwd, zijn de aanwezige en nieuw aan te leggen parkeerplaatsen voldoende om in de parkeerbehoefte van de waterwoningen te voorzien.

f. Grondverkoop

Reactie gemeente

Ten aanzien van terrassen heeft de gemeente rekening gehouden met de vrees van verschillende bewoners dat een (drijvend) terras op het water kan zorgen voor geluidsoverlast, gezien het feit dat geluid gedragen wordt over het water. Hierom is in het bestemmingsplan opgenomen dat (drijvende) terrassen aan het water niet zijn toegestaan. In plaats daarvan kunnen woningen bijvoorbeeld worden voorzien van een dakterras.

Ten aanzien van de verkoop zal (naar verwachting) een ontwikkelaar in de gelegenheid worden gesteld om het waterperceel aan te kopen en te ontwikkelen overeenkomstig het bestemmingsplan. Op basis van de regels in het bestemmingsplan kan de gemeente handhavend optreden tegen

overtredingen ten aanzien van bouw- en gebruiksvoorschriften (zie hiervoor bijvoorbeeld artikel 3.4 in het bestemmingsplan met specifieke gebruiksregels).

Conclusie: De ingebrachte zienswijzen van indiener 1 en 2 leiden tot wijziging van het bestemmingsplan: De gemeente ziet namelijk aanleiding om op basis van de ingebrachte zienswijzen wijzigingen in de regels aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze wijziging heeft er mee te maken dat er in artikel 3.1 'Bestemmingsomschrijving' nu geen mogelijkheid is opgenomen voor 'parkeervoorzieningen' en 'verblijfsgebied'. Deze twee bijhorende functies moeten wel in artikel 3.1 van de regels worden opgenomen, omdat op de wal openbaar gebied met parkeervoorzieningen zullen worden gecreëerd. Deze komen (deels) in de plaats van de parkeerplaatsen die vervallen door de plaatsing van de gemeenschappelijke berging op de wal. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4 de tekst over het parkeren aangepast en verduidelijkt.

3. Indiener 3 (bewoner Noorderrak)

Indiener 3 heeft drie punten in de zienswijze opgenomen.

a. De berging niet pontificaal in het midden plaatsen

Reactie gemeente

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 een gemeenschappelijke berging bij de waterwoningen wordt hiervoor wel ruimte op de kade (bij de parkeerplaats aan het Noorderrak) bestemd in het voorliggende plan. Deze ruimte zal echter beperkt zijn qua volume; het oppervlak mag maximaal ca. 66 m² bedragen en de bouwhoogte maximaal 3,3 meter. Er is juist gekozen voor een enkele bijgebouw voor alle waterwoningen (clustering), zodat het ruimtelijk beeld opener blijft en minder rommelig oogt. Voor de kwaliteit is in het beeldkwaliteitsplan (als onderdeel van de welstandsnota) opgenomen dat de bijgebouwen mee-ontworpen dienen te worden en aan te sluiten op de vormgeving en materialisatie van de waterwoning. De waterwoningen en hun percelen hebben geen erfafscheidingen.

De hoogte is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, namelijk een maximale bouwhoogte van 3,30 meter

b. De oppervlakte van de waterwoningen

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan 'Sneek- Houkepoort' (2017) is een bouwvlak opgenomen waarop een appartementengebouw met een bouwhoogte van maximaal 25 meter is toegestaan. Het betreft een bouwvlak van 45 x 39 meter (= 1755 m²). Hierbinnen mag dus een appartementengebouw worden gebouwd met een bebouwd oppervlak van maximaal 1000 m². De locatie en vorm van het appartementengebouw binnen het bouwvlak is vrij en is niet vast. Volgens de regels van dit bestemmingsplan is dus meer mogelijk dan waar de indiener van de zienswijze kennelijk van uitgaat. In het nieuwe plan wordt uitgegaan van 6 waterwoningen van maximaal 100 m² per waterwoning en een gemeenschappelijke berging van maximaal ca. 66 m², is totaal maximaal ca. 666 m². De planologische mogelijkheden qua bebouwd oppervlak zijn in het nieuwe bestemmingsplan dus afgenomen.

c. De ligplaatsen/ steigers

Reactie gemeente

Er moet hier als eerste worden opgemerkt dat de ligplaatsen voor de recreatieve vaartuigen buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan vallen. Het gaat hier alleen om de gronden, waarop eerder de woontoren was geprojecteerd. De ligplaatsen voor de recreatieve vaartuigen blijven geregeld in het bestemmingsplan Sneek-Houkepoort uit 2017. Ter informatie wordt hieronder een en ander nog eens uiteengezet.

Centraal in het wooneiland is een haven gesitueerd. Uitgangspunt is dat dit vaste ligplaatsen (recreatief) voor de bewoners zijn. De drie zijden van het wooneiland bieden aanvullende vaste ligplaatsen (recreatief) voor bewoners. Het plan gaat uit van in totaal 160 recreatieve ligplaatsen. Aan de west- en noordzijde van het plangebied, grenzend aan de openbare ruimte, kunnen maximaal 50 recreatieve ligplaatsen worden gefaciliteerd. Voor de woontoren zijn 15 recreatieve ligplaatsen beschikbaar. Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte voor 80 recreatieve ligplaatsen. Aan de noordzijde is ruimte voor 15 recreatieve ligplaatsen.

Omdat het plan voor de woontoren (15 woningen) niet doorgaat en er 6 waterwoningen voor terugkomen, blijven per saldo 9 recreatieve ligplaatsen over. Na realisatie van de waterwoningen zijn er dus nog 9 recreatieve ligplaatsen van de 160 beschikbaar. Er gaan niet nog eens 6 recreatieve ligplaatsen af vanwege de waterwoningen.

De 9 recreatieve ligplaatsen moeten nog worden aangelegd. Nadat het project is afgerond, kunnen deze ligplaatsen worden gerealiseerd en middels verloting worden verkocht. De gemeente heeft bekeken of het mogelijk is om nog meer recreatieve ligplaatsen te creëren; echter is dit niet wenselijk gebleken vanwege het Natura 2000-beheerplan van het Merengebied.

Conclusie: De ingebrachte zienswijzen van indiener 3 leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4. Indiener 4 (bewoner Zuiderrak)

Indiener 4 noemt in zijn zienswijze de volgende punten.

a. Samenwerking tussen gemeente en de bewoners

Reactie gemeente

De indiener vindt het vervelend dat er vanuit de gemeente steeds nieuwe mensen bij het project zijn betrokken. De gemeente kan niet voorkomen dat bij langdurige projecten van tijd tot tijd nieuwe mensen zijn betrokken. Daarbij komt dat bij de verschillende fasen van het project andere afdelingen zijn betrokken. Van belang voor omwonenden is dat duidelijk is bij wie ze terecht kunnen met vragen en opmerkingen. De gemeente heeft door middel van mailings, kennisgevingen, nieuwsbrieven en inloop-/ informatiebijeenkomsten geprobeerd omwonenden te informeren en te betrekken bij het plan voor de waterwoningen. Tevens was telkens contact over het project met de gemeente mogelijk.

b. De hoogte van de waterwoningen is gewijzigd

Reactie gemeente

In het eerdere voorontwerp bestemmingsplan was voor de waterwoningen nog een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Deze hoogte is in het ontwerp-bestemmingsplan inderdaad

verhoogd naar 7,6 meter ten opzichte van het wateroppervlak. Dit komt door bezwaren en opmerkingen van omwonenden: er werd bij drijvende terrassen gevreesd voor geluidsoverlast vanwege de dragende werking van het water. De gemeente heeft daarop in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat er “geen (drijvende) terrassen of steigers mogen worden gebouwd, met uitzondering van maximaal één toegangssteiger per woning”. De bewoners van de waterwoningen moeten uiteraard wel de mogelijkheid hebben om buiten te zitten. Dit terras zal dan in het ontwerp van de waterwoning moeten worden geïntegreerd (zie hiervoor ook het beeldkwaliteitsplan). Vanwege de hoogte van een balustrade op de verdieping is de maximale bouwhoogte verhoogd naar 7,6 meter.

c. De architectuur is gewijzigd

Reactie gemeente

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. De gemeente is echter tot de conclusie gekomen dat de realisatie van een woontoren op de betreffende locatie in Houkepoort geen haalbare kaart is. Vandaar dat gekeken is naar een andere invulling, waardoor wel woningen kunnen worden gebouwd. 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 en berging 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.

d. Beïnvloeding en verstoring van de natuur (zwaluwen en vleermuizen)

Reactie gemeente

Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd, waarbij onder meer is gekeken naar zwaluwen en vleermuizen. 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 (Quickscan Wet natuurbescherming Realisatie Waterwoningen Houkepoort te Sneek, Bureau FaunaX B.V., juli 2022) is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de bevindingen in de toelichting aangevuld. De gemeente ziet geen aanleiding om extra onderzoeken uit te voeren met betrekking tot de ecologie; het nu voorliggende onderzoek is op een juiste en zorgvuldige manier uitgevoerd.

Ten aanzien van de opmerking over verlichting bij het fietspad, 500 meter verderop: Eerder, bij aanleg van de wijk Houkepoort is ook een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de hele wijk. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het fietspad vanuit de Domp over het Aquaduct naar de Houkepoort een aandachtsgebied was voor de vleermuis. Daarom zijn langs het fietspad masten geplaatst waarvan het licht zoveel mogelijk naar beneden schijnt en de lichtkleur amber is.

e. Geluidsoverlast van de waterwoningen

Reactie gemeente

Er is bij de indiener van de zienswijze zorg over het geluid van de waterwoningen 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 nu nog geldende 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 vast te stellen bestemmingsplan is rekening gehouden met de zorg over geluid 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).

f. Verhoogde golfslag in de kom

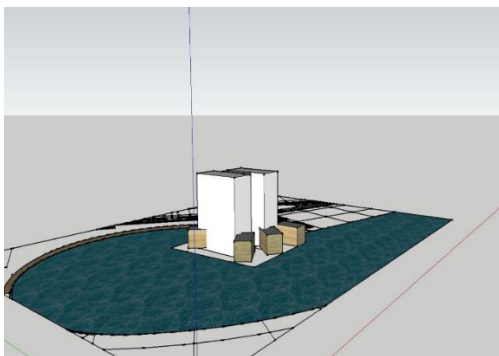
Reactie gemeente

De gemeente ziet deze opmerking als uiting van zorg. Deze gemeente verwacht geen onevenredig negatief effect van de waterwoningen op (toename van) de golfslag. De gemeente ziet geen aanleiding om extra onderzoek hiernaar uit te voeren.

g. Ruimtelijk beeld verandert in volle kom

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan ‘Sneek- Houkepoort’ (2017) is een bouwvlak opgenomen waarop een appartementengebouw van maximaal 25 meter hoogte is toegestaan. Het betreft een bouwvlak van 45 x 39 meter (= 1755 m²). Hierbinnen mag dus een appartementengebouw worden gebouwd met een bebouwd oppervlak van maximaal 1000 m². De locatie en vorm van het appartementengebouw binnen het bouwvlak is vrij en is niet vast. Volgens de regels van dat bestemmingsplan is dus meer bebouwing mogelijk. In het nieuwe plan wordt namelijk uitgegaan van 6 waterwoningen van maximaal 100 m² per waterwoning en een gemeenschappelijke berging van maximaal ca. 66 m², is totaal maximaal ca. 666 m². De planologische mogelijkheden qua bebouwd oppervlak zijn in het nieuwe bestemmingsplan dus afgenomen. Het ruimtelijke beeld zal door de waterwoningen in plaats van het appartementengebouw zeker veranderen, maar het is niet de verwachting dat dit een voller beeld van de kom oplevert. Door de waterwoningen zal meer water in het betreffende gebied zijn, waardoor er naar verwachting een transparanter beeld ontstaat dan bij de opgespoten grond met een appartementengebouw.



*Voorbeeld plaatje met volume mogelijkheden woontoren (wit)
en waterwoningen (bruin)*

h. Ligplaats

Reactie gemeente

Er moet hier als eerste worden opgemerkt dat de ligplaatsen voor de recreatieve vaartuigen buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan vallen. Het gaat hier alleen om de gronden, waarop eerder de woontoren was geprojecteerd. De ligplaatsen voor de recreatieve vaartuigen blijven geregeld in het bestemmingsplan “Sneek-Houkepoort” uit 2017. Ter informatie wordt hieronder een en ander nog eens uiteengezet.

Centraal in het wooneiland is een haven gesitueerd. Uitgangspunt is dat dit vaste ligplaatsen (recreatief) voor de bewoners zijn. De drie zijden van het wooneiland bieden aanvullende vaste ligplaatsen (recreatief) voor bewoners. Het plan gaat uit van in totaal 160 recreatieve ligplaatsen. Aan de west- en noordzijde van het plangebied, grenzend aan de openbare ruimte, kunnen maximaal 50 recreatieve ligplaatsen worden gefaciliteerd. Voor de woontoren zijn 15 recreatieve ligplaatsen beschikbaar. Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte voor 80 recreatieve ligplaatsen. Aan de noordzijde is ruimte voor 15 recreatieve ligplaatsen.

Omdat het plan voor de woontoren (15 woningen) niet doorgaat en er 6 waterwoningen voor terugkomen, blijven per saldo 9 recreatieve ligplaatsen over. Na realisatie van de waterwoningen zijn er dus nog 9 recreatieve ligplaatsen van de 160 beschikbaar. Er gaan niet nog eens 6 recreatieve ligplaatsen af vanwege de waterwoningen.

De 9 recreatieve ligplaatsen moeten nog worden aangelegd. Nadat het project is afgerond, kunnen deze ligplaatsen worden gerealiseerd en middels verloting worden verkocht. De gemeente heeft bekeken of het mogelijk is om nog meer recreatieve ligplaatsen te creëren; echter is dit niet wenselijk gebleken vanwege het Natura 2000-beheerplan van het Merengebied.

i. Niet helder gecommuniceerd

Reactie gemeente

De gemeente heeft door middel van mailings, kennisgevingen nieuwsbrieven en inloop-/ informatiebijeenkomsten geprobeerd omwonenden te informeren en te betrekken bij het plan voor de waterwoningen. Tevens was telkens contact over het project met de gemeente mogelijk.

j. Groot bijgebouw doet afbreuk aan de open uitstraling van de wijk

Reactie gemeente

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 een gemeenschappelijke berging bij de waterwoningen wordt hiervoor wel ruimte op de kade (bij de parkeerplaats aan het Noorderrak) bestemd in het voorliggende plan. Deze ruimte zal echter beperkt zijn qua volume; het oppervlak mag maximaal ca. 66 m² bedragen en de bouwhoogte maximaal 3,3 meter. Er is juist gekozen voor een enkele bijgebouw voor alle waterwoningen (clustering), zodat het ruimtelijk beeld opener blijft. Voor de kwaliteit is in het beeldkwaliteitsplan (als onderdeel van de welstandsnota) opgenomen dat de bijgebouwen mee-ontworpen dienen te worden en aan te sluiten op de vormgeving en materialisatie van de waterwoning. De woningen en hun percelen hebben geen erfafscheidingen.

Voor het overige sluiten de ingebrachte zienswijzen van indiener 4 aan bij die bij indiener 1 en 2. Voor de gemeentelijke reactie wordt daarom verwezen naar beantwoording onder 1 en 2.

Conclusie: De ingebrachte zienswijze van indiener 4 leidt tot wijziging van het bestemmingsplan: De gemeente ziet namelijk aanleiding om op basis van de ingebrachte zienswijze wijzigingen in de regels aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze wijziging heeft er mee te maken dat er in artikel 3.1 'Bestemmingsomschrijving' nu geen mogelijkheid is opgenomen voor 'parkeervoorzieningen' en 'verblijfsgebied'. Deze twee bijhorende functies moeten wel in artikel 3.1 van de regels worden opgenomen, omdat op de wal openbaar gebied met parkeervoorzieningen zullen worden gecreëerd. Deze komen (deels) in de plaats van de parkeerplaatsen die vervallen door de plaatsing van de gemeenschappelijke berging op de wal. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4 de tekst over het parkeren aangepast en verduidelijkt.

5. Indiener 5 (bewoner Zuiderrak)

Indiener 5 heeft in zijn zienswijze de volgende punten benoemd.

a. Waterwoningen uitgesloten in eerder plan

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan "Houkepoort-Houkemaar" (2010) is in artikel 5 een bestemming opgenomen "Uit te werken woondoeleinden -UW-". Deze bestemming diende indertijd te worden uitgewerkt door burgemeester en wethouders. In de uitwerkingsregels was onder meer opgenomen dat ligplaatsen voor woonschepen binnen de bestemming niet zijn toegestaan. Daarbij werd gerefereerd aan de Woonschepenverordening met betrekking tot ligplaatsen van woonschepen.

In het bestemmingsplan "Sneek-Houkepoort" (2017) is concreet invulling gegeven aan de stedenbouwkundige/ planologische opzet van de wijk. Er is in dat bestemmingsplan aangegeven waar aanlegsteigers zijn toegestaan en waar ligplaatsen zijn uitgesloten. Woonschepen zijn in dat bestemmingsplan dus niet toegestaan, omdat daarvoor een ligplaats nodig is.

In de wijk is er dus, in aansluiting op de Woonschepenverordening, geen woonschip voor permanent gebruik toegestaan. De gemeente kan er echter voor kiezen om op bepaalde plekken waterwoningen toe te staan. In een bestemmingsplan wordt dit dan planologisch geregeld.

De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan te herzien. In dit geval was op de betreffende locatie een woontoren voorzien. De gemeente is echter tot de conclusie gekomen dat de realisatie van een dergelijk gebouw geen haalbare kaart is. Door het grote aanbod van appartementen in Sneek en de relatief hoge verkoopprijzen van de nieuwe appartementen in Houkepoort, is het de ontwikkelaar niet gelukt om voldoende belangstelling voor de plannen te genereren. Daarom is de gemeente op zoek gegaan naar een andere invulling. Dit heeft geresulteerd in experimentele woningen, namelijk een zestal waterwoningen. De gemeente ziet de komst van de waterwoningen in Houkepoort als een waardevolle toevoeging aan de woningvoorraad en wil daarom het bestemmingsplan herzien.

b. Vrij uitzicht

Reactie gemeente

Het gaat inmiddels om maximaal 6 waterwoningen binnen het bouwvlak, zoals dat in het eerdere (voor)ontwerp bestemmingsplan ook was opgenomen.

In het bestemmingsplan "Sneek- Houkepoort" (2017) is een bouwvlak opgenomen waarop een appartementengebouw van maximaal 25 meter hoogte is toegestaan. Het betreft een bouwvlak van 45 x 39 meter (= 1755 m²). Hierbinnen mag dus een appartementengebouw worden gebouwd met

een bebouwd oppervlak van maximaal 1000 m². De locatie en vorm van het appartementengebouw binnen het bouwvlak is vrij en is niet vast. Over een verandering in afstand van de waterwoningen tot de woningen in vergelijking met het appartementengebouw is niks te zeggen, omdat het appartementengebouw ook op een andere plek binnen het bouwvlak kon worden geplaatst. Volgens de regels van dat bestemmingsplan is dus meer bebouwing mogelijk. In het nieuwe plan wordt uitgegaan van 6 waterwoningen van maximaal 100 m² per waterwoning en een gemeenschappelijke berging van maximaal ca. 66 m², is totaal maximaal ca. 666 m². De planologische mogelijkheden qua bebouwd oppervlak zijn in het nieuwe bestemmingsplan dus afgenomen. Het ruimtelijke beeld zal door de waterwoningen in plaats van het appartementengebouw zeker veranderen, maar het is niet de verwachting dat dit een voller beeld van de kom oplevert. Door de waterwoningen zal meer water in gebied zijn waardoor er naar verwachting een transparanter beeld ontstaat dan bij de opgespoten grond met een appartementengebouw.

Overigens bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Belemmering hiervan is bovendien moeilijk te vermijden binnen een stedelijke omgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen er voor zorgen dat het vrije uitzicht voor omwonenden vermindert.

c. Geluidsoverlast

Reactie gemeente

Er is bij de indiener van de zienswijze zorg over het geluid van de waterwoningen 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 appartementengebouw dat mogelijk gemaakt is in het bestemmingsplan Sneek - Houkepoort.

In het vast te stellen bestemmingsplan is rekening gehouden met de zorg over geluid 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). In het kader van dit bestemmingsplan wordt wat dit punt betreft geen extra onderzoek uitgevoerd.

d. Waardevermindering

Reactie gemeente

Het aangehaalde beroep op schadevergoeding kan pas aan de orde zijn nadat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en wordt daarom 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.

Voor meer informatie over planschade wordt verwezen naar de gemeentelijke website over dit onderwerp.

e. Voldoende woningen bouwen

Reactie gemeente

De gemeente probeert een mix aan woningen te bouwen om aan de vraag te voldoen, aantrekkelijke wijken te creëren en doorstroming te bevorderen. Zo wordt in de gehele gemeente gewerkt aan nieuwe woningbouwlocaties met een mix aan woningtypen. Zoals hierboven eerder aangegeven, is de gemeente tot de conclusie gekomen dat de realisatie van een woontoren op de betreffende locatie in Houkepoort geen haalbare kaart is. Vandaar dat gekeken is naar een andere invulling, waardoor wel woningen kunnen worden gebouwd. De gemeente ziet de komst van de waterwoningen in Houkepoort als een waardevolle toevoeging aan onze woningvoorraad. Deze ontwikkeling past binnen het woonbeleid, waarbij de gemeente inzet op temporiseren en/of deprogrammeren van de plancapaciteit voor appartementen en kiest voor de realisatie en het stimuleren van vernieuwende woonvormen (differentiatie van het woningaanbod).

Conclusie: De ingebrachte zienswijzen van indiener 5 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

6. Indiener 6 (bewoner Houkeweg)

Indiener 6 (Groene Hart Juristen Moerkapelle, namens bewoner Houkeweg) heeft binnen de periode, dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, een pro-forma zienswijze ingediend. Op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel heeft de gemeente de indiener een termijn gegeven om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Binnen deze gestelde termijn is de zienswijze inhoudelijk aangevuld, zodat we hieronder inhoudelijk op zienswijze ingaan.

In de zienswijze zijn de volgende punten benoemd.

a. Voorgeschiedenis

Reactie gemeente

Indiener 6 heeft eerder al (sept. 2022) een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan. De gemeentelijk reactie daarop is opgenomen in de Nota overleg- en inspraakreacties, bijlage 6 bij de toelichting in het (ontwerp) bestemmingsplan “Sneek - waterwoningen Houkepoort”. Omdat de inspraakreacties veelal gingen over de dezelfde onderwerpen is in veel gevallen per onderwerp een gemeentelijk reactie gegeven. Vervolgens zijn in ‘hoofdstuk 6. Conclusie’ op basis van de overleg- en inspraakreacties de aanpassingen in het (ontwerp) bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesomd.

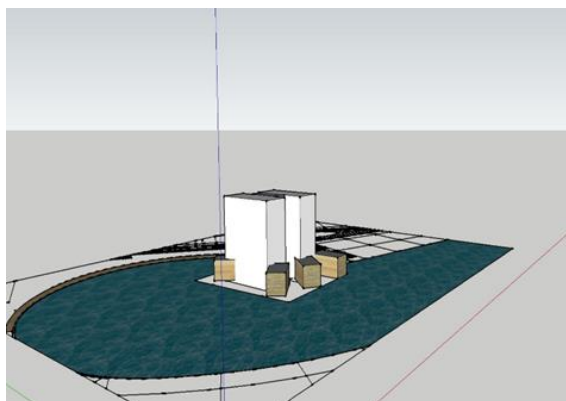
De gemeente heeft door middel van mailings, kennisgevingen, nieuwsbrieven en inloop-/ informatiebijeenkomsten geprobeerd omwonenden te informeren en te betrekken bij het plan voor de waterwoningen. Tevens was telkens contact over het project met de gemeente mogelijk. De laatste inloopbijeenkomsten waren op 17 augustus 2022 en op 22 september 2022. Ook in de nieuwsberichten is kennis gegeven van de ontwikkelingen en de ter-visie-legging van het voorontwerp-bestemmingsplan. Verder is er in juli, augustus en september 2022 met indiener uitgebreid mailcontact geweest over het proces en de inhoud.

b. Vrij uitzicht

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan ‘Sneek- Houkepoort’ (2017) is een bouwvlak opgenomen waarop een appartementengebouw van maximaal 25 meter hoogte is toegestaan. Het betreft een bouwvlak van 45 x 39 meter (= 1755 m²). Hierbinnen mag dus een appartementengebouw worden gebouwd met

een bebouwd oppervlak van maximaal 1000 m². De locatie en vorm van het appartementengebouw binnen het bouwvlak is vrij en is niet vast. Volgens de regels van dat bestemmingsplan is dus meer bebouwing mogelijk. In het nieuwe plan wordt namelijk uitgegaan van 6 waterwoningen van maximaal 100 m² per waterwoning en een gemeenschappelijke berging van maximaal ca. 66 m², is totaal maximaal ca. 666 m². De planologische mogelijkheden qua bebouwd oppervlak zijn in het nieuwe bestemmingsplan dus afgenomen. Het ruimtelijke beeld zal door de waterwoningen in plaats van het appartementengebouw zeker veranderen, maar het is niet de verwachting dat dit een voller beeld van de kom oplevert. Door de waterwoningen zal meer water in het betreffende gebied zijn waardoor er naar verwachting een transparanter beeld ontstaat dan bij de opgespoten grond met een appartementengebouw.



Voorbeeld plaatje met volume mogelijkheden woontoren (wit) en waterwoningen (bruin)

Overigens bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Belemmering hiervan is bovendien moeilijk te vermijden binnen een stedelijke omgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen er voor zorgen dat het vrije uitzicht voor omwonenden vermindert.

De gemeente heeft, zoals indiener 6 aangeeft, inderdaad rekening te houden met woningnood en de bouw van allerlei typen woningen voor verschillende doelgroepen. In dit geval vindt de gemeente het redelijk dat hier waterwoningen komen, maar dan wel binnen het bestaande bouwvlak (uit het bestemmingsplan “Sneek - Houkepoort” uit 2017). Daarom is het aantal beperkt tot 6 waterwoningen (was eerst 7). Gelet op de mogelijkheden die het bestemmingsplan nu al biedt, er woningen gebouwd moeten worden en de gemeente ook een financiële verantwoordelijkheid heeft (immers de woontoren wordt niet meer gebouwd) zijn 6 waterwoningen op de betreffende locatie acceptabel. Volgens de gemeente blijft genoeg ruimte over om te zwemmen, te varen etc. in de havenkom.

c. Ligplaatsen

Reactie gemeente

Er moet hier als eerste worden opgemerkt dat de ligplaatsen voor de recreatieve vaartuigen buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan vallen. Het gaat hier alleen om de gronden, waarop eerder de woontoren was geprojecteerd. De ligplaatsen voor de recreatieve vaartuigen blijven geregeld in het bestemmingsplan “Sneek-Houkepoort” uit 2017. Ter informatie wordt hieronder een en ander nog eens uiteengezet.

Centraal in het wooneiland is een haven gesitueerd. Uitgangspunt is dat dit vaste ligplaatsen (recreatief) voor de bewoners zijn. De drie zijden van het wooneiland bieden aanvullende vaste ligplaatsen (recreatief) voor bewoners. Het plan gaat uit van in totaal 160 recreatieve ligplaatsen. Aan de west- en noordzijde van het plangebied, grenzend aan de openbare ruimte, kunnen maximaal 50 recreatieve ligplaatsen worden gefaciliteerd. Voor de woontoren zijn 15 recreatieve ligplaatsen beschikbaar. Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte voor 80 recreatieve ligplaatsen. Aan de noordzijde is ruimte voor 15 recreatieve ligplaatsen.

Omdat het plan voor de woontoren (15 woningen) niet doorgaat en er 6 waterwoningen voor terugkomen, blijven per saldo 9 recreatieve ligplaatsen over. Na realisatie van de waterwoningen zijn er dus nog 9 recreatieve ligplaatsen van de 160 beschikbaar. Er gaan niet nog eens 6 recreatieve ligplaatsen af vanwege de waterwoningen.

De 9 recreatieve ligplaatsen moeten nog worden aangelegd. Nadat het project is afgerond, kunnen deze ligplaatsen worden gerealiseerd en middels verloting worden verkocht. De gemeente heeft bekeken of het mogelijk is om nog meer recreatieve ligplaatsen te creëren; echter is dit niet wenselijk gebleken vanwege het Natura 2000-beheerplan van het Merengebied.

Eventuele recreatieboten van de eigenaren van de waterwoningen moeten aangelegd worden op de daarvoor bestemde aanlegplaatsen (zie het bestemmingsplan “Sneek-Houkepoort” uit 2017). Wat dat betreft verandert er (planologisch) niks aan het bootverkeer. Daarbij mogen de gronden van de waterwoningen niet gebruikt worden als aanleggelegenheid. Waarom de veiligheid door de vaarbewegingen van de bewoners van de waterwoningen in plaats van de woontoren nu in het geding is, kan daarom niet worden ingezien.

d. Geluid

Reactie gemeente

Er is bij de indiener van de zienswijze zorg over het geluid van de waterwoningen 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 appartementengebouw 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 vast te stellen bestemmingsplan is rekening gehouden met de zorg over geluid 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 burennrecht of de APV (over de openbare orde).

Indiener 6 geeft verder aan dat ook de warmtepompen op de waterwoningen zullen leiden tot extra geluidsoverlast voor de huidige bewoners. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is naar aanleiding van de ingediende zienswijze een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen voor de omgeving van het inwerking zijn van warmtepompen van de waterwoningen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is hierom een extra onderbouwing inzake het geluid van warmtepompen opgenomen (zie paragraaf 4.3). Hieruit blijkt - uitgaande van de worst-case situatie - dat de cumulatieve geluidsbelasting ten gevolge van de warmtepompen, ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde op de omliggende woningen bedraagt. Hiermee wordt de grenswaarde van 50 dB(A) voor een rustige woonwijk niet overschreden. Hiermee kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het cumulatieve geluid van de warmtepompen.

e. Hoogte waterwoningen

Reactie gemeente

In het eerdere voorontwerp bestemmingsplan was voor de waterwoningen nog een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Deze hoogte is in het ontwerp-bestemmingsplan inderdaad verhoogd naar 7,6 meter ten opzicht van het wateroppervlak. Dit komt door bezwaren en opmerkingen van omwonenden: er werd bij drijvende terrassen gevreesd voor geluidoverlast vanwege de dragende werking van het water. De gemeente heeft daarop in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat er “geen (drijvende) terrassen of steigers mogen worden gebouwd, met uitzondering van maximaal één toegangssteiger per woning”. De bewoners van de waterwoningen moeten uiteraard wel de mogelijkheid hebben om buiten te zitten. Dit terras zal dan in het ontwerp van de waterwoning moeten worden geïntegreerd (zie hiervoor ook het beeldkwaliteitsplan). Vanwege de hoogte van een balustrade op de verdieping is de maximale bouwhoogte verhoogd naar 7,6 meter.

f. Juridische grondslag

Reactie gemeente

De gemeenteraad dient een bestemmingsplan vast te stellen dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening).

De bewoners zijn volgens de gemeente voldoende geïnformeerd en meegenomen in de plannen. Met bezwaren is zo mogelijk rekening gehouden door het plan/ de planregels in het bestemmingsplan te wijzigen. Daarbij hoort een belangenafweging door de gemeente, die niet (geheel) overeen kan komen met de wensen en belangen van omwonenden. De gemeente vindt dat er nu een goed plan ligt, waarbij met alle verschillende belangen (evenredigheidsbeginsel) voldoende rekening is gehouden. Als we kijken naar de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (waaronder het vertrouwensbeginsel), waarnaar indiener 6 verwijst, dan is de gemeente van oordeel dat het proces voldoende zorgvuldig is doorlopen; ook de motivering en inhoud van de (ontwerp) besluiten voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en aan de algemene beginselen van behoorlijke bestuur. Voor zo ver mogelijk is voldoende rekening gehouden met de verschillende belangen en zijn deze in de afweging betrokken.

Tevens wordt door indiener 6 betoogd dat planschade kan worden opgelopen.

Een beroep op planschade kan echter pas aan de orde zijn nadat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en wordt daarom 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. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en nieuw planologische regime.

Voor meer informatie over planschade wordt verwezen naar de gemeentelijke website over dit onderwerp.

Conclusie: De ingebrachte zienswijzen van indiener 6 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan: In de regels en op de verbeelding zijn geen wijzigingen aangebracht.

Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.3) en bijlage een nadere onderbouwing met betrekking tot het cumulatieve geluid van warmtepompen worden opgenomen.