

B i j l a g e 2 :
O v e r l e g - e n
i n s p r a a k r e a c t i e s

Reactienota vooroverleg en inspraak bestemmingsplan Noordoosthoek Normandiaplein

VOOROVERLEGREACTIES

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân heeft kennis genomen van het bestemmingsplan en constateert dat de wateraspecten op de juiste wijze in de waterparagraaf zijn opgenomen. De boezemkade die ligt over de Parallelweg, Thorbeckestraat en Groen van Prinstererstraat ontbreekt op figuur 7 in het bestemmingsplan. Het Wetterskip geeft in verband met de compensatieregeling verhard oppervlak aan dat men tijdig van toekomstige uitbreidingen van het verhard oppervlak middels een watertoets op de hoogte wil worden gebracht. Gelet op het feit dat het plan een conserverend bestemmingsplan is, geeft het Wetterskip een positief wateradvies af.

Reactie gemeente

Figuur 7 zal worden aangepast conform de opmerking van het Wetterskip. Verder wordt het wateradvies als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Provincie Fryslân

Provincie Fryslân geeft aan dat de provinciale belangen goed in het plan verwerkt zijn. Wel merkt de provincie op dat voor de volledigheid in de bestemming "Waarde – Beschermd Stadsgezicht" te verwijzen naar de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd gezicht en deze toelichting als bijlage in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente.

De toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. In paragraaf 5.2 "Toelichting op de bestemmingen" ontbreekt de bestemming "Waarde – Beschermd Stadsgezicht". Deze wordt toegevoegd.

VRM-Inspectie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

INSPRAAKREACTIES

Een bewoner van de Jachthavenstraat te Sneek heeft een inspraakreactie ingediend. Belanghebbende brengt de volgende punten naar voren:

Bij de inrichting van het parkeerterrein en de bouw van twee grootschalige winkels aan de noordzijde van het Normandiaplein is uitdrukkelijk rekening met de belangen van de bewoners door in het vigerende bestemmingsplan Normandiaplein te bepalen dat:

- aangrenzend aan de percelen Jachthavenstraat met het oog op privacy en rust in de achtertuinen een strook grond met een diepte van 9 meter achter de winkelpanden is bestemd als Tuin. Binnen deze strook mogen geen bedrijfsmatige bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld opslag, laden/lossen, stalling fietsen) worden uitgevoerd en er mag niet op worden gebouwd, behalve andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming tuin met een hoogte van maximaal 2,5 meter.
- er is met het oog op de invloed van de winkelbebouwing op de percelen Jachthavenstraat een opbouw in de maximaal toegestane bouwhoogte van de winkels opgenomen in die zin dat
 - De achterste 7,5 meter maximaal 3,50 meter hoog mag zijn;
 - Overigens tot maximaal 6 meter hoog mag worden bebouwd;
 - Voor de voorste 12 meter een vrijstellingsmogelijkheid tot 9 meter is opgenomen.

In het voorontwerp wordt aan deze situatie voorbij gegaan. De tuin wordt in het voorontwerp opgenomen in de bestemming "detailhandel" waardoor deze onbebouwde grond mag worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. De aangegeven toegestane goothoogte is voor het gehele bebouwingsvlak 6 meter, met een maximale toegestane bouwhoogte van 9 meter.

Reactie gemeente.

Ter bescherming van de bewoners van de Jachthavenstraat is in het geldende bestemmingsplan "Normandiaplein" de bestemming "Tuin" aan het achtererf gegeven. Op die manier wordt voorkomen dat het achtererf voor bijvoorbeeld opslag van goederen wordt gebruikt. Het ontwerp bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat de achtererven van de aanwezige detailhandelsbedrijven conform het geldende bestemmingsplan worden bestemd als "Tuin". Wel worden de standaarden gemeente Sneek gehanteerd bij de bestemming "Tuin". Dit houdt in dat ten behoeve van de bestemming "Tuin" andere bouwwerken met een bouwhoogte van 5,5 meter mogen worden gebouwd. Er is geen aanleiding de bouwhoogte voor andere bouwwerken te beperken tot 2,50 meter. Alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming "Tuin" mogen worden opgericht. Met het aangeven van maatvoeringsvlakken op de verbeelding kan conform het geldende bestemmingsplan de toegestane bouwhoogte worden beperkt. Vanaf de noordoostgevel - achterzijde van de panden - wordt over een diepte van 7,50 meter een bouwhoogte van 3,50 meter vastgelegd. Voor het overige gedeelte van de gebouwen wordt een bouwhoogte van 6 meter vastgelegd. Vanaf de zuidwestgevel – voorgevel van de gebouwen – wordt over een diepte van 12 meter een afwijkingsbevoegdheid tot 9 meter opgenomen.

De belanghebbende geeft in zijn inspraakreactie verder aan dat tussen de Leeuwarderweg en het Normandiaplein naast de ingang van het Normandiaplein een poort verbeeldend kunstwerk van de kunstenaar Arie Berkulin staat. Dit kunstwerk heeft op die plaats nadrukkelijk een ruimtelijke rol. De belanghebbende meent dat dit kunstwerk hoger is dan de in het voorontwerp bestemming "Verkeer-Verblijf" maximale bouwhoogte is toegestaan.

Reactie gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan is het aanwezige kunstwerk niet benoemd. De voorontwerp bestemming "Verkeer – Verblijf" geeft een bouwhoogte van 5,5 meter aan voor andere bouwwerken. De bouwhoogte van het kunstwerk bedraagt 9 meter. In het voorontwerp bestemmingsplan zal de verbeelding zodanig worden aangepast dat met "Specifieke bouwaanduiding" het kunstwerk wordt benoemd. Daarbij geldt dat ter plaatse van de genoemde aanduiding een bouwhoogte van 9 meter geldt. De bestemming "Verkeer – Verblijf" moet daarbij melding maken van de bijzondere bouwaanduiding ten behoeve van het kunstwerk.

Een bewoner van de Groen van Prinstererstraat te Sneek heeft een inspraakreactie ingediend. Belanghebbende brengt de volgende punten naar voren.

Belanghebbende mist veel dubbelbestemmingen. In het kader van de Wet geluidhinder is het verplicht om zones aan te geven waarbinnen grenzen van geluid mogelijk worden overschreden. Volgens de belanghebbende dienen dan ook zones te worden opgenomen voor woningen gelegen binnen de zone wegen waar 50-km is toegestaan.

Daarnaast geldt een vergelijkbare weergave voor de zone spoorwegen. Weliswaar geldt dat mogelijk niet indien er geen wijzigingen hebben plaatsgevonden, dat laatste is niet het geval nu er recentelijk wel wijzigingen in die spoor situatie hebben plaatsgevonden. Daarbij is bij onderzoeken aangetoond dat de geluidsbelasting op onderdelen de toegestane hoeveelheid overschrijdt.

In het kader van de luchtkwaliteit dienen mogelijk aanvullende eisen/voorwaarden te worden gesteld nu de intensiteit van gebruik van spoor toeneemt. Daarover staat weinig tot niets vermeld nu de gemeente uitgaat van een conserverend bestemmingplan. Die spoorbestemming is gelegen in een ander plan, maar de zone kan zich uitstrekken over dit plan.

Reactie gemeente

In het algemeen geldt dat in een bestemmingsplan alleen aandacht aan geluid besteed moet worden voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder dat vereist (artikel 3.3.1 Bro). Zoals in de toelichting is aangegeven is het bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan. De bestaande situaties worden vastgelegd en er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot spoorwegen en wegen geboden. Aangeven van de zones is dan ook niet nodig. Wel is in de toelichting aangegeven dat het een thema is. Uit de regeling vloeit bijvoorbeeld wel voort dat voor zover geluidgevoelige bestemmingen als Wonen binnen een zone liggen deze gedetailleerd bestemd moeten worden. De

bestemming Wonen en overige bestemmingen binnen de denkbeeldige zones zijn gedetailleerd uitgewerkt.

Ten aanzien van de verbreding van het Spoor. Er is dan misschien wel sprake van een recente ontwikkelingen, maar dit is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een bestaande situatie. De verbreding van het spoor is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Noorderhoek". Het onderhavige bestemmingsplan biedt naar het spoor ook geen ontwikkelingsmogelijkheden, zodat het net zo min als voor de wegen nodig is om deze zones op de verbeelding op te nemen. In het kader van de luchtkwaliteit zijn er dan ook geen aanvullende eisen of voorwaarden gesteld.

Belanghebbende geeft aan dat in het kader van de externe veiligheid een zone dient te worden aangewezen voor lpg (Shell-station Goeman Borgesiuslaan). Die zone is er wel, maar op het digitale plan is die zone wel zeer minimaal. Volgens belanghebbende dient die zone te worden uitgebreid of nader te worden onderzocht, zeker nu er in de directe nabijheid een basisschool en zorgcomplex is gelegen.

Reactie gemeente

De op de kaart aangegeven zone is die van de afleverzuil (verkooppunt). De afstand van de afleverzuil tot een kwetsbaar object moet minimaal 15 meter zijn. De grootste risico's bij LPG hebben te maken met het bevoorraden van het station bij het vulpunt. Dat vulpunt bevindt zich in dit geval op een geheel andere locatie (nabij de IJsbaan aan de Leeuwarderweg). De risico's in de directe omgeving van het tankstation zelf zijn derhalve beperkt en behoeven geen nadere aandacht in het kader van dit conserverende bestemmingsplan.

Ten aanzien van bebouwingsregels stelt belanghebbende vraagtekens bij de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen. Die bijgebouwen mogen 6 meter hoog worden. Belanghebbende kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de mogelijkheid van een extra verdieping daarmee wel zeer groot wordt. En een hoogte van 6 meter zorgt voor erg veel overlast/hinder en niet te vergeten vermindering van zonlicht. Het lijkt voor de hand liggend om de hoogte van die gebouwen te stellen op maximaal 4,5 meter. Daarmee kan een bergruimte worden gecreëerd op een bijgebouw, maar wordt de overlast voor naastgelegen woningen beperkt tot een minimum. Een andere inperking is mogelijk door bijvoorbeeld de opname van een maximum dakhelling, maar daar is niet voor gekozen.

Reactie gemeente.

De standaarden gemeente Sneek die worden toegepast bij het vaststellen van bestemmingsplannen binnen de voormalige gemeente Sneek geven de mogelijkheid om bijgebouwen te bouwen met een bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter. Met deze maatvoeringen kan een bijgebouw in één bouwlaag met kap worden gebouwd. Daarbij is bewoning van bijgebouwen in het bestemmingsplan uitgesloten.

Er is geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen en daarmee af te wijken van de genoemde standaarden.

Verder kon belanghebbende uit het digitale plan niet opmaken welke aantallen woningen per bouwblok mogelijk waren (stond niet genoemd in de kantlijn of is niet inzichtelijk gemaakt). Uiteraard gaat belanghebbende uit van bestaande situaties, maar het ligt voor de hand om deze omissie toch op te nemen.

Reactie gemeente.

In de bouwregels van de bestemming "Wonen" is in artikel 17.2 lid a onder 2 aangegeven dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal mag bedragen. Voor de bouwvlakken aan de Groen van Prinstererstraat geldt bij het ontbreken van een aantal op de verbeelding aangegeven woningen, dat het bestaande aantal woningen die in het bouwvlak staan mogen worden gehandhaafd. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan kan er van worden uitgegaan dat bij alle bouwvlakken dus het aantal bestaande woningen aanwezig mag zijn. Uitbreiding van het aantal woningen binnen de bouwvlakken is in rechte niet mogelijk.

Ook stelt belanghebbende vraagtekens bij de maatvoering van bestemmingen in relatie tot de werkelijkheid (uitgaande van de eigen situatie van de kadastrale ondergrond annex andere digitale lagen). Digitaal meten is lastig, maar volgens belanghebbende kloppen afstanden tussen weg, woning, groen e.a. niet volledig.

Reactie gemeente.

Bij het bepalen van de maatvoering wordt gewerkt met coördinaten volgens het rijksdriehoekstelsel. Hiermee wordt bereikt dat de vlakobjecten, zoals bestemmingen, maatvoeringsvlakken, bouwvlakken geografisch op de juiste plaats worden aangegeven en dat die vlakken overeenkomen met de topografische informatie die als basis voor de digitale verbeelding wordt gebruikt. In dit geval is als digitale ondergrond de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) gebruikt.

Op de landelijke portal www.ruimtelijkeplannen.nl is een topografisch ondergrond aangegeven. Ter plaatse van de Groen van Prinstererstraat lijken de bouwblokken van de woningen en de aangegeven bouwvlakken niet met elkaar overeen te komen. Ook op andere locaties buiten het plangebied en in andere gemeenten kloppen de bouwvlakken nooit helemaal met de topografische ondergrond. Het gevoel dat de afstanden tussen, weg, woning, groen e.a. niet kloppen is begrijpelijk. Wordt niet de topografische ondergrond maar de luchtfoto als ondergrond in het scherm geladen dan komen de bouwblokken en de aangegeven bouwvlakken wel overeen. Op de wijze waarop plannen op ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd heeft de gemeente geen invloed. Het is wettelijk voorgeschreven de plannen op deze wijze te publiceren.

Belanghebbende kan een recent verleende bouwvergunning met vrijstelling niet als bouwvlak e.a. terugvinden nabij het spoor. Mogelijk dat die in een ander plan is gelegen, maar volgens belanghebbende wordt het gebouw(tje) opgericht aan deze zijde van het spoor. Opname is dan wenselijk.

Reactie gemeente.

Zeer recent is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van een technische ruimte (straatkast) op het perceel Station-Noord nabij de Goeman Borgesuslaan. De bouw van deze straatkast is niet meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Noordoosthoek Normandiaplein. Reden hiervoor is dat de inventarisatie van verleende vrijstellingen en bouwvergunningen binnen het plangebied in het najaar van 2009 is afgerond. De vrijstellingen en bouwvergunningen die na die periode zijn verleend zijn niet meer met de inventarisatie meegenomen. Het bouwplan is dan ook niet in het voorontwerp verwerkt. Het bouwplan zal in het bestemmingsplan worden opgenomen, door de locatie te bestemmen voor "Verkeer – Railverkeer". De locatie sluit daarbij aan op het bestaande parkeerterrein van het Station-Noord.

Belanghebbende geeft aan dat in de bestemming "Groen" ook het parkeren is opgenomen. Belanghebbende gaat er vanuit dat dit mede te maken heeft met de aanleg van het nieuwe station en stallingvoorzieningen. Dit is een forse uitbreiding van hetgeen is opgenomen in oude bestemmingsplan.

Reactie gemeente.

Ter plaatse van het station Noord zijn het parkeerterrein en de fietsenstallingen bestemd voor "Verkeer- Railverkeer". Deze gronden zijn o.a. bestemd voor de aanleg van wegen en straten. Het parkeerterrein en fietsenstallingen zijn dan ook bedoeld voor gebruikers van de trein. Het aansluitende grasveld dat tot achter de woningen aan de Groen van Prinstererstraat en de Goeman Borgesuslaan doorloopt, is bestemd voor "Groen". De gronden zijn o.a. bestemd voor groenvoorzieningen met daarbij behorende parkeervoorzieningen. Parkeren binnen de bestemming "Groen" is uitsluitend toegestaan indien dit verband houdt met groenvoorzieningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor parkeerplaatsen bij een park. Parkeerplaatsen die aangelegd worden ten behoeve van gebruikers van de trein zijn niet ten dienste van groenvoorzieningen. Een uitbreiding van parkeerplaatsen ten dienste van het spoor is in strijd met de bestemming "Groen".

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sneek
Postbus 10000
8600 HA SNEEK

doss. nr.	-1-731-212
ingekomen gemeente sneek	
reg. nr.	2010-03307
	12 NOV 2010
ONTW	
rap.dat.	24-11

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

Leeuwarden, 9 november 2010

Verzonden, 11 NOV 2010

Ons kenmerk : 00923699
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein

Geacht college,

Op 26 oktober 2010 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt. Wel adviseer ik u voor de volledigheid in de bestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' te verwijzen naar de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd gezicht en deze toelichting in de bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen.

Het plan geeft overigens geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

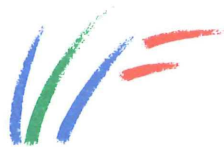
Wanneer het plan in de ontwerpfase niet wezenlijk wordt gewijzigd, is toezending van het ontwerpplan aan Gedeputeerde Staten niet nodig.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



drs. M.H.J. Stijnen
Hoofd afdeling Ruimte



W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Gemeente Sneek
T.a.v. de heer A. Kort
Postbus 10000
8600 HA SNEEK

Verzonden
17 NOV. 2010

Leeuwarden, 15 november 2010
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: WFN1015182
Tel: 058-292 2295 / J.P. van der Kloet

cluster Plannen
Uw kenmerk:

Onderwerp:
Wateradvies bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein

Geachte heer Kort,

Op 26 oktober 2010 ontvingen wij uw aanvraag voor een watertoets voor het bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein te Sneek. Deze brief vormt het wateradvies voor dit plan. Wij vragen u om watertoetsen in het vervolg aan te vragen via dewatertoets.nl. Dit geldt ook voor overwegend conserverende plannen.

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Er wordt uitgegaan van de huidige situatie en de huidige bestemmingen. Wij zijn er bij het opstellen van dit wateradvies vanuit gegaan dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In dit wateradvies geven wij aan welke punten vanuit het aspect water op het plangebied van toepassing zijn. Bij concrete ontwikkelingen en bij het gebruik maken van de ontheffingsregels en wijzigingsbevoegdheden moet opnieuw een wateradvies worden aangevraagd.

Hoofdwatergangen

In en langs het plangebied liggen drie hoofdwatergangen, te weten De Swette, de Stadsgracht en de Frensjerterfeart. Deze hoofdwatergangen hebben een belangrijke af- en doorvoer functie. Een hoofdwatergang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor Wetterskip Fryslân met het oog op beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatergang dienen 5 meter breed te zijn. Eventuele alternatieven waarbij geen schouwpad nodig is, moeten in overleg met Wetterskip Fryslân worden gerealiseerd. Voor vragen t.a.v. het beheer en onderhoud kunt u contact opnemen met rayonbeheerder, de heer P. van der Molen.

Zone boezemkade

In het plangebied ligt een boezemkade. De boezemkade ligt over de Parallelweg, Thorbeckestraat en Groen van Prinstererstraat, zoals weergegeven in de bijlage. Deze staat niet weergegeven op figuur 7 in het bestemmingsplan. Ook aan de oostzijde van De Swette ligt een boezemkade. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23



obstakelvrije zone van de boezemkade is een vergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder *Waterwet* in deze brief. Ruimtelijke ontwikkelingen in de beschermingszone en de kernzone van de boezemkade moeten altijd worden overlegd met Wetterskip Fryslân.

Compensatie verharding

Wetterskip Fryslân hanteert een compensatieregeling van wateroppervlakte indien het verhard oppervlak toeneemt. Een percentage van 10% van het totale nieuwe verharde oppervlak dient te worden gecompenseerd in de vorm van oppervlaktewater. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen van het verhard oppervlak kunnen de gevolgen daarvan getoetst worden middels een gewone of een versnelde watertoets (www.dewatertoets.nl). Voor elke afzonderlijke uitbreiding wordt gekeken of deze voldoet aan de wensen van Wetterskip Fryslân en daarmee geen problemen oplevert voor de waterhuishouding.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is een belangrijk uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Ten aanzien van de onderhoudswerkzaamheden aan het rioolstelsel verzoeken wij u de kansen te benutten om daken van woningen en gebouwen en perceelsverharding af te koppelen van de riolering, waarbij de afstromende neerslag wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Daken van woningen en gebouwen worden beschouwd als schone tot licht verontreinigde oppervlakken. Hiervoor geldt dat deze rechtstreeks op het oppervlaktewater kunnen worden afgekoppeld. Bij ondergrondse afkoppeling via een verzamelleiding dienen bemonsteringsvoorzieningen te worden toegepast om foutaansluitingen te kunnen voorkomen of te kunnen detecteren.

Ook parkeerterreinen/wegen kunnen afgekoppeld worden, indien geen extra vervuillende activiteiten plaatsvinden (markt e.d.). Ten aanzien van plannen voor het afkoppelen van hemelwater op het oppervlaktewater verzoeken wij u deze plannen af te stemmen met het waterschap. Hiervoor kunt u contact opnemen met mevrouw A. Suilen.

Wijzigingen aan het rioolstelsel van het betreffende rioleringsgebied dient u door te geven aan Wetterskip Fryslân. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer H.J. Kiewiet.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Procesafspraken

In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat het plan grotendeels een conserverend karakter heeft. Graag zien wij bij eventuele nieuwe ontwikkelingen vroegtijdig het betreffende plan tegemoet, zodat een wateradvies gegeven kan worden. Indien dit advies opgevolgd wordt zien wij met betrekking tot het *Bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein* geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

De in deze brief genoemde personen zijn bereikbaar via telefoonnummer 058 - 292 22 22

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

drs. R. Smit,
hoofd van de cluster Plannen.

doss. nr.	-1-731.212		
ingekomen gemeente	sneek		
reg. nr.	2010-03401		
	22 NOV 2010		
	ON.TW		
rap. dat.	07-01		

Aan
Burgemeester en wethouders van Sneek
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Onderwerp: inspraakreactie bp. Noordoosthoek-Normandiaplein

Sneek, 21 november 2010

Geacht college,

In het kader van de inspraak ligt momenteel het voorontwerp van het bestemmingsplan Noordoosthoek - Normandiaplein ter inzage. In dit verband breng ik het volgende onder uw aandacht.

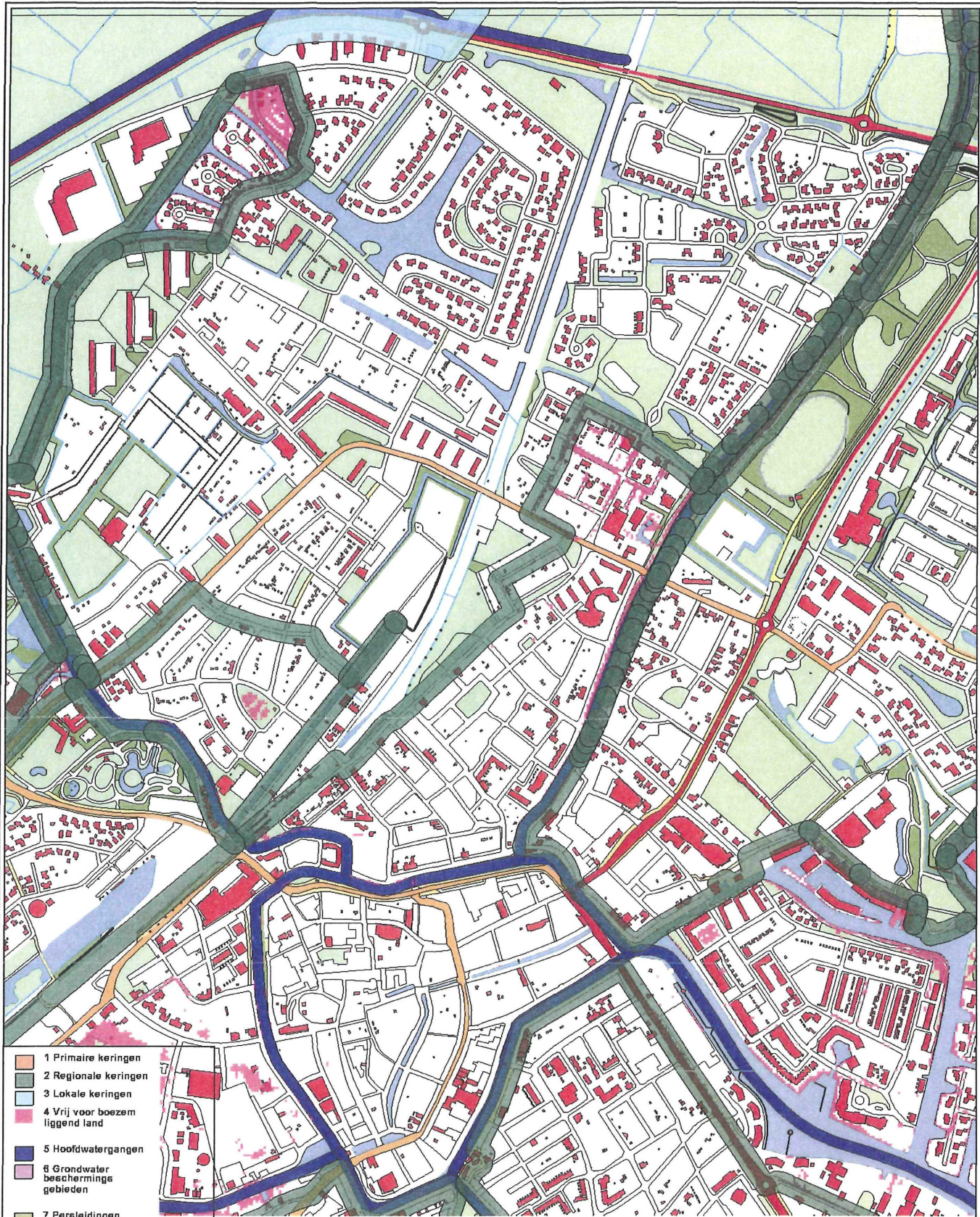
Toen in de jaren '80 het plan ontstond op het voormalige Normandiaterein een parkeerterrein aan te leggen met twee grootschalige winkels aan de noordzijde, is uitdrukkelijk rekening gehouden met de invloed, die deze wijziging van bestemmingsplan kon hebben voor de belangen van de eigenaren/bewoners van de aangrenzende woningen aan de Jachthavenstraat. Er is naar gestreefd zoveel mogelijk te voorkomen dat deze percelen in een ongunstiger positie zouden komen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, waarin grenzend aan deze percelen woningbouw van één laag met een kap (semi-bungalows) was voorzien.

Met onze belangen is met name in twee opzichten rekening gehouden door in het (nu nog vigerende) bestemmingsplan Normandiaplein te bepalen dat:

- aangrenzend aan onze percelen met het oog op onze privacy en rust in de achtertuinen een strook grond met een diepte van 9 m achter de winkelpanden is bestemd als Tuin. Binnen deze strook mogen daardoor geen bedrijfsmatige activiteiten (bijvoorbeeld opslag, laden/lossen, stalling fietsen) worden uitgevoerd en er mag niet op worden gebouwd, behalve met andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming Tuin met een hoogte van maximaal 2,5 m;
- er is met het oog op de invloed van de winkelbebouwing op onze percelen (beleving, bezonning en dergelijke) een opbouw in de maximaal toegestane bouwhoogte van de winkels opgenomen, in die zin dat
 - de achterste 7,5 m maximaal 3,50 m hoog mag zijn;
 - overigens tot maximaal tot 6 m hoog mag worden bebouwd;
 - voor de voorste 12 m een vrijstellingsmogelijkheid tot 9 m is opgenomen (voor bijvoorbeeld ingangspartijen en dergelijke accenten).

In het voorontwerp wordt aan deze situatie voorbij gegaan. De tuin wordt in het voorontwerp opgenomen in de bestemming 'detailhandel', waardoor deze onbebouwde grond mag worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. De aangegeven toegestane goothoogte is voor het gehele bebouwingsvlak 6 m, met een maximaal toegestane bouwhoogte van 9 m.

Deze wijzigingen in de bestemmingsregeling kunnen voor ons en onze percelen belangrijke negatieve gevolgen hebben. De bestaande situatie voldoet aan het geldende bestemmingsplan en er lijkt geen enkele noodzaak aanwezig daarin verandering aan te brengen. Ik doe daarom een klemmend beroep op uw college het ontwerp-bestemmingsplan op deze beide onderdelen in overeenstemming te brengen met het geldende bestemmingsplan.



Bijlage 1

Noordoosthoek - Normandiaplein

Schaal: 1:10000

Vervaardigd door: Jelly van der Kloet

Datum: 11 nov 2010

Formaat: A4 staand

©Alle rechten voorbehouden aan Wetterskip Fryslân.
 ©De auteursrechten en databankenrechten van de ondergrond zijn voorbehouden
 aan de Topografische Dienst Kadaster, Emmen, 2010


WETTERSKIP
FRYSLÂN

Postbus 36
 8900 AA LEEUWARDEN
 (058) 292 22 22
www.wetterskipfryslan.nl

U kunt ervan overtuigd zijn dat alle eigenaren/bewoners van de percelen aan de Jachthavenstraat, grenzend aan de winkelpercelen, dezelfde gevoelens hebben omtrent deze bestemmingsregeling.

Van de gelegenheid maak ik gebruik erop te wijzen dat tussen de Leeuwarderweg en het Normandiaplein, naast de ingang van het Normandiaplein, het een poort verbeeldende kunstwerk van de kunstenaar Arie Berkulin staat. Dit kunstwerk heeft op die plaats nadrukkelijk een ruimtelijke rol. Ik meen dat dit kunstwerk hoger is (zie de bouwvergunning voor het kunstwerk) dan de in het voorontwerp in de bestemming 'verkeer – verblijf' maximaal toegestane bouwhoogte.

Hoogachtend,

Gemeente Sneek
College van burgemeester en wethouders
t.a.v. afdeling Ontwikkeling (dhr. A. Kort)
Postbus 10.000
8600 HA Sneek

Sneek, 24 november 2010

Betreft: reactie voorontwerp Bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein

Geacht college,

Via deze wil ik graag een korte reactie geven op het ter inzage gelegde bestemmingsplan. In dit plan vindt een samenvoeging plaats van meerdere plannen om een nieuw recent plan te gebruiken en te benutten. Uiteraard is dit – gelet op de vernieuwing van de gedateerde plannen – een goed streven, wel heb ik enkele vraagtekens bij de opgezette regels.

Ten aanzien van de dubbelbestemmingen moet ik aangeven dat ik er vele mis. Wellicht ten onrechte, maar ik wil het toch genoemd hebben.

In het kader van de Wet geluidhinder is het verplicht om zones aan te geven waarbinnen grenzen van geluid mogelijk worden overschreden. Volgens mij dienen dan ook zones te worden opgenomen voor woningen gelegen binnen de zone wegen waar 50-km toegestaan is.

Daarnaast geldt volgens mij op basis van diezelfde Wgh een vergelijkbare weergave voor de zone spoorwegen. Weliswaar geldt dat mogelijk niet indien er geen wijzigingen hebben plaatsgevonden, dat laatste is niet het geval nu er recentelijk wel wijzigingen in die spoor situatie hebben plaatsgevonden. Daarbij is bij onderzoeken aangetoond dat de geluidsbelasting op onderdelen de toegestane hoeveelheid overschrijdt.

In het kader van de luchtkwaliteit dienen mogelijk aanvullende eisen/voorwaarden te worden gesteld nu de intensiteit van gebruik van spoor toeneemt. Daarover staat weinig tot niets vermeld nu u uitgaat van een conserverend bestemmingplan. Die spoorbestemming is gelegen in een ander plan, maar de zone kan zich uitstrekken over dit plan.

Verder dient in het kader van de externe veiligheid een zone te worden aangewezen voor lpg (Shell-station Goeman Borgesiuslaan). Die zone is er wel, maar op het digitale plan is die zone wel zeer minimaal. Volgens mij dient die zone te worden uitgebreid of nader te worden onderzocht, zeker nu er in de directe nabijheid een basisschool en zorgcomplex is gelegen.

Ten aanzien van bebouwingsregels stel ik vraagtekens bij de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen. Die bijgebouwen mogen 6 meter hoog worden. Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat de mogelijkheid van een extra verdieping daarmee wel zeer groot wordt. Een hoogte van 6 meter zorgt voor erg veel overlast/hinder en niet te vergeten vermindering van zonlicht. Het lijkt mij voor de hand liggend om de hoogte van die gebouwen te stellen op maximaal 4,5 meter. Daarmee kan een bergruimte worden gecreëerd op een bijgebouw,

maar wordt de overlast voor naastgelegen woningen beperkt tot een minimum. Een andere inperking is mogelijk door bijvoorbeeld de opname van een maximum dakhelling, maar daar is niet voor gekozen.

Verder kon ik uit het digitale plan niet opmaken welke aantallen woningen per bouwblok mogelijk waren (stond niet genoemd in de kantlijn of is niet inzichtelijk gemaakt). Uiteraard ga ik uit van bestaande situaties, maar het ligt voor de hand om deze omissie toch op te nemen.

Ook stel ik vraagtekens bij de maatvoering van bestemmingen in relatie tot de werkelijkheid (uitgaande van de eigen situatie van de kadastrale ondergrond annex andere digitale lagen). Digitaal meten is lastig, maar volgens mij kloppen afstanden tussen weg, woning, groen e.a. niet volledig. Maar daarin kan ik mij dus vergissen.

Digitale bestemmingsplannen vindt ik lastiger te beoordelen dan de papieren versie. Zo heb ik de recente verleende bouwvergunning met vrijstelling niet als bouwvlak e.a. teruggevonden nabij het spoor. Mogelijk dat die in een ander plan is gelegen, maar volgens mij wordt dat gebouw(tje) opgericht aan deze zijde van het spoor. Opname is dan wenselijk.

Ik behoud mij uiteraard het recht voor om mijn reactie aan te vullen in een later stadium.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wacht verdere berichtgeving af. Ik neem aan dat ik op de hoogte wordt gehouden van het verdere verloop.

Met vriendelijke groeten,