

Gemeente Sneek
bestemmingsplan “Dr. Kuyperlaan 1”

Inhoud:
- toelichting
- regels
- verbeelding

april 2010

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Leeswijzer

2. Bestaande situatie

- 2.1. Ligging van het plangebied
- 2.2. Huidige planologische situatie

3. Beleidskader

- 3.1. Bomenbeleidsplan
- 3.2. Duurzaamheidsvisie
- 3.3. Waterplan Sneek
- 3.4. Gemeentelijk Rioleringsplan

4. Randvoorwaarden

- 4.1. Milieuaspecten
 - 4.1.1. Geluidsaspecten
 - 4.1.2. Luchtkwaliteit
 - 4.1.3. Hinder van bedrijvigheid
 - 4.1.4. Externe veiligheid
- 4.2. Ecologie
- 4.3. Bodem
- 4.4. Archeologie
- 4.5. Water
- 4.6. Nutsvoorzieningen

5. Planbeschrijving

- 5.1. Planbeschrijving
- 5.2. Maatschappelijk
- 5.3. Beeldkwaliteit

6. Juridische vormgeving

- 6.1. Inleiding
- 6.2. Kaart
- 6.3. Regels
- 6.4. Handhaving

7. Economische uitvoerbaarheid

8. Overleg en inspraak

- 8.1. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro
- 8.2. Inspraak

Bijlagen

- Bijlage 1: geluidsrapport
- Bijlage 2: wateradvies Wetterskip Fryslân

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Sneek is van de initiatiefnemer het verzoek binnengekomen om op het perceel Dr. Kuyperlaan 1 een hoedpraktijk (huisartsen onder één dak) op te mogen richten. Op de beoogde locatie stond voorheen kleuterschool De Klimop. Dit nu braakliggende terrein maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Noord-Oosthoek". De bij dit plan behorende planregels maken het niet mogelijk om op het betreffende terrein een praktijkruimte ten behoeve van medische voorzieningen te realiseren. Daarom is aanpassing van dit bestemmingsplan noodzakelijk om de medewerking te kunnen verlenen.

1.2. Leeswijzer

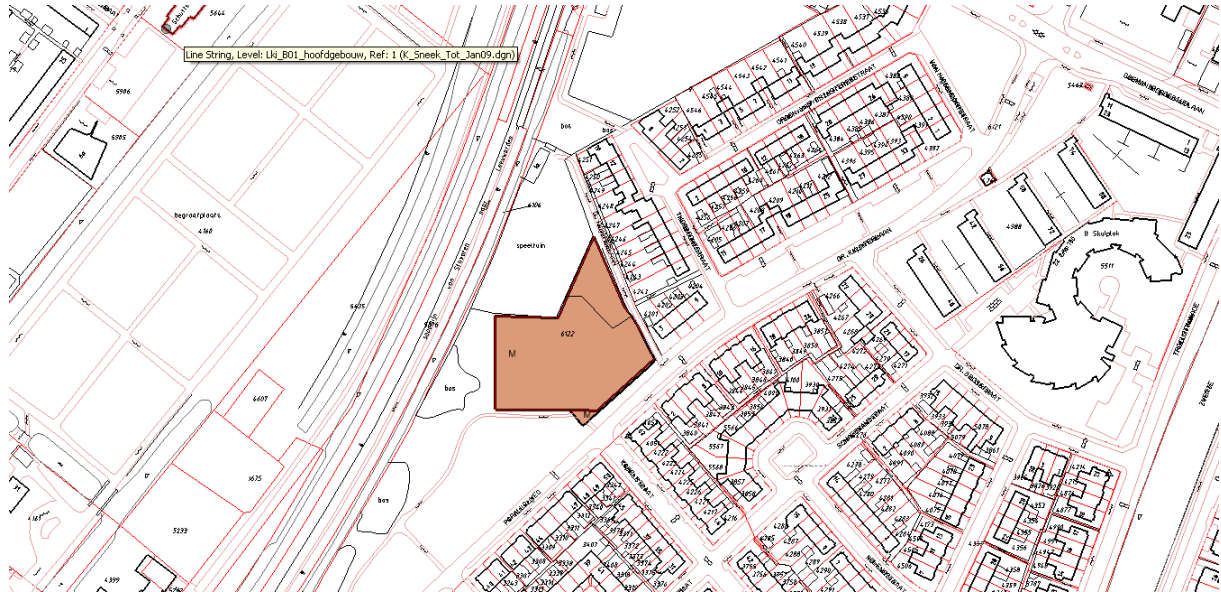
In hoofdstuk 2 is de huidige situatie beschreven van het gebied. In hoofdstuk 3 worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd die van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de beschrijving van het plan. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten beschreven. Hoofdstuk 7 schetst de economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op Overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. ligging plangebied

Het perceel Dr. Kuyperlaan 1 is gelegen in de wijk Noord-oosthoek. Deze wijk is gesitueerd ten noorden van het stadscentrum van Sneek. Het perceel grenst aan de west-/noord-westzijde vrijwel aan de spoorweg Leeuwarden-Stavoren. Aan de noord-oost- en zuid-oostzijde zijn woningen gelegen. De zuid-westzijde betreft een parkachtige omgeving. De begrenzing van het plan is weergegeven op afbeelding 1. Op de verbeelding is de begrenzing van het bestemmingsplan aangegeven met de aanduiding “plangrens”.

Het plangebied is in het verleden gebruikt als schoollocatie. Na verhuizing van de schoolactiviteiten zijn de gebouwen gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak.



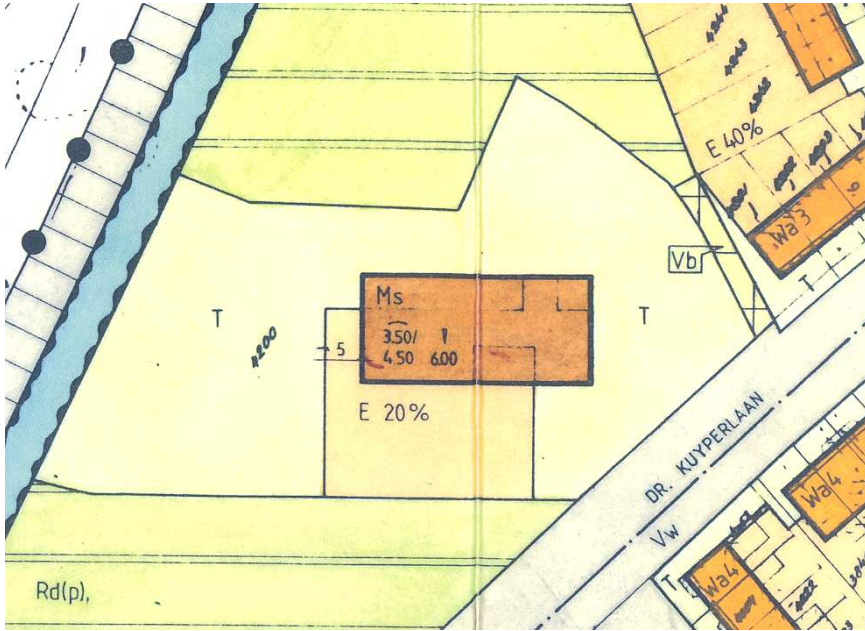
Afbeelding 1: Ligging plangebied

2.2. huidige planologische situatie

Het perceel Dr. Kuyperlaan 1 is opgenomen in het bestemmingsplan Noord-Oosthoek. Het plan is op 13 maart 1984 vastgesteld door de gemeenteraad en op 8 februari 1985 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Voor het perceel Dr. Kuyperlaan 1 zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- Het gedeelte van het perceel waar voorheen bebouwing aanwezig was heeft de bestemming “Onderwijsvoorzieningen (Ms)”. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van educatieve doeleinden. Het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd. Binnen het bebouwingsvlak is ten hoogste één dienstwoning toegestaan.
- Een gedeelte ten zuiden van het bebouwingsvlak heeft de bestemming “Erf (E)”. Deze gronden zijn bestemd voor erven, tuinen, open ruimten en bijgebouwen. Een erf is volgens de in artikel 1 genoemde begripsbepaling *een particulier terrein dat behoort bij gebouwen, zoals winkels, woningen en dergelijke, dat geheel of gedeeltelijk bebouwd mag worden met bijgebouwen ten dienste van de hoofdgebouwen en/of dat is bedoeld voor tuinen of opslag- en parkeerdoeleinden bij de hoofdgebouwen*. De bebouwde oppervlakte van ieder erf mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven percentage. In dit geval gaat het om 20% van het aangegeven vlak.
- De aanliggende grond heeft de bestemming “Tuin of onbebouwd erf (T)”. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en toegangspaden. Gelet op de begripsomschrijving van “erf” (zie hiervoor) kunnen ter plaatse ook opslag- en parkeerdoeleinden worden toegestaan. Er zijn geen gebouwen toegestaan.
- Het noord-oostelijke puntje van het perceel heeft de bestemming “Park (Rd(p))”. Deze gronden zijn bestemd voor parken, met de daarbij behorende andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen, met een hoogte van ten hoogste 2.50 m. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.



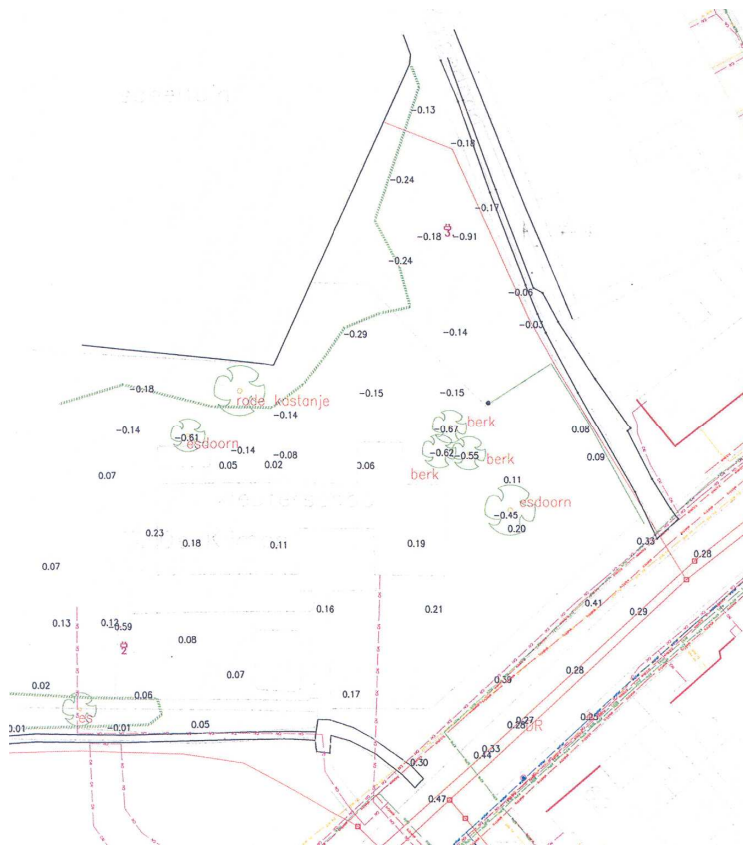
Afbeelding 2: kaartfragment bestemmingsplan "Noord-oosthoek"; schaal 1: 1000

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het gemeentelijk beleid van Sneek dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3.1. Bomenbeleidsplan

In het “Bomenbeleidsplan” is het bomenbeleid vastgelegd en de lijst van beschermingswaardige bomen opgenomen. Op het perceel Dr. Kuiperlaan 1 staan een zestal bomen met een beeldbepalende en monumentale waarde. Het beleid is erop gericht deze bomen te handhaven. Om die reden geldt voor dergelijke bomen een kapvergunningsplicht.



Afbeelding 3: overzicht beschermingswaardige bomen op perceel

3.3. Duurzaamheidsvisie “Duurzaamheid duurt het langst...” Duurzame ontwikkelingen in Sneek

In de duurzaamheidsvisie wordt duidelijk gemaakt op welke manier de gemeente Sneek de komende jaren de vitaliteit en leefbaarheid wil verbeteren en versterken voor nu levende en ook toekomstige generaties. Gemeente Sneek vindt het noodzakelijk dat niet alleen vanuit de gemeente, maar ook door inwoners, bedrijven en instanties binnen de gemeentegrenzen een traject van duurzame ontwikkeling wordt ingezet.

Het duurzaamheidsmotto is Sneek leefbaar te houden en duurzaam te maken. Hiertoe worden de volgende doelen nagestreefd: minder afval, beter scheiden; reduceren CO₂-uitstoot; meer duurzaamheidsaspecten meenemen in ruimtelijke ontwikkelingen; betere bodemkwaliteit; betere waterkwaliteit; bescherming waardevolle natuur- en landschapselementen; groter naleefgedrag milieuregels; meer duurzaam bouwen en meer aandacht voor milieuvriendelijker vervoer en gedrag. In het kader van duurzaamheid zullen bij de bouw duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen worden gebruikt. Het dak zal grotendeels worden bedekt met mos/sedum. Daarnaast zal de klimaatbeheersing van het gebouw door middel van koude- en warmteopslag plaatsvinden.

3.4. Waterplan Sneek

Doelstelling van het waterplan is een gemeenschappelijke visie en een uitvoeringsplan voor duurzaam en integraal waterbeheer in de gemeente Sneek. In het waterplan is een visie en een projectplan opgenomen. Passend binnen het landelijke en regionale kader is de missie voor het omgaan met water in de gemeente Sneek als volgt. Door een duurzame en integrale benadering van water een optimale situatie te scheppen voor een leefbare en economisch gezonde stad nu en later. Het accent ligt daarbij op het verbeteren van de waterhuishouding, waterkwaliteit, recreatieve mogelijkheden, belevingswaarde van het water en de ruimtelijke, economische en organisatorische aspecten van het water. Dit dient bij te dragen aan een aantrekkelijke stad en een goede en gezonde leefomgeving, waar het voor bewoners en toeristen plezierig vertoeven is.

Water is een (mede)sturend principe in de toekomstige ruimtelijke inrichting van de gemeente Sneek. Het water wordt verankerd in ruimtelijke plannen en besluiten door toepassing van de watertoets. Hierdoor kan een vroegtijdige betrokkenheid van waterdeskundigen worden gewaarborgd en alle waterhuishoudkundige aspecten in het planvormingsproces worden afgewogen en beoordeeld. Uitgangspunt daarbij is een duurzaam ingericht watersysteem en het krijgen en behouden van schoon water.

Bij het realiseren van de hoedpraktijk moet een duurzaam watersysteem worden ingericht waarbij rekening wordt gehouden met de waterkwantiteit en –kwaliteit.

3.5. Gemeentelijk Rioleringsplan

Naar aanleiding van de Wet milieubeheer (1993) dient iedere gemeente een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen. Het GRP is een beleidsstuk voor de aanpak van de inzameling en het transport van afvalwater. In het GRP wordt onder meer uitvoering gegeven aan de reductie van de emissie uit rioolstelsel via de riooloverstorten in het kader van de basisinspanning.

De gemeente Sneek beschikt over een GRP, te weten het Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2008, dat kaderstellend is voor het plangebied voor wat betreft aanleg en beheer van het rioleringsstelsel. De voorzieningen in de hoedpraktijk worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater zal door middel van de aanleg van voorzieningen worden geïnfiltreerd.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Milieuaspecten

4.1.1. Geluidsaspecten

Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient een vaststelling van een nieuw of herziening van een bestaand bestemmingsplan zo nodig gepaard te gaan met het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Er wordt in beginsel naar gestreefd om de in de Wet aangegeven voorkeurgrenswaarde voor het geluidsniveau niet te overschrijden.

De hoedpraktijk wordt ingevolge de Wgh beschouwd als een geluidsgevoelige bestemming. In dit bestemmingsplan speelt het wegverkeer op de Parallelweg alsmede de spoorweg Leeuwarden-Stavoren een belangrijke rol.

Wegverkeer op de Parallelweg

Ten zuidoosten van de hoedpraktijk ligt de Parallelweg. Deze weg is aangewezen als 30 km zone. Wegen waarvoor een maximale rijsnelheid van 30 km per uur geldt, vallen niet onder de reikwijdte van de Wgh. Gezien deze constatering geldt er voor deze weg geen zone en derhalve geen onderzoeksverplichting.

Gezien het bovenstaande wordt geconstateerd dat de aanwezigheid van de Parallelweg vooralsnog geen belemmering vormt voor de ruimtelijke inpassing van de hoedpraktijk.

Spoorweg Leeuwarden-Stavoren

Analoog aan de systematiek bij wegverkeer heeft een landelijke spoorweg een zone. Het betreffende spoortraject heeft een zone van 100 meter uit de buitenste spoorstaaf.

De hoedpraktijk zal worden gerealiseerd op een afstand van circa 45 meter uit de buitenste spoorstaaf. Het gebouw ligt derhalve binnen de zone langs het spoor. Gezien de ligging binnen de geluidszone is akoestisch onderzoek noodzakelijk om inzichtelijk te maken of de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden.

Uit berekeningen blijkt dat op 45 meter uit de buitenste spoorstaaf er een geluidsbelasting ten gevolge van treinverkeer optreedt van afgerond 45 dB. Daar deze waarde lager is dan de van toepassing zijnde voorkeurgrenswaarde (53 dB) wordt geconstateerd dat, de aanwezigheid van de spoorlijn geen belemmering geeft voor de ruimtelijke inpassing van de hoedpraktijk. Het geluidsrapport is als bijlage opgenomen in het plan.

4.1.2. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL (per 1 augustus 2009) is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. Projecten die zijn opgenomen in het NSL hoeven niet te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten welke NIBM bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen overeenkomstig de regelgeving zonder toetsing doorgang vinden.

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Gezien de omvang van het project: 'Bestemmingsplan Dr. Kuyperlaan 1' wordt vastgesteld dat het project, ingevolge de systematiek van de Regeling NIBM, dient te worden beschouwd als een NIBM-project. Het project kan derhalve zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.1.3. Hinder van bedrijvigheid

Hinder van bedrijvigheid vindt zijn grondslag in de Wet milieubeheer. Op basis van deze wet zijn inrichtingen (bedrijven), mits een bedrijf onder de Wet milieubeheer valt, verplicht te voldoen aan de voorschriften van een AMvB, het Activiteitenbesluit of dient een milieuvergunning te hebben voor de activiteiten van het bedrijf, met als doel het voorkomen van hinder voor omwonenden, maar ook voor omliggende bedrijven.

De praktijk valt niet onder de Wet milieubeheer. Er is derhalve geen sprake van bedrijfshinder.

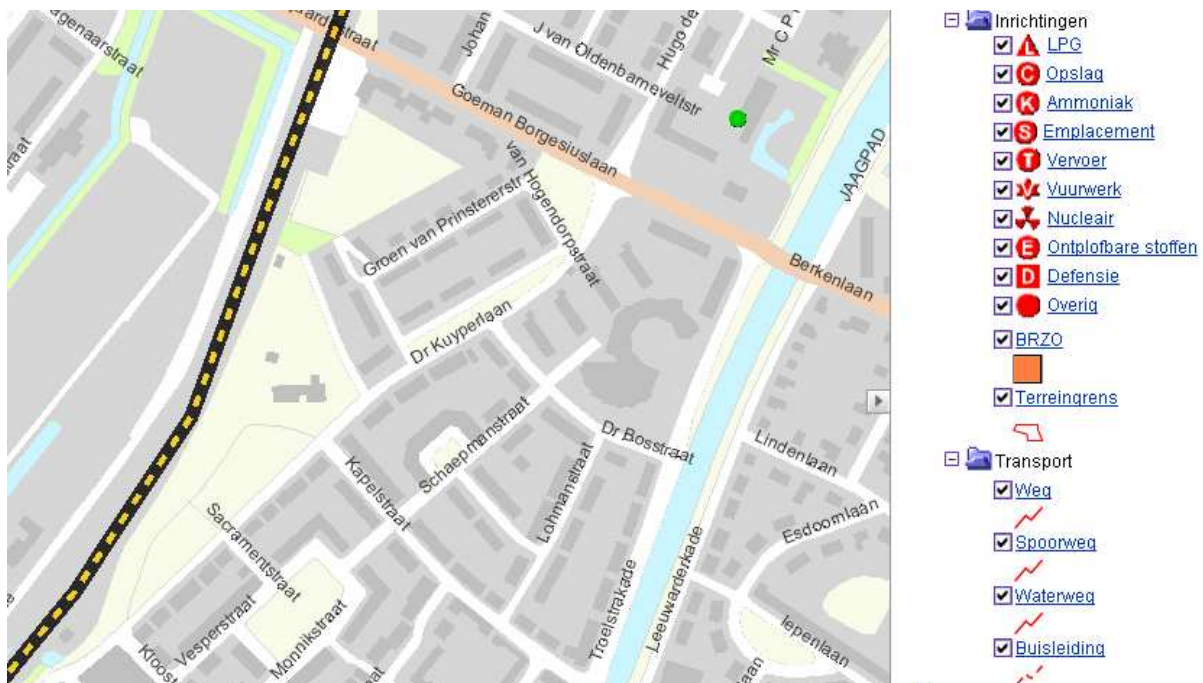
4.1.4. Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat in de nabijheid van de beoogde hoedpraktijk geen risicobronnen aanwezig zijn.

Verder is het project getoetst aan (toekomstig) vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit kader zijn de Nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en de "Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen" relevant.

Op een afstand van de bouwlocatie is het spoorbaanvak Leeuwarden-Sneek gelegen. Uit gegevens van Railned (december 2001) komt naar voren dat er van vervoer van gevaarlijke stoffen geen sprake is. Op grond van de uitgangspunten van de hiervoor genoemde handreiking is er geen aanleiding voor nader onderzoek. Toekomstige reserveringen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen door het Rijk formeel moeten worden goedgekeurd. Een zodanige claim wordt op dit moment niet voorzien.

De Stadsrondweg-Zuid in de stad geldt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze weg is op een zodanige grote afstand gelegen (minimaal 2 km) dat ook in dit kader geen aanleiding is voor nader onderzoek.



Afbeelding 4: fragment risicokaart

4.2. Natuurtoets

Het bureau Altenburg & Wymenga heeft in november 2008 onderzoek gedaan (quickscan) naar de effecten van de hoedpraktijk in het kader van de Natuurbeschermingswet, de Nota Ruimte (Ecologische Hoofdstructuur) en de Flora- en faunawet.

Met betrekking tot de beschermde gebieden heeft het bureau geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op beschermde gebieden wordt verwacht. De nieuwbouw stuit derhalve niet op bezwaren vanuit de Natuurbeschermingswet, de regelgeving betreffende de Ecologische Hoofdstructuur en overige wet- en regelgeving met betrekking tot gebiedsbescherming.

Met betrekking tot de beschermde diersoorten treden geen conflicten op met de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de vogels dient hierbij te worden opgemerkt dat de werkzaamheden geen verstoring mogen opleveren voor broedvogels.

In het "Bomenbeleidsplan" is een lijst van beschermingswaardige bomen opgenomen. Op het perceel Dr. Kuyperlaan 1 staan een zestal bomen met een beeldbepalende en monumentale waarde. Het bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor deze bomen.

4.3. Bodem

Uitgangspunt voor het beleid is dat bestaande bodemverontreinigingen zoveel mogelijk dienen te worden gesaneerd. Nieuwe verontreiniging van bodem en grondwater dient in ieder geval te worden voorkomen.

In 2005 is door Milfac een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is een sterke verontreiniging van PAK aangetoond. Naar aanleiding van dit onderzoek is een nader onderzoek uitgevoerd om de aard en omvang van de verontreiniging te bepalen. De conclusie van dit nader onderzoek is dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. De aangetoonde PAK verontreiniging is beperkt van omvang en vormt geen probleem voor de herinrichting van het perceel. Het perceel hoeft derhalve niet te worden gesaneerd.

4.4. Archeologie

Ter bescherming van het bodemarchief dienen archeologische waarden, als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed, te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Het Rijk heeft de vereiste bescherming van cultuurhistorische waarden vastgelegd in de Monumentenwet.

Ten behoeve van archeologisch onderzoek zijn twee perioden van belang. De periode "Steentijd-Bronstijd" en de periode "IJzertijd-Middeleeuwen". Voor waarden uit de periode Steentijd-Bronstijd is het gehele plangebied gecategoriseerd als "geen onderzoek nodig" (zie afbeelding). Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten van deze periode in de bodem bevinden of waar eventuele resten uit de steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.



Afbeelding 5: fragment kaart Steentijd-Bronstijd Famke

In het kader van de periode "IJzertijd-Middeleeuwen" is het plangebied gecategoriseerd als "karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)". Van deze gebieden is bekend dat zich in de grond archeologische resten kunnen bevinden uit de periode midden-bronstijd-vroege middeleeuwen. De provincie beveelt

daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor) onderzoek uit te laten voeren. In het onderhavige geval blijft de wijziging ruimschoots beneden de ondergrens. Archeologisch onderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.



Afbeelding 6: fragment kaart IJzertijd-Middeleeuwen Famke

Omdat de bouwlocatie in de nabijheid is gelegen van het voormalige kloosterterrein (huidige begraafplaats aan andere kant van spoor), hetgeen is aangemerkt als een archeologisch waardevol terrein, zal de initiatiefnemer worden gevraagd bij de bouw te letten op eventuele vondsten.

4.5. Water

Door de bouw van de hoedpraktijk neemt het verharde oppervlak op het perceel toe. De toename in verharding zorgt voor een versnelde afvoer van hemelwater. Om overlast te voorkomen moet de toename in verharding daarom worden gecompenseerd door de aanleg van extra bergings/ en/of infiltratievoorzieningen. In het onderhavige geval is gekozen voor de aanleg van infiltratievoorzieningen. Zo zal het parkeerterrein bestaan uit graskeien en zal de te realiseren bebouwing (deels) worden voorzien van een groen dak. Dit plan is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Deze instantie heeft hiervoor een positief wateradvies afgegeven. Het advies is als bijlage opgenomen in dit plan.

4.6. Verkeersbewegingen

De verwachting is dat de verkeersbewegingen van en naar de hoedpraktijk ten opzichte van de situatie zoals die voorheen mogelijk was, zal toenemen. De verkeersbewegingen vinden echter gespreid over de dag plaats. Daarnaast wordt niet verwacht dat de toename zo groot zal zijn dat dit zal leiden tot een onaanvaardbare situatie. Bovendien zijn in 2007 op de Dr. Kuyperlaan een aantal verkeersmaatregelen doorgevoerd, waaronder het versmallen van de rijbaan en de realisatie van de verkeersremmende maatregelen. Deze maatregelen worden afdoende geacht voor het behoud van een verkeersveilige situatie in de straat. Er wordt derhalve niet van uitgegaan dat de hoedpraktijk tot een bovenmatige verkeersdruk zal leiden.

In de parkeerbehoefte wordt voorzien door middel van de aanleg van dertig parkeerplaatsen op eigen terrein. Een toename van de parkeerdruk in de directe omgeving van de praktijk wordt dan ook niet verwacht.

4.7. Nutsvoorzieningen (kabels en leidingen)

In het gebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die planologische bescherming vereisen.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Aanleiding

Op de locatie Dr. Kuyperlaan 1 was voorheen kleuterschool de Klimop gevestigd. Als gevolg van de integratieverbouwing en uitbreiding van de Zwetteschool is dit schoolgebouw vrijgekomen. In 2005 heeft de initiatiefnemer het voormalig schoolgebouw met bijbehorend terrein van de gemeente gekocht met de bedoeling op de betreffende locatie een hoedpraktijk (huisartsen onder één dak) te realiseren. De hoedpraktijk biedt plaats aan vijf huisartsen. Tijdens de ontwikkeling zijn er nog andere medische dienstverleners in het plan opgenomen, allen ten behoeve van de huisartsenpraktijk en de daaraan verbonden patiënten. Hiermee kan de hoedpraktijk uitgroeien tot een eerstelijns gezondheidscentrum van waaruit de regie over de verdere gezondheidszorg plaatsvindt.

Het gebouw bestaat uit één bouwlaag (hoogte \pm 4,2 m) en heeft een oppervlak van ca. 640 m². Het plan voorziet verder in een parkeervoorziening bestaande uit 12 parkeerplaatsen ten behoeve van het personeel en 18 parkeerplaatsen ten behoeve van patiënten. Daarnaast is er ruimte gecreëerd voor het stallen van fietsen.

5.2. Maatschappelijk

Het gedeelte van de locatie waar de praktijkuitoefening plaatsvindt, inclusief de daarbij behorende parkeerruimte, is in dit plan bestemd als "maatschappelijk-praktijkruimte".

De bebouwingmogelijkheden zijn gesitueerd binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. De maximale bouwhoogte is gesteld op 4,5 m.

5.3. Beeldkwaliteit

De welstandsnota geeft aan dat de locatie Dr. Kuyperlaan 1 onderdeel uitmaakt van vroege planmatige uitbreidingen. Hiervoor geldt een regulier welstandsbeleid. Het beleid is gericht op beheer van de bestaande situatie of verbetering van de kwalitatief slechte bebouwing. Met betrekking tot nieuwbouw worden geen specifieke criteria gegeven.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de gewenste ontwikkeling juridisch vertaald is. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet voor het plangebied. De gewenste flexibiliteit is verkregen door het opnemen van een aantal ontheffings- en wijzigingsbepalingen.

6.2. Verbeelding

Voor het tekenen van de verbeelding heeft een GBKN kaart (1:1000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de verbeelding de bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de paragraaf regels.

6.3. Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en betreffende gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken die hieronder artikelsgewijs worden toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In het hoofdstuk "Inleidende regels" zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen. Eén en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaat over de uitleg van bepaalde regelingen. Onder "wijze van meten" (artikel 2) is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk "Bestemmingsregels" zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In dit plan gaat het om de bestemming "maatschappelijk" (artikel 3). In de regels is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden.

Hoofdstuk 3 Aanvullende regels

Hier worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld. Het gaat hier om de volgende regels:

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Het doel van de antidubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die doorlopen dient te worden indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffing- of wijzigingsregel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Onder "Overgangsrecht" (artikel 9) is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdige gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is onder "Slotregel" (artikel 10) de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

6.4. Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingplannen afdwingen door op te treden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing. Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridische kader voor de burger waar deze uit kan afleiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van dit bestemmingsplan is de gemeente niet financieel betrokken; de uitvoering betreft een particulier initiatief. Wel is met de ontwikkelaar, met inachtneming van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, een overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan nodig.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

In dit hoofdstuk zal achtereenvolgens worden ingegaan op de resultaten van inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

8.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het voorgeschreven overleg aan diverse instanties toegezonden. Er is echter door geen van deze instanties gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reactie in te dienen.

8.2. Inspraak

Het voorontwerp heeft met ingang van 18 december 2009 tot en met 28 januari 2010 in het kader van inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Er is één reactie ingediend door 2 omwonenden van het perceel waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Deze reactie is door 26 mede-omwonenden ondertekend. In een afzonderlijk verslag dat als bijlage bij dit plan hoort, wordt de ingediende reactie van commentaar voorzien. De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Er zijn wel ambtshalve geringe veranderingen van meer technische aard aangebracht. Geen van deze wijzigingen rechtvaardigt het opnieuw doorlopen van de inspraakprocedure, zodat het plan na deze aanpassingen klaar is om de formele bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Bijlage 1

Verslag inspraakreactie voorzien van gemeentelijk commentaar

Reactienota vooroverleg en inspraak bestemmingsplan “Dr. Kuyperlaan 1”

In het kader van de inspraak is één reactie ingediend. Deze reactie is door 26 omwonenden mede ondertekend.

Inhoud reactie

De omvang van de praktijk brengt parkeeroverlast met zich mee. Het plan voorziet in een parkeervoorziening bestaande uit 12 parkeerplaatsen ten behoeve van personeel en 18 parkeerplaatsen ten behoeve van patiënten. Met 60 verkeersbewegingen per uur wordt dit veel te weinig geacht. Bovendien zal gemakshalve niet iedereen op het terrein van de praktijk parkeren.

reactie gemeente

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de CROW parkeerkcijfers en Bouwmaatstaven voor parkeervoorzieningen in de zorgsector. CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte. De parkeerkcijfers geven aan hoeveel parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening nodig zijn en zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. In het plan is rekening gehouden met 12 parkeerplaatsen voor het personeel (0,25 parkeerplaats per arbeidsplaats (0,25 x20 =5) + 1 parkeerplaats per ambulante behandelaar (1x7=7) en 18 parkeerplaatsen voor bezoekers (2 parkeerplaatsen per behandelkamer: 2x9=18). In totaal zijn dit 30 parkeerplaatsen. De in de inspraakreactie genoemde 30 bezoekers per uur komen niet allemaal met de auto en zijn ook niet allemaal een uur in de praktijk. Daarnaast kunnen de parkeerplaatsen voor het personeel veelal ook gebruikt worden door bezoekers. De bezoekers hebben derhalve voldoende parkeerruimte op het terrein van de praktijk. Er is voor hen derhalve geen reden om op de openbare weg te parkeren.

De vrees voor de parkeerproblemen vloeien voort uit de gebleken parkeeroverlast bij de huisartsenpraktijk op de Simmerdyk en de Graaf Adolfstraat.

reactie gemeente

Op de Simmerdyk zitten een viertal huisartsenpraktijken, een apotheek, een tandheelkundige kliniek en drie therapiepraktijken onder één dak. Met name de apotheek zorgt voor veel extra verkeersbewegingen, waardoor een vergelijking met de situatie aan de Dr. Kuyperlaan niet realistisch is. Bovendien ligt de Simmerdyk aan de rand van Sneek waardoor bezoekers eerder geneigd zijn om met de auto te komen. Naar verwachting ligt het aandeel bezoekers op de fiets hier dan ook lager dan bij de HOED-praktijk aan de Dr. Kuyperlaan. De praktijk aan de Graaf Adolfstraat bestaat uit 2 huisartsen. Deze situatie is daarmee een stuk kleiner van aard en derhalve niet vergelijkbaar met de beoogde situatie aan de Dr. Kuyperlaan. Bovendien is het ons niet bekend dat de praktijk parkeeroverlast veroorzaakt.

De omvang van de praktijk brengt een onaanvaardbare verkeersdruk met zich mee. De totale verkeersdruk op de Dr. Kuyperlaan en Parallelweg is de laatste jaren enorm toegenomen door stadsuitbreiding van de Loten en het Zwettegebied. Bovendien passeren honderden scholieren vanuit Stadsfenne, de Domp en de Oudvaart nu onze straten wegens de onveilige situatie op de Prins Hendrikkade.

Reactie gemeente

De HOED-praktijk gaat extra verkeersbewegingen veroorzaken. Deze verkeersbewegingen vinden verspreid over de dag plaats en zijn niet alleen autobewegingen. Bezoekers van de HOED-praktijk zullen ook met de fiets of lopend komen. Ook zijn de huisartsen niet altijd gelijktijdig aanwezig, verrichten huisbezoeken en hebben niet patiëntgebonden activiteiten. Hierdoor zal de verkeersdruk anders ervaren worden dan in de inspraakreactie wordt geschetst. De verkeersstellingen die op de Dr. Kuyperlaan in 2006 zijn uitgevoerd laten in het drukste uur 160 motorvoertuigen zien. Een weg binnen een 30 km per uur gebied kan wel 500 motorvoertuigen per uur verwerken. Dit betekent dat ook in het geval er sprake zou zijn van de in de inspraakreactie genoemde 60 verkeersbewegingen in het uur dit op de Dr. Kuyperlaan opgevangen moeten kunnen worden.

In een vorige notitie wordt ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen een vergelijk gemaakt met de situatie ten tijde van het schooltje anno ca. 2000. Deze vergelijking gaat volkomen mank aangezien bij het schooltje de drukte slechts 4 x daags was en dan nog maar gedurende enkele minuten en betrof het enkele auto's.

Reactie gemeente

In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt deze vergelijking niet gemaakt. Dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot een bovenmatige verkeersdruk is hiervoor reeds beschreven.

Volgens het nieuwe plan wordt er een in- en uitrit tegenover de Kapelstraat gerealiseerd, wat in principe dan een drukke kruising wordt, waar fietsers geen uitwijkmogelijkheden hebben op de smalle weg.

Reactie gemeente

De Dr. Kuiperlaan en de Kapelstraat vallen beide binnen het 40 km per uur verblijfsgebied. In 2006 zijn de Dr. Kuiperlaan en de Parallelweg opnieuw ingericht. Ter hoogte van de kruisingen zijn snelheidsremmende maatregelen getroffen en is het wegprofiel zowel fysiek als visueel versmald. Het versmallen van het profiel werkt snelheidsremmend voor de automobilisten. Hiermee heeft de straat een weginrichting gekregen die past bij de ingestelde maximumsnelheid. De straten vertonen geen verkeersonveilig beeld. De uitrit/inrit van de HOED-praktijk komt er hoogte van de T-kruising van de Dr. Kuiperlaan met de Kapelstraat. Door de huidige T-kruising en de getroffen snelheidsremmende maatregel (plateau) worden verkeersdeelnemers hier alert gemaakt op eventuele uitwisseling van verkeer (waaronder de bezoekers van de praktijk).

Er wordt geen hek om de locatie geplaatst. Voorzien wordt dat dit een hangplek voor jongeren wordt in de weekenden.

reactie gemeente

Er bestaat er geen verband tussen het al dan niet ontstaan van hangplekken en de bouw van een HOED-praktijk. Overigens is de gemeente geen voorstander van het plaatsen van een hek rondom de locatie. Dit heeft namelijk alleen zin wanneer het hek een dusdanige vorm en/of hoogte krijgt dat moeilijk overklimbaar is. Gezien het feit dat de locatie onderdeel uitmaakt van een karakteristiek groengebied wordt dit niet passend geacht.

Wordt er rekening mee gehouden dat de huizen op de Parallelweg en Kapelstraat niet geheid zijn? Het moet ruim van te voren bekend zijn wat de werkwijze is en wat eventueel de gevolgen hiervan kunnen zijn met betrekking tot schade aan woningen tijdens werkzaamheden.

reactie gemeente

Schade aan woningen c.q. het voorkomen daarvan is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. De bouw zal worden verzekerd en de verzekeringsmaatschappij zal erop toezien dat zorgvuldig wordt gewerkt en dat maatregelen worden getroffen ter voorkoming van schade.

De gemeente heeft op dit terrein geen wettelijke mogelijkheden. Uiteraard is de gemeente van mening dat een maximale inspanning moet worden verricht om schade aan woningen te voorkomen. Zodra de bouwplannen nader zijn uitgewerkt gaan wij nader in gesprek met de initiatiefnemer/vergunninghouder over de mogelijke risico's en het eventueel treffen van maatregelen.

Bijlage 2

geluidsrapport

Intern rapport

Kenmerk: Sn-Medisch centrum-08a

Datum: 16 december 2008

Betreft: Akoestische inpassing Wet geluidhinder – Bouw Medisch centrum – Parallelweg

Situatie

De beoogde ruimtelijke indeling is afgeleid uit het in de brochure aanwezige schetsontwerp met als werknr.: 05058 van 20 oktober 2008. De genoemde tekening is vervaardigd door Van Manen en Zwart Architecten te Drachten. De bedoelde tekening is als bijlage bij dit schrijven gevoegd. In de omgeving van het pand zijn een weg (Parallelweg) en de spoorweg Leeuwarden-Stavoren te onderscheiden. Uit de betreffende brochure is afgeleid dat het pand wordt uitgevoerd met één bouwlaag.

Wettelijk kader

Binnen de systematiek van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) is aangegeven dat, binnen ruimtelijke procedures, woningen en andere geluidsgevoelige objecten dienen te worden beschermd. De onderhavige situatie heeft betrekking op de realisatie van een medisch centrum.

Een medisch centrum kan het best worden omschreven als een 'ander gezondheidszorggebouw' als bedoeld in art. 1, derde lid Wgh. Nader invulling wordt hieraan gegeven in art. 1.2 van het Besluit geluidhinder. In dit artikel wordt onder c "medisch centra" expliciet genoemd. Ingevolgde de Wgh wordt het medisch centrum derhalve als een geluidsgevoelige bestemming beschouwd.

In onderhavige situatie wordt aandacht besteed aan de relevante bronnen van geluid te weten:

1. Wegverkeer op de Parallelweg;
2. Spoorweg Leeuwarden Stavoren.

Wegverkeer op de Parallelweg

Ten zuidoosten van het medisch centrum ligt de Parallelweg. Art. 74, eerste lid Wgh bepaalt dat een weg een zone heeft. Binnen deze zone is onderzoek verplicht om de effecten van wegverkeer op de weg ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemming inzichtelijk te maken.

In art. 74, tweede lid onderdeel b Wgh is echter aangegeven dat wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km per uur geen zone hebben.

De Parallelweg is aangeduid als een weg met een maximale rijsnelheid van 30 km per uur. Gezien deze constatering geldt er voor deze weg geen zone en derhalve geen onderzoeksverplichting.

Gezien het bovenstaande wordt geconstateerd dat de aanwezigheid van de Parallelweg vooralsnog geen belemmering vormt voor de ruimtelijke inpassing van het medisch centrum.

Spoorweg Leeuwarden-Stavoren

Analoog aan de systematiek bij wegverkeer heeft een landelijke spoorweg een zone. Het betreffende spoortraject (traject 20) heeft een zone van 100 meter uit de buitenste spoorstaaf.

Voor het medisch centrum (andere geluidsgevoelige gebouwen) geldt met betrekking tot spoorweggeluid een voorkeursgrenswaarde van 53 dB (art. 106d, zesde lid onderdeel a Wgh). Indien de geluidsbelasting ter plaatse van het medisch centrum lager is dan deze waarde dan kan zonder verdere procedure het medisch centrum ter plaatse worden gerealiseerd.

Uit de situatieschets wordt afgeleid dat het medisch centrum is geprojecteerd op een afstand van circa 45 meter uit de buitenste spoorstaaf. Het gebouw ligt derhalve binnen de zone langs het spoor. Gezien de ligging binnen de geluidszone is akoestisch onderzoek noodzakelijk om inzichtelijk te maken of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

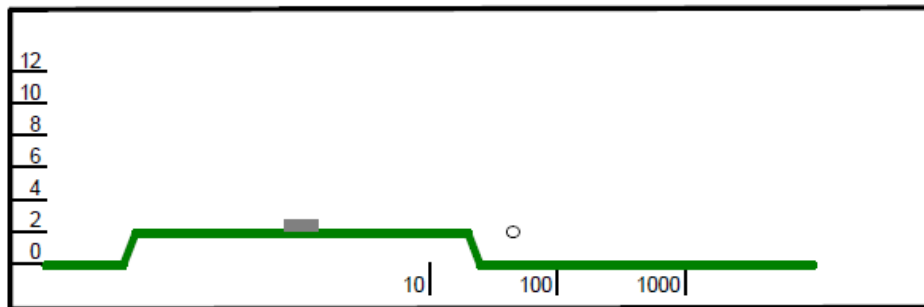
In deze situatie is ervoor gekozen om het onderzoek uit te voeren met de rekenmodule van het akoestische spoorboekje (ASWIN). Het Akoestisch Spoorboekje bestaat uit een computer-programma met daaraan gekoppeld verschillende gegevensbestanden. Dit systeem van gegevensbestanden wordt ook wel het emissieregister genoemd en heeft tot doel de uitvoering van het Besluit geluidhinder (Bgh), hoofdstuk 4, spoorwegen, te vereenvoudigen.

Uit berekeningen, bijgevoegd in bijlage 2, blijkt dat op 45 meter uit de buitenste spoorstaaf er een geluidsbelasting ten gevolge van treinverkeer optreedt van afgerond 45 dB. Daar deze waarde lager is dan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde wordt geconstateerd dat, de aanwezigheid van de spoorlijn geen belemmering geeft voor de ruimtelijke inpassing van het medisch centrum.



Aswin Immissieberekening

peiljaar **R2006 (v04/08)** kilometer begin 2300 versie 1
 traject 20 kilometer eind 21950 zone 100
 kilometerstand 20770 aantal sporen 1



	Immissie zonder schermeffect	Indicatie Immissie met schermeffect
Afstand Waarmemer	45 meter	
Hoogte Waarmemer	2.0 meter	
Hoogte Spoor	2.0 meter	
Hoogte Scherm	0.0 meter	
Afstand Scherm	45.0 meter	
Overzijde Spoor	0.0 fractie bebouwd	
Bodemfactor	0.8 fractie zacht	
	dag	44.1
	avond	41.4
	nacht	35.7
	etmaal	46.4
	Lden	45.1

Bijlage 3

Wateradvies



W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Gemeente Sneek
T.a.v. mevrouw L. van der Bijl
Postbus 10000
8600 HA SNEEK

doss. nr. - 1.777-213
ingekomen gemeente sneek
reg. nr. 2009-02518
30 OKT 2009
ONTW
rap.dat. 4-12

VERZONDEN 29 OKT. 2009

Leeuwarden, 26 oktober 2009
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN0914666
Tel: (058) 292 2222/T.S. van den Brink/sds

Afdeling Beleid en Plannen
Uw kenmerk:

Onderwerp:
Wateradvies Dr. Kuyperlaan 1 te Sneek.

Geachte mevrouw Van der Bijl,

Wij ontvingen op 7 oktober 2009 uw aanvraag voor de versnelde watertoets. Omdat het verhard oppervlak met meer dan 400m² toeneemt ontvangt u hierbij ons wateradvies voor de Hoed praktijk aan de Dr. Kuyperlaan 1 in Sneek.

Compensatie verharding

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak¹ gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De totale toename van verhard oppervlak is 900m². Ter compensatie geeft u aan mogelijk een gedeelte van de parkeerplaatsen met graskeien te realiseren en groendak aan te leggen.

De compensatie van de toename van het verhard oppervlak is 10% van de totale toename. De compensatie voor het toegenomen verhard oppervlak komt dan uit op circa 90m² nieuw te realiseren oppervlaktewater. De kosten van deze compensatie zijn voor de initiatiefnemer van dit project.

Indien 500m² verhard oppervlak bestaat uit het groene dak en de graskeien, wordt dit niet meegeteld in het totaal toenemende verhard oppervlak. Het totaal toenemende verhard oppervlak komt dan op 400m², dit is onder de grens die het Wetterskip stelt voor compensatie.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstorten van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval de realisatie van een Hoed praktijk kan het water van verhard oppervlak, onder bij 'waterkwaliteit' genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

¹ Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23



- 2 -

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.

Drooglegging² en waterpeilen

Bij de bouw van de hoed praktijk moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding of natte kruipruimtes te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een vastpeil van -1,10m NAP. Het maaiveld van de bouwlocatie ligt tussen de -0,20m en de +0,20m NAP. Bij het bouwen zonder kruipruimte voldoet deze aan de droogleggingsnorm. Indien er een kruipruimte onder het gebouw wordt gerealiseerd wordt er geadviseerd om de locatie eerst op te hogen alvorens te gaan bouwen.

WVO

Om bijvoorbeeld constructies met kruipruimte of kelder te realiseren is hoogstwaarschijnlijk bemaling nodig. In het kader van het activiteitenbesluit dient men via <http://aim.vrom.nl> melding te maken van het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater.

Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wij zien met betrekking tot de bouw de Hoed praktijk geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De Watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,



ing. J. Krol,
plaatsvervangend clusterhoofd Plannen.

² De drooglegging is de afstand tussen waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.