

GEMEENTE Sneek

Bestemmingsplan Hemdijk



16 september 2008

Gemeente Sneek Bestemmingsplan Hemdijk

INHOUD:
TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

Werknummer : 327.499.02
Datum : 16 september 2008

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Ligging van het plangebied.....	1
1.2.	Doel van het plan	1
2.	ALGEMENE ASPECTEN	3
2.1.	Bij het plan behorende stukken.....	3
2.2.	Samenhang met andere plannen.....	3
2.2.1.	Streekplan Friesland 1994	3
2.2.2.	Streekplan Fryslân 2006	3
2.2.3.	Structuurplan Koers voor Sneek	4
2.2.4.	Structuurvisie 2020 Sneek & Wymbritseradiel Noord.....	5
2.2.5.	Voortvarend Sneek, woonplan 2000-2010.....	5
2.2.6.	Structuurschets Stationsgebied	5
2.2.7.	Vigerende plannen	9
2.2.8.	Andere relevante plannen en aspecten	9
3.	PLANBESCHRIJVING	11
3.1.	Het plan in hoofdlijnen	11
3.2.	Algemeen	11
3.3.	Wonen.....	12
3.4.	Niet-woonfuncties	15
3.5.	Functieverandering	16
3.6.	Verkeersaspecten	16
3.7.	Groen en water	16
3.8.	Sociale veiligheid	17
3.9.	Beeldkwaliteit	17
4.	JURIDISCHE OPZET	19
4.1.	Inleiding.....	19
4.2.	Kaart	19
4.3.	Voorschriften	19
5.	UITVOERINGSASPECTEN	25
5.1.	Milieuaspecten	25
5.1.1.	Geluidhinder wegverkeer	25
5.1.2.	Luchtkwaliteit.....	25
5.1.3.	Hinder van bedrijfsactiviteiten	26
5.1.4.	Externe veiligheid	26
5.2.	Bodem	27
5.3.	Water	27
5.4.	Archeologie	28
5.5.	Kabels en leidingen.....	29

5.6.	Milieuvriendelijk bouwen en inrichten	30
5.7.	Energieaspecten	30
5.8.	Natuur in de stad.....	30
5.9.	Mobiliteit	31
5.10.	Handhaving.....	31
5.11.	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.	OVERLEG EN INSPRAAK	33
6.1.	Inspraak over het bestemmingsplan	33
6.2.	Overleg ex artikel 10 Bro	33

BIJLAGEN

Bijlage 1	bouwplan Wiekslag
Bijlage 2	rijksmonument
Bijlage 3	karakteristieke bebouwing
Bijlage 4	akoestisch onderzoek
Bijlage 5	overleg en inspraak

Figuur 1

1. INLEIDING

1.1. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de oude stadskern en omvat de woonwijk Hemdijk, inclusief het gebied Wilhelminapark (zie figuur 1).

Het gebied wordt globaal begrensd door:

- aan de noordwestkant: de Oude dijk, de Hemdijk en de Bredyk;
- aan de zuidwestkant: de Stadsrondweg-Zuid;
- aan de zuidoostkant: het Spoordok;
- aan de noordoostkant: de Franekervaart.

De exacte begrenzing is weergegeven op de plankaart met de aanduiding "plangrens". De plangrens valt samen met de begrenzing van aangrenzende vigerende of in voorbereiding zijnde of nog in voorbereiding te nemen bestemmingsplannen.

1.2. Doel van het plan

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar zo actueel mogelijke bestemmingsplannen. Voorliggend plan voorziet in een nieuwe regeling voor het gebied Hemdijk. Voor enkele kleine delen van dit gebied is momenteel geen bestemmingsplan van kracht. Voor andere delen gelden bestemmingsplannen uit de jaren 60, 70 en 80. Het bestemmingsplan heeft voor een groot deel betrekking op het adequaat regelen van de bestaande situatie. Met de actualisatie wordt aan de bestaande situatie, voorzover die afwijkt van de huidige regelingen, een definitieve basis verschaft. Daarnaast is de actualisatie van belang om een juridisch kader te scheppen waarbinnen nieuwe gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan biedt voor een aantal locaties uitbreidingsmogelijkheden.

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Hemdijk is vervat in:

- de plankaart, tekeningnummer 327.499.02 bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de voorschriften, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven en verantwoord en is de aan het plan ten grondslag liggende gedachte vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

2.2. Samenhang met andere plannen

2.2.1. Streekplan Friesland 1994

Het streekplan is op 30 maart 1994 door Provinciale Staten vastgesteld. Eerder, op 19 januari 1993, was door de gemeente de Ontwikkelingsvisie 2000-2005 vastgesteld. De visie werd door de provincie in het streekplan in grote lijnen overgenomen. Sneek is (als één van de vijf *stedelijke centra* voor het wonen, werken, verzorging en recreatie) door de provincie aangemerkt als *stedelijk ontwikkelingsgebied* (blz. 77).

De stedelijke ontwikkelingsgebieden dienen te zijn voorzien in rijk geschakeerde woongebieden, die voor vele categorieën van woningzoekenden aantrekkelijk zijn. Belangrijk is dat de woonmilieus wervend zijn om de economische ontwikkeling mede te stimuleren. Eenvormigheid en gebrek aan identiteit moeten worden vermeden. De nadruk valt wat dit betreft in eerste instantie op woongebieden in de stad of aan de stadsrand van de stedelijke centra (blz. 82-83).

Het benutten van de specifieke omgevings- en liggingskenmerken van Sneek heeft bij de provincie hoge prioriteit. De verder ontwikkeling van Sneek als *Vaarstad* van nationale en internationale allure wordt van grote betekenis geacht voor de stimulering van de Friese economie.

2.2.2. Streekplan Fryslân 2006

Op 16 december 2006 is het Streekplan vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Centraal uitgangspunt is de 'kwaliteit fan de romte', uitgedrukt in gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Ingezet wordt op een ondeelbaar Fryslân waarin de onderscheiden kwaliteiten van stad en platteland behouden blijven en versterkt worden.

Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale, ecologische als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. In het ontwerp en tijdens de uitvoering van ruimtelijke plannen moet expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen

op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte.

De provincie Fryslân zet in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Sneek vormt samen met Drachten en Heerenveen de stedelijke centra in de A7-zone. Deze steden zijn de belangrijkste groeikernen in het zuiden van Fryslân met een goede ontsluiting en op relatief korte afstand van economische centra buiten Fryslân. De ruimtedruk van wonen, werken en voorzieningen is er relatief hoog. De provincie zet in op het verder benutten van de potenties van deze stedelijke centra voor wonen, bedrijvigheid en dienstverlening.

Om de gewenste woningbouwverdeling naar bundelingsgebieden en regio's te bereiken en te sturen op kwalitatieve doelen hanteert de woningbouw richtgetallen per regio en per gemeente.

Ten aanzien van het thema wonen streeft de provincie onder andere naar zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van de kernen opgevangen. Het streven is 30-40% van de woningtoename in bestaande bebouwd gebied te realiseren. Bij herstructurering zet de provincie in op 100% terugbouw binnen het bebouwde gebied. Nieuwe woonuitbreidingen hebben in beginsel een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare.

De provincie streeft verder naar verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in de stedelijke centra door onder andere in te zetten op een gevarieerd en gedifferentieerd woningaanbod dat ook in het hogere segment keuzemogelijkheden biedt en een ruimtelijke concentratie van gevarieerde werkfuncties en voorzieningen. Specifiek noemt de provincie het belang voldoende aandacht te besteden aan de realisering van betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere en middensegment.

Ten aanzien van het thema werken streeft de provincie ernaar dat het type en de schaal van de werkfuncties aansluit bij de kernenstructuur door specifieke vestigingscondities op te stellen om nadelige effecten te voorkomen en juist positieve effecten te genereren. Voor Sneek geldt dat de vestiging van zware bedrijven qua aard en verschijningsvorm dient te worden afgewogen ten opzichte van het recreatieve (watersport)profiel van Sneek.

2.2.3. Structuurplan Koers voor Sneek

In mei 2002 is het structuurplan vastgesteld. In het plan wordt aangegeven dat Sneek zijn rol als groeipool in de provincie Friesland en zijn centrale positie in de regio Zuidwest Friesland en de A7-zone verder wil versterken.

Dat betekent dat Sneek een substantiële bijdrage wil leveren aan de werkgelegenheid en aan de regionale vraag naar woningen en voorzieningen. Om dat te kunnen doen dient aan de essentiële voorwaarde van bereikbaarheid te worden voldaan en dient tevens gezorgd te worden voor een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in de bestaande stad.

De gemeente Sneek wil als woonstad een breed scala aan woonmilieus bieden. Die differentiatie moet verschillende doelgroepen voldoende mogelijkheden bieden voor passende huisvesting en heeft daarnaast als doel om een vestigingsoverschot te bereiken. Het uitgangspunt bij het woningbouwbeleid is een evenwichtige combinatie van

herstructurering, inbreiding en uitbreiding.

Hoofdvoorwaarde voor een gezonde economische ontwikkeling is dat Sneek steeds over minimaal 20 hectare uitgeefbare bedrijfsgrond moet beschikken om flexibel op de vraag te kunnen reageren. Er moeten voldoende verschillende categorieën bedrijfsterrein beschikbaar zijn. De centrumpositie van Sneek in Zuidwest Friesland is ook bepalend voor de kantorenmarkt. De werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening is de laatste jaren ruim 20% gegroeid en is hiermee voor Sneek een belangrijke economische sector. Hier liggen zeker kansen voor verdere ontwikkeling.

2.2.4. Structuurvisie 2020 Sneek & Wymbritseradiel Noord

In de Structuurvisie (d.d. februari 2005) hebben de gemeenten Sneek en Wymbritseradiel gezamenlijk een ruimtelijke visie opgesteld voor "stad en ommeland" met een blik op het jaar 2020. In de visie zijn landschap en cultuurhistorie belangrijke aanknopingspunten.

Hemdijk wordt gekenschetst als een groen stedelijk woonmilieu. Langs de wijk ligt het Spoordok dat samen met Wilhelminapark, het Zwettebos, het Burgemeester Rasterhoffpark één van de grote groengebieden in de stad is.

De groene koers van de stad Sneek is om grotere groengebieden vanuit de vier windstreken als wiggen naar het hart van de stad te blijven leiden. De koers van de structuurvisie is mede gericht op een versterking van de groene wiggen vanuit Sneek in het algemeen. Dit is niet alleen in belang van de natuur, maar ook in belang van het handelsmerk voor het toerisme. Wat betreft de groene koers vanuit de stad vormen in onze visie de groene wiggen de beste aanknopingspunten om de natuurwaarden te versterken en te verbinden met de natuur in het Merengebied.

Voor wat betreft het aspect wonen geeft de structuurvisie aan dat in aanvulling op de gedachte uitbreidingen, een aanzienlijk deel van de noodzakelijke nieuwbouw gezocht moet worden naar mogelijkheden voor invulling in bestaande wijken en buurten. Dat kan invulling zijn op open ruimtes binnen de stad, dat kan ook om totale vernieuwing van verouderde stedelijke en dorpse milieus gaan.

2.2.5. Voortvarend Sneek, woonplan 2000-2010

Het woonplan dient onder andere ter onderbouwing van de uitbreiding van de stad. Het woonplan vormt tevens de basis voor de herstructurering van c.q. het ontwikkelingsprogramma voor bestaande woonmilieus en het plan moet zorg dragen voor een goede afstemming tussen beide componenten. Met betrekking tot de Hemdijk zijn geen uitspraken gedaan over een eventuele herstructurering van de hele wijk. Specifieke herstructureringslocaties zijn wel aan de orde gekomen. Zo wordt in het woonplan voor het gebied Hemdijk de locatie De Wiekslag (reeds in procedure) genoemd.

2.2.6. Structuurschets Stationsgebied

In december 2002 is de structuurschets vastgesteld. De schets heeft betrekking op terreinen in de omgeving van het NS-station tussen de Stadsrondweg-Zuid en de Bolswarderweg. Dit gebied is gunstig gelegen ten opzichte van de stadskern van Sneek,

maar wordt tot dusver weinig intensief of effectief benut. De structuurschets geeft in hoofdlijnen aan hoe dit gebied de komende jaren opnieuw kan worden ingericht, waardoor de stationsomgeving wordt opgewaardeerd en in dit gebied op een attractieve wijze diverse stedelijke functies kunnen worden gerealiseerd.

De inhoud van de structuurschets is voor het bestemmingsplan relevant aangezien het onderzoeksgebied grenst aan het gebied Hemdijk. Voor een klein deel heeft het betrekking op het plangebied zelf, namelijk voor locatie De Wiekslag. Voor het gebied aan de zuidzijde van de Bolswarderweg ten westen van de spoorlijn, dat niet binnen het gebied Hemdijk ligt, is wel de ontsluiting relevant aangezien die deels via het gebied Hemdijk is gedacht.

In de structuurschets worden planvoorstellen gedaan voor 3 deelgebieden:

- het terrein tussen het station en de busremise;
- het terrein tussen de spoorlijn en de Zuidwesthoekweg;
- het terrein aan de zuidzijde van de Bolswarderweg ten westen van de spoorlijn.

In de deelgebieden tussen het station en de busremise en tussen de spoorlijn en de Zuidwesthoekweg richten de voorstellen zich op versterken van de attractiviteit van het gebied in de directe nabijheid van het trein- en busstation in combinatie met de bouw van woningen en kantoren en de realisatie van parkeervoorzieningen. In het deelgebied tussen de spoorlijn en de Zuidwesthoekweg wordt uitgegaan van representatieve bedrijfsbebouwing in de vorm van vrijstaande bedrijfsgebouwen met een villa-achtig karakter. Pure productiebedrijven en extensieve grondgebruikers worden hier niet passend geacht.

Voor het deelgebied ter hoogte van tankstation Bolswarderweg in relatie tot het naastgelegen terrein in de oksel Bolswarderweg/spoorlijn wordt aangesloten bij al bestaande planologische mogelijkheden voor het bebouwen en inrichten van het gebied. Er worden aanvullende voorstellen gedaan voor de realisatie van kantoren en aanverwante functies, woningen en parkeervoorzieningen. Hier wordt een hoogwaardige, attractieve en representatieve invulling verlangd. Het dient te gaan om een compacte bouwmassa met een gevarieerde bebouwingwand in meerdere bouwlagen. De waarden van het Spoordok en de woonsituatie van de rug-aan-rug woningen aan de Waterhoenstraat zullen in voldoende mate moeten worden gerespecteerd. De ontsluiting van het gebied zal deels plaatsvinden vanaf de Waterhoenstraat. Op termijn wordt een verdere ontwikkeling van het gebied tot aan de Meeuwenlaan niet uitgesloten. Langs de Bolswarderweg wordt daarbij een gevarieerde bebouwingwand nagestreefd, opgebouwd uit meerdere bouwmassa's met verschillende gevelfronten, passend in de schaal en het karakter van de Bolswarderweg. Het behoud van het hoekpand Bolswarderweg 13 zal daarbij worden nagestreefd.

Aanvullend is voor de locatie De Wiekslag een ontwikkeling gaande, die uitgaat van de vervanging van het huidige complex HAT-eenheden. Deze ontwikkeling is reeds in ver gevorderd stadium en zal conform het bouwplan worden gerealiseerd (zie bijlage 1). Het plan gaat uit van 3 stadsvilla's langs het Spoordok in 5 bouwlagen, waarbij de minimale afstand tot het Spoordok ten minste 10 meter is. In het tussenliggende gebied tot aan de

Figuur 2

Meeuwenlaan zal een rond appartementengebouw in 2 bouwlagen worden gerealiseerd. Voor dit bouwplan is een artikel 19-procedure gevolgd en is de bouwvergunning verleend.

2.2.7. Vigerende plannen

Binnen het plangebied

In het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen (zie figuur 2):

- bestemmingsplan Hemdijk II, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26-08-'69, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.18-02-'70;
- bestemmingsplan Hemdijk III, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19-08-'75 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22-06-'76;
- bestemmingsplan Herziening 1^e uitwerking Hemdijk-De Harste, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 06-08-'85 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 18-10-'85;
- bestemmingsplan Spoorwegemplacement, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19-06-'84 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 10-09-'85;
- Herziening plan in onderdelen 1961, vastgesteld door de gemeenteraad d.d.24-08-'61 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 04-06-'62.

Voor het overige deel zijn alleen het Bouwbesluit en de bouwverordening van kracht.

Aan het gebied grenzende plannen:

- bestemmingsplan Bolswarderpoort, vastgesteld d.d. 21-05-'96, goedgekeurd d.d. 06-09-'96;
- bestemmingsplan Spoorwegemplacement, vastgesteld d.d. 19-06-'84, goedgekeurd d.d. 10-09-'85;
- bestemmingsplan Hemdijk-De Harste, vastgesteld d.d. 29-08-'78, goedgekeurd d.d. 26-06-'79;
- bestemmingsplan Hemdijk-De Harste, wijziging Bogerman College, vastgesteld d.d. 16-07-'93, goedgekeurd d.d. 25-08-'93;
- Herziening plan in onderdelen 1961, vastgesteld d.d.24-08-'61, goedgekeurd d.d. 04-06-'62;
- bestemmingsplan Uitwerking Hemdijk V, vastgesteld d.d. 09-04-'91, goedgekeurd d.d. 05-06-'91;
- bestemmingsplan Bedrijvenpark de Hemmen, vastgesteld d.d. 25-05-'93, goedgekeurd d.d. 12-11-'93;
- bestemmingsplan Kerkhoflaan, vastgesteld d.d. 22-03-'88, goedgekeurd d.d. 21-07-'88.

2.2.8. Andere relevante plannen en aspecten

Verkeer en vervoer

Het gehele plangebied met uitzondering van de Worp Tjaardastraat en de Bolswarderweg, is aangemerkt als een verblijfsgebied. De twee genoemde wegen hebben een stroomfunctie.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Het plan in hoofdlijnen

Het gebied Hemdijk is een woonwijk. Naast voornamelijk eengezinshuizen zijn er ook een aantal specifieke wooncomplexen. Voor de locatie De Wiekslag is gestart met de nieuwbouw. Een specifieke vorm van wonen betreft het woon- en dagverblijf De Wilster/Het Wad.

Ook zijn er een aantal niet-woonfuncties in de wijk aanwezig:

- een aantal scholen;
- een snackbar;
- een kantoor;
- een kantoor aan huis;
- medisch-maatschappelijke instellingen;
- een medische praktijk.
- een benzinestation met wasstraat;
- een verenigingsgebouw.

De niet-woonfuncties bevinden zich grotendeels in vrijstaande complexen.

In het noorden van het plangebied, tegen de Franekervaart ligt het Wilhelminapark. Het park heeft de status van rijksmonument en geniet op grond daarvan bescherming. Langs de Bolswarderweg bevindt zich een straatwand met een bebouwingsbeeld dat karakteristiek en waardevol is. Dit geldt ook voor de rug-aan-rug woningen aan de Meeuwenlaan en de Waterhoenstraat. Daarnaast zijn er nog een aantal woningen afzonderlijk als karakteristiek aangemerkt.

3.2. Algemeen

Het bestemmingsplan heeft voor een groot deel van het plangebied vooral betrekking op het adequaat regelen van de bestaande toestand in het plangebied. De aanwezige bebouwing is in beginsel "positief" bestemd.

Voor een locatie maakt het bestemmingsplan een functiewijziging of een herstructurering mogelijk. Het betreft de locatie De Wiekslag (Meeuwenlaan 49). Voor deze locatie is vooruitlopend op het bestemmingsplan reeds een artikel 19 WRO-procedure gevolgd. Dit plan wordt conform de bouwplannen (zie bijlage 1) in dit bestemmingsplan geïncorporeerd.

Daarnaast geeft het plan uitbreidingsmogelijkheden voor de Scholengemeenschap Bogerman (locatie Hemdijk 47) en de gebouwen van woon- en dagverblijf De Wilster/Het Wad en de Piet Bakkerschool (locaties Plevierenpad 1 en 3).

Voor de bestemmingsplanmethodiek is gekozen voor een regeling die zo globaal en flexibel mogelijk is, maar tevens voldoende rechtszekerheid verschaft aan de burger. Dit betekent dat gekozen is voor een regeling, die globaal is waar mogelijk en gedetailleerd is waar noodzakelijk.

Voor het gedeelte waarin het consolideren van de bestaande situatie centraal staat

(overwegend bestaand uit woningen), is gekozen voor een algemene regeling voor de woonfunctie, ook andere functies in het gebied voor zover deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie worden ondergebracht onder één globale bestemming, "Woongebied -W-". Afwijkende woonvormen zoals gestapelde woningen of de zelfstandige niet-woonfuncties zoals bedrijven, maatschappelijke doeleinden etc. zijn daarentegen afzonderlijk bestemd met een specifieke op deze functie toegesneden gedetailleerde bestemmingsregeling.

In de volgende paragrafen wordt op de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan nader ingegaan.

3.3. Wonen

Herinvulling Wiekslag-terrein

In de structuurschets Stationsgebied zijn in hoofdlijnen uitgangspunten voor locatie De Wiekslag geformuleerd (zie paragraaf 1.4.4).

Op het terrein was een complex met HAT-eenheden aanwezig in 3 bouwlagen. In het tot dusver vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse een bebouwingmogelijkheid voor "Openbare en bijzondere gebouwen". Een op de kaart aangegeven bouwvlak mag deels worden bebouwd waarbij een maximale bebouwingshoogte geldt van 15 meter (5 bouwlagen).

Voor de herinvulling van het gebied is door eigenaar Patrimonium een nieuwbouwplan ontwikkeld. Het plan gaat uit van de bouw van 3 appartementsgebouwen langs het Spoordok in 5 bouwlagen en één rond appartementengebouw in 2 bouwlagen, langs de Meeuwenlaan, met hierin 6 starterwoningen en 12 wooneenheden voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking (zie bijlage 1).

Bij de 3 appartementsgebouwen langs het Spoordok is een afstand tot aan de oever aangehouden van 10 meter. De bouwhoogte is gerelateerd aan de bouwmogelijkheden in het tot dusver vigerende plan. Met de 3 stadsvilla's langs het Spoordok kan worden gekomen tot een kwalitatief zeer hoogwaardige woonlocatie. Het past binnen het uitgangspunt van de structuurschets Stationsgebied om op deze locatie, in de nabijheid van het stationsgebied, te komen tot een versterking van stedelijke functies. De bouwhoogte wijkt af van de omliggende woonbebouwing in de wijk, maar ondermeer de ligging aan de rand van de wijk maken een afwijkende maatvoering mogelijk.

Bij aanvankelijk onderzoek naar de gevolgen van het nieuwbouwproject voor de natuurwaarden in het aangrenzende Spoordokgebied werd aangegeven dat met betrekking tot de hoogte en situering van de bebouwing geen onevenredige schade werd verwacht. In het kader van de besluitvorming van de structuurschets werd op dit punt nog aanvullend onderzoek wenselijk geacht. Daarbij is bepaald dat pas tot een definitieve besluitvorming over de herinvulling van het gebied kan worden gekomen nadat voldoende passend onderzoek heeft plaatsvinden naar de ecologische waarden van het Spoordokgebied gedurende ten minste 3 seizoenen. Dergelijk onderzoek is begin 2003 gestart en in september 2003 afgerond. Met de uitkomsten van dit onderzoek is rekening gehouden (zie ook paragraaf 5.8.).

De in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling is afgestemd op het nieuwbouwplan. De woningen zijn bestemd als "Gestapelde woningen, -W(s)-". Gelet op de ligging van het gebied zal de architectonische vormgeving van de bebouwing met name langs het Spoordok een hoge kwaliteit moeten hebben. Ook aandacht verdient de overgang naar het naastgelegen historische bouwblok van rug-aan-rug woningen aan de Meeuwenlaan en de Waterhoenstraat. Het is gewenst hier een scheiding aan te brengen in de vorm van een afschermdende boombeplanting tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing.

Bestaande woningen

De woningen die zich in het plangebied bevinden, zijn voor het overgrote deel opgenomen in de bestemming "Woongebied -W-". Als uitgangspunt geldt dat de bestaande maatvoering wordt gehandhaafd. Dit betekent dat bij eventuele herbouw de goot- en nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen hetzelfde moet zijn als in de huidige situatie. Echter de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens mag bij de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen verkleind worden tot 3 meter en bij aaneengesloten woningen tot 1 meter.

In bepaalde situaties is het echter noodzakelijk en/of mogelijk hiervan af te wijken. Hiertoe is een bepaling opgenomen waardoor het college (onder voorwaarden) vrijstelling kan verlenen. Zo is een vrijstelling opgenomen die het mogelijk maakt om een woning te bouwen bestaande uit twee lagen en een kap. Dit is overigens niet van toepassing bij percelen met de aanduiding "karakteristieke bebouwing".

Daarnaast is een vrijstelling opgenomen voor de bouw van een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte tot 50 m² bij een vrijstaande woning of bij de eindwoning van een rij.

Binnen de bestemming "Gestapelde woningen -W(s)-" geldt als uitgangspunt dat bij bestaande woningen de bestaande maatvoering wordt gehandhaafd, maar dat het plan ook mogelijkheden biedt voor veranderingen en uitbreidingen.

Voor de bestemmingen "Benzineservicestation, met bijbehorend erf -Bss-" en "Gemengde doeleinden, met bijbehorend erf -GD-" geldt dat er, naast de toegestane niet-woonfuncties, in beperkte mate mogelijkheden zijn voor wonen. Binnen de bestemming "Benzineservicestation, met bijbehorend erf -Bss-" is binnen het bestemmingsvlak op de kaart één bedrijfswoning toegestaan. De bestemming "Gemengde doeleinden, met bijbehorend erf -GD-" biedt de mogelijkheid voor woningen, tenzij op de kaart de aanduiding "woningen niet toegestaan" is vermeld.

Voor de rug-aan-rug woningen aan de Meeuwenlaan en de Waterhoenstraat is een afzonderlijke regeling opgenomen door middel van de bestemmingen "Wonen A -WA-" en "Wonen B -WB-". De mogelijkheden voor de hoofdbebouwing sluiten aan bij de bestemming "Woongebied -W-" (handhaven bestaande maatvoering). De regeling wijkt af met betrekking tot de erfbebouwing (zie onder erfbebouwing en -afscheidingen bij eengezinswoningen).

Erfbebouwing en -afscheidings bij eengezinswoningen

Buiten het bebouwingsvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd. Erfafscheidings en andere bouwwerken mogen wel geplaatst worden, zij het beperkt. Voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens mogen deze niet hoger zijn dan 1 meter, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens mogen deze niet hoger zijn dan 2,50 meter. Erkers worden toegestaan voorzover ze tijdens de terinzagelegging van het plan bestonden en de maatvoering ongewijzigd blijft.

Het bouwen van bijgebouwen en aanbouwen is toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Daarbij mag het gezamenlijke oppervlak van deze bijgebouwen en aanbouwen niet meer bedragen dan 50 m² en moet bovendien 60% van de achter de woning gelegen gronden onbebouwd blijven (openheidsnorm). Als er geen aanbouwen of bijgebouwen gebouwd kunnen worden omdat er anders niet meer aan de openheidsnorm wordt voldaan (bijvoorbeeld bij tuinen kleiner dan 35 m²), is het mogelijk om toch een huishoudelijke berg- en werkruimte te bouwen van maximaal 9 m². De bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens gebouwd worden.

In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid dat het college vrijstelling verleent van deze bepalingen. Het is mogelijk dat het college (onder voorwaarden) vrijstelling verleent tot het bouwen van aan- en bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 75 m², waarbij overigens de openheidsnorm (35 m² onbebouwd) van kracht blijft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om (onder voorwaarden) vrijstelling te verlenen voor het bouwen van bijgebouwen bij hoekwoningen tot in (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens. Deze bijgebouwen mogen echter niet aan de zijde gebouwd worden waar zich de entree bevindt. Deze vrijstelling is niet van toepassing op percelen met de aanduiding "karakteristieke bebouwing". Het plan biedt verder bij vrijstelling beperkte mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe en het aanpassen van bestaande erkers.

Met betrekking tot de rug-aan-rug woningen aan de Meeuwenlaan en de Waterhoenstraat is binnen de bestemmingen "Wonen A -WA-" en "Wonen B -WB-" een aanvullende regeling opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen. Gelet op de specifieke bouwwijze van de woningen (beperkte omvang, achtererven ontbreken) valt hier een aanvullende regeling te verdedigen, temeer omdat ook op langere termijn het behoud van de woonfunctie hier gewenst is. De regeling biedt de mogelijkheid in beperkte mate bij vrijstelling de realisatie van bijgebouwen voor de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens toe te staan tot een maximum van 6 m² ("Wonen A -WA-") dan wel 16 m² ("Wonen B -WB-").

Bijzondere woonvorm

Aan het Plevierenpad 1 is het woon- en dagverblijf De Wilster/Het Wad gevestigd. In het bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gegeven.

Op het Wiekslagterrein wordt een bijzondere woonvorm gevestigd. Omdat het gebouw in de toekomst ook als 'gewoon' appartementengebouw kan worden gebruikt is het opgenomen in de bestemming "Gestapelde woningen". De bijzonder woonvorm is "positief" bestemd met de aanduiding "bijzondere woonvormen toegestaan".

3.4. Niet-woonfuncties

In het gebied liggen verspreid een aantal niet-woonfuncties:

- een kantoor;
- een verzekeringskantoor;
- een benzinestation met wasstraat;
- een snackbar;
- maatschappelijke functies.

Deze functies zijn afzonderlijk bestemd en voor de bestemmingen geldt grotendeels de bestaande maatvoering als uitgangspunt. Het is toegestaan om binnen het bebouwingsvlak (mits er voldoende ruimte beschikbaar is) afhankelijk van de bestemming óf onbeperkt uit te breiden binnen het bebouwingsvlak, óf een beperkte uitbreiding van 10% te realiseren in één laag.

Bedrijven

Aan de Meeuwenlaan 8 en de Reigerslaan 3 zijn kantoren gevestigd. Het perceel Reigerslaan 3 is bestemd als "Gemengde doeleinden, met bijbehorende erven -GD-".

Het perceel Meeuwenlaan 8 is bestemd als "Woongebied -W-" met de nadere aanduiding "kantoor toegestaan".

Het tankstation aan de Bolswarderweg is bestemd als "Benzineservicestation, met bijbehorend erf -Bss-".

Horeca

Op de hoek Bolswarderweg/Oude Dijk, op perceel Bolswarderweg 8, is een snackbar gevestigd. De functie is bestemd als "Gemengde doeleinden, met bijbehorende erven -GD-". Deze bestemming laat horeca niet zonder meer toe. Op de bewuste locatie is de aanduiding "horeca toegestaan" toegevoegd.

Maatschappelijke doeleinden

In het plangebied bevinden zich de volgende functies met een maatschappelijke karakter:

- scholen;
- instellingen op het gebied van de gezondheidszorg (Thuiszorg);
- een woon- en dagverblijf;
- een verenigingsgebouw (carnavalsvereniging);
- een medische praktijk.

Deze zijn grotendeels bestemd als "Maatschappelijke doeleinden, met bijbehorende erven -M-". Met name voor de scholen en het woon- en dagverblijf zijn ruime bebouwingmogelijkheden opgenomen.

De medische praktijk en het verenigingsgebouw zijn bestemd als "Gemengde doeleinden, met bijbehorende erven -GD-" omdat de gebouwen en de locaties zich niet alleen lenen voor maatschappelijke doeleinden, maar ook voor kantoren, dienstverlening en lichte bedrijvigheid. Maatschappelijke doeleinden kunnen ook worden toegestaan op andere percelen met de bestemming "Gemengde doeleinden, met bijbehorende erven -GD-".

Om te voorkomen dat maatschappelijke voorzieningen of bedrijven milieuhinder

veroorzaken zijn alleen die voorzieningen en bedrijven toegestaan die behoren tot de zogenaamde milieucategorie 1 en 2. Deze voorzieningen dienen in beginsel een minimale afstand tot woonbebouwing aan te houden die 10 respectievelijk 30 meter bedraagt (zie Staat van Maatschappelijke Activiteiten). Voorzieningen die behoren tot categorie 3 zijn alleen toegestaan na toe passen van een vrijstellingsbevoegdheid door Burgemeester en Wethouders.

Detailhandel

Omdat het gemeentelijk beleid erop gericht is detailhandel zoveel mogelijk in het stadscentrum te concentreren, is het aantal vierkante meters detailhandel in/bij het tankstation (bestemming "Benzineservicestation, met bijbehorend erf -Bss-") beperkt tot 50 m².

3.5. Functieverandering

Zoals uit bovenstaande blijkt, komen er een aantal niet-woonfuncties voor in het plangebied. Omdat de gebouwen en de locatie waar deze functies gevestigd zijn zich ook lenen voor andere of vergelijkbare functies, zijn zij uit een oogpunt van flexibiliteit en om onnodige leegstand te voorkomen deels bestemd als "Gemengde doeleinden, met bijbehorende erven -GD-". Deze bestemming biedt mogelijkheden voor maatschappelijke doeleinden, kantoren, dienstverlening, lichte bedrijvigheid en wonen. Voor een aantal locaties met de bestemming "Gemengde doeleinden, met bijbehorende erven -GD-" is een woning niet toegestaan.

Voor de overige percelen met een niet-woonfunctie gelden in beginsel uitsluitend de (beperkte) flexibiliteitsmogelijkheden binnen de gekozen bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden, met bijbehorende erven -M-" en "Benzineservicestation, met bijbehorend erf -Bss-".

3.6. Verkeersaspecten

Het grootste deel van het plangebied is aangemerkt als verblijfsgebied en is een 30 km-zone. De straten hebben hier de bestemming "Verblijfsdoeleinden -Vb-". Binnen deze bestemming staat de verblijfsfunctie centraal. De straten zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer.

De Bolswarderweg en de Worp Tjaardastraat hebben primair een stroomfunctie voor het verkeer en hebben daarom de bestemming "Verkeersdoeleinden -V-".

3.7. Groen en water

Grotere groene gebieden, groene elementen met een structureel karakter en het Wilhelminapark zijn bestemd als "Groenvoorzieningen -G-". De Franekervaart is bestemd als "Water". Delen van de oever langs het Spoordok zijn, met het oog op het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden bestemd als "Natuurgebied -N-". Kleine groenelementen in het plangebied zijn niet apart bestemd. Ze zijn opgenomen in de bestemming "Verblijfsdoeleinden -Vb-".

Langs de Aalscholverlaan, de Roerdomplaan en (in mindere mate) de Tureluur lopen vanuit het Spoordok groene stroken, in de vorm van plantsoenen en groen, de wijk in. Het is gewenst om deze groene elementen, die tevens deels in gebruik zijn als speelterrein en trapveld, als zodanig te behouden.

3.8. Sociale veiligheid

Bij het begrip sociale veiligheid moet primair gedacht worden aan het voorkomen van sociale onveiligheid en criminaliteit. Sociaal onveilige plekken worden gemeden, waardoor de kans op vandalisme en criminaliteit toeneemt. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, maar vooral bij de uitvoering ervan, kan voorkomen worden dat deze sociaal onveilige plekken ontstaan.

Veiligheid in de openbare ruimte wordt in grote mate bepaald door de volgende punten:

- goede oriëntatiemogelijkheden;
- duidelijke en overzichtelijke structuren;
- aantrekkelijke inrichting;
- goed onderhoud.

Als stelregel wordt gehanteerd dat de veiligheid sterk wordt vergroot als er zoveel mogelijk mensen vanuit hun woning op de openbare ruimte uit kunnen kijken. In de bestaande delen van het plangebied zijn alle woningen gericht naar de openbare ruimte. Met name voor de nieuwe ontwikkelingen geldt dat er ruime aandacht besteed zal worden aan het aspect sociale veiligheid.

Bij het ontwikkelen en toetsen van de (bouw)plannen zal daarom rekening gehouden worden met:

- goede verlichting;
- geen doodlopende straten;
- voordeuren op straat gericht;
- geen visuele obstakels anders dan incidenteel;
- kleine parkeerconcentraties.

3.9. Beeldkwaliteit

Rijksmonument

Het Wilhelminapark heeft de status van rijksmonument. Het park is daarom op de plankaart aangeduid als 'monument'. Het betreft het gehele park met bouwkundige elementen. Bescherming van de cultuurhistorische waarde van deze elementen alsmede het park in zijn geheel is gewaarborgd middels de Monumentenwet. In bijlage 2 is het besluit tot aanwijzing als beschermd monument opgenomen waarin een beschrijving van de monumentale waarde wordt gegeven.

Karakteristieke bebouwing

In het plangebied bevinden zich een aantal panden die in het kader van het provinciale Monumenten Inventarisatie Project (1992) zijn geselecteerd. Deze karakteristieke bebouwing is in dit bestemmingsplan aangeduid als "karakteristieke bebouwing". Hier is een regeling aan gekoppeld waarmee gestreefd wordt naar behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden. De panden die het betreft zijn opgenomen in bijlage 3.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen zal gestreefd worden naar een hoge ruimtelijke kwaliteit; dit geldt zowel voor de verschijningsvorm van de bebouwing als voor de inrichting van de buitenruimte.

De aandacht gaat hier uit naar:

- architectonische eenheid;
- presentatie;
- vorm en hoogte;
- kleurgebruik;
- aansluiting op bestaande bebouwing en beeldkwaliteit.

4. JURIDISCHE OPZET

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet voor een groot deel van het plangebied waar geringe of geen veranderingen optreden; het accent ligt hier op een beheersregeling.

Voor enkele plandelen geldt dat de bestaande situatie op zich ruimtelijk acceptabel is, maar dat eventuele veranderingen binnen zekere marges mogelijk zijn. Voor enkele plandelen is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Enige beleidsaspecten (kwantitatief en kwalitatief) zijn in de vorm van beschrijvingen in hoofdlijnen in de planvoorschriften opgenomen.

De gewenste flexibiliteit is verkregen door het opnemen van een aantal vrijstellings- en wijzigingsbepalingen.

4.2. Kaart

Voor het tekenen van de plankaart heeft een GBKN kaart (1 : 1000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de kaart de bestemmingen aangegeven. De kaart is zodanig opgezet dat het onderscheid tussen publieke ruimte en privéterreinen is aangegeven.

4.3. Voorschriften

De voorschriften bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn verdeeld in drie paragrafen welke hieronder artikelgewijs worden toegelicht.

Paragraaf I Algemene en technische bepalingen

In het artikel "Begripsbepalingen" (artikel 1) zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen. Door opname van deze begripsbepalingen wordt de interpretatie-vrijheid van deze begrippen beperkt en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

In het artikel "Wijze van meten" (artikel 2) wordt aangegeven op welke wijze bepaalde eenheden dienen te worden berekend.

Artikel 3 "Afstemming met andere wetten en verordeningen" geeft de relatie aan met de bouwverordening, de Wet milieubeheer en met betrekking tot de bebouwingsgrenzen geluidgevoelige objecten wegverkeer.

Paragraaf II Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Woongebied -W-

De in het plan voorkomende woonfuncties binnen het beheersgebied zijn binnen deze

bestemming samengebracht. Onder voorwaarden zijn hier tevens beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogelijk.

In de beschrijving in hoofdlijnen worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten geformuleerd:

- bestaande woningen mogen worden gehandhaafd, hersteld en vervangen;
- nieuwe woningen zijn niet toegestaan;
- de maatvoering (gothoogte, nokhoogte) en de kapvorm en nokrichting alsmede de situering van de woningen zoals deze bij de eerste tervisielegging waren gelden als uitgangspunt; na toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid mag daaraan wat veranderd worden;
- voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens bedraagt de maximale bouwhoogte 1 m;
- bij erfbebouwing is het beleid gericht op het voorkomen van dichtslibben van achtererven; bij achtererven wordt in beginsel een openheidsnorm van 35 m² aangehouden;
- bij veranderingen dient met bestaande waarden (eventuele cultuurhistorische waarden en karakteristieke bebouwing) rekening gehouden te worden.

Artikel 5 Wonen A -WA-

Wonen B -WB-

De bestemmingen komen grotendeels overeen met de bestemming "Woongebied -W-". In aanvulling hierop wordt de mogelijkheid geboden in beperkte mate bij vrijstelling de realisatie van bijgebouwen voor de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens toe te staan.

Artikel 6 Gestapelde woningen -W(s)-

Deze woonvorm wordt toegestaan op de locatie de Wiekslag.

Artikel 7 Benzineservicestation, met bijbehorend erf -Bss-

Er dient binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen gebouwd te worden. Binnen dit bebouwingsvlak is tevens de maximale hoogte aangegeven.

Artikel 8 Gemengde doeleinden, met bijbehorende erven -GD-

De in het woongebied voorkomende niet-woonfuncties zijn per perceel als zodanig bestemd. De bepaling is zodanig geredigeerd dat naast de genoemde bedrijvigheid ook algemene "lichte" bedrijven en voorzieningen zijn toegelaten. Het gaat daarbij om bedrijven en voorzieningen in de categorieën 1 en 2 met een grootste minimale afstand van 30 meter, genoemd in de als bijlage bij de voorschriften gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten (1999) en Staat van Maatschappelijke activiteiten. Binnen de bestemming geldt als uitgangspunt dat de bestaande bedrijven mogen worden gehandhaafd en, indien mogelijk, beperkt worden uitgebreid (maximaal 10% b.v.o.). De bestaande maatvoering is hier vastgelegd.

Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden, met bijbehorende erven -M-

Algemeen geldt als uitgangspunt bij deze bestemming de bestaande situatie. De gebouwen mogen binnen het bebouwingsvlak worden uitgebreid.

Voorzieningen welke in categorie 1 t/m 2 vallen (of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn) worden binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 10 Natuurgebied -N-

De gronden zijn bestemd voor het beheer en de versterking van de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden. Het ruimtelijk beleid is in de beschrijving in hoofdlijnen geformuleerd. Voor bepaalde werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist (artikel 20).

Artikel 11 Groenvoorzieningen -G-

De in het plan voorkomende groenvoorzieningen van structureel belang zijn afzonderlijk bestemd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook binnen de verkeersbestemmingen, kleinschalige groenvoorzieningen als bermen en speelplaatsen, als onderdeel van de totale inrichting van het openbaar verkeersgebied zijn toegestaan. Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" is behoud van het openbare karakter van belang.

Artikel 12 Verkeersdoeleinden -V- Verblijfsdoeleinden -Vb-

De voor verkeersfuncties aangegeven gronden zijn ondergebracht in deze bestemmingen. Het plangebied bevat wegen met een stroomfunctie en wegen met een verblijfskarakter. In de bestemming -V- overweegt het doorgaande karakter van de weg. In de bestemming -Vb- wordt de verblijfsfunctie van belang geacht. Binnen de bestemmingen is, in het verlengde van de instelling van 30 km/uur-zone(s), (verdere) herinrichting met woonstraten en/of woonerven mogelijk.

Artikel 13 Water

De bestaande watergang is bestemd voor de waterhuishouding en de waterberging. Op deze gronden mogen bruggen ten behoeve van kruisend wegverkeer worden aangelegd.

Artikel 14 Aardgastransportleiding -Mn(at)- Watertransportleiding -Mn(wt)-

De bestaande hoofdgastransportleiding en watertransportleiding zijn in het plan als primaire bestemming opgenomen. Op deze gronden zijn ter voorkoming van onveilige situaties slechts na een vrijstelling bouwwerken voor de secundaire bestemmingen toegelaten. Om dezelfde reden is voor de aanleg van werken en werkzaamheden op deze gronden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Paragraaf III Aanvullende bepalingen

Deze paragraaf van de voorschriften bevat een aantal bepalingen welke op de bestemmingen van paragraaf III van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

Artikel 15 Algemene vrijstellingen

Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15, lid 1 onder a WRO, hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in de maatvoeringen en in de bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 16 Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Ingevolge dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen, indien in de planperiode daaraan behoefte bestaat.

Overeenkomstig de constante jurisprudentie, is de wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure (zie artikel 17, procedureregels) begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbende de mogelijkheid bij het college van burgemeester en wethouders hun bedenkingen kenbaar te maken voor zover deze bedenkingen bij een eventuele inspraakmogelijkheid niet worden weggenomen. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 11, lid 2, WRO.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat besluiten, genomen op grond van dit artikel ingevolge art. 11, lid 3 WRO, goedkeuring behoeven van gedeputeerde staten, tenzij zij daarvan, op grond van art. 11, lid 7 WRO, bij de goedkeuring van het bestemmingsplan reeds afzien.

Artikel 17 Procedureregels

Het artikel procedureregels geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hun toegekende bevoegdheid tot vrijstelling (in sommige gevallen) en/of uitwerking en wijziging willen effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders hun zienswijze/bedenkingen tegen een ontwerpbesluit kenbaar te maken. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

Artikel 18 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge dit artikel nadere eisen stellen bij het oprichten van bouwwerken. De mogelijkheid hiertoe wordt geregeld in art. 15 WRO.

In artikel 19 zijn specifieke gebruiksbepalingen opgenomen:

1 *Gebruik van onbebouwde gronden*

De gebruiksbepalingen bevatten naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming en het daaromtrent bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 1, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan. Opslag in het kader van de uitoefening van ter plaatse toegestane bedrijven is alleen mogelijk binnen de bebouwingsvlakken.

2 *Gebruik van bouwwerken*

Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in lid 1 gegeven bestemming en het daaromtrent bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 1, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het verboden bouwwerken binnen de

bedrijfsbestemmingen te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden, evenwel met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of bewerkt en mits deze detailhandel geen zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering. Ook is het verboden bebouwing binnen de woonbestemming te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.

3 *Vrijstellingen van het gebruik*

Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling (ook wel toverformule genoemd) is een eis uit de jurisprudentie en gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 WRO. Mede gezien de jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluiten bij de in lid I bedoelde bestemming. Toepassing van de vrijstelling mag in principe niet leiden tot een formele bestemmingswijziging.

Artikel 20 Aanlegvergunningen

Het stelsel van aanlegvergunningen (gebaseerd op artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) heeft tot doel het uitvoeren van bepaalde andere werken en/of werkzaamheden te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De bepalingen hebben in het onderhavige plan tot doel bepaalde waarden (zoals architectonische) te beschermen.

Het artikel bestaat uit de volgende onderdelen:

1. werken en/of werkzaamheden waarvoor een vergunning vereist is;
2. wanneer het uit te voeren werk toelaatbaar is;
3. werken en/of werkzaamheden waarvoor géén vergunning vereist is.

Voor de vergunningverlening is een procedure voorgeschreven. De werkwijze bij de aanvraag voor een aanlegvergunning is kort uiteengezet als volgt.

Allereerst dient op de kaart de van toepassing zijnde bestemming te worden bepaald. Vervolgens wordt in de voorschriften gezien welke waarde(n) volgens de doeleindenomschrijving van de betrokken bestemming beschermd of versterkt dienen te worden; bij de bepaling van die waarden dient ook de Beschrijving in hoofdlijnen te worden betrokken.

In lid I is opgenomen welke werken en/of werkzaamheden verboden zijn zonder een (aanleg)vergunning van burgemeester en wethouders. Het betreft hier werken en/of werkzaamheden die de in de bestemming opgenomen waarde(n) kunnen schaden.

In lid II wordt vermeld onder welke omstandigheden het verlenen van een aanlegvergunning toelaatbaar wordt geacht.

Werken of werkzaamheden die worden verricht in het kader van normaal onderhoud, of die vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening van geringe betekenis zijn, zijn ingevolge lid III niet vergunningplichtig.

Artikel 21 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen, lid I, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden in strijd met de bepalingen van het

bestemmingsplan.

Lid II betreft een regeling voor het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Artikel 22 Strafbaarheid van overtredingen

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in art. 59 WRO). Opge-merkt kan worden dat de strafmaat zelve in art. 59 WRO is geregeld.

Artikel 23 Slotbepaling

Dit artikel geeft aan onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald; het artikel wordt daarom ook wel citeerartikel genoemd.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1. Milieuaspecten

De gemeente streeft naar een milieuvriendelijke wijze van bouwen en inrichten van onze leefomgeving. Het uitgangspunt daarbij is dat een ontwikkeling wordt nagestreefd die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor de volgende generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien.

Dit betekent dat negatieve milieu-effecten van (gemeentelijke) plannen en activiteiten zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden. Om dat te bereiken wordt onder meer gestreefd naar beperking van energieverbruik, beperking van ruimtebeslag, het zuinig omgaan met schaarse grondstoffen en het zo min mogelijk produceren van schadelijke stoffen.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke milieu-aspecten in het bijzonder van belang zijn in het kader van dit bestemmingsplan, en welke maatregelen bij de inrichting van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zullen worden genomen teneinde nadelige milieu-effecten zo veel mogelijk te voorkomen.

5.1.1. Geluidhinder wegverkeer

Voor geluidhinder geldt de Wet geluidhinder als toetsingskader. Binnen het plangebied is hinder ten gevolge van autoverkeer en spoorwegverkeer onderzocht. Bij nieuwbouw van woningen wordt er naar gestreefd de in de wet aangegeven voorkeursgrenswaarden (50 dB(A) ten gevolge van autoverkeer en 57 dB(A) ten gevolge van spoorwegverkeer) voor het geluidsniveau niet te overschrijden, tenzij hierdoor andere belangen te zeer zouden worden geschaad.

In het plan is een locatie opgenomen waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

Het gaat om de locatie Wiekslag.

Uit akoestisch onderzoek, "onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van bestemmingsplan Hemdijk d.d. 18 juli 2005" verricht door het Noordelijk Akoestisch Adviesburo bv (NAA) (zie bijlage 4), blijkt dat er geen consequenties zijn voor het onderhavige bestemmingsplan. De locatie ligt buiten de 50 dB(A)-contour ten gevolge van wegverkeer en de 57 dB(A)-contour ten gevolge van spoorwegverkeer..

5.1.2. Luchtkwaliteit

Gelet op het vorenstaande is er geen reden voor dit plangebied nader onderzoek te verrichten.

Op d.d. 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Dit Besluit implementeert de kaderrichtlijn luchtkwaliteit en daarbij horende 1ste EU-dochterrichtlijn in de Nederlandse wetgeving en geeft nieuwe grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden (NOx), fijn stof en lood.

Uit de driejaarlijkse rapportage over de luchtkwaliteit in de provincie Friesland blijkt dat de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde normen in de gemeente Sneek niet worden

overschreden. Ook in en bij de gemeente Sneek zijn recent een aantal onderzoeken uitgevoerd. Ook uit deze onderzoeken blijkt dat er geen normoverschrijdingen zijn geconstateerd

5.1.3. Hinder van bedrijfsactiviteiten

Bedrijven kunnen vormen van milieuoverlast veroorzaken, welke belemmerend kunnen werken voor andere functies in de nabijheid.

Door het verbinden van eisen en voorwaarden aan noodzakelijke vergunningen wordt gewaarborgd dat bedrijfsactiviteiten voldoen aan de wettelijke gestelde milieunormen. In dit bestemmingsplan hebben de bedrijven een dergelijke vergunning.

5.1.4. Externe veiligheid

De Provincie Fryslân brengt met de Provinciale Risicokaart risicogevoelige en risicoopleverende functies op een samenhangende wijze in beeld.

Op de kaart is in het plangebied 1 risicogevoelige locatie aangegeven. Het gaat om de Piet Bakkerschool. Op de kaart ontbreken vergelijkbare locaties als Scholengemeenschap Bogerman (locatie Hemdijk 47), het woon- en dagverblijf De Wilster/Het Wad.

Op de Risicokaart is binnen het plangebied 1 risicobron aangegeven, het LPG-tankstation aan de Bolswarderweg. In de aangrenzende gebieden worden als risicobronnen genoemd het LPG-tankstation aan de Kanaalstraat en het Antonius Ziekenhuis. Al deze (bestaande) locaties hebben een zodanige ligging ten opzichte van het omliggende gebied en de hier aanwezige functies dat in de gegeven situatie niet tot een bijstelling van bestemmingen hoeft te worden gekomen. Temeer nu het bestemmingsplan grotendeels een conserverend karakter heeft. De bewuste locaties liggen bovendien op ruime afstand van te ontwikkelen of mogelijk te ontwikkelen locaties.

Verder dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vooraf te worden 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. De Stadsrondweg-Zuid geldt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voor de Stadsrondweg-Zuid geldt dat deze op ruime afstand tot te ontwikkelen of mogelijk te ontwikkelen locaties ligt. Op grond hiervan is er geen aanleiding voor nader onderzoek.

Met betrekking tot vervoer per rail komt uit gegevens van Rained (december 2001) naar voren dat er van vervoer van gevaarlijke stoffen op het baanvak Leeuwarden-Sneek geen sprake is. Op grond van de uitgangspunten van de "Handreiking externe veiligheid gevaarlijke stoffen" 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.

5.2. Bodem

Uitgangspunt voor het beleid is dat bestaande bodemverontreinigingen zoveel mogelijk dienen te worden gesaneerd (binnen de technische en financiële mogelijkheden).

Nieuwe verontreiniging van bodem en grondwater dient in ieder geval te worden voorkomen.

De locaties waar dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt zijn onverdachte locatie. Voor de locatie Wiekslag is reeds een verkennend bodemonderzoek verricht (Verhoeve Milieu, 12 oktober 2005). Op basis van de analyseresultaten is een aanvullend bodemonderzoek verricht. Er zijn geen verhoogde gehalten boven de interventiewaarden geconstateerd. De conclusie van het rapport, "Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Verhoeve Milieu Noord, oktober 2005" geeft aan dat er geen belemmeringen gelden voor het realiseren van woonbebouwing op de locatie.

Voor de locatie Meeuwenlaan 8b is inmiddels een bouwvergunning verleent. Bij de aanvraag van de bouwvergunning is aangetoond dat er geen belemmeringen gelden voor het realiseren van woonbebouwing op de locatie.

5.3. Water

Door de gemeente wordt gestreefd naar een duurzaam en integraal waterbeheer. De basis hiervoor vormt het gemeentelijk Waterplan Sneek. Het gebied Hemdijk is voornamelijk ingericht als een (bestaand) woongebied. Het wonen geldt dan ook als een belangrijk uitgangspunt bij de taakuitvoering van de waterbeheerders. Plaatselijk kunnen andere functies een rol spelen.

Bij de uitvoering van het waterbeheer wordt door de overheden de watersysteembenadering gehanteerd. Een watersysteem is een samenhangend geheel van grond- en oppervlaktewater dat binnen een gebied aanwezig is. In de polders wordt het ondiepe grondwater hoofdzakelijk bepaald door de oppervlaktewaterpeilen. Het oppervlaktewater in Sneek bestaat uit boezemwater, hoofdwatergangen, vijvers en overige watergangen. Het bestemmingsplangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Franekervaart, deze behoort tot de Friese Boezem (NAP -0,52 m). In het bestemmingsplangebied worden vier waterpeilen gehandhaafd. Het Wilhelminapark in het noorden heeft een waterpeil van NAP -1,05 m, er wordt apart van de andere peilgebieden in het plangebied bemalen. Grenzend hieraan ligt aan de noordwestkant een gebied op boezempeil. Het overige deel van het plangebied heeft een waterpeil van NAP -1,45 m alleen ter plaatse van de Lytse Dyk wordt een peil van NAP -1,25 m gehandhaafd. De gebieden wateren af via een stelsel van (hoofd)watergangen naar het gemaal waarna het geloosd wordt op de Friese Boezem. De bovenstroomse gebieden kunnen invloed hebben op de waterhuishouding in de benedenstroomse gebieden. De bovenstroomse peilgebieden tussen de wegen Harste en Bolwarderbaan met een peil van NAP -0,60 m, grenzend hieraan een klein gebied met een peil van NAP -0,85 m, bij het Anthonius Ziekenhuis met een peil van NAP -1,25 m en tussen het spoor en de Almastraat met een peil van NAP -1,35 kunnen bij een grote hoeveelheid neerslag wateroverlast veroorzaken in het gebied Hemdijk. Tot voor kort was in het gebied Hemdijk sprake van enige wateroverlast, dit probleem is grotendeels ondervangen door een extra stuw te plaatsen bij het gebied de Hemmen (mei 2002). Maar nog steeds is de afvoer van water vanuit het gebied

Hemdijk naar het landelijk gebied een gevoelig punt. Een groot deel van het bebouwde gebied van Hemdijk wordt langs één punt en via meerdere kunstwerken afgevoerd en komt vervolgens in het landelijk gebied waar het nog een lange weg naar het gemaal moet afleggen. Door deze constructie kan wateroverlast niet worden uitgesloten. Bij toekomstige herinrichting en uitbreiding moet hiermee rekening worden gehouden.

De rioleringscapaciteit in het gebied Hemdijk wordt op basis van de gehanteerde uitgangspunten voldoende geacht. In het gebied zijn 7 riooloverstorten aanwezig. Daarvan bevinden zich 6 ter hoogte van het Spoordok. Langs de Alddyk is 1 overstort aanwezig. In het kader van het gemeentelijk Rioleringsplan zijn de desbetreffende overstortdrempels met 0,11 m verhoogd (najaar 2002).

In het kader van het gemeentelijk Baggerplan is onderzoek verricht naar de kwaliteit van het aanwezige slib in hoofdwatgangen, overige watgangen en vijvers. Het deel van de Franekervaart dat binnen het plangebied ligt heeft slibkwaliteit klasse 3 en 4 (onderzoek Laboratorium Friesland, 1995). De overige watgangen en vijvers hebben maximaal een slibkwaliteit klasse 2 (geen specifiek onderzoek; slibkwaliteit is gebaseerd op ervaringscijfers bij vergelijkbare wel onderzochte watgangen en vijvers). Het Spoordok heeft slibkwaliteit klasse 1 (onderzoek Grontmij, 1996). In het Baggerplan wordt een prioritering opgenomen voor de verwijdering van de in watgangen aanwezige vervuiling.

Bij ontwikkelingen in het plangebied moet aansluiting worden gezocht bij de mogelijkheden van het huidige watersysteem. Hierbij geldt als algemeen uitgangspunt "vasthouden-bergen-afvoeren". De eerste prioriteit is water vasthouden in het gebied zelf, zonder dat dit wateroverlast tot gevolg heeft. Bij veel neerslag zal het niet altijd mogelijk zijn om het water vast te houden. Dan is het zaak om het overtollige water tijdelijk te bergen. Pas als vasthouden en bergen onvoldoende soelaas bieden, is het afvoeren van water de enige oplossing. Bij een toename aan verhard oppervlak moet worden beoordeeld of er maatregelen gewenst zijn.

5.4. 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 vastleggen in een nieuwe monumentenwet.

Ter ondersteuning geeft de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) behalve de aanwezige archeologische waarden in Friesland tevens adviezen hoe om te gaan met het bodemarchief in geval er plannen worden gemaakt, waarin het bodemarchief bedreigd wordt. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode steentijd - vroege bronstijd, en één voor de periode midden bronstijd - middeleeuwen. De verwachtingswaarden aangaande vindplaatsen uit de steentijd zijn voor een willekeurig gebied in Friesland vaak anders dan die aangaande jongere vindplaatsen.

Uit de kaart voor de periode ijzertijd – middeleeuwen blijkt dat voor het hele plangebied onderzoek noodzakelijk is. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² en (voor een klein deel van het plangebied voor meer dan 2.500 m²) een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden.

Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal drie boringen per hectare, met een minimum van drie boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. In de onderzoeksstrategie dient rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan. Bij het aantreffen van één of meerdere vindplaatsen, zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats.

Voor de locatie Wiekslag en de locatie Meeuwenlaan is door RAAP karterend (boor)onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

Voor het overige deel van het plangebied geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte van 500 m² of meer plaats kunnen vinden. Nieuwe ontwikkelingen kunnen slechts plaats vinden binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door Burgemeester en wethouders. Voorwaarde voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is, onder meer, het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

5.5. Kabels en leidingen

In het gebied zijn een aardgastransportleiding en een waterleiding gelegen die planologische bescherming vereisen. De betrokken leidingen liggen juist ten noorden van het Spoordok en langs de Stadsrondweg.

De leidingen zijn opgenomen in de bestemmingen "Aardgastransportleiding -Mn(at)-" respectievelijk "Watertransportleiding -Mn(wt)-". De bestemming betreft een strook met een breedte 2 x 5 meter. De als zodanig bestemde gronden zijn tevens bestemd voor de bestemmingen waar de leiding doorheen loopt. Bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen -Mn(wt)- respectievelijk -Mn(at)- zijn alleen onder voorwaarden mogelijk. De leiding wordt verder beschermd doordat voor diverse werkzaamheden (zoals graafwerkzaamheden) een aanlegvergunning nodig is.

Nabij het tankstation aan de Bolswarderweg is een LPG-vulpunt gelegen. Deze is in het plan positief bestemd binnen de bestemming "Benzineservicestation, met bijbehorend erf -Bss-". Op de plankaart zijn de aanduidingen "LPG vulpunt" en "LPG afleverzuil" aangegeven.

5.6. Milieuvriendelijk bouwen en inrichten

Voor het bouwen in, en het inrichten van, het plangebied wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van materialen en bouwwijzen die het leefmilieu zo min mogelijk belasten. Overigens wordt daarover in dit bestemmingsplan niets geregeld; het stellen van eisen of het geven van richtlijnen hierover valt buiten het bestek van een bestemmingsplan. De gemeentelijke bouwverordening en het Duurzaamheidsplan (29 juni 2004 vastgesteld door de raad) gaan hier verder op in.

5.7. Energieaspecten

Het beleid is gericht op een zuinig en verantwoord gebruik van energie. In paragraaf 5.9. is daartoe aangegeven op welke wijze in dit plan het energieverbruik door verkeer en vervoer wordt beperkt. Daarnaast is van belang het terugdringen van huishoudelijk energieverbruik. Dit betreft met name het energieverbruik voor ruimteverwarming, dat kan worden beperkt door verbeterde isolatie en door optimale benutting van alternatieve energiebronnen, in het bijzonder van zonne-energie.

In dit plan zal daarom bij het ontwikkelen van nieuwbouwplannen gestreefd worden naar een optimale benutting van alternatieve energiebronnen.

5.8. Natuur in de stad

Er wordt naar gestreefd om bij de inrichting van het stedelijk gebied goede condities te creëren voor een gevarieerde flora en fauna in de stad. Belangrijk daarvoor is het instandhouden of creëren van ecologische zones door de stad, met name tussen groenelementen van formaat. Door een zorgvuldige inrichting van het openbare gebied dient de continuïteit van deze zones zoveel mogelijk gewaarborgd te worden. Een punt van bijzondere aandacht in dit verband is een goede detaillering van de infrastructuur (wegen, bruggen, duikers, etc.). Daarnaast is het gewenst het openbare gebied zodanig te beheren, dat ecologische waarden en potenties zo min mogelijk worden aangetast.

In dit bestemmingsplan liggen (voorzover deze nog niet benut worden) met name kansen om goede condities te creëren voor een gevarieerde flora in het Wilhelminapark, langs de Franekervaart, langs het Spoordok en langs de Stadsrondweg-Zuid.

In het kader van de Structuurschets Stationsgebied is aangegeven dat voor het Spoordokgebied aanvullend natuuronderzoek noodzakelijk is over een periode van ten minste 3 seizoenen. Het onderzoek is begin 2003 gestart en is in september 2003 afgerond.

Al eerder werd in meer of mindere mate onderzoek verricht naar de natuurwaarden van het Spoordokgebied. Onderzoeksgegevens zijn ondermeer vastgelegd in de rapporten "Natuurwaarden Spoordok" (Nieuwland Advies, december 2000) en "Het Spoordok" (L. Barkema-Drost/M. van Dijk, oktober 2001). Daarbij is naar voren gekomen dat het Spoordok binnen het stedelijk gebied een belangrijke natuurfunctie heeft van bovenlokale betekenis. Het Spoordok vormt een (belangrijk) deelbiotoop voor verschillende zeldzame

en/of bedreigde diersoorten, zoals de Meervleermuis, IJsvogel en Rietzanger. De diversiteit aan planten- en diersoorten is te danken aan:

- de verscheidenheid aan terreintypen;
- groot oppervlak groen en water;
- de relatief besloten ligging;
- de min of meer open verbinding met het buitengebied, en;
- weinig verstoring.

Voor het behoud en/of de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden van het Spoordok is het gewenst dat de diversiteit aan terreintypen met de huidige oppervlakte gehandhaafd blijft, dat zo weinig mogelijk verstoring optreedt en dat het huidige beheer wordt voortgezet (periodiek riet maaien, maaien graslandjes, en periodiek beheer van oevers en sloten).

Het Spoordok heeft op grond van de natuurwetgeving overigens geen beschermde gebiedsstatus in het kader van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Wel geldt er in algemene zin een soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet. Deze soortenbescherming is daarmee ook van toepassing op het Spoordokgebied. Er gelden verbodsbepalingen met betrekking tot planten op hun groeiplaats en dieren in hun natuurlijke leefomgeving.

In het kader van de herinvulling van de locatie Wiekslag is hier onderzoek naar gedaan en met de uitkomsten daarvan is rekening gehouden.

5.9. Mobiliteit

Gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk beperken van de negatieve milieu-effecten van verkeer en vervoer. Daartoe wordt gestreefd naar het terugdringen van (de groei van) het vermijdbare autogebruik en naar het bevorderen van het gebruik van milieuvriendelijker vervoerswijzen, met name de fiets en het openbaar vervoer.

Om dit te bereiken worden verkeersaantrekkende functies en voorzieningen voor zover mogelijk op locaties gesitueerd die goed per openbaar vervoer en per fiets bereikbaar zijn (locatiebeleid). Ook het beleid met betrekking tot de situering van en het aantal parkeerplaatsen is op deze doelstelling afgestemd.

5.10. Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen 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 af kan leiden 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.

5.11. Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied betreft grotendeels een bestaand woongebied. Ten aanzien van de nieuwbouwlocatie De Wiekslag is er sprake van particulier initiatief. Het project zal buiten de gemeente om worden gefinancierd.

Dit bestemmingsplan wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6.1. Inspraak over het bestemmingsplan

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is een inspraakprocedure gevoerd. Ter informatie is in "Uit de Marktstraat" (Sneeker Nieuwsblad) een publicatie verzorgd over het plan. Op 19 mei 2003 is in de Bogerman-dependance Hemdijk 47 een informatie-/inspraakavond belegd. Tijdens deze bijeenkomst is informatie gegeven over het plan en is tevens aan een ieder de gelegenheid geboden vragen te stellen of opmerkingen te maken. Het verslag van de avond opgenomen in bijlage 5 "Overleg en Inspraak".

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 16 mei 2003 gedurende vier weken ter inzage gelegen op het stadhuis. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het plan. Er zijn 10 inspraakreacties ontvangen. De reacties en de beantwoording zijn opgenomen in bijlage 5 "Overleg en Inspraak".

6.2. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

- Commissie van Overleg, waarin vertegenwoordigd:
 - Inspectie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Noord;
 - Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Noord;
 - Rijkswaterstaat, Directie Noord-Nederland;
 - Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord;
 - Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Consulente Regio Noord/Oost;
 - Provincie Fryslân, Afdeling Ruimtelijke Plannen;
- Wetterskip Marne-Middelsee;
- Wetterskip Fryslân;
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Noord;
- Vitens Waterbedrijf;
- N.V. Nederlandse Gasunie, Afdeling Grondzaken;
- NS Vastgoed;
- ProRail/Railinfrabeheer, Regio Noordoost.

Van de Commissie van Overleg, Wetterskip Marne-Middelsee, Vitens Waterbedrijf, N.V. Nederlandse Gasunie, NS Vastgoed zijn inhoudelijke overlegreacties ontvangen. Het Ministerie van Defensie en ProRail/Infrabeheer hebben laten weten dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het maken van op- of aanmerkingen.

De reacties en de beantwoording zijn opgenomen in bijlage 5 "Overleg en Inspraak".

Bijlagen

Bijlage 1

Bouwplan Wiekslag

Bijlage 2

Rijksmonument

Bijlage 4

Akoestisch onderzoek

Bijlage 3

Karakteristieke bebouwing

KARAKTERISTIEKE BEBOUWING

In het plangebied zijn verschillende bestaande gebouwen aangemerkt als 'karakteristieke bebouwing'. De gegevens zijn ontleend aan het rapport "monumenten inventarisatie project regio zuid-west 1992"

Bolswarderweg 15

gebouwd: 1932

motivering: straatbeeld typerend, ligging, bouwstijl

Bolswarderweg 29

gebouwd: ca. 1930

motivering: bouwstijl, materiaalgebruik

Meeuwenlaan 27-45
bouwjaar: ca. 1895
motivering: documentatie

Meeuwenlaan 7-25
bouwjaar: ca. 1890
motivering: documentatie

Bijlage 5

Overleg en inspraak

Notitie Overleg en Inspraak bestemmingsplan “Hemdijk”

1 Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan is voor het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 toegezonden aan een aantal instanties. Dit heeft geleid tot een vijftal overlegreacties.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is een inspraakprocedure gevoerd. Ter informatie is in “Uit de Marktstraat” (Sneeker Nieuwsblad) een publicatie verzorgd over het plan. Op 19 mei 2003 is in de Bogerman-dependance Hemdijk 47 een informatie-/inspraakavond belegd. Tijdens deze bijeenkomst is informatie gegeven over het plan en is tevens aan een ieder de gelegenheid geboden vragen te stellen of opmerkingen te maken. Het verslag van de avond is als bijlage opgenomen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen op het stadhuis. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het plan. Er zijn 10 inspraakreacties ontvangen.

In hoofdstuk 2: ‘Inspraak’, hoofdstuk 3: ‘Overleg’ worden de reacties voorzien van een gemeentelijk commentaar.

2 Inspraak

Van de volgende personen en/of instellingen is een inspraakreactie ontvangen:

- a. J.S. van der Zee, Roerdomplaan 4, Sneek (brief 4 juni 2003);
- b. L. en M. Marie, Tureluur 12, Sneek, namens in totaal 270 bewoners van de Meeuwenlaan, Waterhoenstraat, Hemdijk, Ooievaarslaan, Kievitlaan, Reigerlaan, De Tureluur, Lytse Dyk, De Rietgors, Karekietlaan, Meerkoetlaan, Scholeksterlaan, Zwanenlaan, De Kemphaan, Brédyk, Fuutlaan (brief 5 juni 2003)
- c. J. Hummel, Roerdomplaan 9, Sneek, namens in totaal 49 bewoners van de percelen Roerdomplaan 1-5, 9, 11 en 13, Gruttolaan 2 en Meeuwenlaan 6, 14, 16, 20-46 (even nummers), 53-57, 59-67 (oneven nummers), 73, 75, 79 en 81 (brief 6 juni 2003);
- d. Architectenburo Zijlstra, Skuniadyk 12, Bakhuizen, namens C.V.O. Zuidwest-Fryslân (brief 7 juni 2003);
- e. L. Barkema-Drost, Stationsstraat 32, Sneek, namens Natuurgroep Spoordok waarin zijn vertegenwoordigd het IVN (Vereniging voor natuur- en milieueducatie), de BFVW (Bond van Friese Vogelbeschermings Wachten) en omwonenden van het Spoordok (brief 7 juni 2003);
- f. B. Faber, Waterhoenstraat 14, Sneek, namens in totaal 50 bewoners van de percelen Meeuwenlaan 1, 5-7, 9-15 (oneven nummers), 19, 25-37 (oneven nummers), 41, 43, 47 en 49/212 en Waterhoenstraat 4, 6, 7, 9-18 en 21-24 (brief 8 juni 2003);
- g. W. Kroon en P. Wadman, Rietgors 4, Sneek (brief 10 juni 2003);
- h. V. Daams, Meeuwenlaan 47, Sneek (brief 10 juni 2003);
- i. Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen, Pantheon 25, Enschede, namens J. de Boer, F. de Boer-Van der Velde en makelaars- en rentmeesterkantoor De Boer, allen wonende en gevestigd Harste 10 te Sneek (brief 11 juni 2003);
- j. Familie Rijpstra, Hemdijk 45, Sneek (brief 12 juni 2003).

Hierna worden per thema de diverse reacties op het ontwerpplan verkort weergegeven (cursief). In het schema is aangegeven welke inspraakreacties op welk thema betrekking heeft.

A.	locatie De Wiekslag	a, c, e, f, g, h
B.	locatie Thuiszorg	a
C.	locatie hoek Aalscholverlaan/Hemdijk	b, c, d, g
D.	locatie Bogerman-dependance	d
E.	locatie Thabor	e, i
F.	locatie De Wilster/Het Wad en Piet Bakkerschool	e
G.	procedure bestemmingsplan	e, f, g
H.	eigendomssituatie Hemdijk 45	j

A. Locatie De Wiekslag

Inspraakreactie van: J.S. van der Zee (a); 49 bewoners uit Roerdomplaan, Gruttolaan en Meeuwenlaan (c); Natuurgroep Spoordok (e); 50 bewoners uit Meeuwenlaan en Waterhoenstraat (f); W. Kroon/P. Wadman (g); V. Daams (h).

- *Waarom moesten procedures inzake Wiekslag vooruitlopen op het bestemmingsplan (c) Inspraakavond was bedoeld voor discussie; was door beperkte voorbereidingstijd en onvoldoende beschikbaarheid van stukken niet mogelijk (e, f, g). De discussie over de invulling van het terrein is voorbarig in verband met het ontbreken van een gedegen natuurrapport inzake het Spoordok (e).*
- *Hoogte van 9 naar 15 meter ongewenst, gelet op belangen omwonenden en natuur (a, c, f, g). Intensiteit van de bebouwing gaat ten koste van de identiteit van de buurt (c). Hoogte van vijf verdiepingen zorgt voor enorm veel lichtverstrooiing in het Spoordok. Vooral nachtdieren zullen veel overlast ondervinden en mogelijk zelfs verdwijnen (e). Waarom wordt er hoger gebouwd dan 9 meter, terwijl de gemeente daar nooit voorstander van is geweest? (h).*
- *Bouwplan niet passend binnen de monumentale en beschermde stadsomgeving van het Wilhelminapark, het Julianaplantsoen, het station en het Spoordok (f).*
- *Bouwplan niet afgestemd op naastgelegen perceel Meeuwenlaan 47. Blinde muur van 19 meter lang en 15 meter hoog binnen één meter uit de erfgrens (h).*
- *De ligging van het bouwplan op 10 meter uit de oever is ongewenst. Daardoor komen de flats in het verlengde van de Waterhoenstraat te liggen. Deze straat is in twee blokken bebouwd. Het eerste deel in zuid-oostelijke en het tweede deel in zuid-westelijke richting. Deze vijf graden verschil in opstelling is vroeger met opzet en met een duidelijk doel gedaan. Dit heeft te maken met de windrichting en de zonnestand. De opstelling en hoogte van het beoogde bouwplan zal zogenoemde windvallen veroorzaken. Ook zal er 's winters minder licht en warmte zijn omdat de zon dan al vroeg achter de flat is verdwenen (f).*
- *Voorstel om te komen tot een bouwplan met twee-onder-één kap woningen naast woongebouwen van maximaal 9 meter (c).*
- *Voorstel om de bebouwing op minimaal 20 meter uit de oever te plaatsen. Met bebouwing langs de Meeuwenlaan van maximaal 3 bouwlagen en langs de waterkant maximaal 2 bouwlagen (f).*
- *Voorstel om te komen tot een bouwplan met een meer traditionele bouw, kleinschaliger en meer op de natuurlijke locatie gericht, en geen prestigieuze moderne en veel te hoge stadsvilla's en kantoorgebouwen. Het bouwplan afstemmen op het Spoordok, 'zonder twijfel het mooiste en bijzonderste natuurgebied dat Sneek in de stad bezit' (g).*
- *Waarom is er niet voor gekozen om bij hoogbouw de hoge bebouwing vanaf de Meeuwenlaan af te laten lopen naar de waterkant? Het water houdt dan van het brugje af zijn wijde karakter (h).*
- *Door afbraak huidige complex verdwijnen groot aantal relatief goedkope woningen (c, g). Voor welke doelgroep wordt gebouwd en hoe verhoudt zich dat tot de sloop van goedkope huurwoningen in Tuindorp en Lemmerweg-Oost (g) Hoe verhoudt zich het totaal aantal bestaande woningen zich tot het aantal op te leveren woningen? Waar zit de winst? (h).*
- *Overlast door toename activiteiten, waaronder parkeren (a). Problemen rond Verkeersintensiteit en parkeren (c). Geen doorgaande verbinding tussen Roerdomplaan en Meeuwenlaan realiseren (c). Parkeren laten plaatsvinden op Wiekslagterrein (c). Waarom is niet gekozen voor ondergronds parkeren? (h).*
- *Geen aandacht voor spelende jeugd (c).*
- *Bij de nieuwbouw wordt gekozen voor een L-vorm. De korte poot staat dan als één grote muur voor de ingang van de Meeuwenlaan richting Roerdomplaan (c).*
- *In hoeverre is er sprake van een verborgen agenda met betrekking tot perceel Meeuwenlaan 47. In het plan worden de foto's genummerd tot 45 (in plaats van 47). Op de schets van Patrimonium ontbreekt de tuin bij nummer 47 (h).*
- *Wat is de precieze opdracht voor het ecologisch onderzoek (h).*

Gemeentelijke reactie

Ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan was er door Patrimonium Sneek voor de Wiekslaglocatie een concreet bouwplan opgesteld. Nadien onderging de invulling van het gebied een aanpassing. Er wordt nu voorzien in een regeling die aansluit bij dat aangepaste bouwplan waarvoor een vrijstellingsprocedure krachtens artikel 19, lid 1 WRO is gevolgd. De regeling voorziet in de mogelijke realisatie van 3 appartementengebouwen met 5 bouwlagen langs de Spoordokoever. De gekozen opzet sluit op hoofdlijnen, in ieder geval voor de gebouwen langs de oever van het Spoordok, aan bij de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het voorontwerp-bestemmingsplan. Op de hoek van de Meeuwenlaan-Aalscholverlaan is niet - zoals eerder in het voorontwerp werd aangegeven - sprake van een aanéénge-

sloten gebouw (L-vormig) van 2 en 3 bouwlagen, maar van een rondbouw in 2 bouwlagen. Hierin worden woonheden voor begeleid wonen en een aantal starterswoningen ondergebracht.

De gekozen invulling sluit aan bij de eerdere bebouwingmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Voor de afwijking van de planopzet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is een planologische procedure gevolgd. De procedure was aanleiding voor het nodige protest tegen de gekozen planopzet. De grieven tegen het plan, zoals die ook in het kader van de inspraakprocedure voor het voorontwerp-bestemmingsplan naar voren werden gebracht, zijn in het kader van vrijstellingsprocedure beoordeeld en weerlegd. Kortheidshalve wordt een aantal stukken als bijlage bij de inspraaknotitie gevoegd die in het kader van de vrijstellingsprocedure werden opgesteld. Het gaat om de ruimtelijke onderbouwing die bij het vrijstellingsbesluit werd gevoegd (bijlage 1) en de reactie op de zienswijzen (bijlage 2).

In januari/februari 2008 is Patrimonium Sneek gestart met de realisatie van het bouwplan op de Wiekslaglocatie. Een en ander gebeurt op dat moment op eigen risico omdat het vrijstellingsbesluit dan nog geen rechtskracht heeft als gevolg van een nog lopende beroepsprocedure.

B. Locatie Thuiszorg

Inspraakreactie van: J.S. van der Zee (a)

- *Er zullen veelvuldige activiteiten ontstaan waaronder het parkeren van auto's.*

Gemeentelijke reactie

Op 29 december 2005 is een bouwaanvraag ontvangen, ingediend door de heer R. Alberink van Groot-huis Woningbouw BV te Harbrinkhoek, voor de invulling van de Thuiszorglocatie. Het bouwplan voorziet in de bouw van 7 woningen (één vrijstaande geschakelde woning en drie geschakelde twee onder-één-kap woningen) aan de Meeuwenlaan, gebied gelegen tussen de bestaande woningen aan de Meeuwenlaan 8 en 14 te Sneek. Het pand aan de Meeuwenlaan 8 blijft bestaan. Voor de bouw van de 7 woningen is op 5 juli 2006 een bouwvergunning afgegeven. De situering van de woningen wordt overeenkomstig de verleende bouwvergunning overgenomen op de bestemmingsplankaart.

De woningen zijn gelegen op ruime percelen die voorzien in een eigen oprit met garage. De afstand van de voorgevel tot aan de weg is zodanig groot dat voldoende ruimte is gereserveerd om te parkeren op eigen terrein. Het pand aan de Meeuwenlaan 8 zal in hoofdzaak voorzien in een woonfunctie. Het bestemmingsplan geeft voor dit pand overigens wel de mogelijkheid voor het vestigen van een kantoor en/of kleinschalige bedrijvigheid welke ondergeschikt is aan de woonfunctie.

C. Locatie hoek Aalscholverlaan/ Hemdijk

Inspraakreactie van: 270 bewoners van diverse straten uit de wijk Hemdijk (b); 49 bewoners uit Roerdomplaan, Gruttolaan en Meeuwenlaan (c); C.V.O. Zuidwest-Fryslân (d); W. Kroon/P. Wadman (g).

- *Er is verontrustheid over de plannen inzake het bebouwen van het speelterrein op de hoek van de Hemdijk/ Aalscholverlaan. Het is wenselijk om in het bestemmingsplan aan te geven waar de speelvelden voor de kinderen komen (c, g). Langs de Aalscholverlaan is nu een ecologische zone aanwezig. Deze zone wordt bij het realiseren van nieuwbouw afgebroken (c).*
- *In de hele wijk Hemdijk is geen enkele goede gelegenheid om een balletje te trappen buiten het terrein aan de Aalscholverlaan. Dit in tegenstelling tot andere (omliggende) wijken binnen gemeente Sneek. Tevens heeft de gemeente recentelijk speektoestellen en goals geplaatst. Daarnaast is binnen de wijk een sterke toename van het aantal jeugd. Een uitbreiding van de speelruimte is beter dan het kleiner maken van die ruimte. Ook heeft het bestaande veld de afgelopen tijd bijgedragen aan goede sociale contacten in de wijk en hebben de aangebrachte speektoestellen het ontstaan van een (jongeren)hangplek voorkomen. De nabijgelegen scholen voor speciaal onderwijs maken soms ook gebruik van dit terrein (b, g).*
- *Het huidige aantal klassen (39) in relatie tot het beschikbare aantal lokalen (35) maakt uitbreiding van het bestaande gebouw noodzakelijk. Daarnaast wil het Bogerman in het kader van de huidige onderwijskundige vernieuwing overgaan naar een clusterwijze vorm van lesgeven. De combinatie van deze twee ontwikkelingen is dat de bestaande lesvleugel gelegen aan de Hemdijk aan de zijde van de Aalscholverlaan uitbreiding behoeft. Derhalve wordt verzocht om de bebouwingsgrens aan de Aalscholverlaan op te schuiven richting het westen. Hierdoor vervalt de "Gemengde doeleinden" bestemming (d).*

- *Een speelterrein temidden van bebouwing, als ‘restlocatie’, doet de kwaliteit en overzichtelijkheid van een speelterrein bepaald niet goed. Voorts wordt nog toegevoegd dat de wijk Hemdijk overdag een drukke wijk is, met veel (te snel) autoverkeer en veel fietsverkeer. Binnen de woongedeelten aan de Straat Hemdijk is bedrijvigheid (bedrijven, scholen) die overdag veel mensen op de been brengt. Met andere woorden, ook uit oogpunt van sociale en verkeersveiligheid is de inrichting van de wijk gebaat bij rust en overzichtelijkheid (g).*

Gemeentelijke reactie

De hoeklocatie Aalschoverlaan/ Hemdijk is in het voorontwerp-bestemmingsplan bestemd als “Gemengde doeleinden”. De vele ontvangen negatieve reacties die ingaan op deze bestemming heeft geleid tot een heroverweging van de beoogde bestemming op deze locatie. Hierbij is het volgende overwogen:

- de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de wijk in relatie tot de aanwezigheid van groenen/of speelvoorzieningen;
- het belang van het behoud van een groenstrook vanaf het Spoordok tot aan de Hemdijk;
- de veranderende samenstelling van de bevolkingsopbouw in de wijk;
- het gebruik van de groen-/ speelvoorzieningen;
- de recentelijk geplaatste speeltoestellen en goals.

De heroverweging heeft uiteindelijk geleid tot het behouden van de groenstrook. De bestemmingsplankaart wordt op dit punt aangepast, inhoudende dat de bestemming “Gemengde doeleinden” wordt gewijzigd in de bestemming “Groenvoorzieningen”. De plankaart wordt niet voorzien van een nadere aanduiding “Speeltoestellen toegestaan” omdat speelvoorzieningen vallen onder de bestemmingen “Verblijfsdoeleinden” of “Groenvoorzieningen”. Dit vloeit voort uit de bestemmingsplansystematiek die ook in andere vergelijkbare bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Daarnaast maakt het opnemen van dergelijke aanduidingen het bestemmingsplan minder flexibel. De gemeente ziet er uiteindelijk op beleidsmatige wijze op toe dat de speelvoorzieningen in de wijk voldoende op peil worden gehouden.

D. locatie Bogerman-dependance

Inspraakreactie van: C.V.O. Zuidwest-Fryslân (d).

- *De bebouwingsgrens aan de zijde van het Plevierenpad zal meer naar het Plevierenpad toe moeten worden gelegd om het totale bestaande gebouw inclusief sporthal en toestelberging binnen dit gebied te laten vallen.*
- *De maximale hoogte bedraagt 9 meter. Het bestaande gebouw voldoet hieraan, behalve de huidige liftopbouw.*
- *Om de huidige ruimtenood enigszins te verzachten is een opstelling van een drietal noodlokalen gewenst.*

Gemeentelijke reactie

Geconstateerd is dat de zuidelijke bebouwingsgrens niet overeenkomstig de bestaande bebouwing op de bestemmingsplankaart is vertaald. De plankaart wordt hierop aangepast. Om de bestaande sporthal en toestelberging binnen de bebouwingsgrens te realiseren dient de zuidelijke bebouwingsgrens met circa 10 meter naar het zuiden te worden opgeschoven.

De liftopbouw betreft een ondergeschikt bouwdeel. De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; ondergeschikte bouwdelen zoals onder meer liftopbouwen worden niet meegerekend. De maximale hoogte van 9 meter wordt gehandhaafd.

Op 24 januari 2005 is een bouwvergunning afgegeven voor het uitbreiden van de school met enkele leslokalen met dienstruimten en aanvullende voorzieningen. Hiermee is de behoefte aan een noodonderkomen komen te vervallen.

E. Locatie Thabor

Inspraakreactie van: Natuurgroep Spoordok (e); J. de Boer/F. de Boer-Van der Velde en makelaars- en rentmeesterkantoor De Boer (i).

- *Er wordt gesteld dat er rekening wordt gehouden met het feit dat het Wilhelminapark een rijksmonument is. Hoe valt dit te rijmen met de bouw van 3 hoge torens van 18, 24 en 30 meter.*

Deze torens zullen een enorme negatieve impact hebben op de vliegroute van vogels van en naar de buitengebieden. Er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van hoogbouw vlakbij zo'n groen gebied (e).

- *Het toekennen van de bestemming "Gestapelde woningen" heeft tot gevolg dat het woon- en werkklimaat ernstig wordt aangetast. Het gebruik van het perceel zal overeenkomstig deze bestemming een grote verkeersaantrekkende werking hebben. Parkeren op eigen terrein is ten behoeve van alle toegestane functies niet mogelijk vanwege onvoldoende ruimte (i).*
- *In het voorontwerp is niet meegenomen c.q. geregeld dat het perceel is bedoeld voor de bouw van ouderenwoningen. Uit niets blijkt dat "gestapelde woningen" slechts door ouderen mogen worden bewoond (i).*
- *Uit de voorschriften blijkt dat detailhandel en dienstverlenende bedrijven slechts zijn toegestaan indien zij ten behoeve van en ondergeschikt aan de woonfunctie zijn. Deze beperking dient te worden opgenomen in de doeleindenomschrijving (i).*
- *Het uitzicht vanaf het perceel aan de Harste 10 wordt door de hoogbouwmogelijkheid ernstig verslechterd c.q. verminderd (i).*
- *Uit het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt niet dat de bodemgesteldheid van het perceel Bolswarderweg 16 wel geschikt is voor de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming (i).*

Gemeentelijke reactie

Daar waar het voorontwerp-bestemmingsplan voor het Thaborterrein uitging van een verleende bouwvergunning c.q. concreet bouwplan, wordt nu voorzien in een andere begrenzing van het bestemmingsplan waarbij het gehele Thabor-terrein, de Conventschool en de ter plaatse aanwezige nutsvoorzieningen buiten het plangebied komen te vallen. De onzekerheid met betrekking tot de stedenbouwkundige invulling van voornoemd gebied maken een specifieke bestemming onmogelijk. Het inbestemmen van de feitelijke situatie (de locatie waarop het reeds gesloopte Thabor-gebouw was gesitueerd) is planologisch en juridisch niet mogelijk vanwege het feit dat ter plaatse sprake is van onzekere planvorming. Derhalve wordt het plangebied "Hemdijk" verkleind, inhoudende dat de noordelijke plangrens (Worp Tjaardastraat) wordt verplaatst naar de Oude Dijk ten noorden van het Wilhelminapark.

F. Locatie De Wilster/ het Wad en Piet Bakkerschool

Inspraakreactie van: Natuurgroep Spoordok (e).

- *In het plan is niet duidelijk aangegeven waar de grens loopt van het Spoordok. Bij mogelijke uitbreiding is niet duidelijk of de gevolgen van nieuwbouw c.q. uitbreiding op het Spoordok worden meegenomen in het onderzoek.*

Gemeentelijke reactie

Het bouwvlak van het gebied De Wilster/ Het Wad en de Piet Bakkerschool ligt op meer dan 10 meter uit de oever van het Spoordok. Bij een eventueel verzoek om uitbreiding van vorenstaande gebouwen zou over deze afstand gediscussieerd kunnen worden. Ter voorkoming hiervan wordt de afstand van de dichtstbijzijnde noordelijke grens van de groenstrook tot aan de zuidelijke bouwgrens (ter hoogte van het bouwvlak van voorbedoelde gebouwen) zekerheidshalve vergroot tot minimaal 10 meter.

Het kleine bouwvlak dat op een kortere afstand van het Spoordok ligt, betreft de inpassing van een bestaand gebouw.

G. Procedure bestemmingsplan

Inspraakreactie van: Natuurgroep Spoordok (e); 50 bewoners uit Meeuwenlaan en Waterhoenstraat (f); W. Kroon/P. Wadman (g).

- *Op donderdag 15 mei 2003 werd kenbaar gemaakt dat het bestemmingsplan vanaf vrijdag 16 mei 2003 ter inzage lag. Op maandag 19 mei 2003 is een inspraakavond georganiseerd. Deze termijn was voor velen te kort om de inspraakavond te kunnen bezoeken (e, f, g).*
- *Een meer persoonlijke benadering, bijvoorbeeld door middel van een aan de wijkbewoners gerichte 'nieuwsbrief' over het bestemmingsplan, had ongetwijfeld meer reacties en betrokkenheid vanuit de wijk opgeleverd. Wij vinden het voor de gemeente Sneek een gemiste kans om tot meer gezamenlijk draagvlak te komen (g).*

Gemeentelijke reactie

Niet ontkend wordt dat de periode van ter inzage legging tot de inspraakavond erg kort is.

Dit neemt overigens niet weg dat de inspraakavond is bedoeld om een ieder te informeren over de inhoud van het bestemmingsplan. Nadat de inhoud was gepresenteerd, konden direct opkomende vragen worden gesteld. Voor diegene die tijdens de informatieavond niet aanwezig konden zijn en/of geen vragen hebben gesteld, was de mogelijkheid aanwezig om gedurende een termijn van 4 weken bij de gemeente een afspraak te maken om onduidelijkheden toe te laten lichten en/of opmerkingen/ aanvullingen zowel mondeling als schriftelijk bij de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is derhalve niet in gebreke gebleven.

H. Eigendomssituatie Hemdijk 45

Inspraakreactie van: Familie Rijpstra (j).

- *De familie Rijpstra vraagt om een overhoekje in eigendom te verwerven en te voorzien van een woonbestemming. Het gaat om een overhoekje van beperkte omvang (ca. 12 m²).*

Gemeentelijke reactie

Vorenstaand verzoek heeft geleid tot verkoop van de gevraagde grond. Op de plankaart wordt de woonbestemming afgestemd op de nieuwe eigendomssituatie.

3 Overleg

Aanleiding

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

- Commissie van Overleg, waarin vertegenwoordigd:
 - Inspectie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Noord;
 - Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Noord;
 - Rijkswaterstaat, Directie Noord-Nederland;
 - Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord;
 - Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Consulent Regio Noord/Oost;
 - Provincie Fryslân, Afdeling Ruimtelijke Plannen;
- Wetterskip Marne-Middelsee;
- Wetterskip Fryslân;
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Noord;
- Vitens Waterbedrijf;
- N.V. Nederlandse Gasunie, Afdeling Grondzaken;
- NS Vastgoed;
- ProRail/Railinfrabeheer, Regio Noordoost.

Van de Commissie van Overleg, Wetterskip Marne-Middelsee, Vitens Waterbedrijf, N.V. Nederlandse Gasunie, NS Vastgoed zijn inhoudelijke overlegreacties ontvangen. Het Ministerie van Defensie en ProRail/ Infrabeheer hebben laten weten dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het maken van op- of aanmerkingen.

De ontvangen overlegreacties worden verkort weergegeven (cursief) en van een gemeentelijk commentaar voorzien.

A. Commissie van Overleg

A1. Inleiding

De opmerkingen van de Commissie van Overleg worden naar zwaarte ingedeeld in een drietal categorieën. Wanneer niet aan categorie 1-opmerkingen wordt tegemoet gekomen moet de gemeente rekening houden met een onthouding van goedkeuring. Categorie 2-opmerkingen zijn overleg- en discussiepunten en categorie 3-opmerkingen zijn kwaliteitspunten oftewel ambtelijke suggesties ter verbetering van het plan.

A2. Categorie 2-opmerkingen

Watertoets

Er wordt gevraagd in de waterparagraaf op te nemen hoe het advies van de waterschappen omtrent het plan luidt, welke beslissing over dit advies is genomen, welke consequenties dit heeft gehad voor het plan en hoe de motivering van eventuele afwijkingen van het advies luidt.

Gemeentelijke reactie

Bij brief van 4 juli 2003 heeft het Wetterskip Marne-Middelsee gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In de brief worden een aantal inhoudelijke opmerkingen geplaatst die worden verwerkt in het bestemmingsplan. Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat voor de gemeente Sneek een waterplan Sneek is opgesteld. Dit waterplan is een gezamenlijk plan van de gemeente en de waterschappen. De inhoud hiervan is verwerkt in paragraaf 5.7 van het bestemmingsplan. Dit wordt door Wetterskip bekrachtigd.

Woningbouw

Er wordt verzocht nader in te gaan op de te creëren woningbouwmogelijkheden en daarbij met name het aantal te realiseren extra woningen te relateren aan de uitgangspunten van het gemeentelijk woonplan.

Gemeentelijke reactie

Zoals vermeld gaat het gemeentelijk Woonplan 2000-2010 voor de inbreidingslocaties Thabor en De Wiekslag uit van 90 woningen (respectievelijk 40 en 50 woningen). In de eerste plaats wordt opgemerkt dat de locatie Thabor niet meer wordt opgenomen in dit bestemmingsplan.

Daar waar het voorontwerp-bestemmingsplan voor het Thaborterrein uitging van een verleende bouwvergunning c.q. concreet bouwplan, wordt nu voorzien in een andere begrenzing van het bestemmingsplan waarbij het gehele Thabor-terrein, de Conventschool en de ter plaatse aanwezige nutsvoorzieningen buiten het plangebied komen te vallen. De onzekerheid met betrekking tot de stedenbouwkundige invulling van voornoemd gebied maken een specifieke bestemming onmogelijk. Derhalve wordt het plangebied "Hemdijk" verkleind, inhoudende dat de noordelijke plangrens (Worp Tjaardastraat) wordt verplaatst naar de Oude Dijk ten noorden van het Wilhelminapark. Met betrekking tot de locatie Conventschool wordt opgemerkt dat bij verdere uitwerking van dit ontwikkelingsgebied rekening wordt gehouden met het Woonplan. Hiermee blijft het aantal van 40 woningen gehandhaafd.

Ten tweede is voor de locatie De Wiekslag inmiddels in een concreet bouwplan ingediend. Dit bouwplan voorziet in 3 woongebouwen met 14 woningen (totaal 42 woningen) en 6 starterswoningen. De Wiekslag voorziet dus in totaal in 48 woningen. Dit zijn 2 woningen minder dan waarin het Woonplan voorziet. De 12 te realiseren bijzondere wooneenheden worden niet meegerekend omdat dergelijke woningen onder een ander regime vallen.

Voor de Thuiszorglocatie is op 5 juli 2006 een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van 7 woningen (één vrijstaande geschakelde woning en drie geschakelde twee onder-één-kap woningen) aan de Meeuwenlaan, gebied gelegen tussen de bestaande woningen aan de Meeuwenlaan 8 en 14 te Sneek. Het pand aan de Meeuwenlaan 8 zal in hoofdzaak voorzien in een woonfunctie. Het bestemmingsplan geeft voor dit pand overigens wel de mogelijkheid voor het vestigen van een kantoor en/of kleinschalige bedrijvigheid welke ondergeschikt is aan de woonfunctie. In totaal worden op de Thuiszorglocatie dus 8 woningen gerealiseerd terwijl het Woonplan uitgaat van 12 woningen. Dit zijn dus 4 woningen minder dan waarin het Woonplan voorziet.

Tot slot wordt opgemerkt dat de locatie voormalige noodschool niet meer gerealiseerd wordt. De locatie wordt gewijzigd in de bestemming "Groenvoorzieningen".

LPG-station

De commissie acht de kans groot dat sanering van het tankstation met LPG-pomp (Bolswarderweg 13) noodzakelijk zal zijn in verband met ontwikkelingen ter plaatse van de Bolswarderpoort. De commissie vindt dat hier rekening mee moet worden gehouden in het plan. Voor zover sanering niet noodzakelijk is wordt geadviseerd nader te onderbouwen dat de LPG-pomp nog voldoet aan de Amvb Externe Veiligheid. Dit geldt ook voor de toegestane uitbreiding van 10%. Verder wordt het van belang geacht de veiligheidszone rond het vulpunt en de afleverzuil op de plankaart aan te geven. Omtrent de in de bestemming "Benzineservicestation" opgenomen mogelijkheid een bedrijfswoning toe te staan gaat men er vanuit dat het hier gaat om een bestaande woning. Geadviseerd wordt het bouwvlak van de woning op de kaart aan te geven zodat de woning niet dicht bij het vulpunt kan worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

De regelgeving omtrent de externe veiligheid rond LPG-tankstations is neergelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)". Op grond van het besluit moet rekening worden gehouden met de risicocontouren rondom het vulpunt van de LPG-installatie. Binnen de 10-6 PR-contour (*Plaatsgebonden risico*) rond het vulpunt van de LPG-installatie zijn in beginsel geen beperkt kwetsbare bestemming toegeestaan. Voor bestaande kwetsbare objecten geldt dat uiterlijk binnen 3 jaar na het in werking treden van het besluit alle kwetsbare objecten buiten de 10-5 contour van een risicovolle inrichting moeten liggen en dat 1 januari 2010 alle kwetsbare objecten buiten de 10-6 contour van een risicovolle inrichting moeten liggen. Ter plaatse is de 10-6 PR-contour op een afstand van 110 meter vanaf het vulpunt gelegen omdat de doorzet van de LPG-installatie in de milieuvergunning niet is beperkt tot 1000 m³ per jaar. Indien de doorzet in de milieuvergunning wel zou zijn beperkt tot 1000 m³ per jaar, dan bedraagt de afstand 45 meter.

Aangezien zich kwetsbare objecten bevinden binnen de afstand van 110 meter wordt niet voldaan aan het BEVI. Wel is momenteel een herziening van de milieuvergunning in procedure welke voorziet in een beperking van de doorzet tot 1000 m³ per jaar (minimaal 45 meter). De dichtstbijzijnde kwetsbare bestemmingen bevinden zich op meer dan 45 meter. Na herziening van de milieuvergunning wordt derhalve voldaan aan het BEVI. Bij de ontwikkeling van de Bolswarderpoort zal ook rekening worden gehouden met de voorschreven afstand.

In casu is sprake van een inpandige woning gesitueerd in de uiterste noordoosthoek van de bebouwingsgrens. Direct ten zuiden van de woning is de inpandige winkel gesitueerd. Bij uitbreiding van de woning zal nimmer richting het vulpunt kunnen worden gebouwd. Derhalve is het expliciet opnemen van een bouwvlak voor de woning op de plankaart niet nodig.

Bedrijven

Binnen de bestemming 'Benzineservicestation' en 'Gemengde doeleinden' zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 en naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven toegestaan. Op de meeste locaties zijn woningen in de omgeving aanwezig en/of toegestaan. Niet is aangegeven waarom de bedrijven in categorie 2 of naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven aanvaardbaar zijn. Geadviseerd wordt per locatie aan de hand van de VNG-brochure aan te geven welke categorie bedrijven nog aanvaardbaar zijn. De Commissie is van mening dat in ieder geval de bedrijven, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn, alleen bij vrijstelling toelaatbaar zijn.

Tevens adviseert de Commissie het vijfde aandachtstreepje van artikel 10 ('Gemengde doeleinden') lid A sub I te schrappen. Hierin wordt aangegeven dat bedrijven, welke niet vergunningsplichtig- of meldingsplichtig zijn in het kader van de Wet Milieubeheer kunnen worden toegestaan binnen de bestemming. Dit kunnen namelijk ook categorie 3 bedrijven betreffen. Ook is de bepaling overbodig nu in het zesde en zevende aandachtstreepje is aangegeven dat categorie 1 en 2 en met de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven zijn toegestaan.

Gemeentelijke reactie

De doeleindenomschrijving van de bestemmingen "Benzineservicestation" en "Gemengde doeleinden" zijn zo aangepast dat: bedrijven zijn toegestaan in de categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" met een grootste afstand van maximaal 30 meter, genoemd in de bijlage opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" behorende bij deze voorschriften.

Een vrijstellingsbevoegdheid maakt de vestiging van bedrijfsactiviteiten mogelijk die niet worden genoemd in de bijlage opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten", behorende bij deze voorschriften doch welke gelijk gesteld kunnen worden met voornoemde categorieën.

Een tweede vrijstellingsbevoegdheid voorziet in het toestaan van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan die op grond van de voorschriften is toegestaan, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Tot slot wordt opgemerkt dat het vijfde aandachtstreepje van artikel 10 ('Gemengde doeleinden') lid A sub I wordt geschrapt.

Maatschappelijke doeleinden

Binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' zijn verschillende soorten voorzieningen mogelijk. In de begripsbepaling worden medische, religieuze, sociaal-culturele, educatieve en openbare doeleinden genoemd. Volgens de VNG-brochure vallen medische, religieuze en educatieve doeleinden in categorie 2 met een grootste afstand van 30 meter. Binnen de sociaal-culturele en openbare doeleinden kunnen ook doeleinden in categorie 3 of hoger voorkomen. Aangezien de maatschappelijke voorzieningen hier en daar op korte afstand van woningen zijn toegestaan, adviseert de Commissie alleen maatschappelijke doeleinden in de categorie 1 en 2 met een grootste afstand van 30 meter toe te staan. Tevens wordt geadviseerd ten behoeve van percelen waar tevens bijzondere woonvormen zijn toegestaan, nader te overwegen of categorie 2 doeleinden nog wel aanvaardbaar zijn.

Gemeentelijke reactie

De doeleindenomschrijving van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is zo aangepast dat alleen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan in de categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen "Staat van Maatschappelijke activiteiten", met een grootste afstand van 30 m. De binnen deze bestemming voorkomende aanduiding "bijzondere woonvorm toegestaan" is vervallen. De woonfunctie vindt in dit geval geheel binnen de context van een verpleeghuis (maatschappelijke doeleinden) plaats.

Hiermee wordt het advies van de Commissie van Overleg ondervangen.

Beschrijving in hoofdlijnen (BiH)

In de BiH bij alle bestemmingen is aangegeven dat de ten tijde van het ter inzage leggen van het plan bestaande activiteiten e.d. mogen worden gehandhaafd. De Commissie vindt dat hier sprake is van een loze bepaling. Immers op basis van de doeleindenomschrijving zijn bestaande activiteiten toegestaan. Alhoewel deze regeling in eerdere bestemmingsplannen van de gemeente Sneek reeds is goedgekeurd adviseert de Commissie desondanks deze bepaling te schrappen. Dit is met name van belang omdat de bepaling onjuist uitgelegd kan worden. De suggestie wordt gewekt dat niet binnen de bestemming vallende bestaande activiteiten via de BiH toch wordt toegestaan. De commissie gaat er vanuit dat dit niet de intentie is geweest.

Verder zijn in de BiH bij de bestemmingen bebouwingsbepalingen opgenomen. Zo is bijvoorbeeld in artikel 7 ('Gestapelde woningen') bepaald dat in de gebouwen maatschappelijke doeleinden met een

oppervlakte van 1500 m² zijn toegelaten en is in artikel 10 ('Gemengde doeleinden') bepaald dat de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte met 10% mag worden uitgebreid. De Commissie vindt dat deze bepalingen niet thuishoren in de BiH. De Commissie adviseert de bepalingen op te nemen in de bebouwingsbepalingen.

Gemeentelijke reactie

De eerste opmerking heeft betrekking op de artikelen 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 en 14. De gehanteerde formulering kan inderdaad leiden tot een onjuiste uitleg. Besloten is om de betreffende fragmenten uit de voorschriften te schrappen.

De tweede opmerking raakt de discussie omtrent de toepasbaarheid van de BiH. De vraag is in hoeverre via de BiH een voldoende afbakening van de toegestane functies kan worden gewaarborgd. In de gekozen planopzet wordt in lid A van de bestemmingen tot een afbakening van de functiemogelijkheden gekomen. Bij de genoemde voorbeelden is sprake van een normstelling die is opgenomen in de BiH. Het gaat bij de voorbeelden niet primair om bebouwingsbepalingen, maar om een afbakening van de functiemogelijkheden. Hoewel ook wij onderkennen dat de betreffende bepalingen ook in de bebouwings- of gebruiksbepaling opgenomen had kunnen worden, geeft de gehanteerde systematiek naar onze mening een voldoende juridische basis. Ook in eerdere plannen is een vergelijkbare regeling door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Wel zal bij nieuwe actualisatieplannen worden beoordeeld in hoeverre een bijstelling van de systematiek dient te worden overwogen.

Uitvoerbaarheid

De commissie acht de economische uitvoerbaarheid in onvoldoende mate onderbouwd. Dit zowel met betrekking tot te realiseren woningbouwplannen als de voorgenomen sanering van het voormalige tramremiseterrein.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de beoogde bouwlocaties wordt opgemerkt dat de locatie Thabor en de locatie Conventschoorl buiten het nieuwe plangebied vallen. Op het moment dat zich voor de gebieden een bouwplan aandient, zal de economische uitvoerbaarheid in een aparte procedure verder worden uitgewerkt.

Voor de locatie De Wiekslag is inmiddels een concreet bouwplan ingediend waarvoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO is opgestart. Het bouwplan voorziet in totaal 48 woningen, het betreft een particulier initiatief en is economisch uitvoerbaar.

Ook de Thuiszorglocatie betreft een particulier initiatief en is economisch uitvoerbaar. Voor deze locatie is op 5 juli 2006 een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van 7 woningen (één vrijstaande geschakelde woning en drie geschakelde twee onder-één-kap woningen) aan de Meeuwenlaan te Sneek.

Ten aanzien van de locatie voormalige noodschool wordt opgemerkt dat bebouwing niet meer mogelijk wordt gemaakt. De locatie wordt gewijzigd in de bestemming "Groenvoorzieningen".

Het voormalige tramremise locatie langs de Bolswarderweg is inmiddels gesaneerd. De locatie maakt onderdeel uit van het Wilhelminapark. Derhalve voorziet de locatie in de bestemming "Groenvoorzieningen".

Natuurgebied

In artikel 13 ('Natuurgebied') lid B sub 2 is een vrijstellingsbepaling opgenomen omtrent het bouwen van steigers en/of andere bouwwerken ten behoeve van aanlegvoorzieningen van pleziervaartuigen. De Commissie constateert dat aan het verlenen geen andere voorwaarden zijn opgenomen. De Commissie adviseert het aantal te realiseren steigers aan een maximum te verbinden. Tevens acht men het van belang een maximum hoogte voor 'andere bouwwerken' op te nemen. Verder adviseert men dat ten aanzien van het aanleggen rekening gehouden moet worden met de aanwezige flora en fauna.

Gemeentelijke reactie

De vrijstellingsbevoegdheid die het mogelijk om steigers en/of andere bouwwerken ten behoeve van aanlegvoorzieningen van pleziervaartuigen te bouwen, is achterhaald. De onderhavige bepaling wordt verwijderd. De "noodzaak" tot het opstellen van nadere voorwaarden of het opnemen van een maximum aantal steigers is hiermee komen te vervallen.

Tevens voorziet de vrijstellingsbevoegdheid in het bouwen van andere bouwwerken die noodzakelijk zijn voor het verkeer en vervoer te water. Voor deze bouwwerken wordt een maximum hoogte opgenomen van 2 meter.

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt een derde bepaling opgenomen waarin rekening moet worden gehouden met de ter plaatse aanwezige flora en fauna.

Uit te werken woondoeleinden

De commissie acht het noodzakelijk dat er meer inzicht wordt gegeven omtrent de uitvoerbaarheid van het voorgenomen woningbouwplan op locatie De Wiekslag.

Gemeentelijke reactie

De bestemming "Uit te werken woondoeleinden" is niet langer meer van toepassing. Voor de locatie De Wiekslag is een concreet bouwplan ingediend en in procedure gebracht. Het bouwplan wordt conform de bouwaanvraag in het bestemmingsplan geregeld.

A3. Categorie 3-opmerkingen

Cultuurhistorische waarden

Er is waardering voor de wijze waarop de cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plan zijn opgenomen. Wel wordt geadviseerd in artikel 5 lid A sub II onder k en artikel 6 lid A sub II onder h te verwijzen naar de bijbehorende kaart 'Gebieden met een karakteristiek, samenhangend en waardevol bebouwingsbeeld' die in de voorschriften is opgenomen.

Gemeentelijke reactie

De betreffende verwijzing wordt in de voorschriften opgenomen.

Duurzaam bouwen

Zowel op stedenbouwkundig als bouwkundig niveau biedt de voorgenomen bouw van woningen op het gebied van duurzaam bouwen perspectieven. De Commissie adviseert hier nader aandacht aan te besteden.

Gemeentelijke reactie

In hoofdstuk 5 wordt een nieuwe paragraaf toegevoegd.

Plant technisch/Juridische opmerkingen

De Commissie heeft een aantal plant technisch/ juridische onregelmatigheden in het plan geconstateerd. De Commissie vraagt deze onvolkomenheden aan te passen.

Gemeentelijke reactie

De geconstateerde plant technisch/ juridische onregelmatigheden worden uit het plan verwijderd c.q. worden in het plan aangepast.

B. Wetterskip Marne-Middelsee

Er wordt een goede afstemming bepleit met het waterplan Sneek, met name bij de herinrichtingslocaties. Er wordt gewezen op een redactionele onvolkomenheid in de beschrijving van het watersysteem.

Voorgesteld wordt om in de doeleindenbeschrijving van de bestemmingen genoemd in paragraaf II toe te voegen dat de gronden tevens bestemd zijn voor water. Voor de bestemming "Water" (artikel 16) wordt gevraagd toe te voegen dat de gronden tevens zijn bestemd voor waterkeringen, aangezien waterkeringen beperkingen hebben voor de verdere invulling van het bestemd gebied.

Gemeentelijke reactie

In het plan wordt de afstemming met het waterplan Sneek nadrukkelijker vermeld. Daarnaast wordt de redactionele onvolkomenheid gerepareerd en is aan de bestemming "Water" toegevoegd dat de gronden tevens zijn bestemd voor waterkeringen.

De gronden van de opgenomen bestemmingen zijn automatisch bestemd voor water. Het zou hier kunnen gaan om het aanleggen van vijvers of het afvoeren van regenwater. Het opnemen van het woord water, zou kunnen leiden tot een onjuiste uitleg van de bepaling. Alleen het structurele water is in het bestemmingsplan voorzien van een aparte bestemming "Water".

C. Vitens Waterbedrijf

Er wordt gevraagd rekening te houden met transportleidingen en de daarbij aan te houden veiligheidsafstanden en daartoe aanvullende voorschriften in het plan op te nemen.

Gemeentelijke reactie

De aanwezige transportleidingen worden meegenomen in de toelichting, voorschriften en plankaart.

D. N.V. Nederlandse Gasunie

Er wordt gevraagd rekening te houden met twee aardgastransportleidingen en de daarbij aan te houden veiligheidsafstanden en daartoe aanvullende voorschriften in het plan op te nemen.

Gemeentelijke reactie

De aanwezige gastransportleiding wordt meegenomen in de toelichting, voorschriften en plankaart.

E. ProRail/Railinfrabeheer

Er wordt gevraagd de geluidscontouren inzake railverkeer op de plantekening aan te geven. Men verwacht dat bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen de Besluit Geluidhinder Spoorwegen zone er een akoestisch onderzoek plaatsvindt en ProRail hierover wordt geïnformeerd.

Gemeentelijke reactie

In het rapport "Onderzoek weg- en railverkeerslawaai ten behoeve van bestemmingsplan Hemdijk" van 25 januari 2006 worden door Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV de geluidscontouren gepresenteerd. Hieruit blijkt dat de afstand van de geluidscontour van het railverkeerslawaai dermate kort is, dat deze contour buiten de bestemmingsplangrens ligt.

BIJLAGE 1 Ruimtelijke onderbouwing Bouwplan Wiekslagterrein

Ruimtelijke onderbouwing
Bouwplan Wiekslagterrein

Gemeente Sneek
februari 2007

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING Bouwplan Wiekslagterrein

1. Gegevens aanvrager

Patrimonium Sneek
Harste 15
8602 JX SNEEK
Telefoonnummer: 0515 – 486 400
Faxnummer: 0515 – 426 676
Email: info@patrimonium-sneek.nl
Gemachtigde: --
Hoedanigheid aanvrager: eigenaar

2. Gegevens locatie

Adres: Meeuwenlaan 49 / Roerdomplaan 1 te Sneek (plaatselijk bekend als het Wiekslagterrein)
Kadastraal: Gemeente Sneek, sectie A, nrs. 5783 (gedeeltelijk) en 5785

3. Inleiding

Patrimonium Sneek wil op het huidige Wiekslagterrein nieuwbouw realiseren. Het gaat om een bouwplan (Bouwplan Patrimonium Sneek, oktober 2005, **verwijzing A**) van 3 appartementengebouwen met 5 bouwlagen langs het Spoordokgebied en een rondbouw in 2 bouwlagen met 6 starterswoningen en een woonproject begeleid wonen met 12 wooneenheden voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Een bestaand complex en een woning worden gesloopt. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om de gewenste ingreep te motiveren.

4. Beschrijving van het gebied

De projectlocatie ligt in woonwijk Hemdijk, direct ten westen van de oude binnenstad van Sneek. Het gebied is relatief laat in ontwikkeling gekomen. Het Spoordok - ooit gegraven voor zandwinning t.b.v. de aanleg van spoorlijn en station - én de spoorlijn vormden een natuurlijke barrière. Buiten een strook rug-aan-rug woningen aan de Meeuwenlaan uit het begin van de twintigste eeuw en een strook woningen langs de Bolswarderweg uit de twintig en dertiger jaren, is de overige bebouwing uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. Het zusterhuis uit de zestiger jaren neemt hierbij een specifieke plaats in als bijzondere bebouwing en vormt ook nu al een bijzonder element binnen de wijk. Het Spoordokgebied heeft zich ontwikkeld tot een gebied met de nodige natuurwaarden. Met de fiets- en loopbrug over het Spoordok heeft de wijk ter hoogte van de projectlocatie een bijzondere entree gekregen met een zekere 'poortwerking'.

5. Projectomschrijving

Op het terrein stond tot voorkort het voormalige zusterhuis "de Wiekslag", eerdaags onderdeel van het (oude) St. Antonius Ziekenhuis te Sneek. Het gebouw is eigendom van de woningstichting Patrimonium Sneek. In het complex waren 43 woningen ondergebracht, met langs de Roerdomplaan een bij het complex behorende woning. Handhaving van de huidige bebouwing werd niet wenselijk geacht. Het complex is ondertussen gesloopt.

In de periode december 1999 tot nu zijn verschillende pogingen ondernomen om ter plaatse tot een passende nieuwe invulling te komen. Daarbij is steeds deels aangesloten bij de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan om binnen een hier aanwezig bouwblok een complex met een goothoogte van 15 meter te realiseren. Dit maakt voor het gebied deels bebouwing in 5 bouwlagen mogelijk.

In december 1999 werd gestart met de planontwikkeling voor de locatie. In maart 2000 werd een stedenbouwkundig massaplan gepresenteerd. Het was de bedoeling de bestaande draagstructuur van het zusterhuis te hergebruiken met om de hoek langs de Roerdomplaan een strook nieuwbouw van 3 bouwlagen hoog. Daarnaast waren langs en gedeeltelijk in het Spoordok 3 bouwblokken gesitueerd van 5 bouwlagen hoog met 3 woningen per laag. Het plan bevatte 65 woningen.

Met name door de gedeeltelijke situering van de appartementengebouwen in het Spoordok en de hoogte (5 bouwlagen) kwam er de nodige weerstand tegen het plan. Er werd besloten het plan aan te passen. In mei 2001 werd een nieuw stedenbouwkundig plan gepresenteerd. De appartementengebouwen (met nog steeds 5 bouwlagen, maar nu met 2 ruime koopwoningen per laag) werden op 10 meter uit de Spoordok-oever gesitueerd. Op het terrein langs de Meeuwenlaan werd een haakvormige bebouwing voorgesteld met huurwoningen in 2 en 3 bouwlagen. Door de aangepaste situering kon de draagstructuur van het voormalig zusterhuis niet meer hergebruikt worden. Dit plan bestond uit 53 woningen.

In het kader van de Structuurvisie Stationsgebied (vaststelling december 2002) kon de gemeenteraad in beginsel instemmen met de gekozen opzet. Wel werd een nadere afstemming met natuurwaarden van het naastgelegen Spoordokgebied wenselijk geacht. Ook werd verzocht om met de Natuurgroep Spoordok en omwonenden in overleg te treden. De economische omstandigheden en de daaruit voortvloeiende situatie op de woningmarkt maakte vervolgens ook nog een bijstelling van het plan noodzakelijk.

Vanaf februari 2005 is gekomen tot een nieuwe planopzet. Ook deze opzet gaat uit van 3 appartementengebouwen langs het Spoordok in 5 bouwlagen en aanvullende bebouwing op het aanliggende terrein. In de nieuwe opzet bevatten de appartementengebouwen weer 3 in plaats van 2 woningen per bouwlaag. Het L-vormige wooncomplex op het aanliggende terrein is komen te vervallen. Op de hoek van de Meeuwenlaan/Roerdomplaan is nog wel bebouwing gedacht in 2 bouwlagen. In een rondbouw wordt deels een initiatief van de J.P. van den Bent Stichting ondergebracht: een woonproject begeleid wonen voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Het gaat om 12 wooneenheden met enkele secundaire ruimten. Daarnaast bevat het gebouw 6 starterswoningen (met een eigen ingang).

Qua indeling en vormgeving zijn de appartementengebouwen identiek. Nog slechts één van de gebouwen bevat koopappartementen. Zo ontstaat het volgende bouwprogramma:

appartementengebouwen		
1 gebouw	14 woningen	huur
1 gebouw	14 woningen	huur
1 gebouw	14 woningen	koop
wooncomplex		
starterswoningen	6 woningen	huur
totaal	48 woningen	
wooncomplex		
J.P. van den Bent Stichting	12 wooneenheden	huur

De naar het Spoordok gerichte gevels van de appartementengebouwen zijn op een afstand van 10 meter gesitueerd. De balkons zijn voor de gevel aangebracht. In de loop van het planproces zijn de balkons meer en meer in het totale ontwerp van de gevel opgenomen, waardoor discussie zou kunnen ontstaan over de te hanteren afstand tot het Spoordok. De vormgeving van de balkons is afgestemd op het beperken van lichtverstrooiing. Zo is er bijvoorbeeld sprake van roosters langs de balustrade, waardoor lichtverstrooiing wordt gereduceerd. Vandaar dat de gekozen benadering binnen de totale opzet aanvaardbaar wordt geacht.

6. Motivering afwijking bestemmingsplan

Geldende planologische regeling

De projectlocatie valt binnen het "Uitbreidingsplan in onderdelen 1961". Hier geldt de bestemming "Openbare of bijzondere bebouwing". Binnen een aangegeven bebouwingsstrook kan 30% van een kruisgearceerde plangebied aan bebouwing worden toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt 15 meter. Het nieuwe plan past wat massa betreft binnen de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Het westelijke bouwblok valt voor een klein deel buiten het bebouwingsvlak. Ook de rondbouw met 2 bouwlagen valt buiten de bebouwingsstrook. Met betrekking tot het gebruik heeft het complex al vanaf de bouw in meer of mindere mate een woonfunctie. Eerst als zusterflat en later, sinds 1986, als een meer algemeen wooncomplex met woningen van een bescheiden omvang.

Motivering afwijking

– Stedenbouwkundige invulling

Met de tot voorkort aanwezige bebouwing op het Wiekslagterrein was er tot dusver al sprake van een stedenbouwkundige invulling die afweek van de omliggende bebouwing. Daarnaast zijn in de

wijk meerdere grotere bebouwingselementen aanwezig, zoals scholen en andere gebouwen voor maatschappelijke doeleinden.

Ten opzichte van de omliggende bebouwing (overwegend twee laag met kap) is ook in een nieuwe opzet een afwijkende maatvoering goed denkbaar. Het Spoordok verdraagt, met z'n grote open ruimte, appartementenbouw langs de oever in meerdere bouwlagen. Gezien de ligging, op korte afstand van de binnenstad, is de locatie geschikt voor specifieke doelgroepen. In combinatie met een compacte wijze van bouwen valt zo een woongebied te realiseren met een behoorlijk aantal woningen, waarbij een hoge woonkwaliteit kan worden gerealiseerd.

Met de bouw van drie identieke woongebouwen langs het Spoordok ontstaat langs de oever een eenduidig bebouwingsfront. De hoogte van 15 meter vormt gelet op het ruime oppervlak van het Spoordok geen overwegend bezwaar. Het stationsgebouw aan de overzijde van het Spoordok heeft een vergelijkbare maatvoering. Door de woongebouwen los van elkaar te realiseren, en niet als één gesloten front, ontstaat een zekere mate van transparantie, met tussenuimtes met een groene invulling. Ook langs de oever is door groenaanleg een zekere groene inpassing mogelijk. De woongebouwen hebben verder een voldoende afstand tot naastgelegen bebouwing (22 meter of meer).

Met betrekking tot de stedenbouwkundige samenhang met het naastgelegen Spoordokgebied kan verder het volgende worden vermeld. Het Spoordokgebied is door de jaren heen omsloten door een stedelijke invulling. Desondanks heeft het zich weten te handhaven als gebied met de nodige natuurwaarden. Naar ons oordeel zorgt het bouwplan op het Wiekslagterrein niet voor een aantasting van natuurwaarden in het Spoordokgebied. In relatie tot het verstedelijkingsaspect spelen in die zin met name de eventueel aanwezige negatieve gevolgen van de belevingswaarde van het Spoordokgebied, geredeneerd vanuit de natuurbeleving in het Spoordok. Wij stellen vast dat langs de randen van het gebied op meerdere plekken sprake is van een uitwisseling van relaties tussen natuur en stedelijke functies. Deze confrontatie geeft het gebied z'n eigen dynamiek en wordt niet zondermeer als bezwaarlijk gezien. Wel vraagt de inpassing van nieuwe elementen de nodige aandacht. Naar ons oordeel is bij het bouwplan op een zorgvuldige wijze tot afstemming met het Spoordokgebied gekomen.

De bebouwing op de hoek wordt uitgevoerd in een rondbouw en sluit met z'n 2 bouwlagen qua hoogte aan bij andere bebouwing in het aangrenzende gebied.

- Structuurschets Stationsgebied

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurschets Stationsgebied.

- **Woningbouwprogramma**

Kwalitatieve aspecten. Bij de verhouding koop/huur is een sterker accent gelegd op de huur. Binnen de huidige woningmarkt wordt dit als positief gezien. Met name nu wordt ingezet op verhuur aan senioren in het dure segment. Ook de toevoeging van een bijzonder woongebouw voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking wordt als een positieve aanvulling gezien. Er bestaat in toenemende mate behoefte aan dergelijke kleinschalige zorgcomplexen. In de gegeven situatie is een goede inpassing van een dergelijk complex mogelijk, waarbij kan worden geprofiteerd van de ligging op korte afstand van de binnenstad. Ook is een toevoeging van enkele starterswoningen opgenomen, die deels kunnen gelden als compensatie van de verloren gegane eenheden in het oude Wiekslagcomplex.

Kwantitatieve aspecten. Het te realiseren aantal woningen blijft binnen het te realiseren aantal van 50 op basis van het Woonplan. De 12 wooneenheden van de J.P. van den Bent Stichting tellen niet mee in de woonplancijfers. Het gaat hier om een bijzonder woongebouw.

- Aanvullende aspecten

In de navolgende ruimtelijke onderbouwning wordt op onderdelen verder ingegaan op keuzes die de afwijking van de huidige planologische regeling in aanvullende zin motiveren.

Nieuw bestemmingsplan

In 2003 werd het bestemmingsplan Hemdijk in voorontwerp ter inzage gelegd. In het voorontwerpplan werd de destijds beoogde invulling op het Wiekslagterrein al via een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. De voortgang van de procedure stagneerde vervolgens door onduidelijkheden t.a.v. met name de gebieden De Wiekslag en Thabor. Nu er voor De Wiekslag een nieuw plan ligt en wellicht binnenkort ook over Thabor meer duidelijkheid ontstaat kan het bestemmingsplantraject weer worden vlotgetrokken. Wel wordt nu vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure voor het Wiekslagterrein een artikel 19 WRO-procedure gevolgd. Daarbij is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit neemt.

7. Beeldkwaliteit

Het bouwplan is op 19 oktober 2005 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft daarbij aangegeven dat de commissie vindt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

8. Infrastructuur/parkeren

Infrastructuur

De projectlocatie is per auto goed bereikbaar. De aangrenzende Meeuwenlaan is een zijstraat van de Bolswarderweg, één van de invalswegen van Sneek. Het gaat om een woonstraat met een 30 km/uur regime. Via een fiets- en loopbrug over het Spoordok ligt de locatie op loopafstand van trein- en busstation aan de overzijde van het Spoordok. Ook de binnenstad van Sneek ligt zo op korte afstand.

Oriëntatie entrees woningen/wooneenheden

De entrees van de 3 appartementengebouwen liggen aan de parkeerstrook op het middenterrein. Dit geldt evenzo voor de starterswoningen in de rondbouw die een eigen entree hebben. De entree van het wooncomplex van de J.P. van den Bent Stichting is aan de Roerdomplaan gelegen. Omwonenden verwachten dat hier mogelijk een hangplek ontstaat, gelet ook op het drukke voetgangersverkeer vanaf het station naar nabijgelegen scholen. De J.P. van den Bent Stichting is juist zeer content met de ingang die niet in het directe zicht ligt van woningen. Ook is er ter plaatse geen overkapping aanwezig waaronder jeugd eventueel zou kunnen 'schuilen'. Verder levert een alternatieve plek voor de ingang problemen op voor de totale inrichting van het gebied en heeft het consequenties voor parkeerfaciliteiten en de ingang van de starterswoningen. Vandaar dat voor de huidige opzet is gekozen.

Parkeren

Binnen de projectlocatie zijn de gebruikelijke parkeernormen gehanteerd en is tot een voldoende invulling van de benodigde parkeerplaatsen gekomen.

	pp per woning	aantal woningen	aantal parkeer- plaatsen
koopwoningen	1,5 pp	14	21,0
seniorenhuurwoningen	1,3 pp	28	26,4
starterwoningen	1,1 pp	6	6,6
wooneenheden J.P. van den Bent Stichting	0,6 pp	12	7,2
Totaal (afgerond)			71,0

Op het middenterrein worden 64 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden de 21 plaatsen voor de koopwoningen op een afgescheiden terrein gesitueerd. De ontsluiting hiervan vindt plaats vanaf de Roerdomplaan. De overige plaatsen op het middenterrein worden ontsloten via de Meeuwenlaan. Langs de Roerdomplaan en Meeuwenlaan zijn 7 parkeerplaatsen gesitueerd voor de woningen van de J.P. van den Bent Stichting.

9. Flora en Fauna

Bij de planontwikkeling is gezocht naar een zorgvuldige afstemming met de natuurwaarden van het Spoordokgebied. Door de gemeenteraad werd eerder met nadruk aangedrongen op een zorgvuldige inpassing.

Na de vaststelling van de Structuurschets Stationsgebied in december 2002 werd een uitgebreid natuuronderzoek uitgevoerd in het Spoordokgebied. Het onderzoek strekte zich uit over 3 seizoenen (Altenburg en Wymenga Ecologisch Onderzoek, februari 2004, **verwijzing B**). Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de conclusies en aanbevelingen uit het rapport.

In het Spoordok zelf worden geen werkzaamheden uitgevoerd. De invloed op het Spoordok speelt daarom alleen indirect een rol.

In het rapport werd gewezen op de negatieve consequenties van hinderlijke directe verlichting van de waterplas. Met name gelet op de aanwezigheid van vleermuispopulaties. Extra lichtverstrooiing zou gevolgen kunnen hebben voor de aanwezigheid van de vleermuizen in het gebied. Partimonium Sneek heeft zich over de invloed van lichtverstrooiing laten adviseren. In een wetenschappelijk model is de invloed van lichtverstrooiing in de huidige situatie en de voorgestelde situatie in kaart gebracht. ("Duisternis over de wateren?" dr.ir. H.J. Dane, september 2005, **verwijzing C**). Door het nieuwe plan zal de lichtverstrooiing toenemen, maar het rapport wijst uit dat het verschil kleiner zal zijn dan tussen volle

maan en halve maan, of tussen de maan hoog aan de hemel dan wel dicht boven de horizon. Daarbij kan – zo wordt gesteld – de waarneming van licht door vleermuizen in zekere zin gelijk worden gesteld aan die van de mens. Navraag bij Altenburg en Wymenga heeft uitgewezen dat gezien de uitkomsten van het onderzoek de consequenties van lichtverstrooiing meevallen en – in de terminologie van de natuurwetgeving – geen significante gevolgen zullen hebben voor de vleermuispopulatie. Mede gezien de grootte van de waterplas wordt ter plaatse geen negatief effect verwacht en zal er geen sprake zijn van natuurlijk habitatverlies.

Buiten het aspect lichtverstrooiing worden evenmin ten aanzien van andere aspecten (bijvoorbeeld geluid) negatieve gevolgen voor de natuurwaarden van het Spoordok voorzien.

Om de invloed van het bouwplan op de natuurwaarden te beperken zijn de volgende maatregelen in het plan opgenomen:

- geen weg/pad langs de oever van het Spoordok, waardoor ook verlichting achterwege kan blijven;
- een specifieke invulling van de balkons om zo de lichtverstrooiing vanuit de ramen aan de waterzijde te beperken (o.a. door toepassing van een lamellenrooster van 80 cm hoogte aan de voorzijde van de balkons);
- hagen (hoogte 1,50 m) langs de parkeerstrook om lichtinval van auto's richting het Spoordok te voorkomen.

Voor de planontwikkeling op het Wiekslagterrein is geen ontheffing van de Flora- en faunawet vereist. In het rapport van Altenburg en Wymenga werd nog vermeld dat bij de algemene soorten voor de kleine zoogdieren een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig was. Door een aanpassing van de wettelijke regeling is dit niet langer noodzakelijk. Wel moet de uitvoering van werkzaamheden, zoals het kappen van bomen en het bouwrijp maken van de grond, gelet op de vogelpopulatie altijd buiten het broedseizoen plaatsvinden.

10. Groenplan/terreininrichting

Het bestaande waardevolle groen op terrein “de Wiekslag” werd in kaart gebracht (“Groeninventarisatie Zusterflat Sneek”, Copijn Utrecht, tuin- en landschaparchitecten, augustus 2004, **verwijzing D**). Het betrof een aantal grote, goed gezonde bomen en een struweelbeplanting. Bij de planvorming is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Bijna al het bestaande waardevolle groen kan worden gehandhaafd. Aanvankelijk leek het ook mogelijk een Metasequoia, een zeer waardevol exemplaar, te kunnen sparen door de boom iets te verschuiven. In de huidige opzet wordt de boom gekapt. De stedenbouwkundige opzet met drie woongebouwen langs het Spoordok, vraagt om een zekere bebouwingssritme waarbij rekening wordt gehouden met de afstand onderling en de afstand tot naastliggende bebouwing. Na veel passen en meten moest worden geconcludeerd dat hierdoor de Metasequoia niet op de huidige plek gehandhaafd kon blijven. Daarna werd de verplaatsing van de boom overwogen. Wel werden al meteen vraagtekens gezet bij de slaagkans. De kans dat de verplaatsing niet succesvol zal verlopen wordt aanzienlijk geacht. De kosten van de verplanting (inclusief voorbereiding gedurende minimaal één groeiseizoen, bescherming tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden en nazorg) zijn op circa € 30.000,- begroot. Alles overwegend is daarom nu ingezet op de herplant van een boom van behoorlijke omvang, passend in het totale groenplan. Zo wordt in onze ogen met een zorgvuldige inzet van beschikbare financiële middelen gekomen tot een goede groene invulling van het gebied. Verwijdering van de boom zal buiten het broedseizoen plaatsvinden.

In augustus 2005 is door Patrimonium Sneek aan Copijn gevraagd een concept groenplan inclusief terreininrichting te vervaardigen. Dit ontwerpvoorstel (“Ontwerpvoorstel “De Wiekslag”, Copijn Utrecht, tuin- en landschaparchitecten, september 2005, **verwijzing E**) sluit aan bij de inventarisatie van de waardevolle bestaande groenelementen in het gebied en gaat uit van behoud en eventueel versterken van de natuurlijke uitstraling van de oever van het Spoordok. Het gebied wordt ingedeeld in 3 zones: de natuurlijke oeverzone, een meer cultureelzone om de rondbouw en daartussen, als een groene ruggengraat, de parkeerzone.

In eerstgenoemde zone wordt de natuurlijke uitstraling van de oever doorgezet tot in het plangebied. De 3 appartementengebouwen staan hier met hun koppen in het ruige, kruidenrijke gras en de oeverbeplanting wordt op enkele plaatsen aangevuld door het bijplanten van een nieuwe wilg en els. In de tweede, meer cultureelzone staat rondbouw in het gemaaid gras en de radiale indeling van het gebouw wordt naar buiten doorgezet middels in hoogte wisselende hagen. De parkeerzone ertussen wordt geheel

omzoomd door een 1,50 m hoge haag en ter hoogte van de zijkoppen van de appartementengebouwen beplant met grote bomen. Deze laanbomen worden geplant in haagblokken, waardoor een heldere indeling in de parkeerstrook wordt gerealiseerd.

Een schetsontwerp van de aan te brengen beplanting is als bijlage aan het bouwplan toegevoegd (**verwijzing F**)

11. Geluidhinder

Algemeen

Voor geluidhinder geldt de Wet Milieubeheer als toetsingskader. Voor de projectlocatie is hinder ten gevolge van auto- en spoorwegverkeer onderzocht. De geluidssituatie in beeld gebracht ("Onderzoek weg- en railverkeerslawaai bestemmingsplan Hemdijk", NAA, juli 2005, **verwijzing G**)

Autoverkeer

De projectlocatie is gesitueerd op meer dan 70 meter uit de Bolswarderweg en ondervindt ten gevolge van het autoverkeer op de Bolswarderweg een belasting van minder dan 50 dB(A). Akoestisch onderzoek heeft dit bevestigd). Nieuwbouw van woningen levert hier geen problemen op. Voor de overige nabijgelegen wegen geldt een 30 km/uur-regime met een beperkte verkeersdruk. Ook hier is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) niet aan de orde.

Spoorwegverkeer

Langs de spoorlijn ligt op grond van de Wet Geluidhinder een zone van 100 meter aan weerszijden van de spoorlijn gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf. Een beoordeling van het hinderaspect binnen de zone vindt plaats op basis van het "Akoestisch Spoorboekje". Voor nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geldt een voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A). De 57 dB(A) contour ligt in ieder geval op minder dan 50 meter uit de spoorweg. De projectlocatie ligt op circa 85 meter uit de spoorweg waardoor de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

12. Milieukundig bodemonderzoek

Er is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Verhoeve Milieu, 12 oktober 2005). Op basis van de analyseresultaten is aanvullend bodemonderzoek verricht. Er zijn geen verhoogde gehalten boven de interventiewaarden gemeten. De conclusie in het rapport ("Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Verhoeve Milieu Noord, oktober 2005, **verwijzing H**) geeft aan dat er geen milieuhygiënische belemmeringen gelden voor de projectlocatie.

13. Archeologie

Op de projectlocatie is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ("Spoorzone Sneek, Archeologische vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek", RAAP, mei 2005, **verwijzing I**). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de hiervoor geldende normen en richtlijnen zoals deze zijn vastgelegd in het Handboek ROB-specificaties. Op de projectlocatie zijn in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Er is geen vervolgonderzoek nodig.

14. Watertoets

Gezien de ligging van de projectlocatie binnen de bestaande woonwijk en gelet op de korte afstand tot het Spoordokgebied worden ten aanzien van de planontwikkeling in relatie tot de waterhuishoudkundige situatie geen problemen voorzien. De hemelwaterafvoer kan op natuurlijke wijze op het Spoordokgebied plaatsvinden. De afvalwaterafvoer wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de wijk.

15. Luchtkwaliteit

Uit een aantal uitgevoerde rapportages over luchtkwaliteit in en bij Sneek kan worden afgeleid dat dit op de projectlocatie geen problemen oplevert, temeer nu de locatie niet direct langs een drukke verkeersroute ligt, maar in een relatief rustig woongebied.

16. Privaatrechtelijke aspecten

De projectlocatie is volledig eigendom van Patrimonium Sneek. Er zullen nadere afspraken gemaakt worden over de overgang van privé naar openbaar. Alle groen zal in eigendom blijven bij Patrimonium Sneek. Trottoirs en parkeerplaatsen langs de openbare weg worden aan de gemeente overgedragen.

17. Uitvoerbaarheid van het project

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- Klankbordgroep. Vanaf februari 2005 werd de planvorming met betrekking tot het huidige plan in gang gezet. Gelet op de complexe voorgeschiedenis van de planvorming werd bij de aanvang van het planproces een Klankbordgroep in het leven geroepen. Zo ontstond een vorm van voor-inspraak. In de Klankbordgroep waren verschillende belangengroepen vertegenwoordigd: bewonerscomité “de Wiekslag”, omwonenden, Natuurgroep Spoordok, huurdervereniging Patrimonium Sneek, de Werkgroep Wonen OSO, de J.P. van den Bent Stichting en de stichting Nieuw Begin i.o.(ouders van jongvolwassenen met verstandelijke beperking). De Klankbordgroep kwam de afgelopen periode 3 keer bij elkaar. De onderwerpen die aan de orde zijn geweest betroffen o.a. aanpassingen in het schetsontwerp, beperking van de lichtverstrooiing over het Spoordok, de herhuisvesting van de zittende bewoners, de sloopaanvraag, het tijdpad, de formele procedure en het inspraaktraject, het groenplan en de terreininrichting. Het overleg verliep in een goede sfeer. De suggesties en opmerkingen van de Klankbordgroep zijn, met onderbouwing van de belangenafweging, al of niet in het definitieve ontwerp verwerkt (“Verslagen Klankbordgroep “De Wiekslag”, **verwijzing J**).
- Formeel proceduretraject (inspraak). In het kader van de vrijstellingsprocedure krachtens artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is gelegenheid gegeven een inspraakreactie in te dienen. In de periode 9 tot en met 22 december 2005 zijn meerdere reacties binnengekomen. Maar ook in de periode maart-april 2006 zijn in de vorm van een standaardbrief nog een ruim aantal reacties binnengekomen. Het gemeentelijk commentaar op de reacties is verwoord in een notitie (“Inspraaknotitie Bouwplan Wiekslagterrein, juni 2006, **verwijzing K**”).

Economische uitvoerbaarheid

Patrimonium Sneek neemt de financiële gevolgen van de planontwikkeling voor haar rekening (inclusief eventueel te verwachten planschade). De gemeente loopt hier geen risico's.

Verwijzingen A t/m K:

Het gaat hier om stukken die deels als bijlage bij het besluit tot bouwvergunning/vrijstelling zijn gevoegd (verwijzing A en F). Voor het overige gaat het om nota's, rapporten of verslagleggingen die als onderliggend stuk van de ruimtelijke onderbouwing kunnen worden aangemerkt, maar niet specifiek als bijlage bij de bouwvergunning/vrijstelling zijn gevoegd.

BIJLAGE 2 Ruimtelijke onderbouwing Bouwplan Wiekslagterrein

Notitie ingekomen zienswijzen
Bouwplan Wiekslagterrein

Gemeente Sneek
Februari 2006

Notitie Ingekomen zienswijzen Bouwplan Wiekslagterrein

1. Inleiding

Naar aanleiding van verzoeken van Patrimonium is een ontwerp-besluit met betrekking tot het verlenen van een bouwvergunning en vrijstelling ter inzage gelegd inzake de realisatie van (a) een wooncomplex op perceel Roerdomplaan 1/Meeuwenlaan 49 (voorlopige nummering) en (b) drie appartementengebouwen met bijbehorend terrein op perceel Meeuwenlaan 49 (voorlopige nummering).

Het ontwerp-besluit lag van 22 juni tot en met 2 augustus 2006 ter inzage. Van de mogelijkheid (voor een ieder) om zienswijzen in te dienen werd gebruik gemaakt door de volgende groepen/organisaties:

	naam	adres	postcode/woonplaats	datum brief
A.	Vogelwacht Sneek e.o.	P/a Stationsstraat 32	8601 GE Sneek	28 juli 2006 (ontvangen: 1 augustus 2006)
B.	Natuurgroep Spoordok	P/a Roerdomplaan 9	8601 XD Sneek	18 juli 2006 (ontvangen: 25 juli 2006)

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn als bijlage A en B opgenomen (**bijlage A en B**). In de notitie worden de zienswijzen voorzien van een commentaar. Verder is met betrekking tot een op het perceel aanwezige te kappen boom een ambtshalve aanpassing opgenomen.

2. Commentaar op ingediende zienswijzen

Vooraf

In de reacties en het commentaar wordt meerdere malen verwezen naar de Inspraakreactie Bouwplan Wiekslag (gemeente Sneek, juni 2006). Daarbij wordt de vermelding *IV* (bijv. *IV B.d. r. 4*) gebruikt.

A. Vogelwacht Sneek e.o., brief 28 juli 2006

De reactie omvat de volgende aspecten.

reactie

a. Stedenbouwkundige inpassing

Hoewel de Welstandscommissie het plan heeft beoordeeld, betekent dit volgens de Vogelwacht nog niet dat er ook is gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid. Daarnaast wordt, ook al is er sprake van een ander gebouw met vergelijkbare hoogte, te weten het Stationsgebouw, hiermee nog niet de weg vrijgebaand voor meer hoogbouw. De Vogelwacht zet vraagtekens bij een voldoende beoordeling van de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan. De vraag wordt gesteld of het zinvol is hier nog een stedenbouwkundige een oordeel over te laten vellen.

<u>commentaar</u>
Al ten tijde van de Structuurschets Stationsgebied is de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan beoordeeld. De Structuurschets werd destijds door de gemeente samen met Stedenbouwkundig bureau KuiperCompagnons opgesteld. In de bij het ontwerp-besluit gevoegde Ruimtelijke Onderbouwing is de gekozen stedenbouwkundige invulling nader toegelicht. Overigens wordt ook in het kader van de welstandstoetsing (door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit) het gebouw beoordeeld in relatie tot z'n omgeving.

b. Maatvoering, verschijningsvorm en bebouwingsritme appartementengebouwen

Er wordt aangegeven dat in de Ruimtelijke Onderbouwing wordt gesproken over een eenduidig bebouwingsbeeld. Op blz. 4 wordt geschreven dat bebouwing met 2 extra lagen goed denkbaar is. Er ontbreekt echter een motivering. Even verderop wordt gesteld dat verschillende bouwlagen denkbaar zijn en tegelijkertijd spreekt men van een eenduidig bebouwingsbeeld. Hiermee wordt volgens de Vogelwacht onduidelijk wat de gemeente beoogt. Op pagina 6 wordt gesproken van een zeker bebouwingsritme. Wat wordt hiermee bedoeld?

<u>commentaar</u>
In de Ruimtelijke Onderbouwing is de stedenbouwkundige invulling beargumenteerd. Waar wordt gesproken over een eenduidig bebouwingsbeeld is dit gekoppeld aan de gekozen opzet om voor de drie appartementengebouwen

een identieke vormgeving te kiezen. Ook een keuze voor drie verschillende gebouwen was mogelijk geweest. Dit zou een ontwerp met een meer gedifferentieerd bebouwingsbeeld hebben opgeleverd.

Voor de aangehaalde zinsneden '2 lagen extra goed denkbaar' en 'dat verschillende bouwlagen denkbaar zijn' geldt het volgende. De zinsnede '2 lagen extra goed denkbaar' staat niet op deze wijze in de tekst. De volgende zin is opgenomen: 'Ten opzichte van de omliggende bebouwing (overwegend twee laag met kap) is ook in een nieuwe opzet een afwijkende maatvoering goed denkbaar'. In de daaropvolgende zin wordt vervolgens niet over verschillende bouwlagen, maar over meerdere bouwlagen gesproken. In samenhang vormt zich zo het beoogde beeld om (a) bebouwing ten opzichte van de omliggende bebouwing in een afwijkende maatvoering toe te staan, (b) daarbij meerdere bouwlagen aanvaardbaar te vinden en (c) voor de nieuwbouw een eenduidig bebouwingsbeeld na te streven.

In de gegeven situatie wordt met bebouwingsritme bedoeld dat de drie appartementengebouw ten opzichte van elkaar een gelijke tussenruimte krijgen. Mede door de identieke vormgeving van de gebouwen wordt zo in aanvullende zin tot een eenduidig bebouwingsbeeld gekomen.

Met de kwalificatie 'geen overwegend bezwaar' wordt aangegeven dat van gemeentewege na een afweging van belangen geen belemmeringen worden gezien om een hoogte van 15 meter toe te staan. Dit staat los van de afweging die door anderen wordt gemaakt. De eerdere negatieve beoordeling van de bebouwingshoogte door onder andere de Vogelwacht is in het kader van de beoordeling van de inspraakreacties in de afweging meegenomen.

c. Kwalificatie 'Geen overwegende bezwaren'

Er wordt aangegeven dat de gemeente stelt dat er geen overwegend bezwaar is tegen de hoogte van 15 meter. Hiermee wordt fors voorbijgegaan aan de bezwaren die door omwonenden en inwoners van Sneek is gemaakt. Er zijn wel degelijk bezwaren bij dit ontwerp.

commentaar

Met de kwalificatie 'geen overwegend bezwaar' wordt aangegeven dat van gemeentewege na een afweging van belangen geen belemmeringen worden gezien om een hoogte van 15 meter toe te staan. Dit staat los van de afweging die door anderen wordt gemaakt. De eerdere negatieve beoordeling van de bebouwingshoogte door onder andere de Vogelwacht is in het kader van de beoordeling van de inspraakreacties – en nu ook in deze notitie – in de afweging meegenomen.

d. Situering balkon/afstand tot aan het Spoordok

De beoogde situering van de balkons wordt niet wenselijk geacht. In de Structuurschets is uitgegaan van bebouwing op 10 meter uit de oever. Door de uitbouw van balkons wordt deze afstand met 20% overschreden. Door af te wijken van de Structuurschets wordt het vertrouwen van de burger geschaad omdat wordt afgeweken van eerder beleid. Verder geeft de gemeente in de bouwverordening een ontheffingsmogelijkheid om voor o.a. balkons de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,50 meter te overschrijden. De gemeente houdt zich zo ook niet aan de eigen bouwverordening.

commentaar

Uitgangspunt voor de afstand tot aan het Spoordok vormt de Structuurschets, waarin een afstand van 10 meter is genoemd. In het bouwplan is voor de hoofdmassa van de gebouwen deze maat gehanteerd. In discussie is nu of balkons vanuit de hoofdmassa naar voren mogen springen. Wij hebben aangegeven (*IN B.g.*) dat het niet ongebruikelijk is elementen als balkons uit te zonderen bij de maatvoering van de hoofdbebouwing. De aangehaalde ontheffingsbepaling uit de Bouwverordening onderstreept dit.

In onze motivering is al aangegeven, dat juist door de gekozen vormgeving van de balkons tot een reductie van de lichtverstrooiing vanuit de appartementen (en vanaf het balkon) kan worden gekomen. Daarnaast is tijdens de raadsbehandeling in aanvullende zin aangegeven dat de situering van de bouwblokken het lastig maakt de situering van de drie appartementengebouwen te verschuiven ten opzichte van het te realiseren parkeerterrein en het gebouw op de hoek Meeuwenlaan/Aalscholverlaan. De ruimte ontbreekt hiervoor.

Alles overwegend is daarom aan de raad voorgesteld in te stemmen met de gekozen opzet. De situering van de balkons ten opzichte van de oever is bij de beraadslaging nadrukkelijk in discussie geweest. Er is onderkend dat de gekozen situering in strijd is met de intentie van de Structuurschets. Na een afweging van belangen, waarbij ook de impact op de natuurwaarden in het Spoordokgebied werd meegewogen (zie hierna), heeft de raad toch in meerderheid ingestemd met de opzet. Daarmee is de eerder gekozen beleidslijn in de Structuurschets op een onderdeel bijgesteld/verfijnd. De bewering, dat door deze besluitvorming het vertrouwen van de burger zou zijn geschaad, vinden wij zwaar aangezet. Eerder geeft het aan dat bij een Structuurschets niet op voorhand een volledige beoordeling van de uiteindelijke situatie mogelijk is. In een later stadium kan een beoordeling op maat, met een eventueel noodzakelijke bijstelling, gewenst zijn.

Nu met de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 1 WRO wordt gekomen tot een nieuwe planologische regeling op maat, is bij de afgifte van de bouwvergunning in relatie tot de genoemde maatvoering van de balkons de Bouwverordening niet van toepassing. De bouwverordening vormt hier geen belemmering voor het hanteren van een ruimere maat dan 1,50 meter.

e. Materialisatie balkons

Inzake de balkons wordt gesproken over roosters, terwijl in de gemeenteraad is gekozen voor gesloten balkons in verband met de lichtverstrooiing.

commentaar

De raad heeft niet besloten tot de realisatie van gesloten balkons. Op 15 november 2006 is besloten tot het nemen van een voorbereidingsbesluit. Aanvullend werd een motie aangenomen inzake de terugkoppeling van de voortgang en de invulling van projecten in het Spoordokgebied. Bij het concept-raadsvoorstel lag een exemplaar van het concept-bouwplan ter inzage. Op de geveltekening valt waar te nemen dat er geen sprake is van een gesloten balkon. Verder is van belang dat de vormgeving van de balkons nog uitvoerig werd besproken in de klankbordgroep. De verslaglegging hiervan lag voor de raad ter inzage. De gekozen aanpak met roosters is afgestemd op het beperken van lichtverstrooiing. Deze situatie is ook meegenomen in het rapport "Duisternis over de wateren?").

f. Afstemming met natuurwaarden

Er wordt aangegeven dat in het Natuurrapport van Altenburg en Wymenga zeer uitvoerig is vermeld welke flora en fauna in het gebied voorkomt. Er wordt gewezen op de verschillende Rode Lijstsoorten die zijn genoemd zoals onder ander rietzanger, bittervoorn en vier soorten vleermuizen. Door het onderzoeksbureau is eerder aangegeven dat op basis van de Structuurschets geen definitieve conclusies kunnen worden getrokken over de exacte gevolgen en de daarbij te treffen maatregelen. Op basis van een concreet bouwplan is een aanvullende beoordeling van de effecten, bijvoorbeeld lichtverstrooiing gewenst. Door de situering van de balkons op minder dan 10 meter uit de oever neemt de lichtverstrooiing toe. Het is nu de vraag of op basis van het huidige bouwplan de natuurwaarde die is vastgelegd in het rapport gehandhaafd kan blijven. De Vogelwacht vraagt Altenburg en Wymenga in aanvullende zin te consulteren. Mede gelet op recent onderzoek naar vleermuizen in Friesland.

commentaar

De aanwezigheid van natuurwaarden in het gebied is door de gemeente steeds onderkend. In het verlengde van de Structuurschets zijn aanbevelingen geformuleerd, die bij de verdere planvorming moeten worden betrokken. Voor de nieuwbouw op het Wiekslagterrein is met name het aspect lichtverstrooiing van belang.

In november 2005 is onder andere met het oog op de beoordeling van het rapport "Duisternis over de wateren?" van ir. Dane aan Altenburg en Wymenga Ecologisch Onderzoek gevraagd de verlichtingssituatie in relatie tot vleermuizen te beoordelen. Door Altenburg en Wymenga werd het volgende aangegeven:

"Geconcludeerd kan worden, dat er inderdaad een negatief effect is op de kwaliteit van het foerageergebied van de Watervleermuis (het Spoordok). Dit effect is echter niet groot. Het verschil met de huidige situatie is, zoals verwoord in het rapport van Dane (2005), kleiner dan dat tussen volle en halve maan of tussen de maan hoog aan de hemel of laag aan de horizon. Daarmee wordt de foerageerfunctie van het Spoordok voor de vleermuizen ten opzichte van de huidige situatie zeer beperkt aangetast. Dit betekent, dat naar verwachting de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen door de bouw en huidige verlichtingsplannen van de toekomstige bejaardenwoningen niet in gevaar zal komen, mede doordat slechts een beperkt deel van de waterplas extra verlicht zal worden.

Niettemin is er alles aan gelegen om het genoemde geringe effect te mitigeren. Een belangrijke mitigerende maatregel is om de waterplas af te schermen van de verlichting van De Wiekslag door opgaande begroeiing langs de waterkant. Als verdere mitigatie kan overlegd worden met de NS. Wanneer zij de perronverlichting vleermuisvriendelijk aanpassen, zonder daarbij grote concessies te doen aan het menselijke gevoel voor veiligheid op het perron, dan kan het netto oppervlak aan optimaal foerageergebied van de Watervleermuis op het Spoordok zelfs groter worden. Dit kan door de armatuur van de verlichting aan te passen (zie Limpens & Twisk, 2004) of door de uitstraling naar het water van het Spoordok af te schermen (door middel van begroeiing, schermen e.d.). Eveneens is winst te behalen door de fietsbrug die over het Spoordok loopt, vleermuisvriendelijk te verlichten (d.w.z. verlichting weghalen, in de vleermuisperiode niet gebruiken of armatuur aanpassen). Deze brug vormt momenteel een barrière, aangezien de Watervleermuizen niet ten zuiden van de brug foerageren".

Altenburg en Wymenga concludeert aldus dat de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen door de bouw en huidige verlichtingsplannen niet in gevaar zal komen. In die zin zouden maatregelen in beginsel achterwege kunnen blijven.

De Natuurgroep stelt verder dat naar het oordeel van de gemeente het bouwplan niet voor aantasting van natuurwaarden zal zorgen in het Spoordokgebied. Echter alleen als aan de eisen van onderzoeksbureau Altenburg en Wymenga zal worden voldaan. Het 'Bouwplan Wiekslag' wordt daarmee onvoldoende compleet geacht. Het moet duidelijk gekoppeld zijn aan het rapport opgesteld door Altenburg en Wymenga. Ook de inpassing van 'nieuwe elementen' zal gekoppeld moeten zijn aan dit rapport. De ruimtelijke onderbouwing is hier in onvoldoende mate op afgestemd.

Verder wordt in onvoldoende mate een relatie gelegd met de Structuurschets waarbij de extra hoogte van de bebouwing afhankelijk wordt gesteld van extra voorzieningen en voorwaarden. Door de gemeente is niet aangegeven op welke manier deze voorzieningen en voorwaarden worden toegepast en of ze zullen worden gebruikt. Op deze manier blijft onduidelijk in hoeverre in de verdere uitwerking van

de plannen deze voorwaarden en voorzieningen worden gehandhaafd. Ook is op de situatietekening geen rietkraag aangegeven. Ook is het onduidelijk waar de waterkant begint en wat als oever wordt geduid met inachtneming van de bestaande situatie.

commentaar

Door de gemeenteraad is aangegeven dat de aanbevelingen uit het ecologische onderzoeksrapport zowel bij de verdere planontwikkeling van dit gebied als bij de realisatie van bouwprojecten, integraal moeten worden uitgevoerd. Door ons is de notitie "Stand van zaken uitvoering aanbevelingen onderzoeksrapport "Ecologische beoordeling van het Stationsgebied en Spoordok te Sneek"" opgesteld, die als bijlage is opgenomen (**bijlage C**). Er wordt geconcludeerd dat met name voor het aspect lichtverstrooiing een traject in gang is gezet om tot een daadwerkelijke uitvoering van maatregelen te komen. Hierover kan het volgende worden vermeld:

a. straatlantaarns op het perron

In overleg met ProRail en de huisleverancier van de armatuur Hellux zijn de mogelijkheden om de lichtverstrooiing te beperken besproken. De huidige armaturen zijn vrij recent geplaatst. Er is gezocht naar een oplossing waarbij de huidige armatuur kan worden gehandhaafd. Hellux stelt voor op de bestaande armatuur een soort van lamellenconstructie te plaatsen waardoor de lichtbundel deels meer direct naar beneden wordt geleid en zo een zijwaartse uitstraling deels wordt tegengegaan. Onze inschatting is dat zo tot een aanmerkelijke verbetering van de situatie kan worden gekomen. De haalbaarheid van de oplossing wordt verder met Hellux en ProRail besproken (o.a. financiële consequenties).

b. straatlantaarns op de brug

Er is besloten tot het vervangen van de tot dusver aanwezige bollampen, waarbij er sprake was van twee bollen op één lantaarn. Er is nu een armatuur geplaatst met maar één lantaarn per paal. Het gaat om een armatuur die ook elders in de stad wordt toegepast. Daarbij wordt gewerkt met een zgn. 'louvre' waardoor lichtstralen worden afgebogen naar beneden. Daardoor wordt lichtverstrooiing beperkt. Aanvankelijk werd de armatuur met een verkeerd 'louvre' geplaatst. Naar verwachting kan begin 2007 het juiste 'louvre' worden aangebracht. Er is niet gekozen voor de voorgestelde oplossing voor lichtpunten laag bij de grond, bijvoorbeeld in een muurtje. In de gegeven situatie moet worden voorkomen dat deze relatief veelgebruikte fietsroute als onveilig wordt ervaren. Door ter plaatse de 'gewone' verlichting te gebruiken wordt het gevoel dat hier sprake is van een 'gewone' route versterkt.

c. verlichting bij (toekomstige) bebouwing

Ten aanzien van de verlichting bij de (toekomstige) bebouwing zullen langs de oever ter hoogte van het bouwplan geen lantaarns worden geplaatst. Vanaf de balkons zal de lichtverstrooiing worden beperkt door de balkons grotendeels 'inpendig' te realiseren. Ook via de plaatsing van roosters aan de voorkant van de balkons wordt de directe lichtuitstraling naar het Spoordokgebied voor een deel afgeschermd. De plaatsing van lampen aan de buitenkant van het gebouw is niet gewenst. De ontwikkelaar van het gebied, Woningstichting Patrimonium, beoordeelt of een en ander bij verhuur en verkoop vast kan worden gelegd.

Over de aanbevelingen in het rapport kan verder worden aangegeven dat het verbeteren van de waterkwaliteit een belangrijk onderdeel vormt. Medio 2006 is een eerste inschatting gemaakt van de te treffen maatregelen. De mogelijkheid wordt bekeken om een nader onderzoek uit te voeren met behulp van Hogeschool Larenstein. In dat kader wordt ook de hervestiging van beschermde dieren meegenomen. Een deel van de aanbevelingen zal in samenhang met concrete planvorming in het gebied Bolswarderpoort en het oude rangeerterrein moeten worden opgepakt. Deze planvorming laat nog op zich wachten. Met betrokken partijen zal een verdere aanpak worden besproken. Bij een deel van de aanbevelingen gaat het om het treffen van maatregelen die in beginsel ook al worden afgedekt door nu bestaande natuurwetgeving. De aanbeveling om voor Sneek een samenhangend ecologisch netwerk te creëren in de stad vraagt om een nader onderzoek. Een voorstel over een mogelijke opzet van een dergelijke onderzoek zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd (2007).

Een aanvullende aspect vormt de realisatie van een rietkraag ter hoogte van het Wiekslagterrein. In het kader van de Structuurschets is, op basis van onderzoek van bureau Nieuwland en de daarbij door Nieuwland geformuleerde aanbevelingen, aangegeven dat het gewenst is ter hoogte van de oever van de Wiekslag een rietkraag van 2 à 3 meter te realiseren. In een later stadium is een aanvullend natuuronderzoek door Altenburg en Wymenga opgesteld. Ook in dat kader zijn aanbevelingen geformuleerd. Deze aanbevelingen vormen nu in beginsel de basis voor maatregelen ten gunste van de natuurfunctie in het Spoordokgebied. In deze aanbevelingen is de aanleg van een rietoever ter hoogte van het Wiekslagterrein niet specifiek voorzien.

In de gekozen opzet wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande oeverlijn. De aanwezige oevervegetatie blijft zo aanwezig en de beplanting ook. Aan de waterzijde van de oever is op dit moment geen (ruime) rietvegetatie aanwezig. In het kader van de aanbevelingen van Altenburg en Wymenga zal wel nader onderzoek plaatsvinden naar o.a. de verbetering van de waterkwaliteit en de (her)vestiging van beschermde dieren. In dat kader zal ook de wenselijkheid van het toevoegen van rietoevers aan de orde komen.

De Vogelwacht concludeert dat er teveel wordt uitgegaan van veronderstellingen. Pas wanneer het complex er staat zal men kunnen zien wat voor effect dit heeft op de omgeving. De Vogelwacht vindt dat

terughoudend moet worden omgegaan met ontwikkelingen bij dit kwetsbare gebied. Men wijst op het voorzorgsbeginsel. Hierin wordt aangegeven dat men erop toeziet dat beschermde soorten ook beschermd blijven.

commentaar

Naar ons oordeel is voldoende inzicht gegeven in de natuursituatie en op een adequate wijze ingespeeld op de aanbevelingen die vanuit de bescherming en instandhouding van de natuurwaarden zijn gedaan. Dat daarbij – zoals de Vogelwacht aangeeft – teveel wordt uitgegaan van veronderstellingen, achten wij niet terecht. Er is nadrukkelijk onderzoek uitgevoerd naar de ecologische situatie en de consequenties van te treffen maatregelen. In aanvullende zin zijn ook de effecten van licht en lichtverstrooiing onderzocht. Dit maakt het mogelijk te komen tot een afgewogen en goed onderbouwd oordeel.

De Vogelwacht wijst in dit kader op het voorzorgsbeginsel. Het gaat hier om een beginsel dat is opgenomen in de natuurwetgeving, te weten de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet is ter plaatse niet van toepassing. In de Flora- en faunawet is in artikel 2 onder lid 1. het volgende opgenomen: “Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe omgeving”. In lid 2 staat vervolgens het volgende: “De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van het kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken”.

Gelet op onze eerdere motivering omtrent de natuursituatie zijn wij van mening dat op een zorgvuldige wijze met het voorzorgsbeginsel is omgegaan.

B. Natuurgroep Spoordok, brief 18 juli 2006

De reactie omvat de volgende aspecten.

reactie

a. Bebouwingshoogte/afstand tot het Spoordok

De Natuurgroep blijft bij haar standpunt dat bebouwing op een afstand van minder dan 10 meter uit de oever en een hoogte van meer dan 3 woonlagen niet bespreekbaar is. Door de gemeente wordt zelf ook aangegeven dat de voorgestelde bebouwing op grond van het bestemmingsplan niet toelaatbaar is.

commentaar

Het standpunt van de Natuurgroep is bij de gemeente al geruime tijd bekend. Bij de beoordeling van het bouwplan maakt de gemeente gemotiveerd een andere keuze. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daardoor is ook een vrijstellingsprocedure nodig om van het bestemmingsplan af te kunnen wijken. Waar het om gaat is, of er voldoende aanleiding bestaat om dat te doen. Dat is hier volgens de gemeente het geval.

b. Groensituatie

In *IV A.a.* wordt de suggestie gewekt dat er in de nieuwe situatie meer groen zou zijn dan in de oude situatie. Dat is zeker niet waar. Het Spoordok betreft niet alleen het water, maar ook de oever en de bebouwing er om heen. De gemeente stelt dat nieuwe groenelementen worden toegevoegd. Dit is eveneens onjuist; er verdwijnt juist groen – gezien vanuit het oogpunt van het Spoordok.

commentaar

Hoewel het betreffende tekstfragment door ons anders wordt gelezen, is het – gezien de reactie – gewenst meer helderheid te geven over de groensituatie. Bij de tot voorkort aanwezige bebouwing bedroeg het bebouwingsoppervlak circa 1600 m². In de nieuwe opzet wordt dat circa 2400 m². Het parkeeroppervlakte bedroeg circa 850 m² en wordt nu circa 1450 m². In die zin blijft er minder ruimte over voor groen. De conclusie van de Natuurgroep hieromtrent is juist. Voor de inrichting van het gebied is echter niet alleen de tot dusver geldende situatie bepalend, maar ook de bij recht aanwezige mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Op grond van de huidige bestemming mag in (een deel van) het gebied een bebouwingsoppervlak van circa 2600 m² worden gerealiseerd. Voor de aanleg van parkeerterreinen gelden geen beperkingen. De mogelijkheden bij recht – op grond van het bestemmingsplan – zijn hiermee dus juist nog weer iets ruimer dan nu wordt voorgesteld.

Patrimonium zal het deel van het gebied waar niet wordt gebouwd of geparkeerd als groengebied inrichten. Hiervoor is een groenplan opgesteld. Ook het parkeerterrein wordt ‘aangekleed’ met solitaire bomen en haagbeplanting. Zo is, binnen de hiervoor aangegeven context, de constatering correct dat er nieuwe groenelementen worden toegevoegd.

Met betrekking tot de constatering dat het Spoordok meer is dan alleen het water is bij de planvorming rekening gehouden door de bestaande oeverstrook te handhaven en de natuurlijke uitstraling van de oever door te zetten in de aansluitende oeverstrook. De appartementengebouwen komen hier met hun koppen in het ruige, kruidenrijke gras te staan en de oeverbeplanting wordt op enkele plaatsen aangevuld door het bijplanten van een nieuwe wilg en els.

c. Relatie met andere grotere bebouwingselementen

In *IV B.a. r. 1-3* wordt een relatie gelegd met andere 'grotere bebouwingselementen' in de wijk. Er wordt opgemerkt dat de elementen op een zodanig afstand van het Wiekslagterrein liggen dat deze visueel niet waarneembaar zijn.

commentaar

Door ons is aangegeven dat in de wijk meerdere grotere bebouwingselementen (zoals scholen en andere gebouwen voor maatschappelijke doeleinden) aanwezig zijn. Daardoor is binnen de stedenbouwkundige opzet van de wijk ook een invulling als het beoogde bouwplan, met zijn afwijkende maatvoering ten opzichte van de omliggende woningen, goed inpasbaar. Dat de betreffende andere grotere bebouwingselementen niet direct naast de Wiekslaglocatie liggen is daarbij minder relevant.

d. Relatie met omliggend gebied

In *IV B.a. r. 5-6* wordt een relatie gelegd met de zin 'Het Spoordok verdraagt, met z'n grote open ruimte, appartementenbouw langs de oever in meerdere bouwlagen'. Er wordt gesteld dat er geen sprake is van een 'open ruimte', er wordt juist dichtgebouwd. De gemeente spreekt over de hoogte maar niet over het volume.

commentaar

De aangehaalde 'open ruimte' is hier gerelateerd aan het feitelijke Spoordokgebied, de waterplas met oevers, en niet aan het te bebouwen perceel. Het feitelijke Spoordokgebied wordt niet bebouwd. De bebouwing vindt plaats op het Wiekslagterrein, waar ook tot dusver al aanéengesloten bebouwing aanwezig was. Wel is er sprake van een grotere hoogte en een gewijzigde situering van de bouwvolumes. In ons eerdere commentaar is er een relatie gelegd tussen de 'open ruimte' van het Spoordok en de te realiseren bouwvolumes. In stedenbouwkundige zin zal een relatief hoog bouwvolume zich minder nadrukkelijk manifesteren in samenhang met een naastgelegen onbebouwd gebied. Van een dergelijke situatie is hier sprake. Er is in de (eerdere) beantwoording met name ingegaan op de hoogte, omdat juist daar door de Natuurgroep, maar ook door anderen, de nadruk op is gelegd. Wel is ook in de beantwoording aangegeven dat door het opdelen van het bouwvolume in drie afzonderlijke appartementengebouwen tot een meer transparante bebouwingwand wordt gekomen, hetgeen door ons in stedenbouwkundige zin als positief wordt beoordeeld (zie ook punt f.).

e. Relatie met bouwhoogte en maatvoering stationsgebouw

In *IV B.a. r. 11* wordt een relatie gelegd met de bouwhoogte en de maatvoering van het stationsgebouw. Er wordt gesteld dat de bouwhoogte van 15 meter geldt voor hooguit 8 meter. 'Dus deze opmerking klopt niet. Valt ook niet onder dit bestemmingsplan'. Voor de afmetingen van het stationsgebouw wordt verwezen naar een bijgevoegde tekening.

commentaar

Om de stedenbouwkundige invulling van het plangebied te kunnen beoordelen is ook gekeken naar bebouwing in het omliggende gebied. Hoewel er niet direct een relatie ligt met de bestemmingsplansituatie in Hemdijk, is in de gegeven situatie daarbij ook de hoogte en ligging van het stationsgebouw wel degelijk relevant. Het stationsgebouw bestaat uit een hoofdgebouw met een nokhoogte van circa 15 meter, met aan weerszijden een zijvleugel (nokhoogte 9 meter). Het hoofdvolume van het hoofdgebouw heeft aan de zijde van het Spoordok een breedte van 14 meter. Vanaf de goot (hoogte 11,50 meter) is er sprake van een kapconstructie. In de nok heeft het dakvlak een breedte van 10 meter¹. De beoogde appartementengebouwen hebben een bouwhoogte van circa 15 meter. De breedte langs de Spoordokzijde bedraagt eveneens 15 meter. Zo wijkt de breedte ten opzichte van het stationsgebouw alleen af voor het bovenste deel van het gebouw (vanaf 11,50 meter). Wel is de diepte van de beoogde bebouwing ruimer (25 meter tegen 13 meter bij het stationsgebouw), waardoor het totale bouwvolume van de nieuwbouw ruimer is. Bij de beoordeling van het bouwplan is met name een relatie gelegd met het stationsgebouw om aan te geven dat in de nabijheid van het Spoordok ook bij het stationsgebouw is gewerkt met een hoogte van 15 meter. Dat er niet exact sprake is van een vergelijkbare maatvoering is daarbij minder van belang.

f. Mate van transparantie van de bebouwing

In *IV B.a. r. 12-13* wordt het volgende gesteld: 'Door de woongebouwen los van elkaar te realiseren, en niet als één gesloten front, ontstaat een zekere mate van transparantie, met tussenruimtes met een groene invulling'. Opgemerkt wordt dat een en ander afhankelijk is vanuit welke hoek je naar het bebouwingfront kijkt.

¹ Op de door de Natuurgroep bijgevoegde tekening van het stationsgebouw is geen schaal aangegeven. Wellicht dat daardoor ook verwarring is ontstaan over de exacte maatvoering. In de nok heeft het dakvlak een breedte van 10 meter in plaats van de aangegeven 8 meter. Als bijlage is een tekening van het stationsgebouw opgenomen waarop de juiste maatvoering is vermeld (**bijlage D**)

commentaar

Er zal niet vanuit ieder gezichtsveld eenzelfde soort transparantie worden ervaren. Wel ontstaat, in tegenstelling tot de tot dusver aanwezige aaneengesloten bebouwing, een bebouwingstrook met een meer transparant karakter. Zo zal door lichtval tussen de gebouwen het geheel niet als één massief bebouwingsblok worden ervaren. Bovendien ontstaan er zichtlijnen vanaf de Meeuwenlaan naar het Spoordokgebied. Deze opzet wordt in stedenbouwkundige zin als positief ervaren.

g. Afstand tot naastgelegen bebouwing

In *IV B.a. r. 14-15* wordt inzake de afstand een maatvoering genoemd. De afstand tot de naastgelegen bebouwing bedraagt 22 meter of meer. Er wordt gesteld dat, zolang er geen definitieve tekening is, dit niet kan worden aangenomen. 'Dit is dus een ruwe schatting'.

commentaar

Ten onrechte wordt er vanuit gegaan dat de gekozen maatvoering is gebaseerd op een voorlopig ontwerp. Het gaat hier, hoewel er sprake is van een ontwerp-besluit, wel degelijk om een definitieve maatvoering. Aan de hand van het ontwerp-besluit en de bijbehorende stukken wordt een definitief besluit genomen.

h. Toelichting op omliggende stedelijke invulling

In *IV B.a. r. 17* staat "Het Spoordokgebied is door de jaren heen omsloten door een stedelijke invulling". Er wordt gesteld dat 'stedelijke invulling' slechts een kapstokbegrip is. 'Een toenemend aantal steden betrekken groen erbij, in Sneek wordt stedelijke invulling nog steeds gezien als inbreiding. Te vaag om er iets tegen in te brengen'.

commentaar

Het gebruik van de term 'stedelijke invulling' moet hier worden gelezen in die zin, dat het gebied aanvankelijk geen deel uitmaakte van de stedelijke structuur van de stad. Pas na de realisatie van de wijk Hemdijk is het gebied door de stad 'omsloten'. De opmerking dat de aanwezige groengebieden binnen de stad als integraal onderdeel van de stedelijke invulling moet worden beschouwd wordt door ons onderschreven. Daarin past ook het handhaven van de natuurwaarden in het Spoordok. Anders dan de Natuurgroep zijn wij van mening dat de gekozen invulling van het Wiekslagterrein naast het Spoordokterrein –binnen de aanwezige stedelijke context – mogelijk is.

i. Consequenties belevingswaarde

In *IV B.a. r. 19-21* staat: 'In relatie tot het verstedelijkingsaspect spelen in die zin met name de eventueel negatieve gevolgen van de belevingswaarde van het Spoordokgebied, geredeneerd vanuit de natuurbeleving in het Spoordok'. Er wordt gesteld dat de gemeente hiermee impliciet toegeeft dat er dus toch negatieve gevolgen zijn voor de belevingswaarde.

commentaar

Hoewel het begrip belevingswaarde een belangrijke subjectieve dimensie kent, wordt door ons aangegeven dat de nieuwbouw vanuit de invalshoek van de natuurbeleving in meer of mindere mate als negatief zou kunnen worden beoordeeld. Van belang is niet of de gemeente dit impliciet (of expliciet) toegeeft, maar of de constatering dient te leiden tot een aanpassing van het plan. Aansluitend op het aangegeven commentaarfragment (*IV B.a. r. 21-25*) wordt aangegeven waarom in de gegeven situatie de beoogde bouwplan aanvaardbaar wordt geacht.

j. Afstemming natuur/stedelijke functies

In *IV B.a. r. 21-23* staat 'Wij stellen vast dat langs de randen van het gebied op meerdere plekken sprake is van een uitwisseling van relaties tussen natuur en stedelijke functies'. De vraag wordt gesteld wat hiermee wordt bedoeld. Parkeren?

commentaar

Rondom het Spoordokgebied zijn diverse terreinen gelegen met stedelijke functies: het station met perron, het stationsgebied met diverse bedrijvigheid en parkeerterreinen, woningen langs de Zwanenlaan, gebouwen met maatschappelijke functies langs het Plevierenpad, woningen langs de Roerdomplaan, het Wiekslagterrein, woningen langs de Waterhoenstraat en een parkeerterrein ter hoogte van de Bolswarderpoort. In het verlengde van punt h. zou ook het (semi) recreatieve gebruik van het Spoordok (parkfunctie) als stedelijke functie kunnen worden aangemerkt.

k. Behandeling bouwplan in Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

In *IV B.a. r. 23-26* staat dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit eerder akkoord is gegaan met de gekozen invulling. Er wordt aangegeven dat de commissie alleen heeft ingestemd met de schets. De commissie moet nog instemmen met het schetsontwerp (2^e fase).

commentaar

Het bouwplan is behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en hoeft niet nog een keer in de commissie te worden gebracht, althans wanneer we er vanuit gaan dat het bouwplan niet wordt aangepast.

l. Natuurwaarde/natuurbeleving

Naar aanleiding van *IV B.b. r. 4* wordt opgemerkt dat de natuurbeleving verandert bij 15 meter hoge gebouwen. De Natuurgroep geeft aan dat de gemeente natuurwaarde verward met natuurbeleving. Er wordt verwezen naar het boek 'De groene omgeving' van Arie Koster uit 1994 waarin wordt gesproken over het rustgevende aspect van natuurbeleving. Het Spoordok wordt hier genoemd als een groene ader door een gedeelte van de stad. Het boek prijst de gemeente voor het handhaven van groen in de stad. De nadruk ligt op een 'parkachtig geheel'. De Natuurgroep vindt dat in een dergelijke opzet geen flats passen.

commentaar

De begrippen natuurwaarde en natuurbeleving zijn in de gegeven situatie beide van belang. In *IV B.b.* wordt ingegaan op een inspraakreactie inzake het aspect natuurwaarde. In ons commentaar wordt daarom specifiek ingegaan op dit aspect. Het aspect natuurbeleving kwam al onder *IV B.a.* aan de orde (zie ook hiervoor onder punt i). Overigens is van enige verwarring van de begrippen geen sprake. Het is naar onze mening juist goed het verschil tussen beide aspecten te benoemen en op grond hiervan keuzes te maken. Aanvullend kan worden vermeld dat het Spoordok onverminderd als groene ader gehandhaafd blijft. De situering van de appartementengebouwen wordt inpasbaar geacht.

m. Lichtverstrooiingsonderzoek

In *IV B.b. r. 7* wordt verwezen naar het uitgevoerde lichtverstrooiingsonderzoek. Het onderzoek wordt onduidelijk genoemd en de opsteller van het plan zou onvindbaar zijn. Het onderzoek betreft een algemeen verhaal over het 'breken' van licht en de weerkaatsing op water. Er wordt door de Natuurgroep gewezen op een lopend onderzoek van A.J. Haarsma, onderzoeker aan de Universiteit Leiden ten behoeve van een meervleermuizenproject (in opdracht van de provincie Fryslân). 'Als Patrimonium versneld onderzoek doet, rijst de vraag waarom de provincie dan nog onderzoek moet doen'.

commentaar

Nieuwe wetgeving op het gebied van natuurbescherming maakt op diverse terreinen nader onderzoek noodzakelijk. Onder andere ten aanzien van de relatie tussen lichtverstrooiing en het gedrag van vleermuizen. Aanvrager Patrimonium heeft de noodzaak van dergelijk onderzoek onderkend en heeft specifiek voor de Wiekslaglocatie een onderzoek laten uitvoeren door dhr. Dane ("Duisternis over de wateren? dr. ir. H.J. Dane, september 2005). Het rapport geeft – hoewel het rapport wellicht op onderdelen voor niet-deskundigen minder goed toegankelijk is – een aantal conclusies die een goede basis vormen voor verdere besluitvorming.

Het is ons niet duidelijk waarom de betreffende opsteller van het rapport voor de Natuurgroep onvindbaar zou zijn. Dat er met betrekking tot het betreffende onderwerp ook door anderen onderzoek wordt uitgevoerd verbaast ons niet. Wij zullen te zijner tijd graag kennis nemen van de uitkomsten.

n. Situatie natuurlijke oever

In *IV B.b. r. 11* staat 'Verder wordt langs het Spoordok een natuurlijke oever gerealiseerd....' Er wordt aangegeven dat er nu al een natuurlijk oever is.

commentaar

Het klopt dat er nu al sprake is van een natuurlijke overgang tussen het water en de oever. Deze bestaande situatie blijft ook gehandhaafd. Bedoeld is dat de natuurlijke uitstraling van de oever wordt doorgezet tot aan het parkeer-gebied, waardoor de 3 appartementengebouwen hier met hun koppen in het ruige, kruidenrijke gras komen te staan. De oeverbeplanting wordt op enkele plaatsen aangevuld door het bijplanten van een nieuwe wilg en els.

o. Relatie met geldende bestemmingsplan

In *IV B.c. r. 1* wordt een relatie gelegd met het geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen 1961". De Natuurgroep geeft aan dat het bestemmingsplan niet geldend is, omdat het ouder is dan 10 jaar. 'Als het geldend was zou je ook geen artikel 19 procedure hoeven te doorlopen'.

commentaar

Het "Uitbreidingsplan in onderdelen 1961" is nog steeds het geldende bestemmingsplan voor het gebied. Dat het plan ouder is dan 10 jaar doet hieraan niet af. Via de artikel 19-procedure kan met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor een concreet plan vrijstelling worden verleend van het geldende bestemmingsplan. Dit kan wanneer een plan afwijkt van het geldende bestemmingsplan maar wel planologisch aanvaardbaar wordt geacht. Het vrijstellingstellingsbesluit moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

p. Gebruik benaming 'openbare bijzondere gebouwen'

Naar aanleiding van *IN B.c. r. 2* wordt aangegeven dat het citaat 'openbare of bijzondere gebouwen' hier onjuist wordt gebruikt. Er is hier geen sprake van openbare of bijzondere bebouwing.

commentaar

In de betreffende regel wordt simpelweg aangegeven wat ter plaatse de geldende bestemming is. Dat is de bestemming 'Openbare of bijzondere gebouwen'.

q. Relatie tussen bestemming "Openbare bijzonder gebouwen" en Thabor-locatie

IN B.c. r. 8 staat 'Overigens werd binnen een zelfde bestemming elders bejaardenhuisvesting gerealiseerd (locatie Thabor)'. Er wordt aangegeven dat het plan Thabor al veel eerder werd gerealiseerd (jaren 30). Deze invulling is ondertussen al weer achterhaald en Thabor is afgebroken. 'Voor zover bekend, bestaan hiervoor geen nieuwe plannen'.

commentaar

Het betreffende tekstgedeelte werd opgenomen om aan te geven dat binnen de bestemming 'Openbare of bijzondere gebouwen' ook bejaardenhuisvesting mogelijk is. Het woord 'realisatie' moet dan ook niet worden gekoppeld aan de feitelijke realisatie van het complex. Beter was het geweest de zin als volgt te formuleren: 'Overigens werd in het zelfde bestemmingsplan elders aan een complex met bejaardenhuisvesting (locatie Thabor) ook de bestemming 'Openbare of bijzondere gebouwen' toegekend'. In de gegeven situatie is de actuele planvorming rond het Thaborterrein niet relevant.

r. Conclusie rond bebouwingmogelijkheden

De Natuurgroep vindt dat de conclusie in *IN B.c. r. 10-11*, waar wordt vermeld dat het voorgaande betekent dat op basis van de huidige (bestemmingsplan)regeling een ruim bebouwingsooppervlak kan worden gerealiseerd met een aanzienlijke hoogte, niet volgt uit het voorgaande.

commentaar

Wij achten deze conclusie op basis van het voorgaande tekstgedeelte in de *IN* wel gerechtvaardigd.

s. Welke instantie verklaart voorbereidingsbesluit zodig niet-ontvankelijk?

In *IN B.c. r. 15* staat dat de gemeenteraad het voorbereidingsbesluit niet-ontvankelijk dient te verklaren. Er wordt gesteld dat dit een bevoegdheid is van het college.

commentaar

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. In dat geval moet ook de gemeenteraad een besluit nemen in hoeverre er sprake is van een ontvankelijk bezwaar en zo ja of het bezwaar gegrond dan wel ongegrond is. De betreffende raadsbesluiten worden door het college voorbereid en vervolgens voor besluitvorming aan de raad voorgelegd.

t. Vraagtekens bij inspraakmogelijkheden

Naar aanleiding van *IN B.f. r. 3* wordt gesteld dat er eigenlijk geen sprake van inspraak was.

commentaar

De Natuurgroep heeft op meerdere momenten de mogelijkheid gekregen om haar standpunt kenbaar te maken. Zie ook punt 17 'Uitvoerbaarheid van het project' in de Ruimtelijke Onderbouwing.

u. Relatie Stichting Nieuw Begin/J.P. van der Bentstichting

Naar aanleiding van *IN B.f. r. 6* wordt gevraagd of de Stichting Nieuw Begin voortgekomen is vanuit de J.P. van de Bentstichting.

commentaar

De Stichting Nieuw Begin en de J.P. van de Bentstichting zijn twee afzonderlijke stichtingen die gezamenlijk tot de realisatie van de beoogde woongroep willen komen. De J.P. van de Bentstichting neemt hierbij het voortouw.

v. In hoeverre ging de gemeenteraad eerder met maatvoering woongebouwen akkoord?

In *IN B.f. r. 13* staat dat de gemeenteraad eerder al akkoord was gegaan met de maatvoering met betrekking tot de woongebouwen in vijf bouwlagen. De Natuurgroep stelt dat de gemeenteraad helemaal niet akkoord is gegaan, althans niet met een schetsontwerp. 'De wethouder heeft bij herhaling aangegeven dat er geen plannen waren. Wanneer was dat dan? De raad heeft e.e.a. afgefloten en Patrimonium moest toen opnieuw haar huiswerk doen'.

commentaar

Bij de vaststelling van de Structuurschets Stationsgebied ging de gemeenteraad akkoord met de genoemde maatvoering (woongebouwen in vijf bouwlagen). Overigens volgt op de aangehaalde zin de zin: "Mits zoveel als mogelijk rekening zou worden gehouden met de natuurwaarden in het Spoordok". Op basis hiervan is Patrimonium gekomen tot het plan zoals dat nu voorligt.

In het kader van het nemen van het voorbereidingsbesluit is ook het huidige bouwplan aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad heeft ingestemd met de gekozen opzet.

w. Inspraakmogelijkheden omtrent aspect bebouwingshoogte/afstand tot het Spoordok

Naar aanleiding van *IN B.f. r. 17* wordt aangegeven dat de hoogte en afstand tot de oever niet bespreekbaar waren in de klankbordgroep. De Natuurgroep noemt dit geen constructieve inspraak, zoals de gemeente hier beweert. Het was eerder een monoloog. Alleen het kostenaspect van Patrimonium was maatgevend.

commentaar

De geformuleerde kwalificatie van het overleg in de klankbordgroep laten wij voor rekening van de Natuurgroep. Door ons is al eerder ingegaan op het overlegtraject (zie ook punt t).

x. Inspraakmogelijkheden omtrent aspect bebouwingshoogte/afstand tot het Spoordok

Op grond van *IN B.g. r. 2-3* wordt de conclusie getrokken dat de gemeente zelf aangeeft dat er een planproces is tussen gemeente en Patrimonium, en dus niet met de klankbordgroep.

commentaar

In de betreffende regel wordt de feitelijke gang van zaken geschetst met betrekking tot de situering van de balkons ten opzichte van de gevel. Een en ander is ook besproken in de klankbordgroep, waarin de Natuurgroep was afgevaardigd.

y. Planologische beoordeling balkons, erkers en dergelijke

In *IN B.g. r. 4-5* staat 'Het is overigens algemeen gebruikelijk om bij planologie en met name bij afstandsbepalingen in bestemmingsplannen ondergeschikte elementen, zoals balkons, erkers en dergelijke, uit te zonderen bij de maatvoering'. De Natuurgroep beoordeeld dit als onzin. 'Er wordt geen bestemmingsplan gemaakt, feitelijk is er alleen maar een artikel 19-procedure ten behoeve van een particulier over 5 lagen hoog bouwen. Het is dus een bouwvergunning waar we hier over spreken'.

commentaar

Er is aangegeven hoe over het algemeen in de planologie met balkons en erkers wordt omgegaan. Later wordt specifiek ingegaan op het bouwplan, en waarom in de gegeven situatie is gekozen voor de gehanteerde opzet. Overigens is ook artikel 19 WRO-procedure een planologische procedure. In het kader van de artikel 19 WRO-vrijstelling (in combinatie met de bouwvergunning) is de gemeenteraad bij het nemen van het voorbereidingsbesluit expliciet over de gekozen opzet geïnformeerd. De gemeenteraad heeft met de gekozen opzet ingestemd.

z. Relatie uitvoering balkons/lichtverstrooiing

In *IN B.g. r. 5-6* staat 'Verder is in dit specifieke geval de vormgeving van de balkons afgestemd op het beperken van lichtverstrooiing'. De Natuurgroep schrijft: 'Dit moet nog blijken uit de tekening. Niet 2 meter uitstekend, maar 1,80. Rest steekt in het gebouw, dus niet conform door de gemeenteraad gestelde eis i.c. 10 meter uit oever'.

commentaar

Wij achten de situatie rond de balkons in *IN B.g.* voldoende toegelicht. De situering van de balkons is op de bouwtekening aangegeven. Zie ook het commentaar bij punt y. Hier is vermeld dat de gemeenteraad bij het nemen van het voorbereidingsbesluit met de gekozen opzet heeft ingestemd.

aa. Tijdstip aanvullend natuuronderzoek in relatie tot indiening petitie

In *IN B.g. r. 5* staat 'Onder andere gelet op de ingediende petitie is aanvullend natuuronderzoek verricht' De Natuurgroep geeft aan dat dit niet waar is. 'Het natuuronderzoek is al eerder geweest, dus onwaar wat hier staat'.

commentaar

De opmerking van de Natuurgroep is juist. Bij de vaststelling van de Structuurvisie Stationsgebied (2002) werd, met name naar aanleiding van protesten van de Natuurgroep, besloten tot een aanvullend natuuronderzoek. Het onderzoek werd in 2004 afgerond (Altenburg en Wymenga Ecologisch Onderzoek, februari 2004). Tijdens de discussie rond de te trekken consequenties uit het natuuronderzoek werd de petitie ingediend. Dit heeft onder andere geleid tot aanvullende besluitvorming in de gemeenteraad, waarbij sprake was van een herbezinning op de situatie rond

het Spoordok. In die zin is bij de besluitvorming rekening gehouden met de petitie. Dit heeft rond de invulling van het Wiekslagterrein niet geleid tot een gewijzigde stellingname.

bb. Conclusies rond aantasting natuurwaarden

In relatie tot het natuuronderzoek (Altenburg en Wymenga Ecologisch Onderzoek, februari 2004) staat in *IV B.g. r. 6-7* 'Voor de invulling van het Wiekslagterrein is daarbij naar voren gekomen dat de aantasting van de natuurwaarden van het Spoordokgebied beperkt blijft'. De Natuurgroep geeft aan dat deze constatering klopt voor zover de aanbevelingen worden gevolgd: 3 bouwlagen en 10 meter uit de oever.

commentaar

De suggestie wordt gewekt dat in het betreffende natuuronderzoek voor de bebouwing van het Wiekslagterrein de aanbeveling zou zijn gedaan om te bouwen in 3 bouwlagen en op 10 meter uit de oever. Van een dergelijke aanbeveling is geen sprake. Bij het natuuronderzoek is uitgegaan van bebouwing in 5 bouwlagen.

cc. Mate van aantasting natuurwaarden

Onder *IV C.b.* wordt in het gemeentelijke commentaar gesteld dat er ten onrechte vanuit wordt gegaan dat ter plaatse natuur verdwijnt. De Natuurgroep stelt dat er wel degelijk natuur verdwijnt. De groenstrook tussen de nieuwe bebouwing en het Spoordok wordt behoorlijk minder. Verder wordt door de gemeente gesteld dat de invloed van de bebouwing op de natuurwaarden beperkt blijft. Men vraagt wat hier onder 'beperkt' wordt verstaan. 'Altenburg heeft destijds aangegeven dat de hoogte leidt tot natuur-aantasting. Wat verstaat de gemeente nu eigenlijk onder 'natuur?'

commentaar

Het commentaar in *IV C.b.* volgt op een reactie die kortgezegd kan worden samengevat als 'Afblijven van het Spoordok!'. De omvang van het Spoordok blijft echter ongewijzigd. Wel vinden er ingrepen plaats op het Wiekslagterrein. Het gaat hier om een bouwkaavel die niet als natuurgebied kan worden aangemerkt. Wel wordt bij invulling van het gebied rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden. De groenstrook tussen de nieuwe bebouwing en het Spoordok wijzigt inderdaad ten opzichte van de tot dusver aanwezige situatie. Wel kan daarbij worden aangetekend dat ook in de oude situatie al over een lengte van ruim 40 meter aanéengesloten bebouwing aanwezig was op circa 10 meter uit de oever. Dat zal in de nieuwe situatie verspreid over drie appartementengebouwen 3 x 15 meter = 45 meter zijn (NB Een en ander staat los van het afwijkende maatvoering van de hoogte-maat). Tussen de appartementengebouwen (afstand 20 meter) is er sprake van een groene invulling. Door de oogde inrichting wordt de toevoeging van nieuwe natuurwaarden mogelijk (ter compensatie van groen dat verdwijnt). Zie ook ons commentaar op de zienswijze van de Vogelwacht onder punt f. Met betrekking tot het begrip 'natuur' is onder punt l al ingegaan op de aspecten 'natuurwaarde' en 'natuurbeleving'.

dd. Relatie met omliggend gebied

In *IV E.c.* wordt ingegaan op de afstemming met omliggende gebieden. Hoe heeft die plaatsgevonden?

commentaar

Zie ons commentaar onder punt e.

ee. Mededeling omtrent het draagvlak van de ingediende reactie

In *IV G.a.* staat dat de mededeling dat de reactie van de Natuurgroep dient te worden beschouwd als gezamenlijke zienswijze van zowel omwonenden als de Natuurgroep Spoordok voor kennisgeving wordt aangenomen. De Natuurgroep merkt op: 'Met een kluitje in het riet?' Men stelt: 'Daar waar bedoeld wordt "een gezamenlijke zienswijze" betekent hier waarlijk breed gedragen door alle omwonenden, en een petitie met 4000 handtekeningen. Dat de gemeente dit voor kennisgeving aanneemt, getuigt niet van het serieus nemen van omwonenden. In meerdere reacties heeft de Natuurgroep door het verzamelen van handtekeningen laten zien dat de weerstand tegen het plan breed gedragen wordt.

commentaar

Door ons was niet ingeschat dat de reactie op *IV G.a.* tot een dergelijke reactie zou leiden. De bewuste mededeling hebben wij aangemerkt als een feitelijke constatering, die wij – zoals vermeld – voor kennisgeving konden aannemen. Dit geldt (uiteraard) niet voor de inhoudelijke beoordeling van de reactie, zoals ook blijkt uit het uitgebreide commentaar in de Inspraaknotitie (o.a. *IV G.c.*). De conclusie dat de reacties niet serieus worden genomen, achten wij niet terecht. Bij de behandeling in de gemeenteraad van de Structuurschets Stationsgebied en (meer recent) bij het voorbereidingsbesluit zijn de diverse voors en tegens uitvoerig aan bod gekomen. Daarbij is de aanwezige weerstand tegen de plannen, deels ook verwoord door enkele fracties in de gemeenteraad, onderkend. Dit neemt niet weg dat de raad zich uiteindelijk achter het bouwplan heeft geschaard.

ff. Beschikbaarheid stukken voor de Natuurgroep

In reactie op *IN G.b. r. 1-3* wordt aangegeven dat voor het inzien van de betreffende stukken door de Natuurgroep wel een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur (WOB) moest worden gedaan.

commentaar

Naar ons oordeel heeft de besluitvorming rond het onderhavige bouwplan in alle openheid plaatsgevonden. In het voortraject heeft Patrimonium in de klankbordwerkgroep openheid van zaken gegeven. Tijdens het inspraaktraject konden alle relevante stukken worden ingezien. Het onderhavige ontwerp-besluit is op de gebruikelijke wijze voor een ieder ter inzage gelegd.

De Natuurgroep refereert met betrekking tot de WOB waarschijnlijk aan een kwestie die speelde ten tijde van de Structuurschets Stationsgebied. Een en ander is voor de onderhavige besluitvorming niet langer relevant.

gg. Mate van beïnvloedbaarheid raadsleden

In reactie op *IN G.b. r. 4-6* wordt gesteld dat beïnvloeding van raadsleden niet zinnig meer was omdat hun standpunten reeds waren vastgelegd in eerdere raadsbesluiten.

commentaar

Wij achten dit een niet steekhoudend argument. Een deel van de raadsleden heeft tijdens de behandeling van het raadsvoorstel inzake het voorbereidingsbesluit voorgesteld niet akkoord te gaan met het voorstel. Uiteindelijk heeft de raad besloten om wel in te stemmen met de planopzet.

hh. Beschikbaarheid bestemmingsplan voor de Natuurgroep

In reactie op *IN G.b. r. 4-6* wordt gesteld dat het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in onderdelen 1961' pas in juli 2005 mocht worden ingezien.

commentaar

Alle geldende bestemmingsplannen kunnen tijdens kantooruren op het gemeentehuis worden ingezien.

ii. Ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot financiële belangen Patrimonium

In *IN G.b. r. 9-10* staat: "Er wordt gesteld dat de argumenten van de gemeente met name beperkt zouden zijn gebleven tot de financiële belangen van Patrimonium". Aanvullend stelt de Natuurgroep dat het financiële argument door Patrimonium ook richting de gemeente werd gebruikt.

commentaar

Bij een dergelijke planontwikkeling zijn financiële aspecten altijd een factor van betekenis. Wij stellen echter vast dat Patrimonium een plan heeft opgesteld die past binnen de kaders zoals de gemeente die heeft aangegeven. De conclusie dat de gemeente zich bij de keuze voor de invulling uitsluitend zou hebben laten leiden door financiële argumenten achten wij niet steekhoudend. Zie ook *IN G.b.*

jj. Relatie begrippen "Bijzonder woongebied" en "Openbare of bijzondere gebouwen"

Op basis van *IN G.b. r. 11-13* wordt een verwarring vermoedt van de begrippen "Bijzonder woongebied" en "Openbare of bijzondere gebouwen". 'Dit is een kwalijke verwarring want met dat laatste wordt bedoeld een kerk, school, etc. conform artikel 12 van het "Uitbreidingsplan in onderdelen 1961".

commentaar

Van de vermoede verwarring is geen sprake. 'Bijzonder woongebied' is gebruikt in relatie met de beoogde nieuwe invulling van het gebied. Een en ander vloeit voort uit de intenties van de Structuurschets Stationsgebied. Het geeft aan dat invulling afwijkt van de omliggende bebouwing in (overwegend) twee laag met kap. 'Openbare of bijzondere gebouwen' is gerelateerd aan de nu geldende feitelijke bestemming, zoals ook toegelicht in *IN B.c.*

kk. Relatie bouwvolumes en geldend bestemmingsplan

In *IN G.b. r. 12* wordt een relatie gelegd met de bouwvolumes uit het geldende plan. De Natuurgroep vraagt zich af om welke bouwvolumes en om welk plan het gaat. Er is immers geen geldend plan.

commentaar

Er is wel een geldend plan. Zie ons commentaar onder punt n.

ll. Bekendheid raadsleden met beoordelingsruimte

In reactie op *IN G.b. r. 15-17* wordt aangegeven dat de gemeenteraad heeft kunnen instemmen vanwege ziekte of afwezigheid van raadsleden. Bovendien zou de raadsleden zijn voorgehouden dat zij eerder al hadden ingestemd. Ook was de raad nog niet bekend met artikel 12 ("Openbare of bijzondere gebouwen") en dat dit van toepassing was op het Wiekslagterrein. Want, zo vraagt men zich af, waarom is dan destijds niet gelijk 5 lagen hoog gebouwd?

commentaar

De relevante raadsbesluiten zijn op rechtsgeldige wijze genomen. De raadsleden wordt voldoende deskundigheid toegedacht om eigen standpunten in te nemen. In het vastgestelde Structuurschets Stationsgebied staat vermeld dat in het geldende bestemmingsplan op het terrein deels een bouwhoogte van 5 bouwlagen kan worden gerealiseerd. In *IV B.c.* werd eerder toegelicht dat de geldende bestemming (artikel 12) ruime mogelijkheden biedt in het verlengde van de nu gekozen invulling. Zie ook punt n.

mm. Mededeling rond ingediende petitie

In reactie op *IV G.c.* wordt er met nadruk op gewezen dat bij de eerder ingediende petitie alle 4000 handtekeningen zijn gevoegd. Bij de diverse brieven die wij hebben verzonden waren handtekeningen van alle bewoners en omwonenden toegevoegd. Volgens de Natuurgroep is de petitie helder.

commentaar

De petitie is op meerdere momenten – met inachtneming van de inhoud van de petitie en het aantal handtekeningen – betrokken bij de besluitvorming rond het bouwplan.

nn. Argumentatie afstand tot aan de oever en de balkons

In reactie op *IV G.e.* wordt ingegaan op de te hanteren afstand tot aan de oever van 10 meter en de argumentatie rond de balkons. De argumentatie wordt willekeurig en onzorgvuldig genoemd.

commentaar

Zie het commentaar op de zienswijze van de Vogelwacht onder punt d.

oo. Relatie bouwplan met woningen Waterhoenstraat 24/Meeuwenlaan 47

In *IV G.b. r. 12* wordt ingegaan op de afstand tussen de erfafscheiding van de woningen Waterhoenstraat 24/Meeuwenlaan 47 en de gevelwand van het meest nabijgelegen appartementengebouw. Dat hier niet over de volle lengte sprake is van een afstand van 18 meter wordt als een overwegend bezwaar gezien.

commentaar

De perceelsgrens heeft een totale lengte van circa 36 meter. Over een lengte van 26 meter is de afstand tot aan het appartementengebouw van 18 meter van toepassing. Over de resterende lengte van 10 meter is de afstand aflopend (vanaf 18 meter) op z'n kortst 14 meter. Ook na heroverweging vinden wij deze maatvoering acceptabel.

pp. Verzoek rug-aan-rugwoningen aan te merken als beschermd stadsgezicht

In reactie op *IV G. bijlage 1* wordt vermeld dat er een concreet verzoek ligt uit 2002 om de rug-aan-rugwoningen aan te merken als beschermd stadsgezicht. Hier is door de gemeente nooit op gereageerd.

commentaar

Tijdens de raadscommissie SOM van oktober 2002 is in een door de Natuurgroep uitgesproken tekst, die ook schriftelijk werd overlegd (in het kader van de vaststelling van de Structuurschets Stationsgebied), gevraagd het Spoordok toe te voegen aan het beschermd stadsgezicht waar ook het Julianapark, de Stationsstraat en het Station deel van uitmaken. Bij de vaststelling van de Structuurschets is door de raad hieromtrent geen specifiek (aanvullend) besluit genomen. Er is door de raad ook niet aan het college verzocht het betreffende verzoek in behandeling te nemen.

Ook anderszins is nadien niet (opnieuw) bij de gemeente aangeklopt om het gebied als beschermd stadsgebied aan te merken. Bij de afhandeling van de procedure inzake het aanwijzing van het beschermd stadsgezicht waarvan het Julianapark, de Stationsstraat en het Station onderdeel uitmaken is van een dergelijk verzoek geen sprake geweest.

Er kunnen ook vraagtekens worden gezet bij de haalbaarheid van een dergelijk verzoek. In 1993 is door de provincie in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project een overzicht gegeven van gebieden met bijzondere waarde. In Sneek werden, los van de binnenstad waar al langer sprake is van een beschermd stadsgezicht, twee gebieden vermeld met een bijzondere waarde. In eerste plaats was dat het gebied Stationsstraat/Julianapark, waarvoor later een procedure voor een aanwijzing als beschermd stadsgezicht in gang werd gezet. Het tweede gebied had betrekking op het gebied Waling Dijkstrastraat e.o. met woningen aan de Kerkhoflaan, Waling Dijkstrastraat en de Dr. Wassenberghstraat. Voor dit gebied is tot dusver nog niet een procedure in gang gezet. Het ligt dan ook niet voor de hand wanneer dat voor een ander gebied wel gebeurt.

Verder zegt de aanwijzing als beschermd stadsgezicht van bijvoorbeeld het Spoordokgebied of de rug-aan-rugwoningen niets over de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen gebied. Het nu voorgestelde bouwplan heeft geen beletsel te zijn voor een eventuele toekomstige aanwijzing als beschermd stadsgezicht van bijvoorbeeld de rug-aan-rugwoningen.

qq. Mate van beantwoording eerdere brief

Ten aanzien van *IN G. bijlage 2* wordt gesteld dat het commentaar op bedoelde brief uit het verband is gehaald. Er is hier geen onderbouwde reactie gegeven.

commentaar

Wij blijven van oordeel dat bij de totale beantwoording in zowel de Inspraaknotitie als ook nu in deze notitie in voldoende mate is ingegaan op de keuzes met betrekking tot de aanwezige natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden. Onder punt pp is ingegaan op het aspect 'beschermd stadsgezicht'. Mogelijke schade aan de fundering van de rug-aan-rugwoningen wordt niet verwacht. Wel wordt hier binnen het bouwproces aandacht aan besteed. De bouwende partij is verantwoordelijk voor eventuele schade.

rr. Toename verkeersdruk

Ten aanzien van *IN G. bijlage 3* wordt ingegaan op de te verwachten verkeersdruk. Er wordt gevraagd waarop de verwachting is gebaseerd dat de toename van het verkeer niet substantieel zal toenemen. Verder is in het commentaar niet ingegaan op het gestelde dat teveel bebouwing ten koste gaat van de identiteit van de wijk, rust/ruimte.

commentaar

In de huidige opzet fungeert de Meeuwenlaan binnen de wijk als één van de hoofdroutes naar de hoofdverkeersroute (Bolswarderweg of Hemdijk). Er is dus (ook nu al) geen sprake van een zeer rustige woonstraat. Daarnaast bracht ook de tot dusver aanwezige bebouwing op het Wiekslagterrein al de nodige verkeersbewegingen met zich mee. In de nieuwe opzet is er sprake van een toename van 43 naar 48 woningen. Daarnaast worden ook 12 wooneenheden toegevoegd. De toename van het aantal woningen is daarmee zeer beperkt. De toevoeging van 12 wooneenheden zal, met het oog op de te vestigen bewonersgroep, in verhouding niet tot een sterke toename van verkeersbewegingen leiden. Bovendien verdwijnt de eveneens aan de Meeuwenlaan gevestigd Thuiszorglocatie. Hier worden een aantal woningen gerealiseerd, waardoor hier per saldo juist een afname van verkeersbewegingen wordt gerealiseerd. Al eerder is aangegeven dat de tot dusver aanwezige bebouwing niet volledig aansluit bij de aanwezige omliggende woonbebouwing. Door in het gebied te kiezen voor een afwijkende invulling wordt wel een bijdrage geleverd aan de diversiteit van de wijk. Ook met de toevoeging van het beoogde bouwplan blijft de wijk – ook afgezet tegen de ligging op korte afstand van de binnenstad – een aantrekkelijk woongebied met voldoende rust en ruimte.

ss. Informatiebijeenkomst ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan

Gerelateerd aan *IN G. bijlage 5* wordt gevraagd op wat voor termijn de informatiebijeenkomst inzake het voorontwerp-bestemmingsplan destijds werd aangekondigd. Verder gaat de gemeente slechts uit van aannames m.b.t. windval en bezonning. Verder heeft de gemeente een eventuele schadeloosstelling door Patrimonium reeds afgedekt hetgeen als een kwalijke zaak wordt gezien.

commentaar

De informatiebijeenkomst werd destijds op zeer korte termijn aangekondigd. Een wat ongelukkige gang van zaken. Overigens werd de bijeenkomst zeer goed bezocht en was ook een afvaardiging van de Natuurgroep aanwezig. Met betrekking tot conclusies rond windval is uitgegaan van ervaringsgegevens. De nieuwe aanplant van bomen heeft hierop ook een positieve invloed. Met betrekking tot de bezonning zijn gedurende de planvorming modellen opgesteld. De Natuurgroep heeft destijds ook inzage gehad in de opgestelde modellen. Een eventuele negatieve invloed op de bezonningssituatie kan tot uitdrukking komen in een uit te keren planschadebedrag. Dat over planschade bij dergelijke projecten tussen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken worden gemaakt is gebruikelijk. Het is onderdeel van de beoordeling die de gemeente omtrent de economische uitvoerbaar moet maken. Dit gebeurt wel onder het voorbehoud dat het plan ook daadwerkelijk planologisch kan worden geregeld.

tt. Opdrachtformulering natuuronderzoek

Naar aanleiding van *IN G. bijlage 6* wordt gesteld dat het nog steeds niet duidelijk is wat de opdracht en het uitgangspunt waren voor het aanvullende natuuronderzoek. "Over alles kon worden gediscussieerd behalve over de hoogte van 15 meter en de afstand tot aan de oever". De Natuurgroep concludeert dat: 'er dus werd vastgehouden aan datgene wat het college heeft toegezegd'.

commentaar

In het natuuronderzoek (Altenburg en Wymenga Ecologisch Onderzoek, februari 2004) worden in de hoofdstukken 1 en 2 de kaders aangegeven op grond waarvan onderzoek is uitgevoerd. De geformuleerde uitgangspunten in de Structuurschets Stationsgebied vormden daarbij de basis.

uu. Besluitvormingstraject in commissie SOM en gemeenteraad

Naar aanleiding van *IN G. bijlage 7* wordt gesteld dat de commissie SOM het niet eens was met het voorbereidingsbesluit. Het raadsvoorstel werd als bespreekstuk in de raad geagendeerd. Vervolgens

heeft de raad het voorstel geaccordeerd. 'Inspraak in klankbordgroep – ten overvloede – was niet mogelijk omdat eerder door College en Patrimonium was besloten tot 5 lagen hoog'.

commentaar

Het voorbereidingsbesluit is eerst behandeld in de raadscommissie. In deze commissie worden raadsvoorstellen besproken, maar er vindt geen besluitvorming plaats. Vervolgens wordt het voorstel door de gemeenteraad behandeld. De raad neemt dan een beslissing over het nemen van een voorbereidingsbesluit. Ten overvloede: niet het college en Patrimonium maar de gemeenteraad heeft in het kader van de Structuurschets Stationsgebied besloten tot een bebouwingshoogte van 5 lagen.

vv. Relatie bouwplan en Woonplan

Onder *IN G. bijlage 8, r. 2* wordt onder andere ingegaan op de situatie rond het Woonplan. De Natuurgroep stelt: "De Wiekslag is volgens ons in latere instantie toegevoegd aan het Woonplan. Het Woonplan beoogt een toename van sociale woningbouw, maar dit blijkt niet uit de plannen op het Wiekslagterrein: er komen juist minder woningen terug.

commentaar

De te realiseren woningen op het Wiekslagterrein zijn opgenomen in Woonplan Sneek 2005-2010. Dit vormt mede de basis om ter plaatse tot de beoogde invulling te komen. De realisatie van voldoende sociale woningbouw vormt gemeentebreed een belangrijke opgave. Bij de sloop van woningen binnen dit woningsegment hoeft niet persé te worden gekomen tot herbouw in deze woningcategorie op dezelfde locaties. Ook locaties elders in de stad komen hiervoor in aanmerking.

ww. Beoordeling Wiekslagterrein als inbreidingslocatie

Onder *IN G. bijlage 8, r. 13-14* wordt aangegeven dat de argumentatie rond de invulling van inbreidingslocaties 'er gewoon is bijgezocht'. De invulling van het Wiekslagterrein, zoals hier vermeld, wordt gezien als een compleet nieuw argument. De Wiekslag bij het Spoordok mag niet vergeleken worden met andere inbreidingslocaties gelet op de natuurwaarde.

commentaar

De redenatie van de Natuurgroep is gedacht vanuit de natuurwaarden van het Spoordokgebied. Daar staat tegenover dat op het Wiekslagterrein sprake is van een herontwikkeling van een locatie die vrijkomt door sloop. Het is daarom niet duidelijk waarom de gekozen argumentatie om het gebied te beschouwen als stadsvernieuwingengebied als gezocht moet worden gezien.

xx. Ontbreken reactie op aspect "Openbare of bijzondere gebouwen"

Naar aanleiding van *IN G. bijlage 9* wordt aangegeven dat er niet wordt gereageerd op het aspect "Openbare of bijzondere gebouwen".

commentaar

Met betrekking tot dit aspect kan worden verwezen naar *IN B.c.* en onder andere ons commentaar onder punt j.

yy. Afwikkeling verzoek om verslaglegging vergadering commissie SOM aan te passen

Naar aanleiding van *IN G. bijlage 10* wordt gesteld dat de Natuurgroep geen bevestiging heeft ontvangen dat de voorgestelde aanpassingen ter kennis zijn gebracht aan de raad. 'Door de gemeenteraad of de commissie SOM is op geen enkele wijze gereageerd op deze aanpassing. Ons inziens onfatsoenlijk'.

commentaar

De betreffende brief is ter kennis gebracht aan de raad. U bent hiervan niet specifiek op de hoogte gesteld. Wij hebben de griffie hierover geïnformeerd. U wordt hierover nog afzonderlijk geïnformeerd. Overigens stellen wij vast dat de brief niet heeft geleid tot een aangepaste vaststelling van de notulen. In de notulen inzake de vaststelling van het verslag staat het volgende vermeld: "Er is een brief ingekomen van de insprekers Faber en Hummel dat naar hun inzicht hun standpunt niet goed verwoord is. De leden zal een kopie van de brief worden verstrekt. Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld. Ook de toezeggingen blijven ongewijzigd".

zz. Geen rekening gehouden met aanbevelingen natuurrapport

Naar aanleiding van *IN G. bijlage 11* wordt gesteld dat in het natuurrapport van Altenburg en Wymenga wel is aangegeven waar de vleermuizen foerageren, maar niet waar de kolonies zich bevinden. De relatie tussen de verblijfplaats van vleermuizen (behalve de watervleermuis) en het Spoordok is niet onderzocht. De aanbevelingen om het water weer helder te krijgen en kappen op de lampen van het station, is nooit door de gemeente opgevolgd.

commentaar

Bij de aanbevelingen in het natuurrapport is niet vermeld dat ten aanzien van het Wiekslagterrein aanvullend onderzoek gewenst is naar kolonies van vleermuizen. Van een dergelijk onderzoek kan worden afgezien. Met betrekking tot aanvullende maatregelen in het Spoordokgebied is gesteld dat deze maatregelen in combinatie met te realiseren ontwikkelingen dienen te worden uitgevoerd. Nu – afgezien van de realisatie van een tijdelijk parkeerterrein ter hoogte van de Bolswarderpoort – nog geen ontwikkelingen in uitvoering zijn, is strikt genomen ook de uitvoering van aanvullende maatregelen nog niet aan de orde. Zie ook onze reactie op de zienswijze van de Vogelwacht onder punt f.

aaa. Conclusies te kort door de bocht

Naar aanleiding van *IV G. conclusies* wordt gesteld dat de gemeente hier te kort door de bocht gaat.

commentaar

Gelet op de totale omvang van de Inspraaknotitie is volstaan met een korte conclusie.

bbb. Tot slot formuleert de Natuurgroep de volgende conclusies:

- De gemeente gaat te veel uit van aannames.
- Verwarring gemeente rond procedure met betrekking tot zienswijzen of bezwaren.
- Aanbevelingen rapport Altenburg onvoldoende gevolgd en gemeente maakt ook geen aanstalten om een en ander op te volgen.
- Eerder gestelde eis 10 meter uit de oever wordt naast zich neergelegd.
- Artikel 19 WRO-procedure wordt gebruikt om een gezamenlijk belang van de gemeente en Patrimonium 'erdoor te drukken'.
- Door het geheel aan visie's, schetsen en plannen is een mist ontstaan waardoor onduidelijk is wat er door wie wanneer werd besloten.
- De raad werd gevraagd in te stemmen omdat in een eerdere schets of visie al was ingestemd en er bij Patrimonium verwachtingen waren gewekt.
- De gemeente geeft zelf toe dat aan Patrimonium nog voor de inspraak is toegezegd dat er 5 bouwlaagen hoog mocht worden gebouwd.
- Van werkelijk inspraak was dan ook geen sprake.

commentaar

Bij de betreffende onderdelen is ingegaan op de diverse ingebrachte punten. Daarom blijft hier een inhoudelijke reactie op de conclusies achterwege. Gelet op het gevolgde procedurele traject, de wijze waarop Patrimonium de gekozen invulling heeft onderbouwd en de manier waarop tot een afstemming met het omliggende gebied is gekomen (met onder andere de natuurwaarden in het Spoordok), kunnen wij instemmen met het bouwplan. De door de Natuurgroep geformuleerde conclusie delen wij dan ook niet.

Afsluitende conclusie

Op basis van het door ons aangegeven commentaar zien wij geen aanleiding om tot een aanpassing van het bouwplan te komen.

3. Ambtshalve aanpassing

Bij de besluitvorming in de raad, in de Ruimtelijke Onderbouwing en in de Inspraaknotitie is ingegaan op de situatie rond de op het terrein aanwezige boom, genaamd metasequoia. Na aanvankelijke plannen om tot een verplaatsing van de boom te komen, wordt nu uitgegaan van het kappen van de boom. Er vindt compensatie plaats door de herplant van een forse boom binnen het plangebied. Bij het ter inzage leggen van het ontwerp-besluit is op de situatietekening abusievelijk nog vermeld dat het hier zou gaan om een te verplaatsen boom. In het kader van de definitieve besluitvorming zal de tekening op dit punt worden aangepast.

Bijlagen

- A. Zienswijze Vogelwacht Sneek e.o.
- B. Zienswijze Natuurgroep Spoordok
- C. Notitie "Stand van zaken uitvoering aanbevelingen onderzoeksrapport "Ecologisch beoordeling van het Stationsgebied en Spoordok te Sneek"" ;
- D. Tekening stationsgebouw.