

Bestemmingsplan Harinxmaland



Gemeente Sneek

Bestemmingsplan

Harinxmaland

INHOUD:
TOELICHTING
BIJLAGEN
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

Werknummer : 327.343.01
Datum : 28 februari 2006

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architectuur, Landscape

Van Nelleweg 6060 Postbus 13060 3004 HB Rotterdam telefoon 010-4330099
Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem telefoon 026-3517060

INHOUDSOPGAVE

blz.

1.	INLEIDING	1
1.1.	Doel van het plan	1
1.2.	Bij het plan behorende stukken	1
2.	ALGEMENE ASPECTEN	2
2.1.	Ligging van het plangebied	2
2.2.	Huidige situatie	2
2.3.	Samenhang met andere stukken	3
2.3.1.	Vigerend bestemmingsplan	3
2.3.2.	Rijksbeleid	3
2.3.3.	Provinciaal beleid	4
2.3.4.	Bovengemeentelijk beleid	4
2.3.5.	Gemeentelijk beleid	5
2.4.	Relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)	7
3.	PLANBESCHRIJVING	8
3.1.	Hoofdpzet	8
3.2.	Wonen	9
3.3.	Bedrijfsactiviteiten en voorzieningen	11
3.4.	Verkeer	13
3.5.	Groen en water	15
3.6.	Ruimtelijke kwaliteit	17
3.7.	Beeldkwaliteit	18
3.8.	Cultuurhistorie	18
4.	JURIDISCHE OPZET	20
4.1.	Algemeen	20
4.2.	Opzet van de voorschriften	20
4.3.	Artikelsgewijs commentaar	21
5.	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	26
5.1.	Milieuaspecten	26
5.1.1.	Geluid	26
5.1.2.	Luchtkwaliteit	27
5.1.3.	Hinder (agrarische) bedrijfsactiviteiten	28
5.1.4.	Externe veiligheid	30
5.2.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	31
5.3.	Waterparagraaf	32
5.4.	Archeologie	39
5.5.	Natuurwaarden	40
5.6.	Sociale veiligheid	41
5.7.	Kabels en leidingen	41
5.8.	Milieuvriendelijk bouwen en inrichten	42
5.9.	Energieaspecten	42
5.10.	Handhaving	42
5.11.	Economische uitvoerbaarheid	43

6.	OVERLEG EN INSPRAAK.....	44
6.1.	Overleg ex artikel 10 Bro	44
6.2.	Inspraak	44

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Ecologische inventarisatie
Bijlage 4	Vaststelling hogere waarde

INFORMATIE OVER AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN BIJ DE VASTSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan Harinxmaland is op 28 februari 2006 vastgesteld. Op onderdelen hebben de plankaart en de voorschriften een wijziging ondergaan ten opzichte van de planversie (november 2005) die in het kader van de vaststellingsprocedure als ontwerp ter inzage werd gelegd. De wijzigingen zijn vastgelegd in het betrokken raadsbesluit (en in het daarbij behorende raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders).

De bij de planvaststelling aangebrachte wijzigingen zijn in de onderhavige versie van het plan verwerkt op de plankaart en in de voorschriften.

Wat betreft de toelichting zijn de wijzigingen vermeld voor zover de tekst in de eerdere planversie eventueel tot onduidelijkheden zou kunnen leiden. Het gaat daarbij dan om zaken op hoofdlijnen. Detailaanpassingen zijn niet specifiek vermeld. Hiervoor wordt verwezen naar het betreffende raadsvoorstel. Voor zover relevant zijn enkele zaken geactualiseerd. Zo is bijvoorbeeld de datum van vaststelling van het ontwerp-streekplan vermeld. Ten opzichte van de eerdere planversie zijn enkele afbeeldingen vervangen/aangepast. De afbeeldingen 3 en 4 zijn samengevoegd tot een nieuwe afbeelding 3. Hierdoor zijn de afbeeldingen vanaf afbeelding 5 vernummerd. Verder is afbeelding 7 is aangepast (en nu opgenomen als afbeelding 6).

Met betrekking tot de bijlagen is nu een meer recent archeologisch rapport (maart 2006) als bijlage opgenomen. Verder is met betrekking tot het aspect geluid het besluit van gedeputeerde staten tot vaststelling van hogere waarden (7 februari 2006) als bijlage toegevoegd.

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Het bestemmingsplan Harinxmaland heeft ten doel de aanleg van een nieuw woongebied aan de noordkant van Sneek mogelijk te maken. In afbeelding 1 is de ligging en situering van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de plankaart opgenomen met de aanduiding 'plangrens'.

In de 'Structuurvisie 2020 Sneek en Wymbritseradiel Noord' is een voorbeeld van een mogelijk ontwerp gegeven van het plangebied in de vorm van een indicatieve schets. Tevens is een Nota van Uitgangspunten opgesteld en vastgesteld door de raad op d.d. 5 juli 2005 waarin op hoofdlijnen een aanzet is gegeven voor de aanpak van het gebied. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op deze schets en de nota van uitgangspunten en bevat de juridische en planologische vertaling van het (ruimtelijk) beleid. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Voor het nieuwe woongebied heeft dit vorm gekregen in een uit te werken bestemming.

1.2. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Harinxmaland is vervat in:

- de plankaart, nummer 327.343.00, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn gegeven;
- 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 zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Sneek en is als volgt begrensd:

- aan de noordzijde vormen de Kleasterwei en de lijn tussen het kruispunt St. Martensdyk – Oerdyk en de noordkant van de grasdrogerij Pasveer de grens;
- de vaarweg De Zwette vormt aan de oostzijde de begrenzing;
- de Stadsrondweg-Noord geeft de zuidelijke grens;
- aan de westzijde is de vaarweg Franekervaart de grens.

De begrenzing aan de noordzijde is ingegeven vanuit landschappelijke overwegingen; onder andere het handhaven van het open gebied en de zichtlijnen. Het aanhouden van enige ruimte voor woningbouw boven de Ivige Leane wordt wenselijk geacht, om voldoende ruimte te bieden aan een aantrekkelijke invulling met een voorzieningenconcentratie rond een te realiseren (light rail) station.

Het plangebied heeft een omvang van circa 159 ha. Daarvan wordt circa 125 ha. als woongebied ontwikkeld.

2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt op de overgang van stad naar buitengebied en is thans vrijwel volledig in gebruik als agrarisch gebied met enkele verspreid gelegen gebouwen. Het agrarisch gebruik beperkt zich in hoofdzaak tot graslanden. Het landschap kenmerkt zich door haar openheid. Typerend zijn de dijken, wegen en waterlopen met cultuurhistorische waarden, die het landschap in diverse richtingen doorsnijden en van oudsher aan de onregelmatige blokvormige kavelstructuur hebben bijgedragen.

Naast agrarische bebouwing komt verspreid in het gebied bebouwing voor die niet direct verbonden is aan de agrarische functie. In het gebied zijn diverse ‘gewone’ woningen gesitueerd, vaak in de vorm van een woonboerderij. Centraal aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een oliehandel en aan de zuidoostzijde een bewegingsstudio en schoonheidssalon. De bebouwing concentreert zich daarbij veelal rondom de St. Martensdyk, de Ivige Leane en de Oerdyk. Deze wegen vervullen voornamelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. (De St. Martensdyk ligt daarbij buiten de begrenzingen van het plangebied.)

Voorts wordt het plangebied doorsneden door de noord-zuid gerichte spoorlijn van Leeuwarden naar Stavoren. Aan de zuidzijde vormt de Stadsrondweg-Noord een harde infrastructuurle begrenzing.

2.3. Samenhang met andere stukken

2.3.1. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op d.d. 13 juli 1999 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op d.d. 20 januari 2000. De belangrijkste bestemmingen binnen het plangebied zijn:

- de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde-openheid -AL(o)-” bestrijkt het grootste deel van het plangebied.
- “Agrarisch gebied met beperkte bebouwing -Ae-” aan de zuidoostzijde van het plangebied.
- Verspreid door het gebied is een aantal “Archeologisch waardevolle gebieden” aanwezig.
- Tevens zijn niet agrarische bedrijfsdoeleinden (oliehandel “-B(o)-”, bewegingsstudio en schoonheidssalon “-B(ds)-”) en woningen aanwezig.
- De St. Martensdyk, de Ivige Leane en de Oerdyk zijn bestemd voor “Wegverkeer -Vw-”.

Een deel van de vigerende bestemmingen blijft in het bestemmingsplan Harinxmaland gehandhaafd. In paragraaf 4.3 van de toelichting komen deze bestemmingen aan de orde.

In afbeelding 2 is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen.

2.3.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van Nederland voor de periode 2020 met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Vanuit het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’ richt het rijk zich in hoofdzaak op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gemeente Sneek ligt niet binnen de RHS. Voor de gemeente geldt een basiskwaliteit, vastgelegd in wettelijke en generieke regels.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers, waaronder de pijler ‘bundeling van verstedelijking en economische activiteiten’. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd te worden gelokaliseerd, binnen dan wel aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingen dienen de potenties van de bestaande infrastructuur optimaal benut te worden. De balans tussen ‘rood’ en ‘groen/blauw’ wordt meegenomen, ter verbetering van de stedelijke groenstructuur. Water wordt daarbij als een van de sturende principes voor de bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte beschouwd.

De provincies regelen voorts de verdeling van de ruimte voor wonen en werken, waarbij gemeenten de mogelijkheid hebben te bouwen in overeenkomst met de natuurlijke bevolkingsaanwas (‘migratie nul’-benadering).

De Nota Ruimte (in de vorm van de pkb deel 3a: aangepast kabinetsstandpunt) ligt thans ter behandeling voor aan de Eerste Kamer.

2.3.3. Provinciaal beleid

Streekplan Friesland 1994

Het Streekplan is op d.d. 30 maart 1994 door Provinciale Staten vastgesteld. Sneek is daarin aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsgebied. In de stedelijke ontwikkelingsgebieden dient onder andere te worden voorzien in woongebieden die aantrekkelijk zijn voor een diversiteit aan doelgroepen, waarbij eenvormigheid en een gebrek aan identiteit dient te worden vermeden. De nadruk ligt op woongebieden in de stad of aan de stadsrand. In het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor Sneek e.o. is ter hoogte van het plangebied het accent wonen gegeven. Het benutten van specifieke omgevings- en liggingskenmerken is daarbij van belang. De ontwikkeling van Sneek als Vaarstad van (inter)nationale allure wordt van grote betekenis geacht voor de stimulering van de Friese economie.

Ontwerp Streekplan Fryslân 2006

Op 20 december 2005 is het Ontwerp Streekplan Fryslân 2006 vastgesteld. Het motto van het nieuwe plan is 'om de kwaliteit fan de romte'. Centraal staat de wisselwerking tussen stedelijke gebieden en het omliggende platteland. Beide worden als aanvullend op elkaar beschouwd. Uitgangspunt is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit (gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde). Ten aanzien van de verstedelijking wordt uitgegaan van een concentratie in en rond de stedelijke centra.

De gemeente Sneek maakt, samen met Drachten en Heerenveen, deel uit van de stedelijke centra in de A7-zone van Friesland. Naast investeringen in de kwaliteit van bestaand bebouwd gebied, dient hier uitbreidingsruimte te worden geboden aan nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Op de plankaart ligt het plangebied binnen een bundelingsgebied, waarbinnen de verstedelijking bij voorkeur dient plaats te vinden. In Sneek mag de woningtoename in het bundelingsgebied minimaal 6,5% tot maximaal 9,5% in de periode 2005-2015 bedragen, uitgaande van een evenwichtige verdeling van woningen en woningbouw over de Friese regio's. Kwalitatief dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus te worden gerealiseerd. Bij nieuwe stedelijke uitbreidingen dient aandacht uit te gaan naar het combineren van functies, zodat efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd en een aantrekkelijke overgang tussen stad en land ontstaat. Rekening gehouden dient te worden met de landschappelijk, cultuurhistorische en landbouwkundige waarden.

2.3.4. Bovengemeentelijk beleid

Structuurschets A7 zone

De structuurschets geeft het ruimtelijk-economisch beleid in de A7-zone voor de periode 2000-2010 en de periode 2010-2030. Om de groei van de economische activiteiten te kunnen accommoderen zijn ambities geformuleerd gericht op het sociaal-economisch terrein, de ruimtelijke inrichting, infrastructuur en landschap.

Binnen de A7-zone is een compleet en gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus van belang. Voor woningen wordt uitgegaan van een toevoeging van 9.000 woningen in de periode tot 2010. In de navolgende periode (2010-2030) dienen minimaal 14.000 woningen en maximaal 20.000 woningen aan de A7-zone te worden toegevoegd. Bundeling en concentratie van de woningbouwontwikkeling vindt zoveel mogelijk plaats bij de steden, waaronder Sneek. Voor Sneek bedraagt de geraamde uitbreidingsbehoefte in de periode na 2010 2.750 tot 3.300 woningen. In de Structuurschets is de uitbreiding van Harinxmaland ten noorden van de Stadsrondweg voorzien. Hier wordt ingezet op het creëren van woonmilieus aan het water en het realiseren van landschappelijke overgangen aan de randen.

Landinrichtingsplan Wymbritseradeel

Het plangebied is gelegen binnen het ruilverkavelingsgebied Wymbritseradeel. Op d.d. 7 februari 1991 is het ontwerpplan voor de ruilverkaveling van Wymbritseradeel aangenomen door Gedeputeerde Staten van Fryslân. Op basis van het vastgestelde plan is de uitvoering ter hand genomen. Binnen het plangebied worden in het kader van het ruilverkavelingsplan geen werkzaamheden meer voorzien. Er wordt gewerkt aan een definitieve toedeling van gronden. De afronding van de ruilverkaveling wordt in de loop van 2006 verwacht.

2.3.5. Gemeentelijk beleid

Koers voor Sneek

Dit plan geeft de ontwikkelingsvisie op structuurniveau van de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de stad tot 2020. Ambities voor wonen, werken en voorzieningen dienen te worden ingebed in de stedenbouwkundige structuur van groene scheggen en waterlopen. Een optimale bereikbaarheid is daarbij essentieel.

In dit plan is voor Sneek de strategische opgave verwoord om ruimte te bieden aan 2.400 nieuwe woningen. Als woonstad wil de gemeente een breed scala aan woonmilieus aanbieden, die verschillende doelgroepen voldoende mogelijkheden bieden voor passende huisvesting. Uitgangspunt is een evenwichtige combinatie van herstructurering, inbreiding en uitbreiding aan bestaand stedelijk gebied. De wijk Harinxmaland kan beschouwd worden als een uitbreiding van het stedelijk gebied, waarin ingezet zal worden op een diversiteit aan woonmilieus die het voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk maakt hier te wonen. In het Ontwikkelingsbeeld 2005-2010 is in de Koers voor Sneek de ontwikkeling van een woonlob in noordelijke richting voorzien. Gezien de planhorizon van 2010 betreft deze lob alleen het gebied rondom het nieuw te realiseren light-rail station. Door verstedelijking langs de spoorlijn kan het gebruik van het openbaar vervoer bevorderd worden. Ingezet wordt op een verplaatsing van Station Noord in noordelijke richting. Rond het station kan tevens ruimte worden geboden aan kantoorontwikkeling.

Structuurvisie 2020 Sneek en Wymbritseradiel noord

De structuurvisie (vastgesteld d.d. 4 februari 2005) geeft op hoofdlijnen een gezamenlijke visie van de gemeenten Sneek en Wymbritseradiel op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Sneek / Wymbritseradiel Noord. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt daarbij in het 'Middelzeegebied', waar de nadruk ligt op de intensieve ont-

wikkeling van woon- en werkgebieden. Op de 'Kaart anno 2020' is in het plangebied een nieuwe stadsuitbreiding met ca. 1.300 woningen voorzien volgens een compact-traditioneel model. Belangrijke uitgangspunten daarin zijn:

- *Landschap en cultuurhistorie*: het plangebied ligt in het zogenaamde 'Oudland', de rand van de voormalige Middellzee. Kenmerkend zijn de onregelmatige blokverkeveling en de dijken en terpen. Landschap en cultuurhistorie vormen de basis voor toekomstige ontwikkeling.
- *Groen en natuur*: het plangebied ligt ingekaderd tussen de groene wiggen die vanuit het buitengebied de kern van Sneek binnendringen. Deze wiggen verdienen nadere versterking ten behoeve van natuur, recreatie en toerisme. Water en natuur dienen in nieuwe woonwijken ingepast te worden.
- *Water*: in het plangebied is de aanleg van een oost-west gerichte nieuwe vaar- en recreatieroute voorzien, waarmee een verbinding tussen de Zwette en de Franekervaart kan worden gemaakt. Naast recreatiemogelijkheden, ontstaan mogelijkheden voor waterberging.
- *Verstedelijking*: uitgangspunt is een compacte traditionele verstedelijking met een dichtheid van 15-18 woningen per ha. en op een overzienbare schaal. De overgang tussen stad en open land verdient daarin nadrukkelijk aandacht.
- *Bereikbaarheid*: een snelle OV-verbinding door de realisatie van een nieuw station in het plangebied draagt bij aan de bereikbaarheid.

Woonplan Sneek 2005-2010

Voortbouwend op het beleid in de "Koers voor Sneek", is in het woonplan (vastgesteld d.d. 24 mei 2005) nadere inhoud gegeven aan het thema "Sneek Woonstad". Doel is het toevoegen van een scala aan woonmilieus door herstructurering, in- en uitbreiding, die tegemoet komen aan de vraag naar wonen vanuit diverse doelgroepen. De totale kwantitatieve woningproductie bedraagt voor de periode 2005-2010 minimaal 1.877 woningen en maximaal 2.066 woningen.

In de kwalitatieve woningbouwvraag zijn het herstel van de doorstroming, de huisvesting van 55-plussers en personen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen belangrijke opgaven, alsmede het particulier opdrachtgeverschap.

De locatie Harinxmaland is genoemd als één van de potentiële bouwlocaties. Hier kan ruimte worden geboden aan vrije kavels voor particuliere opdrachtgevers. In de periode 2005-2010 zijn 80 woningen op deze locatie voorzien.

Groenstructuurplan Sneek

Het plan beoogt een versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van de stad door de groene dragers en open ruimten meer kwaliteit te geven. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt tussen de groene dragers van de Zwette/Zwettebos en de westelijke drager met de Franekervaart. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is op de kaart 'Ontwikkelingsvisie' aangegeven als een 'zoekruimte voor stedelijke ontwikkeling'. Aan de groene dragers met parkachtige randen kunnen stedelijke functies gekoppeld worden, zodat een sterke relatie tussen stad en land ontstaat. Ruimte kan geboden worden aan de uitbreiding van het bosgebied.

2.4. Relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Om het bestemmingsplan te kunnen realiseren, dienen gronden aan hun huidige (overwegend agrarische) gebruik te worden onttrokken. Een deel van de gronden die benodigd is voor de realisatie van het woongebied Harinxmaland is nog geen gemeentelijk eigendom en dient verworven te worden. Teneinde het proces van verwerving te vereenvoudigen, heeft de gemeente Sneek toepassing gegeven aan de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De gemeente heeft het voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het plangebied zoals aangegeven in afbeelding 3.

Het voorkeursrecht werd aanvankelijk in twee fasen gevestigd, op respectievelijk 19 november 2002 en 27 januari 2004. Op 28 februari 2006 is voor het totale gebied een nieuw besluit genomen, waarbij op onderdelen de eerdere begrenzing werd aangepast.

Het voorkeursrecht is deels gebaseerd op het Structuurplan 'Koers voor Sneek' en deels op de (toenmalige ontwerp-) 'Structuurvisie 2020 Sneek en Wymbritseradiel-Noord'. Het op een vastgesteld bestemmingsplan gebaseerde voorkeursrecht geldt in beginsel voor onbepaalde tijd. Het recht vervalt nooit van rechtswege, maar slechts door een daartoe strekkende aantekening van burgemeester en wethouders op het ter inzage liggende besluit waarbij het recht is gevestigd.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Hoofdopzet

Bij de opzet van het bestemmingsplan is aangesloten op de nota van uitgangspunten en, zij het op hoofdlijnen, op de indicatieve inrichtingsschets uit de 'Structuurvisie 2020 Sneek en Wymbritseradiel'. In de structuurvisie werden al uitgangspunten gehanteerd voor de ruimtelijke invulling van het toekomstige woongebied:

- *Karakteristiek van het stedelijk weefsel:* aansluiting is gezocht bij de radiaalstructuur van vaarten en wegen van de stad en de daartussen gelegen verbindende (ring)wegen. Daarbij dient een zekere afstand tussen de dorpen en de stad gehandhaafd te blijven. De afwisseling van grote openheid en compacte woongebieden is richtinggevend.
- *De begrenzing en de inrichting van de ruimte:* de blijvende ervaring van openheid is van belang. Een uitwerking waarin de open ruimte wigvormig is, is hierin goed passend. Aandacht dient uit te gaan naar de rand. Deze wordt gevormd door laagbouw die opgaat in het lint van boerderijen, waarmee de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het gebied kan worden behouden.
- *De uitbreiding in Vaarstad Sneek:* de realisering van een vaart in de wijk geeft extra kwaliteit en biedt de mogelijkheid een vaarverbinding tussen De Zwette en de Franekervaart te realiseren. De vaart biedt tevens recreatieve mogelijkheden, waarbij in de woonwijk een aantal haventjes en ligplaatsen aangelegd kunnen worden.

Op basis van deze uitgangspunten werd een voorbeeld van een mogelijk ontwerp opgesteld. Deze schets is indicatief voor de gewenste ruimtelijke invulling. Afbeelding 4 laat de indicatieve inrichtingsschets zien.

De opzet van het plangebied bestaat grofweg uit vier hoofddelen, van oost naar west:

- a het oostelijk woongebied;
- b de centrale groenzone;
- c het westelijk woongebied;
- d het westelijk groene deel.

De vier hoofddelen zijn met elkaar verbonden door een oost-west gerichte nieuwe vaart (e), dat tevens het belangrijkste structurerende element is in de nieuwe woonwijk. Een ander structurerend element is de noord-zuid gerichte bestaande spoorlijn (f).

De opzet van het oostelijk (a) en westelijk (c) woongebied behoeft op stedenbouwkundig niveau nog nadere detaillering. Uitgangspunt is het creëren van 'woonvelden', die ontstaan door de concentrische opzet met radialen. Deze velden worden verbonden door wegen en water en omringd door groen en water.

Daarnaast geldt een aantal elementen als aanknopingspunten voor de stedenbouwkundige opzet:

- de bestaande Ivige Leane en de Oerdyk die zich door het plangebied slingeren;
- de oost-west gerichte cultuurhistorisch waardevolle dijk;
- de archeologisch waardevolle gebieden;
- het bestaande slotenpatroon;

- de centraal gelegen kleine vaart;
- de nieuw te realiseren vaarroute.

In afbeelding 5 en 6 (zie volgende pagina) is de indeling in deelgebieden, structurerende elementen en aanknopingspunten opgenomen.

3.2. Wonen

Bestaand

In het plangebied is een aantal bestaande woningen aanwezig, die in beginsel gehandhaafd blijven en ingepast worden in het toekomstige woongebied. De bestaande woonboerderij aan de Kleasterwei 1 heeft de bestemming “Woondoeleinden, woonboerderij - Wb-”. De woningen hebben binnen de uit te werken woonbestemming de aanwijzing “Te handhaven eengezinswoning” en “Te handhaven woonboerderij”. Binnen de bestemming “UW” zijn voor de bestaande woningen uitwerkingsregels opgenomen, die grotendeels overeen komen met de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Bij de situering van nieuwe woningbouw in de nabijheid van de bestaande woningen dient naar een passende afstemming gezocht te worden. Eventueel kan in de nabijheid van de bestaande bebouwing voor een extensieve woonbebouwing worden gekozen.

Voor zover de bestaande woonbebouwing in het bestemmingsplan Landelijk Gebied als beeldbepalend is aangeduid, is op de plankaart tevens de aanwijzing “Beeldbepalende bebouwing” gegeven.

Nieuw

Het plan biedt ruimte aan 1.300 nieuwe woningen. Dit komt overeen met het aantal woningen waar in de Structuurvisie 2020 voor Harinxmaland in de periode tot 2020 van wordt uitgegaan. Daarmee wordt de nodige ambitie getoond. Samen met andere uitbreidingsgebieden (Oudvaart en Houkepoort) en diverse inbreidingslocaties wordt zo ingezet op een divers nieuw aanbod van bijzondere en aantrekkelijke woonlocaties. Dit past ook in het beleid van de provincie om aan het bundelingsgebied Sneek extra groeimogelijkheden te geven en daarbij met name in te zetten op woonlocaties met een hoge kwaliteit in de nabijheid van stedelijke centra.

Eerdere gunstige woningbouwverwachtingen zijn, gelet op ontwikkelingen op de woningmarkt, de afgelopen tijd ietwat getemperd. Desondanks moet worden gewaakt voor een al te terughoudende opstelling bij het ontwikkelen van nieuwe bouwlocaties. Een voortvarend oppakken van plannen vergroot de mogelijkheid om op een snelle en flexibele wijze in te kunnen spelen op actuele bouwopgaven. Daarbij speelt ook een rol dat met proceduretrajecten een steeds langer tijdspad is gemoeid.

In het kader van de Structuurvisie 2020 is het te realiseren aantal van 1.300 woningen al gemotiveerd. Op basis van het onlangs verschenen voorontwerp-Streekplan kunnen wel enige kanttekeningen worden geplaatst bij het eventueel te hanteren bouwtempo. De voor Sneek gehanteerde bovengrens die in het ontwerp-Streekplan is gegeven, biedt echter genoeg ruimte om tot een voldoende onderbouwing van het opgenomen aantal van 1.300 woningen te komen. Met de provincie is de mogelijkheid besproken in het plan een nadere fasering aan te geven. Er is gekozen voor een cijfermatige afbakening in de

uitwerkingsregels. Er is aangegeven dat ten hoogste 650 woningen in de periode tot 2015 worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken als dit past binnen het vastgestelde gemeentelijke woonbeleid.

In het Woonplan (vastgesteld mei 2005) wordt in de planning voor Harinxmaland uitgegaan van de realisatie van de eerste 80 woningen in 2009. Bij een totaal te realiseren aantal van 1.300 woningen ontstaat zo in de daaropvolgende jaren ruimte voor een bouwproductie van ruim 100 woningen per jaar.

Het voorlopige woningbouwprogramma voorziet in een diversiteit aan woningtypen in verschillende prijsklassen. Harinxmaland is in de eerste jaren vanaf 2009 met name in beeld voor huurwoningen en uitgifte van vrije bouwkavels. De particuliere bouw kan oplopen tot 50%. De overige 50% zal zich toespitsen op huurwoningen en sociale koop. In de loop van de periode 2010-2015 zullen naar verwachting ook kavels beschikbaar komen voor projectmatige bouw.

Realisatie van woningen in het goedkope segment is een complexe opgave. Dit verdient echter wel stimulering en ondersteuning, zeker wanneer het initiatieven betreft om op creatieve wijze woningbouw in het goedkope segment te realiseren. De overige woningen zullen zich tussen het betaalbare en dure segment en het dure segment bevinden.

In hoofdlijn wordt gestreefd naar een bebouwingsbeeld met woningen van maximaal twee lagen met of zonder kap en maximaal 12 meter in bouwhoogte. Incidenteel zijn drie bouwlagen of bebouwingsaccenten toegestaan. Slechts in beperkte mate wordt ruimte geboden aan appartementen in maximaal vier bebouwingslagen. Maximaal 10% van de te realiseren woningen mag gestapelde woningbouw betreffen. Hiervoor geldt een maximale bebouwingshoogte van 15 meter.

Het toekomstige woongebied zal bestaan uit meerdere deelgebieden met een eigen karakter en sfeer, die aansluit op de specifieke toegevoegde elementen zoals de vaarroute en de grotere groenelementen.

Binnen Harinxmaland gaat tevens aandacht uit naar de inpassing van wonen en zorg. De realisatie van woon-zorgvoorzieningen is mogelijk binnen het toekomstige woongebied. Binnen Sneek geldt een beleid van de situering van zorgwoningen nabij bestaande zorgvoorzieningen. Deze voorzieningen bevinden zich thans in en rondom de binnenstad of in de directe periferie daarvan. Zorgwoningen zullen in beginsel op deze bestaande locaties worden gesitueerd. Thans wordt gewerkt aan een beleid om tot een verdere spreiding van de zorgpunten over de wijken te komen. Op termijn biedt dit kansen voor Harinxmaland. Wel zullen dan in de wijk zorgvoorzieningen moeten komen. Ingespeeld kan worden op de groeiende belangstelling voor andere zorgwoonvormen dan zorgappartementen. Gedacht kan worden aan nultreden-, doorleef- of aanpasbare woningen.

In het bestemmingsplan Harinxmaland is gekozen voor het opnemen van een uit te werken bestemming om zo de nodige flexibiliteit te bieden bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan.

3.3. Bedrijfsactiviteiten en voorzieningen

Bestaande bedrijfsactiviteiten

Een deel van de gevestigde (agrarische) bedrijvigheid blijft vooralsnog in het plangebied gehandhaafd. Het handhaven van de agrarische bedrijvigheid binnen de toekomstige woonwijk wordt niet mogelijk geacht. Bij een volledige planrealisatie bestaat hiervoor geen ruimte. Het betreft de volgende bedrijvigheid:

- de oliehandel aan de Ivige Leane 22 met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden, oliehandel -B(o)-”;
- de bewegingsstudio, schoonheidssalon en kinderopvang met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden, bewegingsstudio en schoonheidssalon -B(ds)-” aan de Ivige Leane 28;
- de boerderij aan de Kleasterwei 3, binnen de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke openheid -Al(o)-”.

In de regeling van deze bestaande bedrijfsactiviteiten is aangesloten op de bepalingen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Voor de oliehandel en de bewegingsstudio/schoonheidssalon is daartoe een bestemmingsvlak en bebouwingsvlak gegeven. Voor de boerderij is een bebouwingsvlak opgenomen binnen de bestemming “-Al(o)-”, in overeenstemming met het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Gezien de ligging temidden van de bestemming “-UW-” is voor de bestemmingen “-B(ds)-” en “-B(o)-” een wijzigingsbevoegdheid (respectievelijk 1 en 2) opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming “Uit te werken Woondoeleinden -UW-”.

Binnen het plangebied zijn aan de Ivige Leane 24 en de Oerdyk 1 melkrundveehouderijen aanwezig. Op grond van het overgangsrecht kan de bedrijfsvoering hier vooralsnog worden voortgezet. De bestaande bedrijven zijn niet specifiek bestemd als “-Al(o)-” en opgenomen binnen de bestemming “-UW-”. Vanuit milieuoverwegingen en de te realiseren woningbouw is het niet wenselijk deze melkrundveehouderijen op termijn op deze locatie te handhaven. Daartoe zijn deze aangewezen als “te handhaven woonboerderij -Wob-”.

De bestaande paardenschuur aan de Oerdyk is in het bestemmingsplan niet specifiek bestemd als een te handhaven functie. Deze functie wordt op de huidige locatie niet passend geacht binnen het toekomstige woongebied. Binnen het bestemmingsplan is wel de mogelijkheid van de realisatie van paardenhouderijbedrijven opgenomen onder voorwaarde dat de milieuhygiënische omstandigheden dit toelaten. Deze mogelijkheid is opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Eventueel kunnen één of twee bedrijven worden ingepast in samenhang met een groengebied in de randzones van het plangebied.

Nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen

Harinxmaland wordt in hoofdzaak een woongebied. Wel is het mogelijk binnen Harinxmaland zorgvoorzieningen, kleinschalige kantoren en dienstverlening, kleinschalige bedrijfs-

activiteiten (woon-werk kavels) en detailhandel te realiseren. Tevens wordt de mogelijkheid geboden aan de bouw van een basisschool. Sportvoorzieningen zijn niet voorzien.

De gemeente stelt een visie op om binnen Sneek tot een afgewogen spreiding van zorgvoorzieningen te komen. Harinxmaland vraagt, gezien de afstand tot de voorzieningen in de binnenstad, om eigen voorzieningen binnen de wijk. De ruimte die daarvoor gereserveerd dient te worden, bedraagt maximaal 10.000 m². Hieraan gerelateerd is in het plan een maximaal te hanteren bedrijfsvloeroppervlak van 5.000 m² opgenomen. Er wordt uitgegaan van een bebouwing van maximaal drie bouwlagen. *

Daarnaast is het wenselijk een aantal locaties binnen Sneek te reserveren voor kleinschalige kantoren en dienstverlening. Binnen Harinxmaland worden hier mogelijkheden toe gezien. Er bestaat behoefte aan meerdere kavels van 1.500 - 2.000 m² met een maximum oppervlakte van 26.000 m² aan kavels. Uitgaande van maximaal twee bouwlagen (met bebouwingsaccenten) kunnen ca. 20 personen per kavel aan de slag. Uitgaande van de bovengenoemde kavelgrootte en de maximum oppervlakte bedraagt het bruto vloeroppervlak gemiddeld 800 m² per kavel. De ruimte die gereserveerd is voor kantoren/dienstverlening binnen Harinxmaland bedraagt maximaal 10.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. In de periode van 2010-2020 kan per jaar 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak worden uitgegeven. Voor kantoren wordt de locatie tegenover het te realiseren kantorengedebied bij De Loten, aan de Stadsrondweg-Noord en/of rond de stationslocatie voorgestaan. Dit laatste kan eventueel in combinatie met zorgvoorzieningen. Kantoren en dienstverlening zijn met name ook aan de Stadsrondweg-Noord wenselijk, temeer omdat daarmee een geluidbuffer gecreëerd kan worden tussen de weg en de achterliggende woningen.

Ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijfslocaties (woon-werk kavels van 800 – 1.000 m²). Per kavel dient een minimaal bedrijfsvloeroppervlak van 100 m² aanwezig te zijn om het bedrijfsmatige karakter te garanderen. Maximaal kan 20.000 m² oppervlak binnen Harinxmaland worden gereserveerd. Hieraan gerelateerd is in het plan een maximaal te hanteren bedrijfsvloeroppervlak van 6.000 m² opgenomen. Uitgegaan wordt van een bebouwing van twee bouwlagen met of zonder kap. Incidenteel zijn drie bouwlagen of bebouwingsaccenten mogelijk. De bedrijfsactiviteiten dienen zich te beperken tot de milieucategorieën 1 en 2. De woon-werk kavels kunnen nabij voorzieningen worden gerealiseerd of binnen een ruime groene setting. Een goede ontsluiting vormt een belangrijk uitgangspunt bij de inpassing van deze kavels. Daarnaast biedt de bestemming “Uit te werken Woondoeleinden -UW-” de mogelijkheid beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis te realiseren.

Bij de realisatie van nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen gaat de voorkeur uit naar een clustering rondom het nieuwe voorstad-station, dat op de plankaart en in de voorschriften is aangeduid als “Stationslocatie”. Hier bestaat de mogelijkheid tot vestiging van kantoren en lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2 of daarmee gelijk te stellen milieucatego-

* De wijze van toepassing van het begrip bedrijfsvloeroppervlak wordt in artikel 3, lid 1c (Wijze van meten) nader aangeduid.

rieën). In de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegevoegd aan de bijlage van de voorschriften, is aangegeven welke bedrijvigheid tot de milieucategorieën 1 en 2 kan worden gerekend.

Met de inpassing van kleinschalige detailhandel wordt terughoudend omgegaan. Een cluster van enkele detailhandelsvoorzieningen is wel mogelijk. Bij het maximaal te realiseren oppervlak wordt uitgegaan van 3.000 m² met een maximale hoogte van twee bouwlagen (met bebouwingsaccenten). Hieraan gerelateerd is in het plan een maximaal te hanteren bedrijfsvloeroppervlak van 1.200 m² opgenomen. De komst van een supermarkt wordt in beginsel niet haalbaar geacht. Er zal onderzoek plaatsvinden naar de mogelijkheden om tot een herschikking van supermarkten / discounters binnen Sneek te komen. Bewoners zullen voor een deel aangewezen blijven op andere voorzieningen buiten de wijk.

In het plan wordt de eventuele vestiging van een basisschool mogelijk gemaakt. In het gemeentelijke Integraal Huisvestingsplan voor basisonderwijs en speciaal onderwijs (vastgesteld d.d. februari 2002) werd nog geen rekening gehouden met een voorziening voor basisonderwijs in de wijk. Gelet op de nu voorgestelde realisatie van 1.300 woningen wordt het zinvol geacht binnen het plangebied ruimte te reserveren voor een eventuele locatie voor basisonderwijs. Een nadere discussie/evaluatie van de integrale huisvesting van basisscholen zal moeten uitwijzen in hoeverre hier eventueel een te verplaatsen school, dan wel een dependance van één van de bestaande scholen, moet worden ingepast. Het ligt voor de hand aansluiting te zoeken bij bestaande scholen aan de noord- en noordwestkant van de stad. Nu in dit stadium niet bekend is of rekening moet worden gehouden met volledige nieuwbouw of een dependance is voor de schoollocatie een ruimteclaim van maximaal 10.000 m² gereserveerd. Hieraan gerelateerd is in het plan een maximaal te hanteren bedrijfsvloeroppervlak van 4.000 m² opgenomen. Bebouwing kan worden gerealiseerd in maximaal twee bouwlagen met bebouwingsaccenten. In combinatie met andere (zorg)voorzieningen is zo een ontwikkeling mogelijk die aansluit bij de gedachte van een 'brede school'.

3.4. Verkeer

Parkeren

Voor de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Voor Harinxmaland is het uitgangspunt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Een garage wordt aangemerkt als 0,5 parkeerplaats. Bij de daadwerkelijke realisatie van het plan is op basis van de dan geldende normen een nuancering mogelijk van de parkeernorm in het openbaar gebied. Tevens kan het wenselijk zijn voor deelgebieden een hogere parkeernorm te hanteren.

Voor de parkeerbehoefte van nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen richt het beleid zich op realisatie van de parkeervoorzieningen op de bouwpercelen of onder de bebouwing.

Bij het bepalen van de uiteindelijke parkeernorm wordt aangesloten op de algemeen gebruikelijke parkeernormen.

Wegen

De woonwijk Harinxmaland is gesitueerd direct ten noorden van de Stadsrondweg-Noord. Deze weg heeft een belangrijke ontsluitende functie voor Sneek op het hogere schaalniveau en geeft toegang tot de A7. De Stadsrondweg-Noord ligt buiten de begrenzing van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

Op de plankaart zijn vanaf de Stadsrondweg-Noord een drietal ontsluitingspunten aangegeven voor verkeer. Daarbij zijn twee ontsluitingspunten voorzien voor het oostelijk woongebied (a) en één voor het westelijk woongebied (b). Het ligt voor de hand aan te takken op de drie reeds aanwezige rotondes. De oostelijke ontsluiting van het oostelijk woongebied omvat daarbij mogelijk een deel van de bestaande Oerdyk. Op de plankaart is ter hoogte van de toekomstige ontsluitingspunten de aanwijzing "Ontsluitingspunt" opgenomen.

Eén ontsluitingspunt voor het westelijk deel is wellicht niet voldoende, mede uit het oogpunt van de realisatie van een goed woonmilieu en een goede routing binnen de wijk. Indien blijkt dat vanuit verkeerstechnische redenen een vierde ontsluitingspunt op de Stadsrondweg-Noord nodig is, is deze ontsluiting te realiseren middels een wijziging van het plan. Binnen de bestemming "-UW-" is hiertoe een bijzondere wijzigingsbepaling opgenomen, waardoor de toevoeging van een extra aanwijzing "Ontsluitingspunt" op de plankaart mogelijk is.

Aantakkingen van de wegenstructuur naar het 'achterland' zullen een secundair karakter krijgen. Voorkomen dient te worden dat sluiproutes ontstaan via de naastgelegen dorpen IJsbrechtum en Scharnegoutum.

De Ivige Leane–Oerdyk is niet specifiek bestemd binnen het bestemmingsplan Harinxmaland. Uitgangspunt is, dat deze route in het toekomstige woongebied als aanknopingspunt geldt voor de nadere stedenbouwkundige invulling. Daarbij zullen hoogstwaarschijnlijk delen van de bestaande weg gehandhaafd blijven, gezien de handhaving van de aanliggende bebouwing.

Langzaam verkeersroute

Het beleid richt zich op het realiseren van veilige utilitaire en recreatieve langzaamverkeersroutes naar en door het plangebied. Met name de Stadsrondweg, de spoorweg en de toekomstige vaarroutes kunnen een barrière vormen. De inpassing van korte utilitaire fietspaden naar de binnenstad is gewenst en zal het gebruik van de fiets bevorderen. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande langzaamverkeersroutes vanuit Sneek. Op de plekken waar de Stadsrondweg wordt gekruist, worden de mogelijkheden tot een ongelijkvloerse kruising onderzocht.

Binnen de wijk Harinxmaland is met name een goede bereikbaarheid van de stationslocatie voor het langzaam verkeer van belang. Voorts is het van belang, dat de bereikbaarheid van Scharnegoutum middels een veilige langzaam verkeersroute gewaarborgd wordt. Deze route heeft tevens een recreatieve functie. Door een combinatie van utilitaire en recreatieve wandel- en fietspaden kunnen aantrekkelijke routes door de wijk worden gerealiseerd.

Spoorlijn

Door het oostelijk woongebied (a) loopt de bestaande spoorlijn van Leeuwarden naar Stavoren (f). Deze is bestemd voor "Railverkeer -Vr-", gelijk aan de bepalingen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Bekeken wordt of in samenspraak met ProRail in Harinxmaland ruimte kan worden geboden aan een nieuw voorstad-station. Op de plankaart is de aanwijzing 'Stationslocatie' opgenomen ter indicatie waar realisatie van het voorstad-station mogelijk is. De realisatie van het station kan via een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt. De wijze van ontsluiting vraagt om nadere aandacht. De voorschriften bieden de mogelijkheid de stationslocatie vanaf de op de plankaart aangegeven plek in noordelijke of zuidelijke richting te verplaatsen.

Waterwegen

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Zwette en aan de westzijde door de Franekervaart, die deels binnen het plangebied liggen. Beide vaarwegen vervullen een functie als vaarwater en hebben daartoe in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming "Waterweg -Vs(w)-". De waterwegen hebben met name een recreatieve functie en zijn van belang voor de kleine watersport. De waterwegen zijn tevens van belang voor de waterhuishouding. De kaden aan de waterwegen hebben daarbij de bestemming "Kaden -Mw-". Deze zijn primair bestemd voor de waterstaatsdoeleinden (waterkering). Op de gronden is de Keur van het waterschap Fryslân van toepassing.

3.5. Groen en water

Om te komen tot een goede inpassing van Harinxmaland is het gewenst te zorgen voor een passende landschappelijke begrenzing langs de 'buitenrand' en de rand langs de Stadsrondweg. Door een zorgvuldige inpassing van groen in de randzone kunnen tevens negatieve effecten op het aanliggend weidevogelgebied worden ingeperkt.

De mogelijkheid om aan te sluiten op al aanwezige groenelementen wordt voorgestaan. De bestaande groenstructuur van de stad Sneek kenmerkt zich door groene wiggen, die vanuit het buitengebied de stad binnendringen, en een radialenstructuur. In Harinxmaland wordt deze groenstructuur voortgezet. Twee groene dragers, de centrale groene wig (b) en het westelijke groene deel (d) dringen vanuit het buitengebied door de woonwijk verder door in de stad. Door de inrichting van deze groenelementen ontstaan kansen voor nieuwe flora en fauna. Er dient een balans gezocht te worden tussen de natuurfunctie en de functie van deze groenelementen als recreatief uitloopgebied vanuit de wijk.

Centraal in het plangebied loopt een noord-zuid gerichte vaart. Deze waterloop is bestemd als "Water - boezemwater -bw-" en is bedoeld voor de waterhuishouding (waterberging). De kaden van de waterloop zijn bestemd als "Kaden -Mw-". Rond de vaart wordt een centrale groenzone gerealiseerd. Het ruimtelijk beleid richt zich hier op de aanleg en ontwikkeling van groenvoorzieningen en natuurontwikkeling. De groenzone heeft een functie als wijkvoorziening en kent een minimale oppervlakte van 10 ha. Rond de vaart zijn delen van het gebied aangewezen als "Archeologisch waardevolle gebieden". Het belang van de archeologisch waardevolle gebieden is daarbij primair.

Het westelijk groene deel (d) grenst direct aan de bestaande groene drager (Franekervaart) en behoudt in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde -Al(o)-”. Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om de bestemming “-Al(o)-” te wijzigen in de bestemming “Bos”. Hiermee kan invulling worden gegeven aan de compensatie van ‘groenverlies’ elders. Eventueel kunnen hier recreatieve elementen worden toegevoegd.

Met betrekking tot de inpassing van woningbouw op de grens met de groene buffer tussen Scharnegoutum en Harinxmaland is een nadere afstemming nodig over de invulling van deze groene buffer. Plannen voor natuurontwikkeling of extensief agrarisch gebruik kunnen van invloed zijn op de wijze waarop hier de stadsrand wordt vormgegeven. Voor de situatie langs de Kleasterwei hoeft naar verwachting in mindere mate een soort van ‘eindsituatie’ te worden gecreëerd. Het is niet de bedoeling met deze opmerking de suggestie van een uitbreidingsmogelijkheid te wekken, aangezien voor Sneek na 2020 nog geen verdere ontwikkelingsrichtingen zijn gegeven.

Binnen het woongebied dient eveneens ruimte te worden geboden aan meerdere kleinere groenelementen en –stroken, waarbinnen speelelementen kunnen worden toegevoegd. Snippergroen dient te worden vermeden.

In Harinxmaland is de aanleg van een nieuwe vaarroute als vaarverbinding tussen de Zwette en de Franekervaart voorzien. Deze vaarverbinding ligt in het verlengde van de Middelseerûte. De Middelseerûte voorziet in een verbetering van de vaarverbinding voor de pleziervaart tussen Sneek en Leeuwarden, waarbij onder andere ten noorden van Sneek tussen de Oudvaart en de Zwette een nieuwe vaarverbinding is gerealiseerd. De vaart die in Harinxmaland is voorzien sluit hierop aan, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan een doorgaande vaarroute. De ligging van de route ligt nog niet vast. Dit vergt nadere studie waarbij de kruising met de spoorlijn een punt van aandacht is. In samenhang hiermee kan eventueel worden besloten het belang van een doorgaande route af te zwakken. De te realiseren doorvaarthoogte en daarmee de bevaarbaarheid, speelt daarin een belangrijke rol. Naast een recreatieve functie heeft de vaart ook een waterbergende functie en biedt de vaart nieuwe kansen aan flora en fauna door hier bij de inrichting rekening mee te houden. Op grond van het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan dient de vaarroute ingericht te worden volgens de classificatie DM. Hierin zijn normen aangegeven voor de gewenste en minimum brughoogte en –breedte en de geadviseerde baggerdiepte. De vaarroute is afgestemd op motorboten met een diepgang tot 1,3 m.

De vaart dient als aanknopingspunt voor de verdere stedenbouwkundige invulling van de woonwijk. Langs de vaart is het de bedoeling aanlegmogelijkheden te creëren voor recreatievaartuigen, zowel voor bewoners als op enkele plaatsen voor passanten. Tevens ligt het in de bedoeling grotere waterelementen op te nemen, bij voorkeur ter hoogte van de nattere delen van het plangebied. Een grootschalige jachthaven en woonschepen zijn daarbij niet toegestaan. Langs de openbare oeverstroken kan ruimte worden geboden aan kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals vissteigers en picknicktafels.

Omdat de exacte positionering van de vaart binnen Harinxmaland thans nog niet bekend is, is op de plankaart de aanwijzing “Vaarroute” opgenomen. De realisatie van de vaarroute kan via een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt.

3.6. Ruimtelijke kwaliteit

Het is gewenst door een goede mix van aspecten van ruimtelijke kwaliteit te komen tot een wijk die door specifieke kwaliteitskenmerken met name door de eigen bewoners wordt gewaardeerd en gekoesterd. Dit zal de betrokkenheid van bewoners bij zaken die de wijk aangaan, vergroten en dienen als aanvullend uitgangspunt in de verdere planvorming. De volgende aspecten van ruimtelijke kwaliteit worden onderscheiden.

Ruimtelijke diversiteit

Het is gewenst verschillen tussen stedelijke en landelijke gebieden te accentueren. Dit vraagt om keuzes waarbij het eigen karakter van milieus en landschappen wordt behouden en versterkt.

Economische en maatschappelijke functionaliteit

Functies als wonen, werken, mobiliteit en ontspanning mogen elkaar niet verdringen. Het is gewenst deze functies goed op elkaar aan te laten sluiten, zodat ze elkaar kunnen versterken.

Culturele diversiteit

Mensen en groepen moeten zich op hun eigen manier kunnen ontplooiën. Er moet ruimte zijn voor verscheidenheid. Er moet worden gezocht naar mogelijkheden om de historie naast de technologische vernieuwingen zichtbaar te laten blijven en waar mogelijk als inspiratiebron aan te wenden.

Sociale rechtvaardigheid

Zowel tussen sociale groepen als tussen regio's bestaat ongelijkheid. Om ongelijkheid tegen te gaan, is het gewenst te zoeken naar mogelijkheden waardoor ook lagere inkomensgroepen toegang blijven houden tot wonen, werken, recreatie en mobiliteit.

Duurzaamheid

Vanuit een lagenbenadering dient uitwerking te worden gegeven aan een duurzame wijk. Thema's uit de ondergrondlaag (bodem, water, lucht, ecologie en cultuurhistorie) en de netwerk- en occupatielaag (mobiliteit, vervuiling en afval, energie, hinder en externe veiligheid) zijn hierop van invloed.

Aantrekkelijkheid

Behoud van landschaps- en stedenschoon is een cultuuropgave. Dit vraagt om ruime aandacht voor ontwerp en inrichting.

Menselijke maat

De inrichting van de ruimte moet passen bij de behoeften en de belevingswereld van de burgers. Waar de maatvoering groot is, moet extra aandacht worden besteed aan de inrichting van openbare ruimte.

3.7. Beeldkwaliteit

Voor Harinxmaland is de welstandsnota van Sneek van toepassing. Als uitgangspunt voor de beeldkwaliteit geldt dat een woongebied met een hoge beeldkwaliteit en eigen identiteit wordt gerealiseerd.

Naar verwachting zal aanvullend op de welstandsnota een beeldkwaliteitplan worden opgesteld, dat als richtlijn dient voor de vormgeving van bebouwing en inrichting van de openbare ruimte. In ieder geval zal hierin aandacht worden besteed aan:

- de overgang van de wijk naar de groene wiggen en het landschap;
- de presentatie van de wijk richting de Stadsrondweg-Noord;
- de vormgeving van de entrees tot de wijk;
- de uitstraling van het station en het gebied rondom de stationslocatie;
- de inpassing en begeleiding van de vaarroute.

In de nog op te stellen stedenbouwkundige uitwerking krijgen deze (en andere) aspecten verder vorm.

3.8. Cultuurhistorie

De ligging van het gebied op de grens van het voormalige Middelseegebied maakt het mogelijk enkele cultuurhistorische patronen te benoemen. Uit eerder archeologisch onderzoek was al bekend dat door het plangebied het tracé van een dijk loopt die de begrenzing van de Middelsee vormde. De dijk is vrijwel volledig verdwenen. Kenmerkend is nog wel het verschil in verkavelingspatroon tussen het 'nieuwe' en het 'oude' land, dat een grillig kavelpatroon kent. Daarnaast is langs de Ivige Leane de karakteristieke (boerderij)bebouwing kenmerkend. Een kleine vaart in het centraal gelegen deel van het plangebied is als cultuurhistorische structuurlijn aangemerkt. Tevens heeft archeologisch onderzoek uitgewezen (RAAP, maart 2006) dat er binnen het plangebied een groot aantal gebieden aanwezig zijn met een archeologische (verwachtings)waarde. De cultuurhistorische elementen kunnen, voor zover deze ingepast kunnen worden op een wijze die aansluit op de cultuurhistorische karakteristiek, als aanknopingspunt dienen in de verdere planvorming.

Archeologie

In het kader van de planvorming van het bestemmingsplan Landelijk Gebied werden in het nu van toepassing zijnde plangebied enkele archeologisch waardevolle gebieden aangetroffen. Op grond van een archeologisch vooronderzoek ("Plangebied Harinxmaland. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek", RAAP, maart 2005) werden de grenzen deels in een aangepaste vorm in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Analooq aan de systematiek van het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn de gebieden in het bestemmingsplan bestemd als "Archeologisch waardevolle gebieden" (artikel 13).

Eind 2005 is door het bureau RAAP voor het gehele plangebied een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ('Plangebied Harinxmaland. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek', RAAP, maart 2006). Het beschrijvende deel van het rapport is als bijlage opgenomen. Tijdens het onderzoek zijn een groot aantal potentieel waardevolle gebieden aangetroffen. De nu beschikbare onderzoeksresultaten maken het

gewenst de gebieden met archeologische waarden en potentiële waarden op een adequate wijze in het bestemmingsplan te beschermen. Voor deze gebieden is de aanduiding “Gebieden met archeologische verwachtingswaarde” opgenomen. Voor de gronden gelden beperkte bouwmogelijkheden (met vrijstellingsbepaling) en een aanlegvergunningstelsel (artikel 19). Zie ook paragraaf 5.4.

Door het ruime aantal potentiële vindplaatsen kan de haalbaarheid van het plan deels onder druk komen te staan. Wij verwachten dat door vervolgonderzoek het huidige aantal potentiële vindplaatsen kan worden teruggebracht en dat voor de plekken waar daadwerkelijk sprake is van waarden meer zicht ontstaat op de financiële gevolgen en de eventuele mogelijkheden om gebieden in te passen. Temeer omdat het plan vooralsnog zodanige flexibele inrichtingsmogelijkheden geeft, waardoor zonodig op creatieve wijze tot een inpassing van mogelijke waarden kan worden gekomen.

Cultuurhistorische elementen

Binnen het plangebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. De in het gebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing heeft op de bestemmingsplankaart de aanwijzing “Beeldbepalende bebouwing”.

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een bestaande oost – west gerichte dijk. Deze is weliswaar van cultuurhistorische waarde, maar is niet als dusdanig als dijk zichtbaar in het landschap. De dijk is daarom niet specifiek bestemd, maar kan als aanknopingspunt dienen voor de toekomstige stedenbouwkundige invulling van Harinxma-land.

4. JURIDISCHE OPZET

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een globale en flexibele opzet van de plankaart en voorschriften. De gewenste flexibiliteit is verkregen door het opnemen van een aantal vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

Plankaart

Voor de opzet van de plankaart heeft een GBKN kaart (1:2.000) als onderlegger gediend. De plankaart bestaat uit één kaartblad. Op de plankaart zijn alle bestemmingen weergegeven via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen en/of kleur. Bij de opzet van de kaart is in beginsel de nota "Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur" van de Werkgroep Kleuren en Tekens op Stedenbouwkundige Plannen van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV) aangehouden. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de voorschriften.

Voorschriften

De voorschriften omvatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toelaatbaarheid van bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Toelichting

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak.

4.2. Opzet van de voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in een viertal paragrafen.

Paragraaf I, Hoofdpijnen van beleid

In de hoofdpijnen van beleid is een aantal hoofdelementen van het gewenste ruimtelijke beleid c.q. de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven.

Paragraaf II, Algemene en technische bepalingen

Deze artikelen zijn van belang voor een goede interpretatie van de bestemmingsbepalingen.

Paragraaf III, Bestemmingsbepalingen

Deze paragraaf bevat bepalingen die direct verband houden met de op de plankaart voorkomende bestemmingen.

Paragraaf IV, Aanvullende bepalingen

In deze paragraaf zijn artikelen opgenomen met bepalingen welke van toepassing zijn op de bestemmingen van de vorige paragraaf.

4.3. Artikelsgewijs commentaar

PARAGRAAF I HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Artikel 1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt naast de planologisch-juridische doelstelling van het bestemmingsplan, ingegaan op de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting ten aanzien van het woongebied, verkeer, de cultuurhistorische waarde, de landschappelijke inpassing, groen- en natuurontwikkeling, duurzaamheid en beeldkwaliteit, ligplaatsen en ondergronding. De in het plan gegeven aanwijzingen worden hier eveneens toegelicht.

PARAGRAAF II ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 2 Begripsbepaling

Het artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hiermee wordt de interpretatie van diverse begrippen vastgelegd.

Artikel 3 Wijze van meten

Hoe bepaalde maten dienen te worden gemeten, is aangegeven in artikel 3. Het geeft bijvoorbeeld aan hoe de goothoogte, (bouw)hoogte en inhoud van een bouwwerk dient te worden bepaald.

Artikel 4 Bijzondere bebouwingsbepalingen / afstemming andere regelgeving

In artikel 4 zijn bepalingen opgenomen omtrent aan te houden bebouwingsafstanden tot vaarwegen, tussen geluidsgevoelige objecten en wegen, en wordt een relatie gelegd met de Spoorwegwet.

PARAGRAAF III BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5 Uit te werken woondoeleinden -UW-

De gronden met de bestemming UW zijn onder andere bestemd voor woondoeleinden, bepaalde soorten bedrijvigheid en voorzieningen. In de bestemmingsbepalingen is een beschrijving in hoofdlijnen gegeven, waarin onder meer uitwerkingsregels zijn vastgelegd specifiek voor de bestaande woningen. In uitwerkingsregels zijn de procedures en kwantitatieve aspecten vastgelegd. Burgemeester en wethouders dienen de bestemming daarbij uit te werken overeenkomstig artikel 11 WRO. In de kwantitatieve aspecten zijn bepalingen opgenomen omtrent bijvoorbeeld de aantallen woningen, de concentratie van niet-woonfuncties rondom de eventuele Stationslocatie en langs de Stadsrondweg-Noord en de parkeernormen. Middels een wijziging van het plan kunnen burgemeester en wethouders een nieuwe vaarroute toestaan, een stationslocatie realiseren, de vestiging van een paardenhouderij / manege toestaan en een extra aanwijzing "Ontsluitingspunt" op de kaart opnemen.

Artikel 6 Woondoeleinden, woonboerderij -Wb-

In dit artikel is de bestaande woonboerderij bestemd. In de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de geldende bestemming in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". De perceelsgrootte is bepaald op de kadastrale begrenzing ten tijde van het rechtskracht

verkrijgen van het bestemmingsplan, met een maximum van 1.500 m². Per bestemming is in beginsel ten hoogste één woning toegestaan op de plaats waar deze aanwezig was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande maatvoering, grondoppervlakte, kapvorm en dakhelling mag niet worden gewijzigd, tenzij vooraf een vrijstelling is verleend. De bijgebouwenregeling sluit eveneens aan bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan.

Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden

oliehandel -B(o)-

bewegingsstudio en schoonheidssalon -B(ds)-

In dit artikel zijn de oliehandel/groothandelsbedrijf en de bewegingsstudio/ schoonheidssalon/kinderopvang specifiek bestemd, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt. In de bebouwingsbepalingen zijn hieraan oppervlaktes en maten verbonden. Per bestemmingsvlak zijn één bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan en mogen bijgebouwen, onder voorwaarden, worden gerealiseerd. Tevens zijn wijzigingsbevoegdheden om de gronden binnen de grens wijzigingsbevoegdheid 1 en 2 te wijzigen in de bestemming “-UW-”.

Artikel 8 Agrarisch gebied met landschappelijke waarde – openheid -Al(o)-

Het artikel sluit deels aan op de voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk Gebied (artikel III.1). De gronden zijn onder andere bestemd voor de duurzame landbouw en de uitoefening van de (overwegend) grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. In de beschrijving in hoofdlijnen is onder meer vastgelegd, dat een concentratiebeginsel geldt voor gebouwen en andere bouwwerken binnen het agrarisch bebouwingsvlak. In de bebouwingsbepalingen zijn daartoe bepalingen opgenomen omtrent de grondoppervlakte, maatvoering en hoogte van gebouwen en andere bouwwerken. Burgemeester en wethouders zijn daarbij bevoegd tot het verlenen van vrijstelling voor het oprichten van agrarische hulpgebouwen, een hogere goothoogte, een tweede agrarische bedrijfswoning, voedersilo's/torensilo's, gebouwde mestopslagvoorzieningen en het uitbreiden van de bedrijfsvloeroppervlakte van intensieve veehouderijactiviteiten. In de bijzondere gebruiksbepaling is onder meer bepaald, dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het, onder voorwaarden, plaatsen van toeristische kampeermiddelen. Tenslotte zijn bijzondere wijzigingsbepalingen opgenomen, waarin bepaald is dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen om de situering van de bebouwingsgrens te wijzigen, het bebouwingsvlak te vergroten en de aanleg van een fietspad langs de Franekervaart mogelijk te maken. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming “Bos”. Hiervoor zijn bestemmings- en bouwbeepalingen opgenomen. Onder voorwaarden kan middels een wijziging de bestemming worden gewijzigd in de bestemming “Woondoeleinden, woonboerderij -Wb-” zoals bedoeld in artikel 6 of is de vestiging van een paardenhouderij / manege mogelijk.

Artikel 9 Kaden -Mw-

De kaden bij water(wegen) zijn bestemd als “Kaden -Mw-” en zijn primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden (waterkering). Voor zover de bestemming samenvalt met de bestemming “Archeologisch waardevolle gebieden”, is laatstgenoemde bestemming primair.

Het beleid richt zich op de bescherming van de waterstaatkundige functie. Andere bouwwerken mogen in beginsel uitsluitend voor de bestemming worden gebouwd.

Artikel 10 Railverkeer -Vr-

De gronden met de bestemming -Vr- zijn bestemd voor het verkeer en vervoer per rail. Dit betreft de spoorbaan Leeuwarden - Stavoren. Ter plaatse van of binnen 100 m van de aanwijzing 'Stationslocatie' mogen ongelijkvloerse kruisingen voor wegverkeer en recreatief waterverkeer worden gerealiseerd. Bouwwerken zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming toegestaan.

Artikel 11 Waterweg –Vs(w)-

De bestemming betreft de belangrijkste vaarwegen in het plangebied. De gronden met de bestemming -Vs(w)- zijn bestemd voor het verkeer en vervoer te water en de waterhuishouding (boezemwater). Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming, waaronder waterstaatkundige voorzieningen, zijn toegestaan.

Artikel 12 Water

- boezemwater -(bw)-

In artikel 12 is bepaald, dat deze gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding (waterberging). Het beleid in de beschrijving in hoofdlijnen richt zich op handhaving van de waterstaatkundige functie. Waterstaatkundige voorzieningen, zoals sluizen, en bouwwerken ten dienste van de bestemming, zijn toegestaan.

Artikel 13 Archeologisch waardevolle gebieden

De gronden met de bestemming "Archeologisch waardevolle gebieden" zijn in de doeleindenomschrijving primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de archeologische waarde van deze gronden. Het beleid richt zich op het weren van activiteiten die de archeologische waarde kunnen aantasten. Aan deze gronden zijn beperkte bouw mogelijkheden (met vrijstellingsbepaling) en een aanlegvergunningstelsel (artikel 19) gekoppeld. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 WRO de bestemming te wijzigen: de bestemming kan geschrapt worden of de grenzen van de bestemming kunnen wijzigen, indien blijkt dat geen sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden of handhaving van de bestemming niet noodzakelijk wordt geacht.

PARAGRAAF IV AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 14 Algemene vrijstellingsbepalingen

De algemene vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15 lid 1 onder a WRO, hebben ten doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering en bouw grenzen plaatsvinden. Indien burgemeester en wethouders het voornemen hebben een algemene vrijstelling te verlenen, dient een procedure te worden doorlopen zoals opgenomen in artikel 17 van de voorschriften.

Artikel 15 Nadere eisen

In artikel 15 is bepaald, dat burgemeester en wethouders, na afweging, nadere eisen kunnen stellen aan de situering van gebouwen bij beeldbepalende bebouwing. Indien

burgemeester en wethouders hieraan toepassing willen geven, dient de procedure zoals omschreven in artikel 17 van de voorschriften gevolgd te worden.

Artikel 16 Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Op grond van artikel 11 WRO zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen. De gevallen waarvoor dit mogelijk is, zijn in het onderhavige artikel beschreven, bijvoorbeeld een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen. Indien burgemeester en wethouders hiertoe het voornemen hebben, dient een procedure te worden doorlopen zoals opgenomen in artikel 17 van de voorschriften.

Artikel 17 Procedureregels

In het artikel is bepaald dat voor zover in de overige artikelen is verwezen naar dit artikel, de opgenomen procedureregels gevolgd moeten worden. Er zijn procedureregels opgenomen ten aanzien van vrijstellingen en nadere eisen en met betrekking tot wijzigingen en uitwerkingen.

Artikel 18 Algemene gebruiksbepalingen

Het is verboden onbebouwde gronden en bouwwerken anders te gebruiken of laten gebruiken dan in overeenstemming met de bestemming. Aangegeven is welk gebruik in elk geval verboden is. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen, als strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik en (onder voorwaarden) voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in woningen.

Artikel 19 Aanlegvergunningen

Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden dienen burgemeester en wethouders een aanlegvergunning ex artikel 14 WRO te verlenen specifiek voor zover het gronden betreft die op de kaart zijn bestemd als "Archeologisch waardevolle gebieden" of zijn aangeduid als "Gebieden met archeologische verwachtingswaarde". De uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden op gronden met de bestemming "-Al(o)-" is eveneens gebonden aan een aanlegvergunning. Uitgezonderd zijn de werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis. Tevens zijn bepalingen opgenomen omtrent de toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden.

Artikel 20 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd (kunnen) worden. Tevens zijn overgangsbepalingen opgenomen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken.

Artikel 21 Strafbaarheid van overtredingen

In dit artikel is vermeld, dat overtreding van een aantal genoemde verbodsbepalingen strafbaar is volgens artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22 Slotbepaling

Dit betreft het zogenaamde “citeerartikel”.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Om te bepalen of bepaalde bedrijven in het plangebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor een eerste toetsing in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage bij de voorschriften. In deze bijlage is tevens een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

5. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

5.1. Milieuaspecten

5.1.1. Geluid

Door de wettelijke kaders zullen ook in Harinxmaland maatregelen nodig zijn die de hinder van geluid beperken. Dit is met name het geval bij de Stadsrondweg. Bij Harinxmaland wordt ingezet op een afwisselend beeld van meer open gedeelten en groen. De voorkeur wordt eraan gegeven bij Harinxmaland niet met geluidswallen of -schermen te werken. Mogelijk leidt dit tot een voorkeur voor niet-woonfuncties in de nabijheid van de Stadsrondweg en de spoorlijn. Indien toepassing van geluidswerende voorzieningen niet te vermijden is, dan is het gewenst te zoeken naar oplossingen om beperkingen te ondervangen door bijvoorbeeld geluidswalwoningen.

In het kader van het gereedmaken van een bestemmingsplan dient in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een onderzoek plaats te vinden naar de relevante geluidsaspecten. Hieronder worden de voor dit bestemmingsplan van belang zijnde aspecten met betrekking tot wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï behandeld. Overige geluidsaspecten, zoals industrielawaaï en luchtvaartlawaaï, zijn niet van toepassing.

Voor het bestemmingsplan Harinxmaland is een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï (Noordelijk Akoestisch Adviesbureau BV, d.d. 12 oktober 2005). Het onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig de standaardrekenmethode II van het "Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2002" en het "Reken- en meetvoorschrift railverkeerslawaaï 1996". De resultaten zijn als bijlage in het plan opgenomen.

Het wegverkeerslawaaï manifesteert zich met name in relatie tot de Stadsrondweg-Noord en de Leeuwarderweg. Hierdoor kan over een breedte van circa 150 meter vanuit de Stadsrondweg-Noord en circa 225 vanuit de Leeuwarderweg niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De contouren vormden zo een belemmering voor te realiseren woningbouw en andere geluidsgevoelige objecten in het gebied.

Ten dele kan door het realiseren van niet-woonbebouwing langs de rand van het gebied tot een bijstelling van de te hanteren zones worden gekomen. De niet-woonbebouwing kan als geluidsbuffer fungeren voor achterliggende woningen. Gezien het totaal te realiseren programma zal slechts een beperkt deel van de bebouwingswand langs de Stadsrondweg-Noord en de Leeuwarderweg voor niet-woonbebouwing in aanmerking komen. Dit maakt het gewenst om voor delen van het gebied langs de Stadsrondweg-Noord en de Leeuwarderweg hogere grenswaarden vast te stellen. Wel is het zo dat in Sneek bij al andere gerealiseerde woonbebouwing langs de Stadsrondweg minimale afstanden van in ieder geval 30 meter zijn gehanteerd. Daardoor wordt een overschrijding van de geluidswaarde van 60 dB(A) niet verwacht. Op 7 februari 2006 hebben gedeputeerde staten van Fryslân op verzoek van de gemeente hogere waarden vastgesteld, te weten tot maximaal

60 dB(A) in relatie tot de Stadsrondweg-Noord en tot maximaal 55 dB(A) in relatie tot de Leeuwarderweg. Het vaststellingsbesluit is als bijlage opgenomen.

Het spoorweglawaai manifesteert zich langs de spoorlijn. Hierdoor kan over een breedte van circa 35 meter niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A). Binnen een afstand van 35 m zullen waarschijnlijk geen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd. Een te realiseren hogere grenswaarde zal hier naar verwachting dan ook niet nodig zijn. Indien alsnog woningen binnen de contour van circa 35 m worden gerealiseerd, dienen hogere waarden te worden vastgesteld door de provincie. Gezien het voorgaande en de korte afstand van de 57 dB(A) contour ten opzichte van de spoorlijn is deze geluidscontour niet op de kaart aangeduid. Wel wordt in artikel 4, bijzondere bebouwingsbepalingen / afstemming andere regelgeving, de relatie met de Wet geluidhinder gelegd. Mochten te zijner tijd hogere waarden nodig zijn dan zal er nader overleg plaatsvinden met de provincie en zonodig ook met ProRail over de te volgen hogere waarden-procedure.

5.1.2. Luchtkwaliteit

Op grond van het Besluit luchtkwaliteit dient inzicht te worden gegeven in de concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van onder andere nieuw geprojecteerde gevoelige bestemmingen. Voor de nieuw te bouwen woningen binnen dit plan is onderzocht of deze kunnen voldoen aan de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde grenswaarden. Voor wegverkeer betreft dit met name stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In de aangepaste regelgeving van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) is vastgelegd dat het aandeel van fijn stof dat zich van nature in de lucht bevindt en niet schadelijk is voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing mag worden gelaten. Dit betreft voornamelijk zeezout. Om deze invloed uit de berekeningsresultaten te filteren, is in het Blk 2005 bepaald dat op de berekende jaargemiddelde concentratie $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in mindering mag worden gebracht en het aantal berekende overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes dagen.

Onderzoek is uitgevoerd naar het wegverkeer op de Stadsrondweg-Noord. In het prognosejaar 2020 wordt daar een verkeersintensiteit geraamd van 13.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor het aandeel vrachtverkeer is uitgegaan van 10%, waarvan 2/3 deel middelzwaar vrachtverkeer en 1/3 deel zwaar vrachtverkeer.

Van belang is te toetsen aan de jaargemiddelde grenswaarde van NO_2 en PM_{10} welke $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Deze grenswaarde geldt voor de stof NO_2 vanaf het jaar 2010 en voor de stof PM_{10} vanaf het jaar 2005. Daarnaast is voor de stof PM_{10} een 24-uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Op grond van het rekenmodel CARII (versie 4.0) is een berekening uitgevoerd naar de concentratie van de luchtverontreinigende stoffen. Deze versie van het CAR-programma is in maart 2005 uitgebracht. In deze versie van het rekenprogramma zijn scenario's toegevoegd voor de jaren 2010, 2015 en 2020. In dit scenario, dat is afgeleid van de Referentieraming uitvoeringsnotitie (UNRR) zijn de meest recente gegevens over de ontwikkeling van emissiefactoren en achtergrondconcentraties verwerkt.

De resultaten d.d. mei 2005 zijn in de onderstaande tabel opgenomen, waarin de eerder genoemde correcties als gevolg van het Blk 2005 d.d. augustus 2005 nog niet zijn verwerkt.

Tabel : Berekeningsresultaten luchtkwaliteitonderzoek "Stadsrondweg-Noord".

Stof	Jaar			
	2004	2010	2015	2020
NO ₂ jaargemiddeld	31 µg/m ³	24 µg/m ³	22 µg/m ³	21 µg/m ³
PM ₁₀ jaargemiddeld	29 µg/m ³	29 µg/m ³	29 µg/m ³	28 µg/m ³
PM ₁₀ 24-uurgemiddelde	25 dagen	25 dagen	21 dagen	19 dagen

Uit deze berekening wordt geconcludeerd dat de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀, zonder toepassing van de correctie, niet wordt overschreden. De berekende jaargemiddelde concentratie NO₂ voor de Stadsrondweg-Noord bedraagt zonder correctie maximaal 31 µg/m³ in het beoordelingsjaar 2004 en neemt af tot 21 µg/m³ in het prognosejaar 2020.

Voor PM₁₀ bedraagt de jaargemiddelde concentratie vrijwel constant in alle onderzochte jaren maximaal 29 µg/m³. Dit betreft concentraties die ruim lager zijn dan de voor beide stoffen geldende grenswaarden van 40 µg/m³. Met toepassing van de correctie van 6 µg/m³ betekent dit, dat de verwachte waarden nog verder onder de grenswaarde komen te liggen.

Voor PM₁₀ wordt ook de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ in het jaar 2004 met niet meer dan 35 dagen overschreden. Het aantal dagen dat deze grenswaarde wordt bereikt bedraagt, zonder toepassing van de correctie, maximaal 25 in het beoordelingsjaar 2004 en het prognosejaar 2010. In het prognosejaar 2020 neemt het aantal dagen, dat deze grenswaarde wordt bereikt af naar 19 dagen. Belangrijk is de constatering dat door de correctie van zes dagen de 24 uren gemiddelde grenswaarde maximaal 19 keer wordt overschreden (2010). Dit is ruim minder dan het gestelde maximum van 35 dagen, waardoor deze grenswaarde evenmin een belemmering vormt voor de realisering van de woningen.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat het aspect luchtkwaliteit in dit plan geen belemmeringen oplevert.

5.1.3. Hinder (agrarische) bedrijfsactiviteiten

In of nabij het plangebied zijn bedrijven aanwezig die in meer of mindere mate overlastsituaties kunnen veroorzaken.

Binnen het plangebied zijn enkele agrarische bedrijfspercelen (melkrundveehouderijen) aanwezig:

- Oerdyk 1;
- Ivice Leane 24;
- Kleasterwei 3.

De percelen Oerdyk 1 en Ivige Leane 24 zijn opgenomen binnen de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden -UW-". Op grond van het overgangsrecht kan de huidige bedrijfsvoering vooralsnog worden voortgezet. Bij de uitwerking van de woonbestemming is het uitgangspunt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Handhaving van deze functies bij volledige planrealisatie is vanuit milieu- en bedrijfsoverwegingen niet mogelijk.

Het bedrijf op perceel Kleasterwei 3 is opgenomen binnen de bestemming "Agrarische gebieden met landschappelijke waarden, openheid -Al(o)-". De afstand tot de uit te werken woonbestemming bedraagt meer dan 100 m en is daarmee niet van invloed te achten op het te ontwikkelen woongebied. Ook anderszins levert deze bedrijvigheid geen belemmeringen op.

Op perceel Oerdyk 4 worden in de hobbysfeer paarden gehouden. Hoewel op het perceel wel een agrarische bedrijfsvoering is toegestaan, gelden hier, gelet op het hobbymatige karakter van de activiteiten, nu formeel gezien geen afstandeisen. In het plan is de mogelijkheid tot agrarische bedrijfsvoering op het perceel wegbestemd. Wel kunnen op grond van het overgangsrecht de huidige hobbymatige activiteiten worden voortgezet. Bij de uitwerking van de woonbestemming zal de verkaveling moeten worden afgestemd op de dan aanwezige bedrijfsvoering.

Op korte afstand van het plangebied liggen twee melkrundveehouderijbedrijven (Kleasterwei 4 en Ivige Leane 20). De afstand tot de uit te werken woonbestemming bedraagt meer dan 100 m en is daarmee niet van invloed te achten op het te ontwikkelen woongebied. Ook anderszins levert deze bedrijvigheid geen belemmeringen op.

In het plangebied zijn ook nog enkele niet-agrarische bedrijven actief:

- Ivige Leane 22: oliehandel;
- Ivige Leane 28: bewegingsstudio, schoonheidssalon, kinderopvang.

Beide bedrijven zijn specifiek bestemd, waarbij is aangesloten bij de tot dusver geldende bestemming. De bestaande situatie vormt hier het uitgangspunt. De oliehandel kan worden gekwalificeerd als een milieucategorie 2 bedrijf, de bewegingstudio c.a. als milieucategorie 1 bedrijf. Hier gelden afstandscriteria van respectievelijk 30 en 10-0 m. Bij de uitwerking van de woonbestemming zal de verkaveling moeten worden afgestemd op de hier aanwezige bedrijfsbestemmingen.

Op korte afstand van het plangebied zijn langs de Leeuwarderweg twee bedrijfslocaties aanwezig. Op perceel Oerdyk 9 was recentelijk een grasdrogerij actief. De grond is door de gemeente aangekocht. Vanaf voorjaar 2005 is de grasdrogerij niet meer als zodanig actief. Wel vinden er nog aan de grasdrogerij gerelateerde activiteiten plaats. Deze zullen uiterlijk eind 2006 worden beëindigd. Welke functie dan op het perceel wordt ondergebracht, is nog niet bekend. Met betrekking tot de uit te werken woonbestemming in het plangebied zal te zijner tijd rekening moeten worden gehouden met beperkingen die perceel Oerdyk 9 met zich mee gaat brengen. De gewenste ontwikkeling van een woongebied binnen Harinxmaland geldt als randvoorwaarde voor de nieuwe invulling van het grasdrogerijterrein. Overigens zijn op korte afstand van het perceel bestaande woningen aanwezig. Zo zal ook los van de ontwikkeling van het woongebied bij de herontwikkeling

van het grasdrogerijterrein rekening moeten worden gehouden met de aanwezige woonfunctie.

Langs de Leeuwarderweg is in het Zwettebos ook Dierenopvangcentrum De Nomadenhof gevestigd. Met betrekking tot een dierenasiel dient een afstand van 100 m te worden gehanteerd tot aan nieuw te realiseren woningen. Door het realiseren van geluidsafschermende maatregelen kan eventueel een kortere afstand worden gehanteerd (80 meter).

Langs de Stadsrondweg zijn ook de nodige bedrijfsfuncties aanwezig. Gelet op de situering van de weg, die tussen de bedrijvigheid en het nieuw te ontwikkelen gebied in ligt, zullen de bedrijfsfuncties geen negatieve effecten hebben. De afstand is groter dan 50 meter. In één geval ligt dit anders, namelijk de situatie ter hoogte van de manege langs de Pim Mullierstraat. Voor deze manege dient bij nieuwbouw van woningen een afstand van 50 meter te worden aangenomen. Aangezien hier ook sprake is van mestopslag dient deze afstand te worden vergroot tot 100 meter. De situering van de mestopslag bij de manege is zodanig dat een afstand tot de nieuw te bouwen woningen in Harinxmaland geen problemen oplevert.

Net ten noorden van het plangebied, en ook buiten de gemeentegrens, ligt in Scharnegoutum een bedrijvengebied langs de Trekdyk. In het gebied is bedrijvigheid toegestaan die is gekwalificeerd als milieucategorie 1, 2 en 3 bedrijven. Hier dient maximaal een afstand tot nieuwe woonbebouwing van 100 m te worden gehanteerd. De uit te werken woonbestemming biedt binnen deze afstand niet de mogelijkheid om woningbouw te realiseren (temeer omdat ter plaatse ook een hoogspanningsleiding aanwezig is, waardoor ook op grond hiervan beperkingen met betrekking tot woonbebouwing gelden).

Ten zuidwesten van het plangebied, tussen de Stadsrondweg en Ysbrechtum, staat voorts een kleine windmolen (Amerikaanse Windmotor). Deze functioneerde voorheen voor de bemaling. De molen is niet meer afhankelijk van de windvang, aangezien deze door een motor wordt aangedreven. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is rondom de molen de aanduiding "Molenbiotoop" gegeven. Deze biotoop strekt zich uit tot binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Gezien het feit dat de molen geen functie meer heeft voor de waterhuishouding is de "Molenbiotoop" niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen en heeft als dusdanig geen gevolgen voor de toekomstige inrichting van dit deel van het plangebied.

5.1.4. Externe veiligheid

Op de Risicokaart provincie Fryslan zijn de diverse risicobronnen en risico-ontvangers in beeld gebracht. Op de kaart (gegevens d.d. 1 april 2005) zijn in het plangebied geen risicobronnen of risico-ontvangers aanwezig. De Stadsrondweg-Noord en de spoorweg zijn niet aangewezen als routes voor het transport van gevaarlijke stoffen. Op grond hiervan wordt het niet noodzakelijk geacht een risicoanalyse uit te voeren.

Ten noorden van het plangebied is een hoogspanningsverbinding aanwezig. Bij (woon)bebouwing dient een minimale afstand van 20 m in acht te worden genomen. In werkelijkheid zal deze afstand vanuit ruimtelijk landschappelijke overwegingen groter zijn.

Vanuit het aspect externe veiligheid worden daarmee geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Harinxmaland ligt op de grens van het voormalige Middelseegebied, waarvan een zekere diversiteit in de bodemopbouw is waar te nemen. Bij woningbouw is ophoging van het terrein noodzakelijk. De huidige bodemopbouw kan daarmee grotendeels gehandhaafd blijven.

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient voorts in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient met name onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Op basis van een provinciale inventarisatie van mogelijke locaties met bodemverontreiniging, zijn binnen het gebied enkele locaties aangegeven waar sprake is van de aanduiding 'potentieel ernstig verontreinigd'. Het gaat om de kavels Oerdyk 1, Ivige Leane 24, Ivige Leane 22 en Kleasterwei 3. Voor perceel Kleasterwei 3 blijft de huidige (agrarische) bestemming gehandhaafd. De drie overige percelen liggen binnen het te ontwikkelen woongebied met de bestemming "-UW-". Als uitgangspunt geldt dat de percelen in de huidige staat kunnen worden ingepast binnen de toekomstige verkaveling. Er bestaat daarmee een gerede kans dat voor de uitwerking van het gebied de bodemsituatie van deze percelen in planologische zin weinig relevant is. Een aanvullend bodemonderzoek wordt daartoe op dit moment niet nodig geacht. Wordt wel tot een (woningbouw)ontwikkeling gekomen, dan zal aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Dit geldt ook voor een aantal sloten, die op basis van de provinciale inventarisatie zijn aangemerkt als 'potentieel verontreinigd' of 'potentieel ernstig verontreinigd'. Eventueel kan tot een inpassing van de sloten binnen de verkavelingsstructuur worden gekomen.

5.3. Waterparagraaf

Het water zal binnen het plangebied op diverse niveaus een rol gaan spelen.

De geschiktheid van het gebied voor in hoofdzaak de woonfunctie is beoordeeld aan de hand van een waterkansenkaart. Gezien de huidige kwalificaties 'ongeschikt mits' en 'ongeschikt' zijn maatregelen noodzakelijk om het gebied in voldoende mate alsnog voor woningbouw geschikt te maken.

Door functiewijziging neemt het verhard oppervlak in het gebied toe. Het regenwater wordt deels afgekoppeld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het regenwater moet worden geborgen in het plangebied om te voorkomen dat de afvoer uit het plangebied toeneemt. Voor deze piekberging is een extra oppervlak aan open water nodig. Door in het gebied vanaf de Franekervaart en de Zwette vaarverbindingen te realiseren, bij voorkeur als doorgaande route, kan worden bijgedragen aan een voldoende toevoeging van open water. Bovendien komt de wijk zo deels aan boezemwater te liggen, waardoor de mogelijkheid ontstaat een deel van de woningen direct aan het water te situeren.

Om tot een voldoende waterkwaliteit te komen, is het van belang de richtlijnen voor duurzaam bouwen te volgen, onder andere het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen voor woningen, straatmeubilair en inrichting van het watersysteem (geen zink, lood, koper en dergelijke).

Aangezien het plan uitgaat van een uit te werken woonbestemming is een detaillering van te treffen maatregelen nog niet aan de orde. Vandaar dat de watertoets voorziet in een beoordeling op hoofdlijnen en de basis vormt voor nadere detaillering van maatregelen voor de uit te werken gebieden.

Het Wetterskip Fryslân is betrokken geweest bij het uitvoeren van de watertoets en kan zich met de voorliggende waterparagraaf verenigen.

Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente Sneek heeft in samenspraak met Wetterskip Fryslân en het toenmalige Wetterskip Marne-Middelsee het Waterplan Sneek opgesteld. In het Visiedocument is het toekomstige waterbeleid voor de gemeente weergegeven. Het beleid dat voor de ontwikkeling van het plangebied van belang is, is hieronder weergegeven.

Water en ruimte

Ruimte voor water vormt een centraal uitgangspunt voor het nieuwe waterbeleid van de gemeente Sneek. Dit vraagt een nieuwe aanpak waarbij waterbewust bouwen en inrichten sleutelbegrippen zijn. Water wordt een (mede)sturend principe in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Sneek. Wateroverlast kan zo worden voorkomen. Daarnaast voegt de combinatie met water met andere functies veel toe aan de ruimtelijke kwaliteit van Sneek.

Doelstelling: water verankeren in ruimtelijke plannen

Het water wordt verankerd in ruimtelijke plannen door het toepassen van de watertoets op relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Op deze manier wordt vroegtijdige betrokkenheid van waterdeskundigen gewaarborgd en worden alle waterhuishoudkundige aspecten in het planvormingsproces afgewogen en beoordeeld. Uitgangspunt voor deze beoordeling zijn een duurzaam ingericht watersysteem en het krijgen en behouden van schoon water in een gebied. De watertoets wordt in drie stadia van ruimtelijke ordening toegepast: bij locatiekeuze, bij (her)inrichting en bij beheer. De uitgangspunten, gemaakte afwegingen en ruimtelijke keuzes worden opgenomen in een waterparagraaf van het bestemmingsplan.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving in het gebied van water en ruimtelijke ordening. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

Doelstelling: vergroten functionaliteit van het water

Water is belangrijk voor Sneek. Meer ruimte voor water betekent ook streven naar het vergroten van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de veiligheid van het vele water in Sneek. Lokale gebruiksfuncties, zoals vaarwater, viswater en waterbeleving verdienen aandacht bij (her)inrichting van gebieden. Bijvoorbeeld door de beleving van water te vergroten met wandelpaden, steigertjes en veilige oevers. Doorgaande recreatieve routes kunnen worden verbeterd door het verhogen van een brug of het maken van een permanente kluunvoorziening. Deze doelstelling krijgt vorm door voor gebieden duidelijke keuzes te maken in prioritaire functies en mogelijke combinatiefuncties (ten behoeve van meervoudig ruimtegebruik). De lokale gebruiksfuncties vormen daarin een aanvulling op de functies uit het IWBP.

Duurzaam water

‘Duurzaam water’ richt zich op heden en toekomst en voorkomt afwenteling naar andere gebieden en andere gebruikers binnen het watersysteem. Duurzaam waterbeleid dient bij te dragen aan een verbetering van de kwaliteit van het water, het vergroten van de veiligheid (geen wateroverlast) en de ecologische waarde.

Doelstelling: verbeteren waterkwaliteit

Gestreefd wordt naar een betere kwaliteit van het oppervlaktewater. Een goede waterkwaliteit is immers een belangrijke randvoorwaarde voor veel doelstellingen in het waterplan. Uitgangspunt is de drietrapsstrategie ‘schoonhouden-scheiden-zuiveren’. Accent ligt op het aanpakken van de nog resterende puntbronnen, de diffuse bronnen, een duurzame inrichting en duurzaam/ecologisch onderhoud. Bij duurzame inrichting kan gedacht worden aan natuurvriendelijke oevers in combinatie met een flexibel peil. Dit is belangrijk

voor het verbeteren van natuurontwikkeling en heeft daarmee een positieve invloed op de waterkwaliteit.

De aanpak van puntbronnen is maatwerk. Bij de verdergaande sanering van riool-overstorten (waterkwaliteitsspoor) is de waterkwaliteit van het ontvangende water richtinggevend voor de maatregelen. Het beleid van Wetterskip Fryslân voor het waterkwaliteitsspoor is nader uitgewerkt in het Gemeentelijk Rioleringsplan. Voor de aanpak van diffuse bronnen willen gemeente en waterschap een voorbeeldfunctie vervullen. Het Actieprogramma diffuse bronnen in Fryslân, waarmee ook de VFG heeft ingestemd, vormt de leidraad voor deze gezamenlijke inspanning. Voor het duurzaam inrichten van het watersysteem en het hebben en behouden van schoon water worden bij nieuwe plannen algemene uitgangspunten gehanteerd (zie kader). Gestreefd wordt naar het gebruik van duurzame materialen, zoals omschreven in het Nationaal pakket duurzame stedenbouw (SEV en Novem, 1999). Over het gebruik van deze materialen worden bindende afspraken gemaakt tussen de gemeente en de projectontwikkelaar, bouwonderneming of particulier.

Algemene uitgangspunten voor een duurzame inrichting van het watersysteem zijn de volgende (naar SEV en Novem, 1999). Toepassen drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren'. Streven naar het vasthouden en infiltreren van water, zonder dat dit wateroverlast tot gevolg heeft. Voorkom verdroging en wateroverlast binnen en buiten het plangebied door goed peilbeheer en goede ontwatering van bebouwing en wegen. Zorgen voor voldoende waterberging voor piekafvoeren. Minimaliseer verhard oppervlak voor het verminderen van de belasting van het riool en de RWZI. Streef naar natuurvriendelijke inrichting van oevers. Houdt bij het ontwerp rekening met het beheer en onderhoud (bereikbaar, goed te onderhouden constructies en geen overmatige bladinvall). Algemene uitgangspunten voor het hebben en behouden van schoon water (naar SEV en Novem, 1999). Voorkom afwenteling van vervuiling buiten het plangebied of naar de toekomst. Gaten niet van (traditioneel) zink of koper maken, geen teerhoudende dakbedekkingen gebruiken en geen asfalt op basis van teerbitumen toepassen. Geen geïmpregneerd tuin- en beschoeiingshout gebruiken. Geen gebruik maken van chemische bestrijdingsmiddelen. Streef naar nulemissie vanuit de riolering door onder andere afkoppelen van schone (dak)oppervlakten. Geef voorlichting over illegale lozingen of foute aansluitingen op het gescheiden rioolstelsel. Minimaliseer de inlaat van gebiedsvreemd water.

Doelstelling: voorkomen wateroverlast

Om wateroverlast en verdroging te voorkomen dient het watersysteem geoptimaliseerd te worden, met als uitgangspunt 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Omdat de infiltratiecapaciteit van water in de bodem in de gemeente beperkt is ligt de nadruk in Sneek op het bergen van water. Waar sprake is van een toename van verhard oppervlak dient dan ook ruimte te worden gemaakt voor het bergen van afvoerpieken. De bergingscapaciteit kan aanmerkelijk worden vergroot door flexibel peilbeheer toe te passen. Een flexibel peilbeheer, in combinatie met natuurvriendelijke oevers, is daarnaast ook zeer belangrijk voor de ecologische waarde (vergroten biodiversiteit).

Bij dimensioneren van het watersysteem dient rekening te worden gehouden met de verwachte klimaatsverandering (meer neerslag en grotere piekafvoeren). Tevens dient rekening te worden gehouden met grotere peilfluctuaties in de Friese Boezem, als gevolg van deze klimaatsverandering. Door het waterschap en de provincie ontwikkelen een strategie om wateroverlast in relatie tot de Friese Boezem te voorkomen. Ook hier wordt de oplossing gezocht in 'vasthouden-bergen-afvoeren' (drietrapsstrategie waterkwantiteit) en 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' (drietrapsstrategie waterkwaliteit).

Vasthouden-bergen-afvoeren

De eerste keuze is water vasthouden in het gebied zelf, zonder dat dit wateroverlast tot gevolg heeft. Bij veel neerslag zal dit niet altijd mogelijk zijn. Dan is het zaak om het overtollige water tijdelijk te bergen. Uitgangspunt is dat circa 10% van het totale oppervlak bestaat uit waterberging. Pas als vasthouden en bergen onvoldoende soelaas bieden, is het afvoeren van water de enige oplossing. Voor noodgevallen tenslotte is het wenselijk gebieden te hebben waar water gecontroleerd opgevangen kan worden. De primaire keuze om meer water vast te houden in het eigen gebied is niet alleen van belang bij veel neerslag. Het kan ook helpen om de verdroging van natuurterreinen te bestrijden en in perioden van droogte watertekorten aan te vullen.

Schoonhouden-scheiden-zuiveren

De ruimte wordt zodanig ingericht en gebruikt, dat grond- en oppervlaktewater zo min mogelijk vervuult. Als dat niet voldoende is, worden (aanvullende) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt is tenslotte zuiveren van vuile waterstromen vereist.

Doelstelling: vergroten ecologische waarde

De gemeente Sneek en provincie Fryslân willen de bestaande natuurwaarden in de gemeente en het leefklimaat voor plant en dier behouden en versterken. Naast de natuurgebieden is deze doelstelling ook van toepassing op de wateren in de stad en het buitengebied. Voor water resulteert deze doelstelling in werken aan een betere waterkwaliteit en het tegengaan van verdroging in de gebieden met de functie 'water voor natuur' en overige gebieden met natuurwaarde. In alle wateren draagt een meer gevarieerde natuurlijke inrichting van oevers en natuurvriendelijk onderhoud bij aan het vergroten van de natuur- en belevingswaarde.

Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een gebied met een klei op zandbodem. Het gebied wordt voornamelijk als weiland gebruikt. Het gebied wordt als polder beheerd en door middel van sloten ontwaterd.

Het maaiveld ligt globaal tussen 0 en 50 cm –NAP. De kaden langs De Zwette en de Franekerkaart liggen tussen 0 en 30 cm +NAP.

Binnen het gebied zijn verschillende peilgebieden aanwezig. Tussen de Zwette en de spoorlijn zijn enkele gebieden aanwezig en varieert het peil van 70 cm tot 120 cm –NAP. Vanaf de spoorlijn tot aan de Franekervaart zijn ook diverse peilgebieden aanwezig en

varieert het peil van 52 cm tot 170 cm –NAP. Beide vaarten, De Zwette en de Franeker-vaart, liggen voor de boezem op 52 cm –NAP.

Volgens de Stiboka-bodemkaart 1:50.000 van het plangebied is er sprake van knippige poldervaaggronden bestaande uit klei (code gMn85C), kalkarme poldervaaggronden van zware zavel (code Mn25C), kalkrijke poldervaaggronden, zware klei (Mn45A) en oude bewoningsplaatsen (terp, code: T). Het pleistocene zand bevindt zich op een diepte van 6 tot 0 m –NAP. Deze situatie is bepalend voor de draagkracht van de bodem (met name voor de fundering van gebouwen, wegen en riolering) en voor de mogelijkheden om natuurwaarden te ontwikkelen.

Het polder- en boezemwater voldoet vaak (nog) niet aan de minimale kwaliteitseisen die door het waterschap aan het oppervlaktewater worden gesteld. Vooral de concentratie stikstof en in mindere mate die van fosfaat zorgen ervoor dat de kwaliteit als matig tot vrij slecht wordt gekenmerkt. De te hoge concentraties van deze voedingsstoffen kunnen leiden tot:

- overmatige algengroei;
- overmatige groei van waterplanten (bijvoorbeeld kroossoorten);
- eenzijdige visstand;
- zuurstofloosheid.

De hiervoor meest kwetsbare delen van het watersysteem zijn doodlopende, relatief ondiepe, nauwelijks door stroming of windwerking beïnvloede delen.

Toekomstige situatie

De toekomstige waterhuishoudkundige situatie in het nieuwe woongebied wordt afgestemd op het Visiedocument van het Waterplan Sneek. Uitgangspunt daarin is dat het waterbeheer plaatsvindt op basis van de principes ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ en ‘schoonhouden-scheiden-zuiveren’ die onlosmakelijk verbonden zijn met het verkrijgen van een duurzaam watersysteem.

In het nieuwe woongebied ondergaat zowel de maaiveldligging als de waterhuishouding een aanmerkelijke wijziging.

Functies nieuw water

In het woongebied zal een belangrijke oppervlakte aan boezemwater worden toegevoegd. Dit water krijgt de volgende functies:

- vaarwater;
- kijkwater;
- natuurfunctie;
- vergroting boezemcapaciteit.

Het oppervlaktewater zal tevens een functie vervullen als berging van het hemelwater uit het nieuwe woongebied: het regenwater afkomstig van de daken zal rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Ook zullen aan het water grenzende erven, terreinen en wegen en paden via de berm op het oppervlaktewater lozen. Onderzocht zal worden of deze wegen ‘op één oor’ kunnen worden gelegd. Bij de uitwerking van het gebied dient het oppervlak van het nieuw te realiseren water circa 10% van het oppervlak van het

totaal te ontwikkelen gebied bedragen; een norm die gebruikelijk is voor het bergen van hemelwater in een woongebied.

In aansluiting op de toe te voegen vaarroute kunnen ook grotere waterelementen worden opgenomen, bij voorkeur ter hoogte van gebieden die op basis van de waterkansenkaart als 'ongeschikt' zijn aangemerkt.

Er zal geen afvoer van hemelwater plaatsvinden naar het oppervlaktewater dat via goten en putten wordt verzameld. De kwaliteit hiervan is als gevolg van een te grote vervuiling met straatvuil onvoldoende om rechtstreeks op het oppervlaktewater te kunnen lozen. Dit water wordt via de riolering afgevoerd naar de RWZI. In overleg met het waterschap in de hoedanigheid van waterkwaliteitsbeheerder kan van dit principe worden afgeweken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat in woonstraten waar nauwelijks sprake is van verkeer rechtstreeks op het oppervlaktewater kan en mag worden geloosd.

Nieuw peil

Door de realisatie van een (doorgaande) vaarroute wordt het boezempeil in het plangebied gebracht (52 cm –NAP).

Hoewel het gemiddelde boezempeil 52 cm –NAP bedraagt, kan, met name in de winter, de waterstand flink hoger zijn: 20 – 30 cm verhoging komt regelmatig voor. Gebaseerd op 30 jaar meetgegevens en rekening houdend met een veiligheidsmarge (statistische betrouwbaarheidsintervallen) kan eens in de 100 jaar hier op de boezem een waterstand worden verwacht die kan liggen in de buurt van 3 cm + NAP. Deze pieken kunnen naar verwachting 1 à 2 weken duren. Kruinen van oevers worden op tenminste 35 cm + NAP ontworpen en voldoen daarmee aan de norm van het waterschap.

Door het grote aantal verschillende peilen in het plangebied, ligt het voor de hand dat, afgestemd op de te realiseren verkavelingen, een nadere afstemming c.q. aanpassing van peilen plaatsvindt.

Waterkering

Omdat de boezem wordt vergroot, dient aandacht te worden besteed aan de waterkering van aanliggend gebied. Tot dusver vormen kaden de waterkering voor het lage poldergebied. Nu de boezem binnen het plangebied wordt gehaald, zullen aanliggende oevers zodanig moeten worden verhoogd dat opnieuw sprake is van een veilige waterkering. Het waterschap stelt in dat geval als eis dat de waterkering een minimale hoogte heeft van 35 cm + NAP. De gewenste kadehoogten zullen in de planuitwerking worden meegenomen en worden afgestemd op de actuele situatie. Hierbij is de breedte en ligging van de watergang van belang.

Ter hoogte van nieuw te realiseren woongebieden zal als uitgangspunt gelden dat het maaiveld in haar geheel wordt opgehoogd tot circa 1 meter boven het boezempeil, waardoor er sprake is van voldoende drooglegging van de te realiseren wegen en het kunnen realiseren van overwegend droge kruipruimtes onder de te bouwen woningen. Nabij oevers zal in z'n algemeenheid deze hoogte niet worden gerealiseerd. De oevers zullen

naar het water aflopen. Daar waar sprake is van beschoeiing, zal deze circa 50 cm boven het water uitsteken.

Een deel van de benodigde ophooggrond kan binnen het plangebied worden gewonnen. Een ander deel moet worden aangevoerd. De wijze waarop dit zal plaatsvinden zal bij de uitwerking van het plan nader worden bepaald.

Met het oog op het voorkomen van afslag van oevers zullen alle oevers langs bevaarbare vaarten worden beschermd middels een beschoeiing of met los gestorte steen in combinatie met riet.

Waterkwaliteit

Met het oog op het realiseren van een goede kwaliteit zal het oppervlaktewater voldoende diep worden gemaakt om al te hoge opwarming tijdens de zomerperiode en daarmee verband houdende problemen te voorkomen. Dit betekent het volgende:

- waterdiepte bevaarbare vaarten en opvaarten naar woningen: 150 cm.
- waterdiepte langs natuurlijke oeverstroken: variërend. Langs de oevers zullen veelal smalle stroken plasdrasberm worden gerealiseerd om de groei van riet mogelijk te maken. Buiten deze stroken zal een deel van het water (ten hoogste 25% van de oppervlakte en aansluitend aan de oevers) een diepte van circa 75 cm krijgen. Dit deel is geschikt voor het wortelen van waterplanten zoals riet en waterlelies. Het overige water krijgt een grotere diepte en wel zodanig dat hier de groei van waterplanten hier niet mogelijk is.
- sloten (anders dan de bevaarbare vaarten en opvaarten) en vijvers: tenminste 1 meter. Het is de bedoeling de oevers deels als natuurvriendelijke oever in te richten.

Met deze waterdiepten wordt voldaan aan de behoefte van voldoende vaarwater. Tegelijkertijd is de kans op botulisme, zuurstofgebrek en dergelijke in het water dat geen vaarfunctie heeft, minimaal.

Naast de waterdiepte is de doorstroming van belang. Bij wateroppervlakten die niet rechtstreeks aansluiten op vaarten die op boezempeil zijn gelegen is het nodig via een buizenstelsel een verbinding te leggen met de boezem, waardoor doorstroming mogelijk is. Verder zal worden bezien of de noodzaak bestaat om bij doodlopende opvaarten maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door opvaarten onderling met een buis te verbinden, waardoor ook daar enige doorstroming mogelijk wordt. Verbindende duikers (half boven water en half onder water in verband met de afvoer van een eventuele drijfslag) kunnen hierin voorzien.

Eventueel zouden woningen in het water kunnen worden gesitueerd. Het is dan nodig dat het water nabij dergelijke woningen voldoende diepgang krijgt om de groei van riet mogelijk te maken, maar een plas-drassituatie is niet gewenst. Zo wordt voorkomen dat in de woonwijk een muggenplaag kan ontstaan. Dat geldt niet alleen voor de directe omgeving van woningen, maar voor het gehele plan.

Voor een deel van het plan kan rekening worden gehouden met rietoevers, oevers met een struikachtige beplanting, maar ook met oevers die zijn voorzien van lage kadewanden, betuiningen en oevers met steenstort. Om het water ook daadwerkelijk schoon te houden, is het van belang dat beschoeiingen, palen en steigers worden geplaatst die niet zijn verduurzaamd met bijvoorbeeld een bitumenproduct of wolmanzouten en dergelijke. Natuurvriendelijk materiaal heeft de voorkeur. Dat geldt overigens niet alleen voor de genoemde beschoeiingen en dergelijke, maar ook voor de (funderingen van) woningen die eventueel in het water worden gebouwd.

Riolering

In het nieuwe woongebied zal in principe een riolering worden aangelegd voor de afvoer van huishoudelijk rioolwater. Zoals hiervoor al is aangegeven, wordt het hemelwater van de daken, tuinen en straten rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Daarmee kan de capaciteit van het riool worden beperkt.

Relatie met de Keur

Bij iedere ingreep in water is de Keur van het Wetterskip Fryslân van toepassing. Daarin is bepaald dat voorafgaand aan de wijziging of aanpassing van het peil onderzoek moet plaatsvinden waarin de effecten van de waterhuishoudkundige aanpassingen worden beoordeeld. Uiteindelijk zal de provincie Fryslân een besluit nemen (peilbesluit) over uitbreidingen van de boezem en over daarmee samenhangende peilwijzigingen.

5.4. Archeologie

In 1992 is het Europese ‘Verdrag van Malta’ opgesteld met het doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem. In een vroeg-tijdig stadium dient daartoe een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Daarnaast vormt FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) een toetsingskader. Behalve de aanwezige archeologische waarden zijn bij FAMKE adviezen gegeven hoe om te gaan met het bodemarchief bij ontwikkelingen. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten: één voor de periode steentijd – vroege bronstijd en één voor de periode midden bronstijd – middeleeuwen.

Eind 2005 is door het bureau RAAP voor het gehele plangebied een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (‘Plangebied Harinxmaland. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek’, RAAP, maart 2006). Het beschrijvende deel van het rapport is als bijlage opgenomen. Tijdens het onderzoek zijn een groot aantal potentieel waardevolle gebieden aangetroffen. In combinatie met delen van het gebied die al eerder als archeologisch waardevol werden aangemerkt, is zo sprake van een groot aantal gebieden met archeologische potenties.

Er is deels sprake van vindplaatsen die mogelijk uit de Steentijd dateren. Het gaat daarbij zowel om houtskoollocaties als om plaatsen met (alleen) verspoeld dekzand. Het merendeel van deze vindplaatsen ligt op de flanken van dekzandopduikingen. Over de aard, de

afmetingen en de precieze datering van de vindplaatsen kunnen op basis van het tot dusver uitgevoerde onderzoek nog geen uitspraken worden gedaan.

In het noordwestelijke gedeelte van het onderzoeksgebied is een vrijwel intact landschap uit de IJzertijd/Romeinse tijd aanwezig. Er zijn in dit deel van het gebied diverse vindplaatsen uit deze periode aangetroffen. Op grond van het tot dusver uitgevoerde onderzoek kunnen deze vindplaatsen worden onderverdeeld in drie categorieën: (a) aan het maaiveld zichtbare terpen; (b) grotere overslibde nederzettingen, en (c) kleinere overslibde nederzettingen. In het geval van de kleine nederzettingen gaat het mogelijk om vlaknederzettingen ter grootte van een enkele huisplaats. De grotere nederzettingen zullen eerder meerdere huisplaatsen omvatten. Buiten het noordwestelijke gedeelte is in het onderzoeksgebied slechts 1 vindplaats uit de IJzertijd/Romeinse tijd aangetroffen. Het gaat om een relatief grote overslibde nederzetting.

In het onderzoeksgebied zijn meerdere vindplaatsen uit de periode Middeleeuwen-Nieuwe tijd aangetroffen, waarvan het merendeel al bekend was. Al deze vindplaatsen liggen in het pakket wad- en kwelderafzettingen boven het veraarde veen of in de bouwvoor/verstoorde laag. Het gaat om de volgende vindplaatsen: een aantal terpen, afgegraven terpen, een afgebroken stins en een nederzetting.

De nu beschikbare onderzoeksresultaten maken het gewenst de gebieden met archeologische waarden en potentiële waarden op een adequate wijze in het bestemmingsplan te beschermen (zie ook paragraaf 3.8). De gebieden met archeologische (verwachtings)waarde zijn op de plankaart aangegeven.

Door het ruime aantal potentiële vindplaatsen kan de haalbaarheid van het plan deels onder druk komen te staan. Wij verwachten dat door vervolgonderzoek het huidige aantal potentiële vindplaatsen kan worden teruggebracht en dat voor de plekken waar daadwerkelijk sprake is van waarden meer zicht ontstaat op de financiële gevolgen en de eventuele mogelijkheden om gebieden in te passen. Een aanvullend waarderend onderzoek wordt in het voorjaar van 2006 door RAAP uitgevoerd.

Wij gaan er vanuit dat het plan vooralsnog zodanige flexibele inrichtingsmogelijkheden geeft, dat zonodig op creatieve wijze tot een inpassing van mogelijke waarden kan worden gekomen.

5.5. Natuurwaarden

Met het van kracht worden van de Flora- en Faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken te worden in hoeverre deze effecten hebben op beschermde soorten en of daarvoor ontheffingen ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet zijn benodigd. Tevens kan het benodigd zijn compenserende en mitigerende maatregelen te treffen.

De gemeente heeft een 'Ecologische inventarisatie Harinxmaland' (Eelerwoude, d.d. 7 december 2004) laten uitvoeren naar de voorkomende beschermde soorten in het plangebied. In het plangebied komen beschermde vogelsoorten, zoogdieren (waaronder

vleermuizen met een streng beschermingsregime), amfibieën, vissen en in beperkte mate flora voor.

Bij de beoordeling van de gevolgen is uitgegaan van de Flora- en Faunawet, inclusief de AMvB artikel 75. Voor een aantal soorten (aantal zoogdieren, amfibieën en flora) kan een algehele vrijstelling worden verkregen bij ruimtelijke ingrepen, mits de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar komt. Om schade aan amfibieën te beperken, dienen werkzaamheden aan watergangen bij voorkeur plaats te vinden in de periode half augustus tot eind oktober.

Voor de vogelsoorten geldt een vrijstelling, mits gewerkt wordt volgens een bepaalde gedragscode. Een dergelijke gedragscode bestaat (nog) niet voor gemeenten en de bouwsector. Er zal ontheffing aangevraagd dienen te worden, tenzij geen verboden handelingen worden uitgevoerd. Door werkzaamheden buiten het broedseizoen van half maart tot half juli uit te voeren, kan verstoring van de nesten voorkomen worden en zal geen ontheffing hoeven te worden aangevraagd.

De vleermuizen zijn streng beschermd en zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor het uitvoeren van verboden handelingen, dient ontheffing te worden aangevraagd waarbij aan een groot aantal voorwaarden dient te worden voldaan. Bij sloop of verbouw van boerderijen of ingrijpende wijziging van de erfinrichting, zal aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd om vast te stellen of sprake is van een kolonieplaats.

Tevens zijn enkele richtlijnen gegeven over het behouden en versterken van de ecologische waarden in het ontwerp van de nieuwe woonwijk. De wijze van inrichten van het gebied biedt mogelijkheden voor nieuwe flora en fauna. Een verbindende vaarweg door de wijk kan een goed leefgebied vormen voor diverse (vogel)soorten. Aan de westzijde van het plangebied heeft de inrichting tot een open landschap met veel water de voorkeur. Daarnaast is het behoud van boerenerven en boerderijen van belang voor broedvogels en vleermuizen. Aandacht dient tevens uit te gaan naar de vormgeving van de noordelijke rand (doorgaande weg, verlichting en hoge bomen zijn hier minder wenselijk). Door een zorgvuldige inpassing met groen in de randzone kunnen negatieve gevolgen voor het aanliggend weidevogelgebied worden ingeperkt.

5.6. Sociale veiligheid

Er is specifiek aandacht nodig voor de sociale veiligheid van de wijk, met name in de keuze en inrichting van de langzaam verkeerroutes. De inrichting van het gebied dient getoetst te worden aan het aspect sociale veiligheid.

5.7. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied dient aandacht uit te gaan naar een goede inpassing van de nutsvoorzieningen, met tevens bijzondere aandacht voor ICT-voorzieningen.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding. Hiervoor geldt een zone, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van bebouwing en werkzaamheden. De zone ligt niet binnen het plangebied.

Voorts zijn in het plangebied geen andere leidingen en/of straalverbindingen aanwezig die nadere bestemming behoeven of een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormen.

5.8. 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 (vastgesteld d.d. 29 juni 2004) vormen hiervoor de basis.

5.9. Energieaspecten

Het beleid is gericht op een zuinig en verantwoord gebruik van energie. Maatregelen worden genomen om het energiegebruik te verkleinen. Voor nieuwbouwwoningen geldt een wettelijke kader voor energieprestaties, uitgedrukt in een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 1,0. Dit levert op wijkniveau een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 6. Op de korte termijn wordt een aanscherping van de normering verwacht (EPC 0,8 en EPL 6,7). In het Duurzaamheidsprogramma (2005) heeft Sneek de ambitie geformuleerd om tot een EPL van 7 te komen. Hiertoe zijn maatregelen op wijkniveau benodigd, bijvoorbeeld zongericht verkavelen, grootschalige energieoplossingen voor voorzieningen c.q. clusters van woningen. Ook op woningniveau kunnen maatregelen als duurzaam bouwen of kleinschalige windturbines worden ingezet. Binnen Harinxmaland wordt daarom reeds ingezet op een meer dan gemiddeld niveau met betrekking tot de EPL. Om tot haalbare oplossingen binnen Harinxmaland te komen wordt een Duurzame Energiescan uitgevoerd.

Een actieve houding van de gemeente is gewenst. Bij de uitgifte van particuliere kavels kan bijvoorbeeld door toepassing van een 'statiegeldregeling' de toepassing van energemaatregelen worden gestimuleerd. Deze regeling betreft een heffing op de grondprijs waarbij een korting of vrijstelling geldt wanneer de energiebesparende maatregelen worden getroffen.

Het energieverbruik door verkeer en vervoer wordt beperkt door het terugdringen van het vermijdbare autogebruik en het bevorderen van het gebruik van milieuvriendelijker vervoerswijzen, voornamelijk de fiets en het openbaar vervoer.

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 globale karakter van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat nog niet in detail inzicht kan worden gegeven in de economische haalbaarheid van het plan. Wel is de haalbaarheid op hoofdlijnen tegen het licht gehouden.

Berekeningen op basis van een normatieve grondexploitatie wijzen uit dat een positief resultaat valt te realiseren. Van invloed op het te realiseren resultaat zijn met name het te realiseren uitgiftetempo van de woningbouwkavels, de economische situatie en de aankoopmogelijkheden van gronden in het gebied. Ook keuzes met betrekking tot het te realiseren woningbouwprogramma zullen van invloed zijn op het resultaat.

Voor de realisatie van een nieuw spoorstation en de te realiseren vaarverbinding zijn in de exploitatie kengetallen opgenomen. Beide voorzieningen zijn niet, zoals aanvankelijk de bedoeling was, opgenomen als uit te werken bestemming, maar als wijzigingsbevoegdheid. Er wordt vooralsnog uitgegaan van een realisatie van beide voorzieningen binnen de exploitatie van het gebied.

De financiële consequenties van de aanwezigheid van archeologische gebieden valt nog niet te overzien. Binnen de exploitatieopzet is rekening gehouden met te verrichten nader onderzoek. Vooralsnog gaan wij er vanuit dat het plan zodanige flexibele inrichtingsmogelijkheden geeft, dat zonodig op creatieve wijze tot een inpassing van mogelijke waarden kan worden gekomen.

De aankoop en ontmanteling van de net buiten het plangebied gelegen (voormalige) grasdrogerij maakt onderdeel uit van de exploitatie van het gebied. Bij een eventuele ontwikkeling van het gebied zal een positief resultaat ten gunste komen van het exploitatiegebied Harinxmaland.

De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt voldoende gewaarborgd geacht.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6.1. Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Harinxmaland is in het kader van overleg ex artikel 10 Bro voorgelegd aan de diverse overleginstanties, waaronder de Commissie van Overleg van de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. Er zijn reacties ontvangen van:

1. de Commissie van Overleg (brief 29 september 2005)
2. Wetterskip Fryslân (brief 13 september 2005)
3. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief 13 september 2005)
4. ProRail/Railinfrabeheer, Regio Noordoost (brief 14 september 2005)

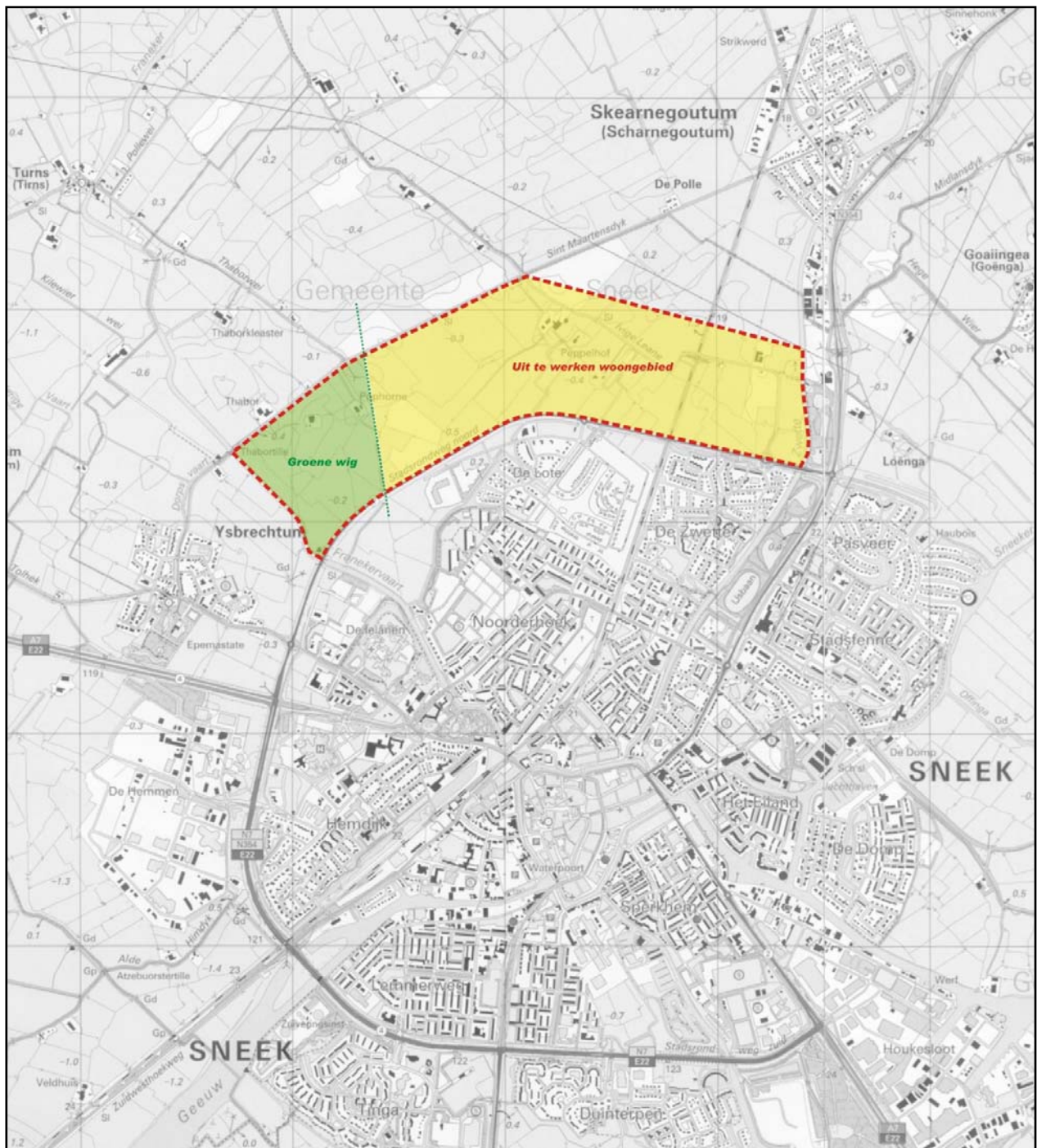
De reacties en het commentaar hierop zijn opgenomen in de (separate) bijlage "Notitie Inspraak en Overleg".

6.2. Inspraak

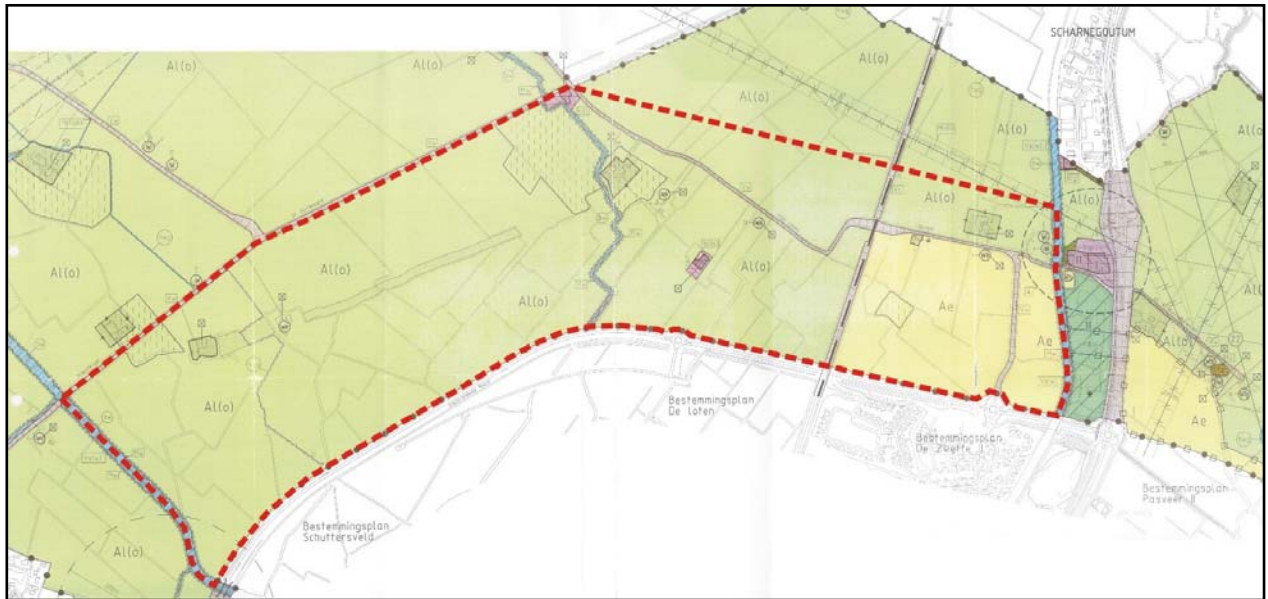
Het voorontwerp van het bestemmingsplan Harinxmaland is in het kader van de voorgeschreven inspraakprocedures conform de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage gelegd. Na een publicatie in het Sneeker Nieuwsblad heeft het voorontwerp bestemmingsplan vier weken ter inzage gelegen op het stadhuis. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het plan. Er zijn vijf schriftelijke reacties ontvangen:

1. Land- en Tuinbouw Organisatie Noord, Lavendelheide 9 te Drachten (brief 9 september 2005)
2. A.H. van der Meer, St. Martensdyk 28 te Scharnegoutum (brief 27 september 2005)
3. S. Kooistra, St. Martensdyk 2 te Loënga (brief 28 september 2005)
4. I. Meester, Ivige Leane 15 te Scharnegoutum (brief 26 september 2005)
5. dhr. en mevr. Posthuma, Oerdyk 5 te Loënga (gespreksnotitie 28 september 2005)

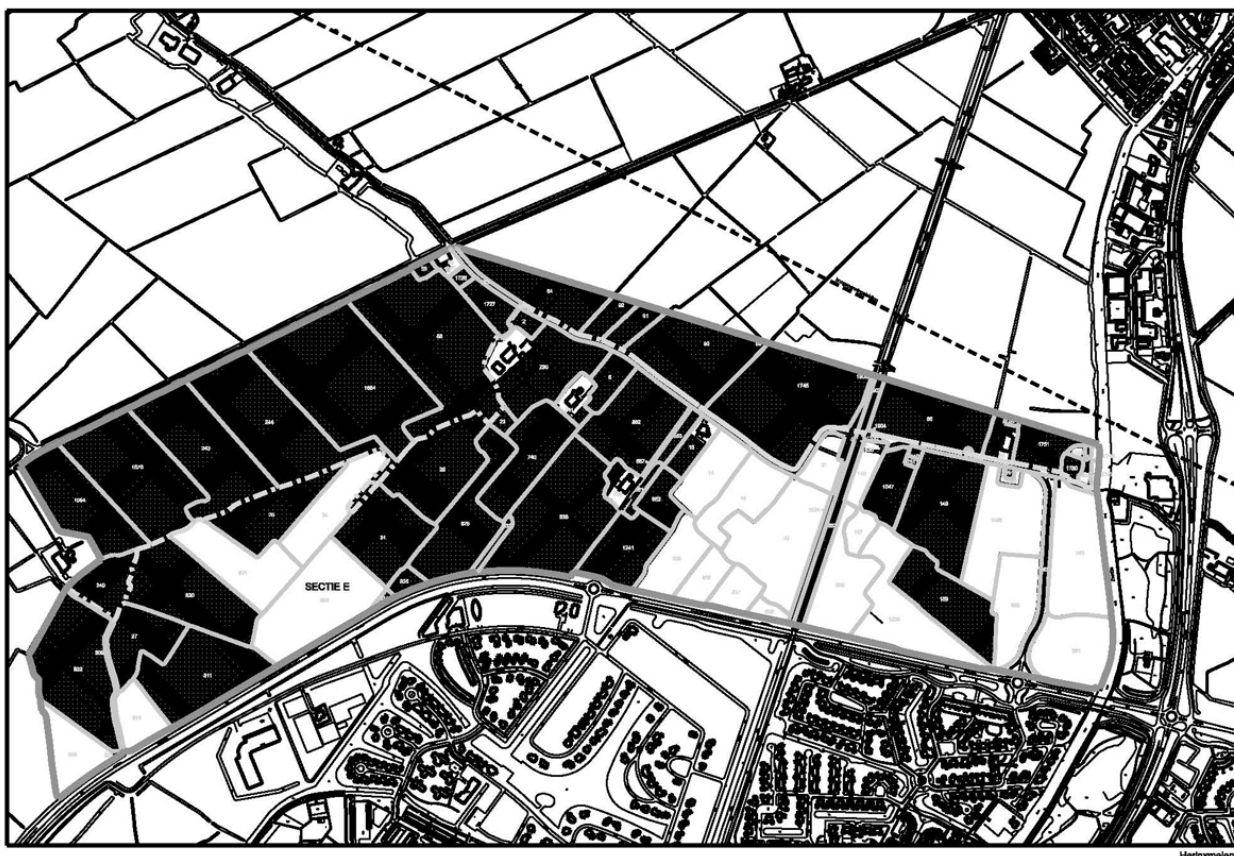
De reacties en het commentaar hierop zijn opgenomen in de (separate) "Notitie Inspraak en Overleg".



Afbeelding 1: ligging en situering plangebied



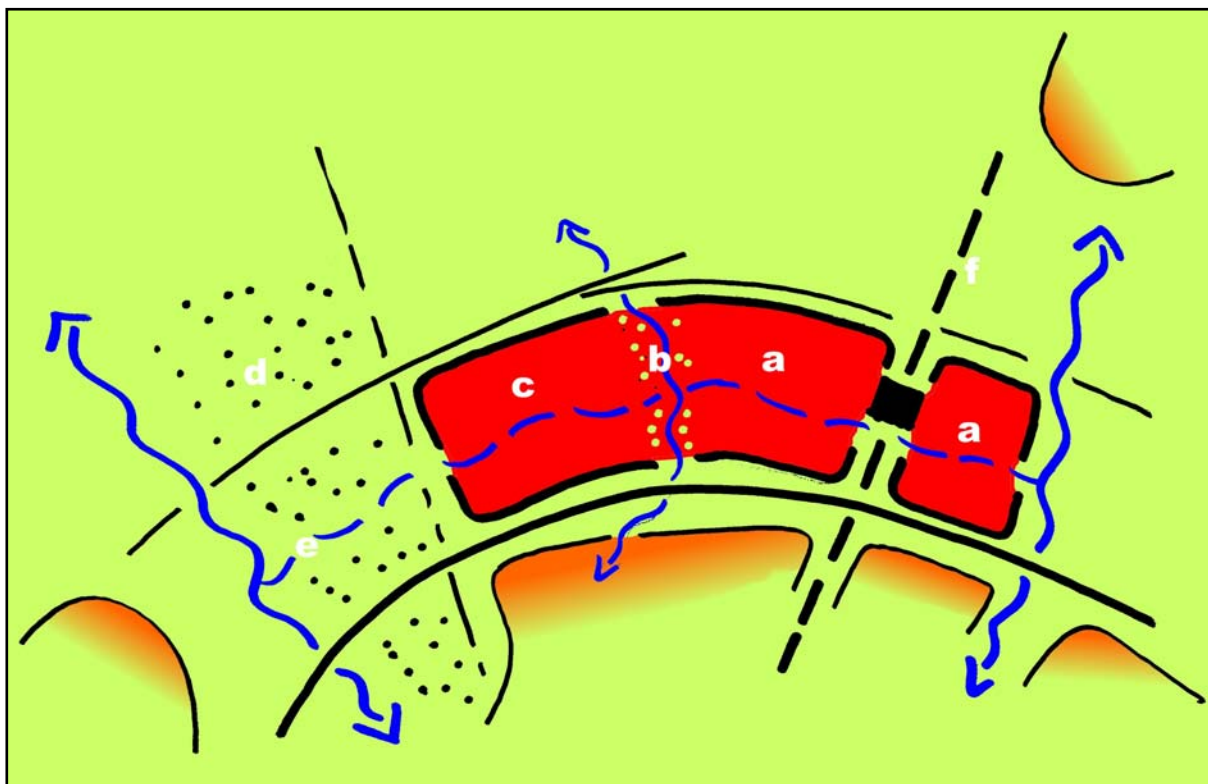
Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied + aanduiding plangrens Harinxmaland



Afbeelding 3: gebied Wet voorkeursrecht gemeenten (zwarte gedeelte) behorende bij besluit 28 februari 2006



Afbeelding 4: indicatieve schets uit Structuurvisie 2020 Sneek en Wymbritseradiel Noord



Afbeelding 5: hoofdopzet Harinxmaland



Afbeelding 6: aanknopingspunten cultuurhistorie