

INHOUD

blz

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | INLEIDING | 2 |
| 1.1. | Ligging van het plangebied..... | 2 |
| 1.2. | Doel van het bestemmingsplan | 2 |
| 2. | ALGEMENE ASPECTEN | 3 |
| 2.1. | Bij het plan behorende stukken | 3 |
| 2.2. | Beschrijving van het plangebied..... | 3 |
| 2.3. | Relevant ruimtelijk beleid..... | 3 |
| 2.3.1. | Europees beleid..... | 3 |
| 2.3.2. | Rijksbeleid | 6 |
| 2.3.3. | Provinciaal beleid | 6 |
| 2.3.4. | Gemeentelijk beleid | 7 |
| 2.3.5. | Relevant waterbeleid | 11 |
| 2.4. | Relatie met Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) | 13 |
| 3. | UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN VOOR HET PLAN | 15 |
| 3.1. | Algemeen..... | 15 |
| 3.2. | De relatie Sneek-Sneekermeer | 15 |
| 3.3. | Milieuaspecten..... | 15 |
| 3.4. | Uitgangspunten Houkemar | 15 |
| 3.5. | Uitgangspunten Houkepoort..... | 16 |
| 3.6. | Natuur en landschap..... | 16 |
| 3.7. | Waterhuishouding | 18 |
| 3.8. | Cultuurhistorie..... | 19 |
| 3.9. | Duurzaamheid | 21 |
| 3.10. | Openbaar vervoer | 21 |
| 3.11. | Het ruimtelijk ontwerp | 21 |
| 4. | PLANBESCHRIJVING | 23 |
| 4.1. | Het plan in hoofdlijnen | 23 |
| 4.2. | De Houkemar..... | 23 |
| 4.3. | Het wooneiland Houkepoort | 25 |
| 4.4. | De andere eilanden | 26 |
| 4.5. | Verkeersaspecten..... | 26 |
| 4.6. | De vaarroute Houkesloot..... | 27 |
| 4.7. | Natuurgebieden en -ontwikkeling | 27 |
| 4.8. | Recreatie..... | 28 |
| 4.9. | Architectuur en beeldkwaliteit | 29 |
| 5. | JURIDISCHE ASPECTEN | 31 |
| 5.1. | Inleiding..... | 31 |
| 5.2. | Kaart | 31 |
| 5.3. | Voorschriften..... | 32 |
| 5.4. | Artikelsgewijs commentaar | 33 |
| 6. | UITVOERBAARHEIDASPECTEN | 37 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 6.1. | Milieuaspecten..... | 37 |
| 6.1.1. | M.e.r.-beoordelingsprocedure..... | 37 |
| 6.1.2. | Zonegrens industrielawaai Bedrijventerrein Houkesloot..... | 38 |
| 6.1.3. | Geluidhinder wegverkeer..... | 38 |
| 6.1.4. | Bodem en grondwater..... | 38 |
| 6.2. | Duurzaamheid..... | 39 |
| 6.3. | Waterparagraaf..... | 39 |
| 6.4. | Kabels en leidingen..... | 43 |
| 6.5. | Aanleg meer en wooneiland, zandwinning..... | 43 |
| 6.6. | Fasering..... | 43 |
| 6.7. | Grondverwerving (o.a. WVG)..... | 44 |
| 6.8. | Financieel-economische uitvoerbaarheid..... | 44 |
| 7. | COMMUNICATIE, INSPRAAK EN OVERLEG..... | 45 |
| 7.1. | Communicatie in het voortraject..... | 45 |
| 7.2. | Inspraak over het bestemmingsplan..... | 45 |
| 7.3. | Overleg artikel 10 Bro..... | 45 |

(NB De bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn in een separaat rapport gevat.)



Afbeelding 1
Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt tussen de stad Sneek en het Sneekermeer, ten oosten van de Stadsrondweg-Oost, tussen de Grienedyk en de Houkesloot. Het plangebied wordt begrensd door de Grienedyk in het noorden, de grens van de Stadsrondweg in het westen, de as van de Houkesloot in het zuiden en in het oosten door het Galgeland.

1.2. Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dient zowel de aanleg van de Houkemar als de realisering van het woongebied Houkepoort alsmede de verkeerskundige ontsluiting van het woongebied Houkepoort vanaf de Grienedyk in juridisch-planologische zin mogelijk te maken.

De volgende onderdelen vormen de basis van het plan:

- Het woongebied Houkepoort ligt op een markante locatie aan de Houkesloot. Gestreefd wordt naar een kwalitatief hoogwaardige invulling. Door realisering van het woongebied kan een belangrijke meerwaarde voor Sneek ontstaan.
- Het inrichtingsplan voor de Houkemar, die een twee-eenheid vormt met de Houkepoort, speelt in op mogelijkheden voor natuur, landschap, water en recreatie.
- De wisselwerking van stad en meer en de inrichting van water en natuur bieden een aantrekkelijke landschappelijke ontwikkeling. Qua natuur en water zijn er nauwelijks negatieve effecten, terwijl er in dat opzicht ook positieve effecten zijn.
- Het plan is economisch uitvoerbaar te achten.
- Bij de realisering loopt de gemeente geen bijzondere financiële risico's. In de eerste fase wordt voor circa €4,3 miljoen een meer en een (woon)eiland aangelegd; een dergelijke investering is vergelijkbaar met de verwervingskosten in andere te ontwikkelen woongebieden.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op eerdere planvorming en de daarbij verrichte onderzoeken. In dit plan krijgt de afweging en coördinatie van de in het geding zijnde belangen zijn beslag. Dit plan vormt de planologisch-juridische basis voor de realisering van Houkemar en Houkepoort. Dat komt niet alleen tot uitdrukking bij de verlening van bouwvergunningen, maar ook bij de aanleg en inrichting (in relatie tot de gebruiksbepalingen), bij de verlening van de ontgrondingenvergunning, de grondslag voor toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten, enzovoorts.

Dit bestemmingsplan is eerder door de raad vastgesteld op 24 juni 2003. In verband met een procedurefout hebben Gedeputeerde Staten daaraan goedkeuring onthouden. Het bestemmingsplan is daarom in september 2003 opnieuw in ontwerp ter inzage gelegd.

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan is vervat in:

- de plankaart, tekeningnummer 327.503.00 bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de voorschriften, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting en een separaat bijlagenrapport. In de toelichting 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. In het bijlagenrapport zijn diverse relevante onderzoeksrapporten opgenomen.

2.2. Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Sneek. De Houkesloot vormt de verbinding over water tussen Sneek en het Friese merengebied. Aan de noordzijde wordt het gebied gekenmerkt door een grote openheid van het weidelandschap. Het water en de oevers van de Houkesloot domineren de zuidzijde, vanaf het land zijn vooral de voorbijkomende zeilen van de schepen zichtbaar. Ten westen en zuiden van het plangebied ligt de bebouwde kom van Sneek. Aan de westzijde bestaat deze uit woonbuurten en de Stadsrondweg-Oost. Aan de zuidzijde ligt het bedrijventerrein Houkesloot. Aan de Grienedyk liggen een tweetal bestaande woningen en midden in het plangebied ligt de boerderij Froskepölle, waarnaast ook een zomerhuisje is gesitueerd.

2.3. Relevant ruimtelijk beleid

2.3.1. Europees beleid

EG-Vogelrichtlijn

De EG-Vogelrichtlijn (d.d. 2 april 1979) is een Europese richtlijn die tot doel heeft de in het wild levende vogels te beschermen. In het kader van deze richtlijn is het gebied Sneekermeer, Goëngarijster- en Terkaplesterpoelen en Akmarijp aangewezen als speciale beschermingszone. De vogelrichtlijn verplicht de Lidstaten van de Europese Unie de instandhouding te garanderen van alle natuurlijk in het wild levende vogels. Voor de zeldzame en kwetsbare soorten zijn beschermingszones aangewezen die voor de instandhouding van deze soorten, naar aantal en oppervlakte, het meest geschikt zijn.

De internationale vogelkundige betekenis van het Sneekermeer en omgeving op grond waarvan het is aangewezen als speciale beschermingszone, is gelegen in het belang van het gebied voor Kleine rietgans, Kolgans, Brandgans, Smient en Kempmaan. Het gebied is een belangrijk broedgebied voor een breed scala aan weidevogels en moerasvogels, waarbij met name kritische soorten een hoge dichtheid halen.

Het beleid is gericht op het veiligstellen en vergroten van bestaande natuurwaarden. In de beschermingszone gelden de volgende verplichtingen:

- Het treffen van passende maatregelen om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitat en de habitat van soorten in speciale beschermingszones niet verslechtert en er geen storende factoren optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen voor zover deze factoren, gelet op de doelstellingen van de richtlijn, een significant effect zouden kunnen hebben.
- Een passende beoordeling moet worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied van elk plan of project, dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied. De bevoegde instanties mogen slechts toestemming geven voor het bedoelde plan of project, nadat zij de zekerheid hebben gekregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zullen worden aangetast en nadat zij in voorkomende gevallen inspraakmogelijkheden hebben geboden.
- Een plan of project mag ondanks negatieve conclusies van de beoordeling van de gevolgen voor het gebied en bij ontstentenis van alternatieve oplossingen, slechts gerealiseerd worden om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale en economische aard. Wel dienen in dat geval alle nodige compenserende maatregelen genomen te worden om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologische netwerk, Natura 2000 genaamd, in stand blijft.

Het gebied waarop de EG-Vogelrichtlijn van toepassing is ligt ten oosten van het plangebied. Op afbeelding 2 is zowel de ligging van plangebied als het gebied waarop de EG-Vogelrichtlijn van toepassing is aangegeven.

2.3.2. Rijksbeleid

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening

In de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (VINO) is het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 vastgelegd. In de VINEX vindt de verstedelijking zoveel mogelijk plaats binnen de stedelijke knooppunten. Sneek maakt geen deel uit van deze knooppunten.

In de VINO is Sneek onderdeel van het regionale stedelijke netwerk Zuid-Friese stedenzone (Drachten-Heerenveen-Sneek). De stedelijke netwerken bieden door samenwerking een hoogwaardig sociaal, economisch en cultureel vestigingsklimaat. Wonen, werken en een breed scala aan voorzieningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de stedelijke centra. Een goede bereikbaarheid is daarbij van belang. De verstedelijkte gebieden binnen het netwerk worden in onderlinge samenhang met de niet-verstedelijkte gebieden ontwikkeld. De wijk Houkepoort bevindt zich nabij het verstedelijkt centrum van Sneek op de overgang naar het omringende landschap. De wijk biedt de mogelijkheid om aan de rand van het stedelijk centrum te wonen en tegelijk een sterkere samenhang met het landschap en het Sneekermeer te creëren.

NB. Deel 3 van de VINO, de planologische kernbeslissing, is in januari 2002 uitgekomen. De kamerbehandeling is in april 2002 gestagneerd als gevolg van de val van het kabinet Paars 2. Het is onduidelijk in welke vorm de nota zal worden afgerond. Hiermee samenhangend is ook de vaststelling van de Structuurschema Groene Ruimte 2 (SGR2) onzeker.

2.3.3. Provinciaal beleid

Streekplan

Het Streekplan Friesland 1994 is op 30 maart 1994 door Provinciale Staten vastgesteld. Voor Sneek moet het thema Vaarstad van nationale en internationale allure verder uitgebouwd worden. Hiervoor zijn investeringen rondom Sneek nodig. De relatie tussen Sneek en het Sneekermeer moet worden versterkt. De gewenste versterking tussen stad en meer vraagt om een zorgvuldig manoeuvreren om zowel de ecologische waarden als de toeristische mogelijkheden in dit gebied tot hun recht te laten komen. De uitbreiding van het aantal vaste ligplaatsen, de verblijfsrecreatie en het recreatief wonen vindt zoveel mogelijk plaats in aansluiting op de bestaande watersportcentra en recreatieontwikkelingskernen. Sneek dient uit te groeien tot het watersportcentrum van het Friese merengebied. De zone Sneek-Sneekermeer dient met het oog hierop voor de recreatie gereserveerd te worden.

Het oostelijke gedeelte van het plangebied maakt deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Binnen deze ecologische hoofdstructuur zal de ruimtelijke stabiliteit en continuïteit ten behoeve van een duurzame natuurwaarde gestalte moeten krijgen. Het merengebied heeft een natuur- en recreatiefunctie, voor het Sneekermeer en directe omgeving ligt het hoofddaccent op recreatie. Over het algemeen gaan natuur en recreatie goed samen. Het recreatief gebruik en medegebruik concentreert zich sterk op het water. Hier is sprake van verweving van de twee functies. De meren met hun aansluitende

oeverzones en moerassen zijn voor de verdere ontwikkeling van de natuur en van de recreatie van groot belang. Uitgangspunt hierbij is dat bestaande natuurwaarden zoveel mogelijk behouden dienen te worden.

Structuurschets A7-zone

De Structuurschets A7-zone is begin 2002 vastgesteld. De schets wordt opgesteld voor de A7-zone door het provincie bestuur en vijf gemeente besturen (waaronder de gemeente Sneek). In deze schets wordt ook specifiek aandacht gegeven aan het wonen in de regio. Naast kwantitatieve aspecten worden de woonkwaliteiten genoemd als een steeds belangrijker wordende vestigingsfactor. Het creëren van hoogwaardige woonmilieu zal beleidsmatig een belangrijk uitgangspunt moeten worden. Om deze ambitie te realiseren is behoud en versterking van de kwaliteiten van de omgeving een noodzaak. Daarnaast is er aandacht voor op andere wijze omgaan met water. Water moet daarin meer de ruimte krijgen, onder andere in de vorm van uitbreiding van boezemcapaciteit en het creëren van retentie- en overloopgebieden.

Voor Sneek geldt dat in de uitbreidingsgebieden in een gedifferentieerd woonmilieu zal worden voorzien, waarbij het, naast meer centrumstedelijke milieus, gaat om het creëren van woonmilieus aan water en het realiseren van landschappelijke overgangen aan de randen.

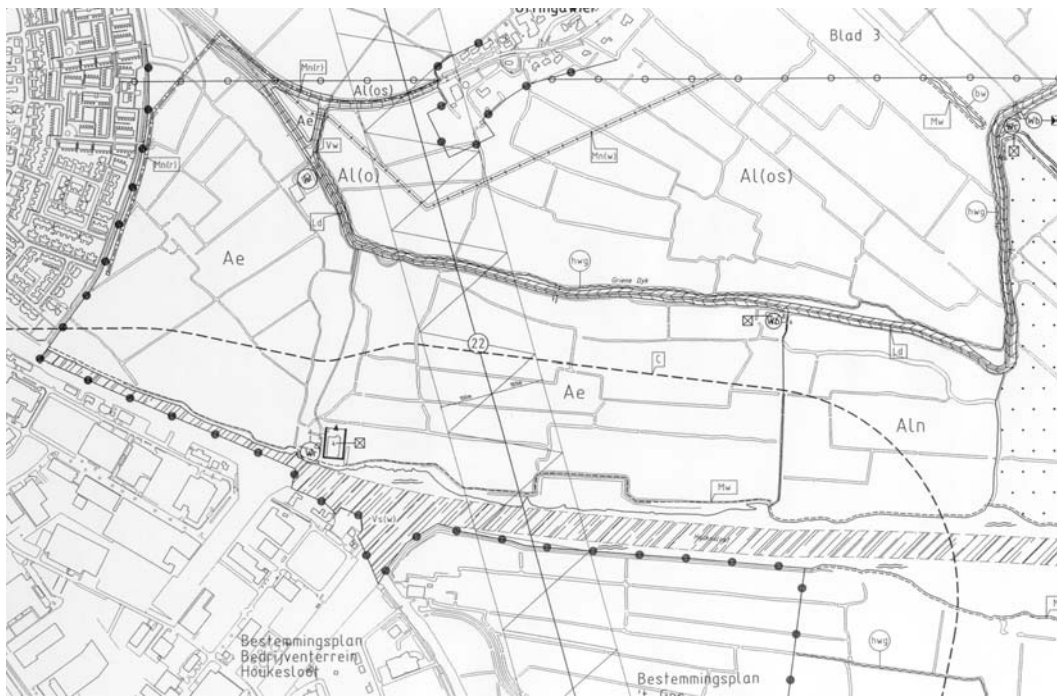
2.3.4. Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het tot dusver voor het plangebied vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld in juli 1999). Als afbeelding 3 is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied komen de volgende bestemmingen voor binnen het plangebied:

"Agrarische gebied met beperkte bebouwing -Ae-", "Agrarische gebied met landschappelijke en natuurwaarde -Aln-", "Natuurgebied met agrarische gebruik -N(a)-", "Natuurgebied, water en recreatie -N(wr)-", "Dijk met landschappelijke waarde -Ld-", "Woondoeleinden, eengezinswoning -W-", "Woondoeleinden, woonboerderij -Wb-", "Woondoeleinden, recreatiewoning -Wr-", "Technische infrastructuur, rioolpersleiding -Mn(r)-", "Kaden -Mw-", " en "Waterweg -Vs(w)-".



Afbeelding 3
Uitsnede plankaart bestemmingsplan Landelijk Gebied

Ontwikkelingsvisie 2000-2005

De Ontwikkelingsvisie Sneek 2000-2005 (vastgesteld d.d. 19 januari 1993) heeft tot doel de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Sneek in de periode tot ca. 2005 in beeld te brengen. De visie geeft een samenhangend kader voor reeds gaande ontwikkelingen en nieuwe projecten; hierbij is het een inspiratiebron voor initiatieven vanuit de publieke en private sector. De stedelijke structuur van Sneek wordt gekenmerkt door een aantal groene scheggen die de stad geleden. In de ontwikkelingsvisie wordt aangegeven dat men vooral de radiaalgerichte lijnen waarmee de stad aan het ommeland is gebonden wil benutten en uitbouwen. De Houkesloot en de Grienedyk vormen tezamen één van deze radialen. De ontwikkeling van deze Vaarstad-as maakt vooral de verbinding tussen stad en het Sneekermeer manifest. De stad kan hier haar gezicht tonen aan het water. De aanleg van een langgerekt binnenmeer, de Houkemar, tussen stad en Pottengebied, brengt het grote water van het Sneekermeer tot aan de stadsrand. Dit gebied wordt verder uitgewerkt als recreatief-toeristische ontwikkelingszone. In het Houkemargebied is voorzien in de realisering van een nieuw woongebied dat het stadsfront van Sneek aan de zijde van het Sneekermeer zal gaan vormen.

De aanleg van de Stadsrondweg-Oost en een directe aftakking daarvan via de Grienedyk is van belang voor een directe en herkenbare bereikbaarheid van zowel nieuwe projecten voor wonen, werken en recreatie in het Houkemargebied als voor aanwezige jachthavens en watersportbedrijven.

De politieke discussies over de Ontwikkelingsvisie hebben tot de conclusie geleid dat, gelet op de landschappelijke en natuurwaarden, de ontwikkeling van een complex recreatiewoningen op het Galgeland of op de hoek Houkesloot-Prinses Margrietkanaal (Houkekop) niet aanvaardbaar is. Om toch het entreegebied van Sneek te versterken is de Houkepoort versterkt, zodat deze nieuwe woonwijk op een markante, beeldbepalende wijze de stadsentree markeert.

Koers voor Sneek

Op 28 mei 2002 is het Structuurplan Koers voor Sneek door de gemeenteraad vastgesteld. In het plan zet de gemeente de hoofdlijnen uit van de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Sneek voor de periode tot ongeveer 2010.

Voorop staat dat Sneek een functie vervult als groeipool in Friesland en de A7-zone, waarbinnen de stad als een goed bereikbaar en vitaal centrum van de regio Zuidwest Friesland functioneert. Dit betekent dat Sneek een substantiële bijdrage wil leveren aan de werkgelegenheid en aan de regionale vraag naar woningen en voorzieningen. Als essentiële voorwaarde geldt een perfecte bereikbaarheid. Tevens dient aandacht uit te gaan naar de inbedding in de stedenbouwkundige structuur. De voor Sneek karakteristieke waterlopen spelen daarin een centrale rol. De Houkesloot vormt, als een van de waterlopen, de ruggengraat van de stedelijke ontwikkeling van de stad. Langs deze Vaarstad-as hebben zich ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van wonen, werken en recreëren. De Houkesloot vormt voor de ontwikkeling van de wijk Houkepoort dan ook een belangrijk uitgangspunt in de ruimtelijke en stedenbouwkundige vormgeving. Tevens wordt door de aanleg van Houkepoort (en de Houkemar) de relatie tussen Sneek en het Sneekermeer versterkt.

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

het woningbouwbeleid is een evenwichtige combinatie van herstructurering, inbreiding en uitbreiding. De wijk Houkepoort biedt een unieke woonomgeving in Friesland en draagt er toe bij dat Sneek één van de beste woongebieden van Friesland blijft.

Groenstructuurplan Sneek

Het Groenstructuurplan Sneek (april 2000) biedt een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de groene hoofdstructuur van de stad.

Sneek is een compacte stad en kenmerkt zich in haar karakteristiek door groene en blauwe dragers. Deze dringen als wiggen tot in de stadskern door en geven de relatie tussen de stad en het omringende landschap vorm. Een belangrijke blauwe drager is de vaaras (Houkesloot en de Geeuw) aan de zuidzijde van Sneek. Deze verbindt de stad aan de oostzijde met het Sneekermeer en vervult met name een toeristisch-recreatieve functie.

De ontwikkelingsvisie richt zich op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van de dragers. Deze versterking kan mede tot stand komen door ontwikkeling van op het water gerichte woon- en werkgebieden. Met de wijk Houkepoort, in het overgangsgebied van de stad naar het omringende landschap en het Sneekermeer, wordt de ruimtelijke kwaliteit van de drager versterkt. Bovendien komt op deze wijze een sterkere relatie tussen Sneek en het Sneekermeer tot stand.

Structuurplan Houkepoort-De Potten

Het structuurplan Houkepoort/De Potten is vastgesteld op 21 maart 2000. Dit plan richt zich op het gebied tussen de Houkesloot en de Grienedyk. Naast de realisering van woongebied Houkepoort en aanleg van de Houkemar, komen hierin de verbeteringen en ontwikkelingen in de Potten aan de orde.

In het structuurplan worden de hoofdlijnen van het beleid voor het gebied beschreven en wordt de hoofdstructuur vastgelegd. Tussen de Houkesloot en de Grienedyk wordt de aanleg van een meer (de Houkemar) voorzien als verbindende schakel tussen Sneek en het Sneekermeer. De Houkepoort is een woonbuurt die als eiland in dit nieuwe meer is gesitueerd. Daarmee wordt het meer naar de stad gehaald en met het woongebied Houkepoort komt de stad aan het meer te liggen. De Houkemar dient aantrekkelijk te zijn voor het beoefenen van watersport met kleine boten. Uitgangspunt is dat de Houkemar aan de zuidzijde van de Houkesloot zal worden gescheiden door een aantal eilanden. Behalve een ruimtelijke scheiding kan hiermee ook min of meer een functionele scheiding worden bereikt: de Houkesloot is met name een vaarroute en de Houkemar is hoofdzakelijk recreatiewater.

Het woongebied Houkepoort dient een hoogwaardige stedelijke bebouwing te krijgen, die op een markante, beeldbepalende wijze de stadsentree markeert en daarmee een toegevoegde waarde voor Sneek betekent. De bebouwing dient bij voorkeur deels op het water betrokken te worden door middel van bijvoorbeeld een haven, zodat ook een functionele relatie tussen stad en water kan ontstaan.

Het oostelijke deel van het plangebied, het Galgeland is natuurgebied. In de natuurgebieden wordt uitgegaan van een verdere natuurontwikkeling, waarbij ondergeschikte elementen van natuurrecreatie mogelijk zijn.

Voortvarend Sneek, woonplan 2000-2010

De nota "Voortvarend Sneek, woonplan 2000-2010" dient onder andere ter onderbouwing van de uitbreiding van de stad. Het woonplan vormt tevens de basis voor de herstructurering van c.q. het ontwikkelingsprogramma voor bestaande woonmilieus. Het plan moet zorg dragen voor een goede afstemming tussen beide componenten.

Uit het woonplan blijkt dat in de periode 2000-2010 in totaal 1.831 woningen bouwplancapaciteit aanwezig is. Deze capaciteit bestaat zowel uit inbreidingslocaties, bestaande plannen als nieuwe uitbreidingsplannen. In principe volstaan de inbreidingslocaties en de bestaande uitbreidingsplannen tot circa 2005. Omdat zich echter veel inbreidingslocaties aandienen, die met name geschikt zijn voor specifieke doelgroepen, kan de ontwikkeling van nieuwe locaties om kwalitatieve redenen echter gewenst zijn. Voor de laatste jaren van de periode 2000-2010 zullen nieuwe woonlocaties ontwikkeld moeten worden. Afhankelijk van de variant zal in de jaren na 2005 voor minimaal circa 220 en voor maximaal ongeveer 580 woningen nieuwe locaties ontwikkeld moeten worden. Naast Oudvaart en De Finne (Ysbrechtum) is Houkepoort één van deze nieuwe woonlocaties. De capaciteit voor Houkepoort wordt hierbij gesteld op 300 woningen.

Iedere locatie biedt zijn eigen mogelijkheden om een specifiek woonmilieu te creëren. Om de identiteit van een gebied tot uitdrukking te brengen, dient binnen een wijk meer samenhang tussen woningen nagestreefd te worden. Ook eigentijdse architectuur kan een woonwijk een in de tijd onderscheidend karakter geven. Sneek biedt met een aantal waterwegen van en naar de binnenstad kansen om hoogwaardige woonmilieus aan water te realiseren. Dat aspect is een kwaliteit, waarin onze stad met zijn waterrijke omgeving zich van andere woonlocaties onderscheidt. Afhankelijk van kwaliteit en ligging ligt op de ene plek de nadruk op landelijk en landschappelijk wonen met een lage(re) dichtheid, terwijl een andere locatie daarentegen weer meer uitnodigt tot een stedelijke invulling met per definitie hogere dichtheden. De relatief hoge bebouwingsdichtheid en de vormgeving geeft de Houkepoort een stedelijk woonmilieu. De ligging aan de Houkemaar als voorpost van het Sneekermeer voegt aan de wijk een bijzonder landschappelijk element toe.

2.3.5. Relevant waterbeleid

Nationaal beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding is uitgangspunt dat de strategie ten aanzien van het water deels gezocht moet worden in vergroting van de *veerkracht* van watersystemen: de mens zal zich weer meer moeten aanpassen aan de natuurlijke beschikbaarheid van water. Een tweede oplossingsrichting bestaat uit de strategie *buffering*: een klein deel van een gebied wordt zodanig ingericht, dat de schommelingen in de beschikbaarheid van water in het gebied er tijdelijk mee wordt opgevangen. De strategie *weerstand*, dat wil zeggen de optimale afstemming van de beschikbaarheid van water op de behoefte van de mens c.q. het ruimtegebruik, zal niet langer het vanzelfsprekende antwoord zijn op waterproblemen, maar gecombineerd met andere strategieën worden ingezet.

De commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft speciaal met het oog op wateroverlastsituaties drie nieuwe strategieën ontwikkeld, waarbinnen een voorkeursvolgorde wordt gehanteerd: water eerst vasthouden, dan bergen en daarna pas afvoeren. Deze drietrapsstrategie moet helpen wateroverlast en afwenteling naar benedenstroomse gebieden te

voorkomen. Toepassing van het principe om niet af te wentelen (bestuurlijk, financieel noch waterhuishoudkundig) wordt beoordeeld via de watertoets.

Beleid provincie Fryslân

De hoofddoelstelling voor het waterbeleid in het Tweede Waterhuishoudingsplan Fryslân (WHP2) "Dreaun troch it wetter" uit 1999 is dezelfde als die in de Vierde Nota Waterhuishouding: *"Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."*

In het WHP2, dat loopt van 2000 tot 2008, zijn zes functies uitgewerkt die aanvullende eisen stellen aan het basisniveau waaraan al het Friese water moet gaan voldoen. Die functies zijn *water voor landbouw, water voor natuur, boezemwater, water voor bebouwd gebied, drink- en industriewater* en *zwemwater*. Met het gewenste beeld in 2030 als uitgangspunt zijn doelen gesteld voor de periode tot 2015. De uitvoering van het plan ligt in hoofdzaak bij de zes waterschappen, waarbij het gaat om zaken als aan- en afvoer van water, bergingscapaciteit van de boezem, kadehoogten, en het vergroten van de "veerkracht" van de watersystemen. Voor de gemeenten is een aantal beheerstaken weggelegd in de vorm van de ontwatering en de riolering in bebouwd gebied.

Beleid waterschappen

In het Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen (IWBP) uit 2000 hebben de waterschappen hun visie op het waterbeheer verwoord. Als hoofddoel wordt gestreefd naar *"gezonde en veerkrachtige watersystemen die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een veilig, bewoonbaar en duurzaam Fryslân"* (bijna identiek aan de hoofddoelstelling van de Vierde Nota waterhuishouding).

In het IWBP worden de door het rijk en provincie gestelde beleidskaders nader ingevuld en wordt een aantal strategische keuzes gemaakt. Voorts heeft dit beheerplan tot doel een helder beeld te schetsen van het beheer van de watersystemen, dat de Friese waterschappen de komende jaren willen gaan voeren. Er zijn twee algemene en vier specifieke functies uitgewerkt. De *algemeen hydrologische functie* en de *algemeen ecologische functie* geven het basisniveau aan, waaraan alle watersystemen moeten voldoen. De vier specifieke functies betreffen *water voor landbouw, water voor natuur, water in bebouwd gebied* en *zwemwater*; hieraan worden aanvullende eisen gesteld.

In een zevental gebiedsdeelplannen –waaronder een voor het gebied van het waterschap Marne-Middelsee- worden concrete maatregelen belicht aan de hand van thema's als *veiligheid, afwatering, peilbeheer* e.d. Daarnaast wordt ingegaan op watersysteemgerichte maatregelen.

Beleid gemeente Sneek

Het deel Visie van het Waterplan Sneek, dat in 2002 in samenwerking met de waterschappen Marne-Middelsee en Fryslân is opgesteld en dat nog door de raad moet worden vastgesteld, heeft als hoofddoelstelling: *Door een duurzame en integrale benadering van water een optimale situatie scheppen voor een leefbare en economisch gezonde stad nu en later.*

Het aspect duurzaamheid houdt in dat problemen niet worden afgewenteld naar de toekomst, naar andere gebieden of naar andere gebruikers, dat de veiligheid wordt verbeterd en dat de (ecologische) kwaliteit wordt gehandhaafd of verbeterd. Ten behoeve daarvan wordt uitgegaan van de strategieën van vasthouden-bergen-afvoeren (drietapsstrategie waterkwantiteit) en van schoonhouden-scheiden- reinigen (drietapsstrategie waterkwaliteit).

De integrale benadering vereist dat water als ordenend principe wordt gebruikt bij het ontwerpen en herontwerpen van gebieden, waarbij een goede afstemming plaats vindt tussen het water-, natuur-, milieu- en ruimtelijke ordeningsbeleid.

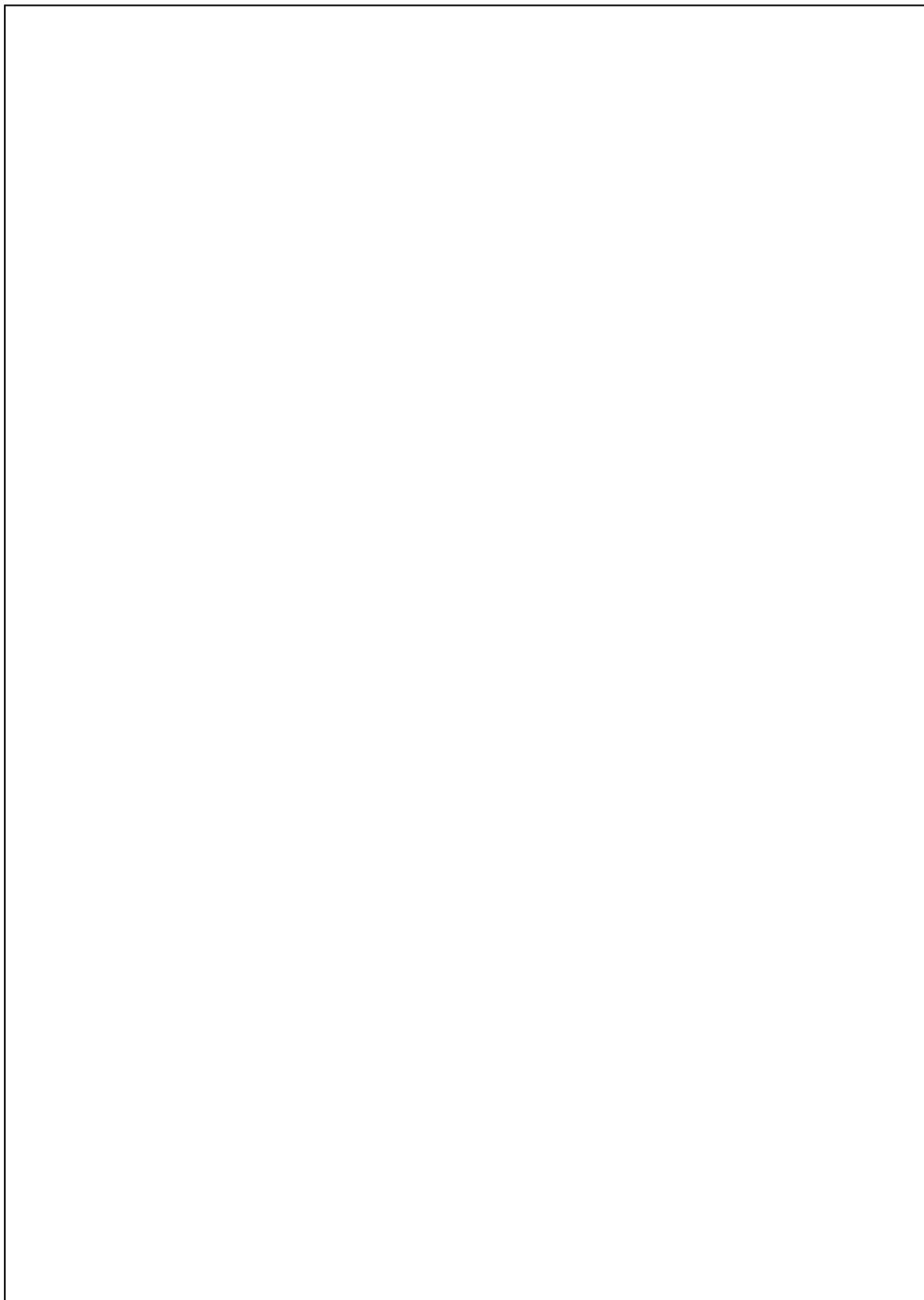
Het accent ligt in het waterplan bij het verbeteren van de waterhuishouding, de waterkwaliteit, de recreatieve mogelijkheden, de belevingswaarde van water en de ruimtelijke, economisch en organisatorische aspecten van het water. Dit brengt mee dat water een medesturend principe is in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Sneek. Zo kan wateroverlast worden voorkomen, draagt de combinatie van water met andere functies bij aan de ruimtelijke kwaliteit en biedt water kansen voor economische en recreatieve ontwikkelingen.

2.4. Relatie met Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Om het bestemmingsplan te kunnen realiseren dienen gronden aan hun huidige (overwegend agrarische) gebruik te worden onttrokken, en te worden verworven. Teneinde het proces van verwerving ten behoeve van de realisering van dit bestemmingsplan te vereenvoudigen heeft de gemeente Sneek met toepassing van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het plangebied die voor realisering van de Houkemar en het woongebied Houkepoort zouden worden bestemd, en die op dat moment nog geen gemeentelijk eigendom waren. Op afbeelding 4 is aangegeven welke gronden dit betreft.

De vestiging van het voorkeursrecht is op 18 november 1997 door de gemeenteraad bekrachtigd. Het recht is vervolgens enkele malen bestendigd op basis van het ter inzage gelegde ontwerp van, respectievelijk het vastgestelde structuurplan Houkepoort-De Potten en op basis van het ter inzage gelegde ontwerp van bestemmingsplan Houkepoort-Houkemar. Tot slot is het voorkeursrecht door de gemeenteraad op 24 juni 2003 bestendigd op basis van het op diezelfde dag vastgestelde bestemmingsplan. 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.

In verband met de onthouding van goedkeuring van gedeputeerde staten aan het op 24 juni 2003 vastgestelde bestemmingsplan als gevolg van een procedurefout, is het bestemmingsplan opnieuw in procedure gebracht. Deze onthouding van goedkeuring tast het gevestigde voorkeursrecht niet aan. Niettemin wordt het voor de toekomst wenselijk geacht het voorkeursrecht te koppelen aan het nieuw vast te stellen plan. Daartoe wordt het recht opnieuw door burgemeester en wethouders gevestigd en na vaststelling van het plan door de raad bevestigd.

**Afbeelding 4**

Gebied waarbinnen percelen zijn aangewezen waarop de Wet Voorkeursrecht gemeente van toepassing is.

Gebied waarop de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing is.

3. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN VOOR HET PLAN

3.1. Algemeen

In het Structuurplan Houkepoort/De Potten, dat op 21 maart 2000 door de raad is vastgesteld, zijn voor de uitwerking diverse uitgangspunten en randvoorwaarden aangegeven. Belangrijkste uitgangspunt is Sneek en het Sneekermeer met elkaar te koppelen. Dit betekent dat het water de stad in wordt getrokken en dat de stad zich beter naar het Sneekermeer kan profileren. Zo ontstaat de mogelijkheid voor een directe ontmoeting van de stad met het water-, natuur- en recreatiegebied. Deze stedelijke ontwikkeling heeft niet primair een kwantitatieve doelstelling, maar eerst en vooral een kwalitatieve.

De uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor de Houkepoort dient een kwalitatief hoogwaardige invulling te krijgen. Op die manier zal hier voor Sneek een belangrijke meerwaarde ontstaan. De Houkepoort vormt een twee-eenheid met de Houkemar. Over en weer versterken zij elkaar. De Houkemar en haar oevers heeft niet alleen een functie voor waterrecreatie, maar ook voor natuur en landschap, Doordat hier een definitieve begrenzing van de stad wordt gerealiseerd waarbij op een bijzondere wijze de wisselwerking van stad en meer vorm krijgt en door de wijze van inrichting van water en natuur ontstaat een aantrekkelijke landschappelijke ontwikkeling. Uit onderzoek (zie paragraaf 6.1.1.) blijkt verder dat het plan qua natuur en water nauwelijks negatieve effecten zal hebben en dat er in dat opzicht ook positieve effecten zijn.

3.2. De relatie Sneek-Sneekermeer

De relatie tussen Sneek en het Sneekermeer is op dit moment niet optimaal. De Houkemar kan een bindend element gaan vormen tussen het Sneekermeer en de historische binnenstad, die beide een grote recreatief-toeristische aantrekkingskracht hebben. Door de stedelijke vormgeving van de Houkepoort ontstaat een directe relatie tussen stad en meer. Het plan voor de Houkepoort en de Houkemar maakt onderdeel uit van een ontwikkelingszone, vanaf het Geeuweiland tot aan het Sneekermeer. In deze zone liggen kansen om het imago van Sneek als watersportcentrum en woonplaats vanaf het water te versterken.

3.3. Milieuaspecten

Het plangebied is gelegen direct langs de Stadsrondweg-Oost en ten noorden van de bedrijventerreinen Houkesloot en 't Ges. Deze ligging brengt met zich mee dat de geluidscontour Stadsrondweg en de zonegrens industrielawaai binnen het plangebied vallen. Dit brengt beperkingen met zich mee wat betreft woningbouw in het plangebied. In paragraaf 6.1. van deze toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de milieu-aspecten binnen het plangebied.

3.4. Uitgangspunten Houkemar

Bij de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Sneek 2000/2005 door de raad op 19 januari 1993 (waarbij in beginsel werd gekozen voor realisering van Houkepoort en Houkemar) is

een motie aangenomen waarin is bepaald dat de maximum wateroppervlakte van de Houkemar in beginsel niet meer zou mogen bedragen dan in een voorstel van de PvdA-fractie uit 1992 was aangegeven (in dat voorstel bedroeg de oppervlakte van het meer exclusief havens bijna 30 ha).

De Houkemar dient aan de noordzijde van de Houkesloot te worden gerealiseerd en met een grootte van circa 25 ha. De vaardiepte in de Houkemar dient minimaal 1,50 meter te bedragen, zodat het gebruikt kan worden als recreatiewater voor boten van verschillende grootten.

Uitgangspunt is dat de Houkemar aan de zuidzijde van de Houkesloot zal worden gescheiden door een aantal eilanden. Dit is zowel een ruimtelijke als functionele scheiding.

3.5. Uitgangspunten Houkepoort

De woningbouw in de Houkepoort is opgenomen in het Woonplan voor realisering in de periode 2005-2009. Voor de realisering heeft Sneek een extra contingent van 350 woningen gekregen, onder meer omdat de Houkepoort, samen met de wijk Oudvaart, is aangemerkt als strategische locatie, passend binnen het Vaarstadconcept en mede bedoeld om de relatie Sneek-Sneekermeer te versterken. De Commissie van Overleg heeft daarom in haar reactie op de Koers voor Sneek opgemerkt dat ze er vanuit gaat dat deze beide plannen inderdaad voor 2010 worden uitgevoerd. Bij de thans geldende inzichten gaan we er vanuit dat dit plan inderdaad realiseerbaar is binnen de beschikbare contingenten.

Het woongebied Houkepoort is geprojecteerd tussen de toekomstige Stadsrondweg, de Houkemar en de Houkesloot. Het samenkomen van stad en water kan aanleiding zijn voor een bijzondere oplossing. De Houkepoort dient een hoogwaardige stedelijke bebouwing te krijgen, die op een markante, beeldbepalende wijze de stadsentree en daarmee een toegevoegde waarde voor Sneek betekent. De bebouwing dient in belangrijke mate op het water betrokken te worden door middel van een haven en door oriëntatie op het omliggende water van aan openbare oevers te bouwen woningen, zodat ook een functionele relatie kan ontstaan tussen stad en water.

Het nieuwe woongebied wordt voor auto's ontsloten vanaf de Grienedyk. Voor langzaamverkeer is voorzien in een verbinding langs de Houkesloot met de wijk De Domp.

3.6. Natuur en landschap

Vogelrichtlijnbeoordeling

Het Sneekermeer en omgeving is aangewezen als speciale beschermingszone in de zin van de Vogelrichtlijn. Nabij de Houkesloot loopt de grens van die zone langs de oostzijde van het Galgeland. De oostelijke begrenzing van de Houkemar blijft daar zo'n 400 à 500 m vanaf, de oostelijke begrenzing van de Houkepoort circa 1000 m. De kwaliteit van de leefgebieden van de vogelsoorten mag niet verslechteren. Dat geldt ook voor plannen of projecten die buiten de zone worden uitgevoerd, voorzover ze significante gevolgen hebben binnen de zone.

Door Tauw is een Vogelrichtlijnbeoordeling geïntegreerd in het onderzoek voor de m.e.r.-beoordeling (zie paragraaf 6.1.1.). Daarvoor is een analyse gemaakt van de aard van de

betreffende avifaunistische waarden en van de gevoeligheden van deze speciale beschermingszone voor verstoringen als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Uit de analyse is gebleken dat er geen sprake zal zijn van significante (directe en indirecte) effecten op de speciale beschermingszone door de geplande activiteiten.

Voor de conclusie van deze analyse is het volgende van belang:

- De speciale beschermingszone (SBZ) ligt op een afstand van circa 1000 m vanaf de geplande woonwijk Houkepoort en op ongeveer 500 m vanaf het geprojecteerde Houkemar.
- Uit de nota van toelichting bij het aanwijzingsbesluit van het Sneekermeergebied als SBZ blijkt dat de kwalificerende soorten voor deze zone de kolgans, brandgans, smient en kemphaan zijn. De habitats voor deze soorten liggen vooral op afstand van de Houkesloot.
- De voedselgebieden van de ganzen en smienten liggen zowel binnen als buiten de SBZ, verspreid over een groot gebied. In het plangebied worden in de winter slechts kleine aantallen kol- en brand ganzen aangetroffen; groepen foeragerende ganzen zijn de afgelopen vijf winterseizoenen niet voorgekomen. Het plangebied is van geringe betekenis is voor overwinterende ganzen of smienten.
- Ook de habitats van diverse andere vogelsoorten, die voor het gebied van betekenis zijn en waarvan de biotopen mede bepalend zijn geweest voor de begrenzing van de SBZ, liggen hoofdzakelijk in natte terreinen en rietlanden/-stroken, die overwegend op afstand van de Houkesloot liggen.
- Voorzover er tengevolge van het onderhavig plan negatieve effecten binnen de SBZ zijn te verwachten, zou dat door de eventuele invloed van extra vaarbewegingen vanuit Sneek moeten komen. Die invloed zal zich met name nabij de Houkesloot manifesteren, want verder van Sneek verwijderd verspreidt die scheepvaart zich, zodat een veel meer diffuse situatie ontstaat wat betreft die effecten. Uit het bovenstaande blijkt dat de habitats van de kwalificerende soorten in overwegende mate juist op meer afstand van de Houkesloot zijn gesitueerd.
- Bovendien is de relatieve toename van het aantal vaarbewegingen tengevolge van dit plan zeer beperkt.

Andere effecten op flora en fauna

Naar andere effecten van het plan op flora en fauna is eveneens onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat het gebied een geringe betekenis heeft voor de flora. Er is één plantensoort aangetroffen, die op grond van de Flora- en faunawet is beschermd, namelijk de Zwanebloem. Dit is een algemene soort, die naar verwachting zal vallen onder een algemene vrijstelling, die bij algemene maatregel van bestuur voor algemene soorten zal worden verleend.

Het gebied is niet meer dan "van enige waarde" voor weidevogels; er zijn relatief weinig broedparen aangetroffen. Op grond van de Flora- en faunawet mogen geen nesten worden vernield of verstoord; buiten het broedseizoen geldt geen verbodsbepaling met betrekking tot de hier voorkomende weidevogels, die voor de uitvoering van het plan relevant zou zijn.

Het plangebied is een potentieel jachtgebied voor de laatvlieger. Dit is een algemeen voorkomende vleermuissoort, die geen specifieke eisen stelt en ook in de bebouwde kom voorkomt. Het verlies aan (potentieel) jachtgebied valt niet onder de verbodsbepalingen

van de Flora- en faunawet.

De Houkesloot is geschikt biotoop voor de bittervoorn. De uitvoering van het werk kan daarop tijdelijk van invloed zijn, maar permanente verstoring voor deze soort wordt niet verwacht. De nieuwe Houkemar biedt een groter areaal aan open water met een gevarieerde oeervervegetatie.

De nieuwe natuur in de vorm van zomerpolder en rietlanden biedt een geschikt biotoop voor onder andere moeras- en rietvogels en amfibieën

De algemene conclusie kan zijn dat er enkele licht negatieve effecten zullen optreden en dat zich ook een aantal licht positieve effecten zullen voordoen.

Natuur- en beheersgebieden

Ten oosten van het plangebied ligt het natuurgebied het Galgeland, dat deel uitmaakt van een reeks natuurgebieden aan de westzijde van het Sneekermeer.

Het oostelijke gedeelte van het plangebied is een beheersgebied en valt sinds 1 januari 2000 onder de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 en Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN).

3.7. Waterhuishouding

Het watersysteem heeft in het plangebied globaal twee functies:

- stedelijk wonen-recreatiesysteem;
- (natte) natuur watersysteem.

Deze functies hebben een eigen invloed en kennen eigen voorwaarden om optimaal te kunnen functioneren.

Stedelijk wonen-recreatiesysteem

De Houkesloot is een hoofdvaarverbinding tussen het Sneekermeer/Prinses Margrietkanaal en Sneek. De Houkesloot heeft naast een recreatieve functie ook een functie voor de beroepsvaart. Met de aanleg van de Houkemar wordt de recreatieve functie van het water in dit gebied vergroot.

Met het zand dat vrijkomt bij het afgraven van de Houkemar worden het wooneiland en de andere eilanden opgehoogd. Aan de oevers van het wooneiland Houkepoort en de eilanden wordt ruimte geboden aan ligplaatsen voor boten. Hierbuiten is het aantal ligplaatsen beperkt.

De waterhuishouding op het wooneiland wordt duurzaam vormgegeven door onder andere toepassing van een gescheiden rioleringsysteem.

(Natte) natuur watersysteem

Naast een recreatieve functie heeft de Houkemar een functie in de natuurontwikkeling. Voor een deel manifesteert de nieuwe natuur zich in de rietzones langs de oevers. Voor een deel als een gebied waar flora en fauna worden bepaald door een doelgericht waterbeheer.

De oevers van het nieuwe meer en de eilanden krijgen royale rietoevers van uiteenlopende breedte. De rietgroei wordt gestimuleerd door een flauw talud en bescherming tegen golfslag. De natuurlijke oevers worden vormgegeven naar het voorkeursdwaarsprofiel van Wetterskip Marne-Middelsee.

Het gebied tussen de Houkemar en het natuurgebied aan de oostzijde van het plangebied wordt ingericht als zomerpoldergebied. In het gebied wordt naar een natuurlijke waterhuishouding gestreefd. Door ecologisch waterbeheer kan optimaal worden ingespeeld op de ecologische potenties van het gebied. In de winter wordt een hoog waterpeil gehanteerd en in de zomer een laag peil. In droge winters wordt beperkt boezemwater ingelaten, waarbij in droge winters minder dan in regenrijke winters. Afwatering vindt plaats naar de landbouwpolder. Het peil wordt bepaald door een stuw.

Er wordt naar gestreefd zoveel mogelijk water vast te houden in het gebied en zo min mogelijk gebiedsvreemd water binnen te laten. Het zomerpoldergebied wordt daarom afgescheiden van het overige gebied door lage kades.

Om verlanding door vegetatie tegen te gaan, wordt het water tot een diepte van minimaal 0,5 tot 1 m afgegraven. Bij een dergelijke diepte wordt de veenbodem aangesneden, waardoor een slappe waterbodem ontstaat. Tot ongeveer 2 m zijn er mogelijkheden voor veel waterplanten om te groeien.

Het ruimtelijk ontwerp voor Houkepoort en Houkemar is ontwikkeld in nauw overleg met het Wetterskip Marne-Middelsee en het Wetterskip Fryslân.

3.8. Cultuurhistorie

Archeologie

Door RAAP is een inventariserend archeologisch onderzoek gedaan, de resultaten hiervan zijn vastgelegd in het Concept RAAP-Rapport 854.

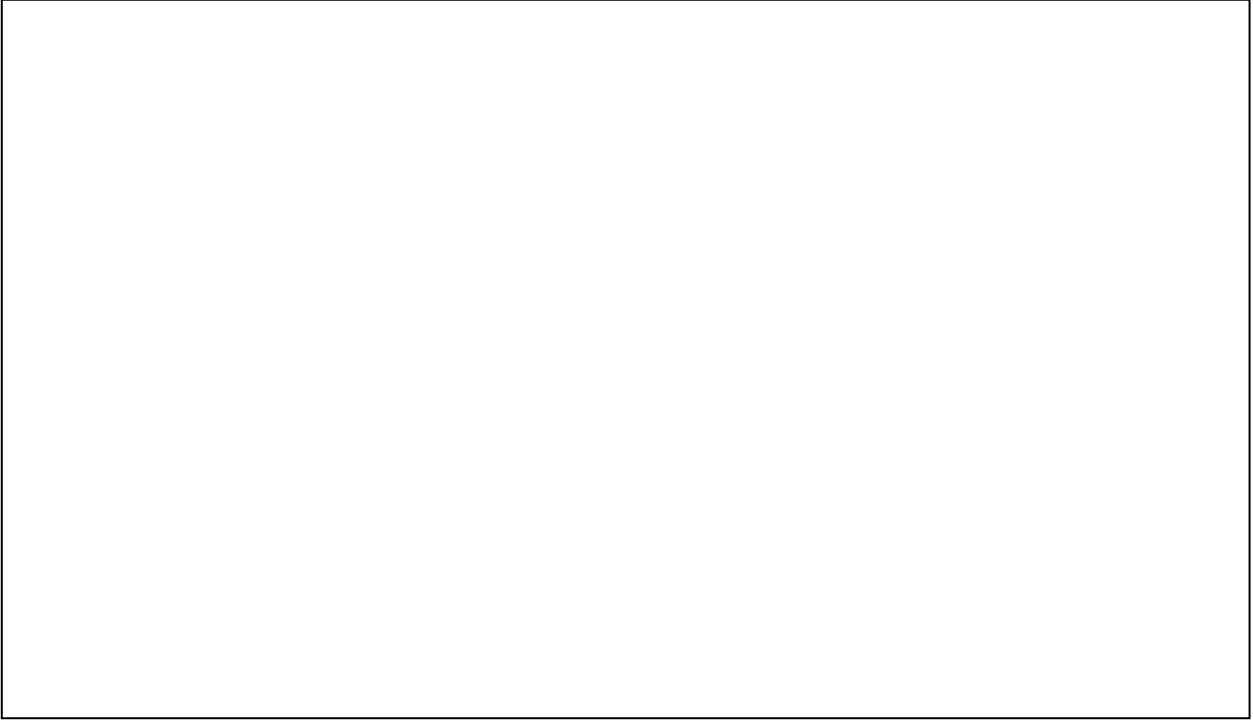
Tijdens het onderzoek zijn op drie locaties in het plangebied indicatoren (houtschool) aangetroffen. Het gaat, gezien de diepte waarop de archeologische indicatoren zijn aangetroffen, om vindplaatsen uit de Late Steentijd. Deze vindplaatsen bevinden zich op de relatief hooggelegen delen van het dekzandlandschap. Mogelijk gaat het om nederzettingsterreinen van waaruit de directe omgeving geëxploiteerd werd.

Behoud van de vindplaatsen in de plannen voor Houkepoort en Houkemar is niet realiseerbaar. Dit en de bevindingen in bovengenoemde rapportage zijn aanleiding geweest door middel van zogenaamde megaboringen aanvullend onderzoek te doen naar de werkelijke waarde.

Het resultaat van deze megaboringen is dat er geen nader onderzoek behoeft te worden gedaan in het gebied ten oosten van de boerderij Froskepôle. Ter plaatse van de geprojecteerde Houkemar is daar alleen een zeer globale vondst aangetroffen, die geen bijzondere archeologische waarde heeft. Ter plaatse van het RBON-gebied is een locatie aangetroffen, die op zijn archeologische waarde moeilijk is te kwalificeren op basis van het gedane onderzoek. Omdat dit gebied in het plan wordt gehandhaafd, behoeft dit niet verder te worden onderzocht.

Ten noordwesten van de boerderij is op twee plaatsen podzolvorming en houtschool aangetroffen, waarvan het ontstaan onduidelijk is. Op basis van aanvullende boringen op deze locaties is gebleken dat er voor één vindplaats aanleiding is voor inpassing in het woongebied. Dit zal niet van wezenlijke invloed behoeven te zijn op de realisering van het plan.

Door het westelijk deel van het plangebied ligt mogelijk een oude loop van het Ges. Voor de uitbreiding van de kennis over de ontstaansgeschiedenis van Sneek is het wenselijk om tijdens de uitvoering van bouwrijpmaken een geologisch onderzoek door TNO te laten uitvoeren. Dit onderzoek is niet van invloed op de uitvoering van het plan.



Afbeelding 5

Karakteristieke bebouwing

In het plangebied bevinden zich twee gebouwen met een cultuurhistorische waarde, het betreft de aan de Houkesloot gelegen boerderij Froskepôlle (Grienedyk 4) en Grienedyk 6. Uitgangspunt is de instandhouding en bescherming van deze objecten.

Belangrijke structuurlijnen

In het plangebied bevinden zich een tweetal relevante cultuurhistorische elementen. De Grienedyk en de Houkesloot zijn belangrijke structuurlijnen. Deze dienen zoveel mogelijk zichtbaar in stand te blijven. Uitgangspunt daarbij is dat de Grienedyk ter plaatse van de nieuwe kruising op de bestaande hoogte gehandhaafd blijft. Ook de oever van de Houkesloot zal over grote gedeelten gehandhaafd blijven.

3.9. Duurzaamheid

In het woongebied is aan het aspect duurzaamheid een belangrijke plaats toegedacht. Dit uit zich ondermeer in de totaalopzet van het plan. Hierbij wordt uitgegaan van intensief ruimtegebruik en een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit. Het realiseren van een combinatie van zowel woonfuncties, water en natuurgebied zorgt ervoor dat één en ander optimaal op elkaar wordt afgestemd.

Ook op woningniveau zal duurzaam bouwen worden toegepast, wat zich onder meer manifesteert in het plaats bieden aan zonne-energie door vrijwel alle woningen uit te rusten met fotovoltaïsche (PV-)cellen.

3.10. Openbaar vervoer

Gezien de ligging aan de rand van de stad zou een mogelijkheid voor openbaar vervoer als alternatief voor fiets en auto wenselijk zijn. Sneek kent geen formeel openbaar stadsvervoersysteem en is daarvoor tot nu toe te klein gebleken. Wel rijdt in de zomermaanden de Sneekermeerbus tussen het station (via de stadskern) naar het Pottengebied. Deze rijdt vrijwel langs het plangebied, zodat de toekomstige bewoners hiervan gebruik kunnen maken. Daarnaast kent Sneek op proef een op initiatief van en door een taxicentrale verzorgd systeem van stadsvervoer. Er wordt met kleine busjes op vijftien halteplaatsen gereden. Er is (nog) geen vaste dienstregeling; passagiers moeten zich van te voren aanmelden. Indien deze proef slaagt, zullen de bewoners van de Houkepoort er wellicht ook gebruik van kunnen maken. Wel eens geopperde ideeën over een watertaxi lijken weinig realistisch.

3.11. Het ruimtelijk ontwerp

Aan de zuid- en westzijde begrenzen milieucontouren (van respectievelijk het bedrijventerrein Houkesloot en van de toekomstige Stadsrondweg) het gebied waarbinnen de woonfunctie ontwikkeld kan worden. Het stedenbouwkundig ruimtelijk concept maakt van dit ogenschijnlijke restgebied in feite de plek waar Sneek-aan-het-water optimaal vorm krijgt.

De driehoekige 'restruimte' wordt omgezet in een op zichzelf staand en duidelijk herkenbaar stedelijk gebied, aan alle zijden omgeven door water. Centraal in dit stedelijke gebied ligt de haven. Het stedelijke gebied is daardoor zowel naar buiten als

naar binnen toe georiënteerd op het water.

De bebouwingvormen vormen een formele, gesloten buitenzijde en een binnengebied met een intiem karakter. De eenvoudige hoofdvorm past bij de schaal van het landschap, de weidsheid van de weiden en de meren. De kleinschalige binnenzijde refereert aan de karakteristiek van de binnenstad van Sneek. Maar ook ruimtelijke en architectonische beelden van andere watersteden (van zuiderzeestadjes tot Venetië) bieden referenties voor dit stedelijke fragment.

Centraal in het eiland is de toren geplaatst, een hoog en markant woongebouw, dat als een baken zichtbaar is van verre als onderdeel van de skyline van Sneek. Dit baken vormt zowel voor mensen uit de stad, autoverkeer op de rondweg en scheepsvaart op het Sneekermeer en de Houkesloot een herkenningspunt. Op deze manier wordt bereikt dat de Houkepoort meer wordt dan een klein woonbuurtje en kan gaan fungeren als schakel tussen Sneek en het Sneekermeer.

Het driehoekige stedelijke eiland ligt omringd door water in een nieuw te maken plas, waarin verder alleen "natuur" het beeld bepaalt: rietoevers en enkele groene eilanden. Deze twee-eenheid van stedelijke en landschappelijke beelden vormt een bijzonder decor voor varende waterrecreatie.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Het plan in hoofdlijnen

Het bestemmingsplan Houkepoort-Houkemar heeft betrekking op het gebied dat wordt omsloten door de Grienedyk (a), de Stadsrondweg-Oost (b), de Houkesloot (c) en het Galgeland (d).

Het plan voorziet in twee belangrijke ingrepen in dit gebied: het graven van de Houkemar (e), een nieuw meer tussen Sneek en het Sneekermeer, en het daarin aanleggen van het wooneiland Houkepoort (f).

Een reeks kleinere eilanden (g) scheidt de Houkemar (e) van de Houkesloot (c). Een lange wandelpromenade, de Grote Pier (h) vormt een verbindend element tussen de Houkemar (e) en het wooneiland Houkepoort (f).

Bestaande natuurwaarden, met name in het oostelijk deel van plangebied (d), worden gespaard en beschermd. Het plan voorziet in natuurontwikkeling (i) aan de oevers van de Houkemar.

4.2. De Houkemar

In de stedenbouwkundige visie van 1999 en in het Structuurplan Houkepoort-De Potten zijn vorm en omvang van de Houkemar nog maar zeer indicatief opgenomen. Er ligt nu een concreet inrichtingsplan voor het meer. In dit inrichtingsplan is met name de begrenzing aan de oostzijde veranderd.

Hierbij is er rekening mee gehouden dat ten oosten van het plangebied een aantal percelen ligt, die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur en die zijn aangewezen als een beheersgebied in de zin van de Regeling Beheers Overeenkomsten Natuur (RBON), sinds kort Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer. De voor dat gebied relevante natuurwaarden hebben betrekking op de betekenis als weidevogelgebied met een botanische nevendoelestelling gericht op bloemrijk grasland. Op grond van deze waarde en status is dit beheersgebied in het inrichtingsplan geheel ontzien. De grens van de geprojecteerde Houkemar ligt zodoende ten westen van het beheersgebied. De betekenis van het beheersgebied voor weidevogels zou negatief beïnvloed kunnen worden door de aanleg van de Houkemar, omdat de beweging van recreatief varen, maar zeker betreding van de oevers langs de randen van het gebied tot verstoring zou leiden. Om dit te voorkomen is voorzien in een strook nat boezemland tegen het beheersgebied aan. Deze strook is niet betreedbaar voor wandelaars en biedt geen aanlegmogelijkheden voor bootjes. Hiermee wordt dus als het ware een bufferzone gecreëerd. In paragraaf 4.7. wordt dieper ingegaan op deze bufferzone.

De aldus begrensde Houkemar zal, inclusief het water rond de Houkepoort, een oppervlakte van circa 24,5 ha krijgen. Met het meer en de haven in de Houkepoort wordt de oppervlakte van de Friese waterboezem uitgebreid. Bovendien vormen zowel de rietlanden als de zomerpolder in natte winters extra boezemruimte.

De vaarmogelijkheden rondom het eiland Houkepoort worden beperkt door de aanwezigheid van bruggen.

Afbeelding 6
Het plan in hoofdlijnen

De bruggen in de toegangsweg vanaf de Grienedyk, en in de toegangsweg naar de Froskepôle zullen een doorvaarhoogte krijgen van 2.50 meter, zodat kleinere bootjes met een opbouw hier nog vrij kunnen passeren.

De langzaamverkeersbrug van Houkepoort, over de bak van de tunnel van de Stadsrondweg–Oost naar de wijk de Domp, zal een vrije hoogte van \pm 1.50 meter hebben.

Het meer krijgt een diepte van gemiddeld ongeveer 2 meter. Met name langs de noord- en oostoever zal de diepte beperkter zijn, mede met het oog op de mogelijkheden voor waterplanten en onderwater natuur in aansluiting op het boezemland. Het middendeel zal dieper worden gemaakt, onder andere vanwege de bereikbaarheid van de haven.

4.3. Het wooneiland Houkepoort

De driehoekige vorm van het eiland is ontstaan vanuit de context: milieuocontouren aan de zuid- en westzijde ten gevolge van bedrijven en wegverkeer, en de landschappelijke betekenis van de Grienedyk aan de noordzijde.

De bebouwing aan de randen vormt een gesloten wand, maar door de afwisseling in kavelbreedtes, bouwhoogtes, architectonische uitwerking en kleur krijgen die wanden een gevarieerde opbouw, die associaties oproept met de gevelwanden langs de stadsgrachten. De bebouwing aan de binnenzijde heeft een wat meer open opzet en bestaat deels uit grote gebouwde elementen in de centrale ruimte. Het centrale punt in de stedenbouwkundige opzet vormt de ronde toren. Deze toren speelt zowel binnen het wooneiland een belangrijke rol, maar speelt ook mee op de schaal van de stad.

Door de hoogte en de bijzonder vormgeving van de toren wordt deze een belangrijk herkenningspunt van Sneek en van Houkepoort vanuit de omgeving. Zodat ook op deze wijze een verbinding wordt gemaakt tussen Sneek en Sneekermeer, doordat de toren van verre zichtbaar is. Het vormt een aantrekkingspunt voor de buurt en een baken voor het weg- en waterverkeer. Binnen het wooneiland staat de toren centraal in het plangebied aan de binnenhaven. De toren staat aan het begin-/eindpunt van de kade en de pier die een belangrijke lijn in het plan vormen. Deze pier vormt de entree van het eiland vanaf het water.

De woningtypes, met name ook de verdeling tussen grondgebonden woningen en appartementen, zijn mede beïnvloed door de uitkomsten van een marktanalyse die door Tauw is uitgevoerd. Het plan voorziet in ongeveer 220 grondgebonden woningen en circa 80 appartementen, zodat het totaal op circa 300 woningen ligt. Veel van de grondgebonden woningen bieden de mogelijkheid van een aan huis gebonden andere functie, zoals kantoor- of atelierruimte. Op de begane grond van de toren is een horecavestiging mogelijk.

De openbare oevers vormen een wandelgebied, van waaruit de relaties met het omliggende gebied kunnen worden ervaren. De ruimte met verblijfsfunctie bevindt zich vooral aan de binnenzijde langs de haven. Deze ruimte vergt in verband met zijn bijzondere karakter een zorgvuldige inrichting en een daarbij passend materiaalgebruik.

4.4. De andere eilanden

Tussen de Houkemar en de Houkesloot zijn naast de Houkepoort nog twee eilanden geprojecteerd. Deze eilanden dienen ruimtelijk en functioneel een scheiding tussen Houkemar en Houkesloot aan te brengen. Deze eilanden krijgen voornamelijk een recreatieve functie.

Er is sprake van één eiland dat door middel van een brug verbonden is met het eiland Houkepoort. Hierop wordt de bestaande boerderij Froskepôlle en de naburige recreatiewoning behouden. Het toekomstig gebruik van de boerderij is nog niet duidelijk. Gezien de zeer bijzondere ligging is een nieuwe functie met een min of meer openbaar karakter passend, waarbij een functie in de sfeer van de watersport of horeca uitgangspunt is. De nieuwe functie zal in ieder geval geen grote verkeersaantrekkende werking moeten hebben. De verkeersdruk op het woongebied Houkepoort en de parkeercapaciteit moeten beperkt blijven. Het eiland zal rondom het te behouden boerderijerf beplant worden met opgaand bosplantsoen, waardoor het als een groen massief in de open ruimte zal liggen. Dit groene massief vormt tegenwicht en, gezien vanaf het eiland Houkepoort, een visuele afscherming van de industriële bebouwing aan de zuidkant van de Houkesloot.

Oostelijk ligt een recreatie-eiland dat ruime aanlegmogelijkheden biedt voor passanten/recreanten. Aan de zijde van de Houkesloot zal een beschoeide oever aanlegmogelijkheden bieden, waarmee de aanwezige Marrekrite-aanlegplaten worden gecontinueerd. Aan de zijde van de Houkemar steken enkele steigers door een brede rietzone heen. Het eiland zal worden ingericht als een open grasterrein, beplant met verspreid staande bomen. Vanaf de Houkesloot laat het het zicht open in de richting van het bebouwingssilhouet van de Houkepoort. Gezien vanuit de woningen op de Houkepoort vormen de bomen een transparante visuele afscherming van het zicht op de bebouwing van het bedrijventerrein 't Ges.

De eilanden worden gemaakt door middel van ophoging. Het eiland Froskepôlle zal evenwel voor een deel bestaan uit een klein poldertje met een eigen bemaling om het terrein van de boerderij c.a. in de huidige staat te kunnen handhaven.

Beide eilanden zijn zodanig geprojecteerd, dat er tegenover de tweede industriehaven een verbreding in de Houkesloot ontstaat die betekenis zal hebben als draaikom voor de beroepsvaart.

4.5. Verkeersaspecten

Het woongebied zal over de weg worden ontsloten vanaf de Grienedyk. Vanaf de ontsluitingsweg langs de haven kan het autoverkeer zich verdelen over het wooneiland. De kades langs de buitenranden blijven autovrij. Ze zijn uitsluitend berijdbaar voor dienstverkeer. Voor fietsers en voetgangers is aan de westzijde van het wooneiland een verbinding naar de Gravinneweg voorzien.

In het woongebied wordt de parkeerruimte voor het grootste deel (1,2 parkeerplaats per woning) opgelost op eigen terrein of geïntegreerd in de bebouwing. In het openbaar gebied is nog ongeveer 0,8 parkeerplaats per woning te realiseren, vooral voor bezoekers.

Het eiland, waarop de boerderij Froskepôlle en naastgelegen vakantiewoning komen te

liggen, zal vanaf het zuidelijk einde van de hoofdtoegangsstraat via een brug (doorvaart-hoogte 2.50 m) bereikbaar worden.

Tijdens de aanleg van het meer en van de Houkepoort zullen de boerderij Froskepôlle en het aangrenzend woninkje ontsloten kunnen worden via de voor langzaam verkeer voorziene verbinding met de wijk De Domp, zodat de bereikbaarheid daarvan permanent gewaarborgd blijft. Deze route kan in geval van calamiteiten tevens als noodontsluiting voor de Houkepoort dienen.

4.6. De vaarroute Houkesloot

De Houkesloot vormt de vaarverbinding voor beroeps- en recreatievaart tussen Sneek en het Sneekermeer. In het zuidoosten van het plangebied sluit de Houkesloot aan op het Prinses Margrietkanaal, een drukke vaarroute tussen IJsselmeer en Eems.

Tussen de recreatie-eilanden en de tweede industriehaven (van bedrijventerrein Houkesloot) is een verbreding van de vaarroute gesitueerd. Deze verbreding dient als draaikom voor de beroepsvaart.

De Houkesloot is in het beheer en onderhoud bij de provincie. De invloedszone op grond van de vaarwegenverordening bedraagt 30 meter.

4.7. Natuurgebieden en -ontwikkeling

Mede op grond van het gevoerde overleg met diverse organisaties bij de start van de planuitwerking is ervoor gekozen de kansen te benutten om nieuwe natuurwaarden tot stand te brengen. Er gaat in zekere mate natuur van het nu nog aanwezige weidegebied verloren, maar die actuele waarde is beperkt, zowel in botanisch opzicht als voor weidevogels. De nieuwe natuur zal dit ruimschoots compenseren.

Bestaande natuur bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied aansluitend op het "Galgenland". Het betreft een weidegebied dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur en aangewezen is als beheersgebied in het kader van de Relatienota. In dit gebied is het beleid gericht op behoud en versterking van natuurwaarden.

Die nieuwe natuur zal deels bestaan uit rietzones langs in principe alle oevers (behalve langs de Houkepoort) van het nieuwe meer. Het gaat in totaal om bijna 6 ha rietlanden, die worden aangelegd volgens het voorkeursdwarsprofiel van het waterschap Marne-Middelsee. Deze rietlanden, die een ruig karakter zullen krijgen, zijn zowel van belang voor het beeld en de beleving van het meer als van waarde voor rietvogels, otter, rietinsecten en mogelijk ook voor de zeldzame noordse woelmuis.

Voor een ander deel zal de nieuwe natuur bestaan uit een gebied waar flora en fauna worden bepaald door een doelgericht waterbeheer. Langs de noord- en oostzijde van de Houkemar is een zomerpolder (bûtlân), ter grootte van bijna 5 ha, geprojecteerd. Deze zomerpolder kan zomers ontwateren naar het aangrenzende poldergebied, waar een lager zomerpeil wordt gehanteerd. In het winterseizoen kan de zomerpolder onder water komen te staan. Dit natuurlijke peilbeheer, omgekeerd aan wat landbouwkundig gebruikelijk is, biedt kansen voor bijzondere vegetatieontwikkeling: er ontstaan biotopen voor

hier niet meer aanwezige of verdwijnende planten- en diersoorten. Dit wordt versterkt door kleine hoogteverschillen ten behoeve van de differentiatie. Bovendien vinden vissen op ondergelopen land ideale omstandigheden om te paaien.

4.8. Recreatie

In recreatief opzicht vormen Houkepoort en Houkemar een twee-eenheid, die op zich weer aanvullend is op recreatiemogelijkheden in de wat ruimere omgeving. Veel recreatiemogelijkheden manifesteren zich juist in de wisselwerking tussen wooneiland en meer, onder andere door de openbare oevers van het woongebied, de haven en directe omgeving, de vaar- en aanlegmogelijkheden en de Grote Pier.

De twee eilanden tussen de Houkesloot en de Houkepoort krijgen een recreatieve functie. Het westelijke eiland met name landrecreatie in de vorm van grasland met bescheiden voorzieningen als picknickplaatsen. Het oostelijke recreatie-eiland krijgt naast de bestaande Marrekrite-aanlegplaatsen aan de Houkeslootzijde, extra aanlegmogelijkheden aan de noordzijde.

De zomerpolder wordt in verband met aanwezige natuurwaarden niet voor recreatief medegebruik ingericht, maar over het gedeelte parallel aan de Grienedyk komt op de lage kade langs de Houkemar wel een wandelroute (laarzenpad). De Grote Pier vormt niet alleen een markant verbindend element, maar heeft ook een gebruiksfunctie als aanlegplaats voor passanten en als wandelpier. De pier eindigt met een ronding, die een beschermde plek vormt waar waterlelies en gele plomp zijn gedacht, het Lelietheater.

De Houkepoort, met zijn haven, Grote Pier en drie openbare oevers aan de buitenzijde, biedt volop aanleggelegenheid voor boten van bewoners en bezoekers. De haven kan \pm 70 boten bergen, variërend in lengte van 6 tot 20 meter. Aangenomen wordt dat dit vaste ligplaatsen zijn voor bewoners. De drie zijden van het driehoekige eiland bieden aanvullende aanleggelegenheid voor bewoners. Aan de westzijde is door de aanwezigheid van de bruggen de hoogte van de aan te leggen boten beperkt (2.50 meter).

Voor passanten blijven de reeds aanwezige Marrekrite-aanlegplaatsen in de Houkesloot gehandhaafd. Hiernaast kunnen ten hoogste 40 aanlegplaatsen voor passanten worden aangelegd, deels aan de Grote Pier, deels aan de twee andere eilanden.

Voor zowel het aantal vaste ligplaatsen voor bewoners van de Houkepoort als het aantal recreatieve aanlegplaatsen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de maximaantallen te verhogen indien de behoefte daaraan zich manifesteert en daarvan geen significante nadelige effecten zijn te verwachten voor de op grond van de Vogelrichtlijn beschermde vogelsoorten en hun habitat. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid behoeft niet op voorhand te worden uitgesloten nu de bedoelde habitats zich over het algemeen op grotere afstand van de Houkesloot bevinden.

| | Aantal ligplaatsen |
|-----------------|--------------------|
| In de haven | 70 |
| Langs de randen | 65 |
| Totaal | ca. 135 |

Tabel 1. Globale aantal ligplaatsen bewoners

Het Houkepoort-eiland is niet alleen een woongebied, maar ook bedoeld als recreatieve omgeving, waar voor wandelaars de ervaring van water en natuur, in contrast met cultuur en stedelijkheid, een eigen attractiewaarde heeft. De optie om eventueel horecavoorzieningen op het eiland te situeren sluit hierbij aan.

4.9. Architectuur en beeldkwaliteit

Dit bestemmingsplan bepaalt niet wat voor woningen er in het gebied Houkepoort worden gebouwd. Gestreefd wordt naar een gevarieerde, attractieve bebouwing. In 2000 is hiervoor een schetsontwerp gemaakt, waaraan de onderstaande toelichting is ontleend.

De architectuur van de woningen is een uitdrukking van plaats en tijd. Met opzet is hier het begrip functie achterwege gelaten omdat goede architectuur functieverandering kan overleven. Talrijke voorbeelden zijn er te geven van oude gebouwen in de steden die in de loop der jaren meerdere functieveranderingen hebben meegemaakt. Die flexibiliteit is ook gezocht in de ontwerpen voor de woningen van Houkepoort.

Voor vormgeving van de woningen in Houkepoort dient gestreefd te worden naar een klassieke degelijkheid maar duidelijk van deze tijd. De materialisering is voornamelijk in baksteen op moderne wijze verwerkt. De sfeer is enigszins romantisch, maar vormgegeven met vormen en associaties van zakelijkheid en eigentijdsheid. Zo wordt aansluiting gezocht bij de locatie, het weidse Friese landschap, en bij de aspiraties van gelijktijdig stijl en nuchterheid.

Daarnaast kunnen de volgende elementen genoemd worden die de architectuur van de woningen bepalen:

- Het reserveren van ruimte op de begane grond van de woningen voor een bijzondere functionele invulling. Deze ruimten hebben een vrije hoogte van drie- of vierhalve meter.
- De aanwezigheid van zeer veel dakterrassen in het plan.
- De wisselende bouwhoogten in het gehele plangebied zowel voor de vrijstaande als voor de rij- of geschakelde woningen.
- De wisselende woningbreedten, als gevolg van de wisselende beukbreedten, van de rij- of geschakelde woningen.

Bij de uitwerking van het plan kan nog een beeldkwaliteitplan worden gemaakt. Gelet op de beoogde opzet en kwaliteit van het plan ligt het voor de hand een supervisor aan te stellen, die de bedoelingen van dat plan en de samenhang tussen de bouwplannen zal bewaken en de architecten op basis van dat plan zal inspireren.

Binnen het plan Houkepoort worden verschillende woningtypologieën voorgesteld. Hieronder worden de verschillende typologieën kort beschreven, deze dienen in het beeldkwaliteitplan nader uitgewerkt te worden.

Walwoningen

Aan de buitenzijde van het eiland worden grondgebonden, geschakelde woningen gericht op het meer voorgesteld. De woningen hebben hun entrees aan de kade. Aan de achterzijde bevinden zich de parkeerplaatsen, met daarboven de tuinen van de woningen.

Er wordt gestreefd naar een levendig gevelbeeld met verspringende hoogtes en breedtes

van de afzonderlijke woningen. Ook het kleurgebruik kan de individualiteit van de woningen benadrukken.

Havenhuizen

Langs de haven bevinden zich vrijstaande en geschakelde woningen. Er worden verschillende woningtypes ontwikkeld, die op willekeurige wijze aan elkaar kunnen worden geschakeld. Een grote vrijheid van invulling door de bewoners wordt hier nagestreefd. De parkeerplaatsen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen en dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

De Tuinen

Aan de zuidoostzijde van het eiland worden grondgebonden, geschakelde woningen rond openbare hofjes gerealiseerd. Onder de hofjes bevinden zich parkeerplaatsen. De woningen hebben zowel een kleine privé-tuin als een zonnig terras.

Wintertuin

Aan de noordoostzijde van het eiland is een wintertuin gesitueerd. Het woongebouw heeft 3 lagen. Alle woningen liggen aan de wintertuin, die is gesitueerd op de parkeerplaatsen.

't Groen terras

Langs de kade van de haven, aan de noordzijde, is een woongebouw van drie lagen voorzien. De eengezinswoningen zijn geplaatst aan de waterzijde bovenop een parkeergarage die ruimte biedt voor zowel bewoners van dit complex als die van de toren. De entrees van deze woningen bevinden zich aan de zijde van het dek bovenop de parkeergarage. Dit dek kan dienen als gemeenschappelijke groen en ziet uit op de omgeving.

De Toren

De toren vormt het baken van de wijk en bepaalt in belangrijke mate de sfeer van ruimte rond de haven. Het gebouw bestaat uit 12 lagen, met naar boven toe een afnemend aantal appartementen. De gevel van het gebouw verspringt naar boven toe, zodat de toren zich naar boven versmalt.

In de onderste bouwlaag is voorzien in een andere functie, bijvoorbeeld horeca. Het parkeren voor de woningen in de toren vindt plaats in de parkeergarage onder 't Groen terras.

Arsenaal

Dit is een gebouw in 4 lagen, gesitueerd aan de haven. Bij de vormgeving en materialisering van het gebouw dient gezocht te worden naar contrasten tussen open en gesloten. Hierbij wordt gedacht aan een combinatie van materialen als steen, hout en glas.

Het gebouw heeft een rechthoekige vorm met in het midden een open ruimte. Onder het gebouw bevindt zich een parkeerlaag.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1. Inleiding

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

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet voor een groot deel van het plangebied omdat de aard van de veranderingen geen noodzaak vormt om een andere planopzet te kiezen dan wel geen of slechts geringe veranderingen optreden.

Voor de plandelen waar het beleid gericht is op het bewerkstelligen van grote veranderingen in het bestaande gebied (woongebied Houkepoort) kan op dit moment de eindsituatie niet worden aangegeven. Voor dit plandeel is een uit te werken bestemming gekozen. In een latere fase dient dit gedeelte te worden uitgewerkt. Hieraan is een belangenprocedure verbonden.

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

Teneinde inzicht te verschaffen over de manier waarop het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid wenst te realiseren is gebruik gemaakt van de in artikel 12, lid 1 onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 geopende mogelijkheid om aan de verplichte omschrijving van de bestemmingen een "Beschrijving in hoofdlijnen" (BIH) toe te voegen. Deze "Beschrijving in hoofdlijnen" is zowel in een algemene bepaling als in een specifieke "Beschrijving in hoofdlijnen" in enkele bestemmingsbepalingen opgenomen.

De BIH heeft de volgende functies:

- een toetsingsfunctie: als kader waarbinnen activiteiten en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Naast kwantitatieve criteria kunnen ook kwalitatieve criteria een rol spelen. De bepalingen met een toetsingsfunctie zijn in artikel 1 van de planvoorschriften onderstreept;
- een uitvoeringsfunctie: in de BIH kan worden aangegeven hoe het ruimtelijk beleid kan worden verwekelijkt door bijvoorbeeld de inzet van sectorale instrumenten, of door samenwerking met andere overheden en particulieren;
- een afstemmingsfunctie: in de BIH kan worden aangegeven hoe afstemming plaatsvindt met andere beleidsvelden en plannen, zoals milieubeleid, landinrichting en bodembescherming;
- een verbindende functie: in de BIH kan worden aangegeven hoe verschillende (ruimtelijk begrensde) bestemmingen als een geheel van samenhangend ruimtelijk beleid moeten worden gezien.

5.2. Kaart

Voor het tekenen van de plankaart heeft het digitale bestand van de GBKN-kaart als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de kaart de bestemmingen aangegeven.

De kaart is zodanig opgezet dat het onderscheid tussen publieke ruimte en privé-terreinen is aangegeven. In de beheersgebieden zijn de aanwezige bouwgrenzen van de hoofdbouwen, veelal woningen, ingetekend.

De kaart bevat voorts aanduidingen, en aanwijzingen die bij realisatie van het plan in acht genomen moeten worden.

5.3. Voorschriften

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

Paragraaf I Algemene Beschrijving in hoofdlijnen

Het artikel geeft algemene uitgangspunten aan die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Voorts is voor een aantal onderdelen aangegeven op welke wijze deze verwezenlijkt moeten worden.

Paragraaf II Algemene en technische bepalingen

In het artikel "Begripsbepalingen" (artikel 2) zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen. Door opname van deze begripsbepalingen wordt de interpretatievrijheid van deze begrippen beperkt en daarmee de rechtszekerheid vergroot. In het artikel "Wijze van meten" (artikel 3) wordt aangegeven op welke wijze bepaalde eenheden dienen te worden berekend.

Het artikel "Bijzondere bebouwingsgrenzen" (artikel 4) bevat enkele bijzondere bebouwingbepalingen in verband met te duchten geluidhinder (wegverkeer en industrie) en een aanwezig straalpad.

Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

De artikelen in deze paragraaf bevatten bepalingen die verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Bij de opzet van elk artikel is een vaste indeling aangehouden om de duidelijkheid te vergroten. Deze vaste indeling is als volgt:

Lid A Bestemmingsbepalingen

- I. *Doeleindenomschrijving*
In dit onderdeel zijn de doeleinden omschreven waarvoor de in het artikel betreffende gronden zijn bestemd.
- II. *Beschrijving in hoofdlijnen*
In dit onderdeel is het bestemmingsspecifieke beleid aangegeven.
- III. *Uitwerkingsregels*
Dit onderdeel bevat bestemmingsspecifieke uitwerkingsregels.

Lid B Bebouwingbepalingen

1. In dit onderdeel is aangegeven welke bouwwerken "als recht" mogen worden opgericht.
2. In dit onderdeel is aangegeven voor welke bouwwerken burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen. Over het algemeen betreft het hier

ondergeschikte bepalingen, waarbij overigens wel een belangenafweging door burgemeester en wethouders gewenst wordt geacht.

Lid C Aanlegvergunningen

Dit onderdeel is als volgt verdeeld:

I. *Verbodsbepalingen*

In onderdeel I zijn de verbodsbepalingen opgenomen. Het is verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de voor de aangegeven bestemmingen aangeduide werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

II. *Toelaatbaarheid*

In z'n algemeenheid geldt dat de activiteit er niet toe mag leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zal oplopen. Dat kan mogelijk voorkomen worden het stellen van nadere voorwaarden, zoals fasering, beperking van de oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal geschieden in overleg met de aanvrager en, zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van terzake deskundigen.

III. *Uitzonderingen*

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen onder I geldt niet voor de in dit lid opgenomen uitzonderingen.

5.4. **Artikelsgewijs commentaar**

Artikel 5 Uit te werken woondoeleinden -UW-

Het geprojecteerde woongebied bevat een aantal toegelaten functies, waaronder wonen, maatschappelijke doeleinden, kleinschalige kantoren en dienstverlening, groen- en plantsoenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen. Het beleidskader is beschreven in de beschrijving in hoofdlijnen (realisering van een haven, toelaten horecadoeleinden in de "Toren" en geformuleerd beleid met betrekking tot ligplaatsen van woonschepen).

De bestemming moet worden uitgewerkt door burgemeester en wethouders. De uitwerkingsregels bevatten onder meer bepalingen omtrent het maximumaantal woningen en bepalingen omtrent een geprojecteerde "Toren" binnen de bestemming. De uitwerking behoeft in beginsel goedkeuring van gedeputeerde staten.

Artikel 6 Wonen 1 -W1-

Wonen 2 -W2-

Recreatiewoning -Wr-

Deze in het plangebied al aanwezige woonvormen zijn als zodanig bestemd. Voor deze bestemming geldt de bestaande situatie als uitgangspunt. De maatvoering, situering en verschijningsvorm van beeldbepalende bebouwing en van de recreatiewoning mag niet worden gewijzigd. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan. De omzetting van recreatiewoning naar woning ten behoeve van permanente bewoning is niet toegestaan. Per woning mag een bepaalde maximumoppervlakte aan bijgebouwen worden gebouwd.

Artikel 7 Gemengde doeleinden -GD-

De in het plangebied aanwezige boerderij Froskepôle aan de Houkesloot is bestemd voor gemengde doeleinden. De bepaling is zodanig geredigeerd dat naast aan de watersport

gerelateerde bedrijvigheid horeca in de vorm van hotel, restaurant of daghoreca is toegelaten. De bestaande bedrijfswoning mag worden gehandhaafd; een hoofd- of uitsluitende functie 'wonen' is niet toegestaan, mede in verband met de situering binnen de geluidszone rond het bedrijfsterrein Houkesloot. Uitgangspunt is dat de nieuwe functie zich dient te vestigen in en bij de bestaande beeldbepalende bebouwing. De maatvoering, situering en verschijningsvorm van die bebouwing mag niet worden gewijzigd.

Artikel 8 Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde -Aln-

De in het plangebied aanwezige gronden met landschappelijke en natuurwaarden zijn conserverend bestemd. Ter bescherming van de aanwezige waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 9 Waterkering

Voor de waterkeringen (kaden) in het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen, waarbij de waterstaatkundige functie van de gronden primair is gesteld. De overige op de kaart aangegeven bestemmingen zijn ondergeschikt ten opzichte van de primaire bestemming. Binnen de bestemmingen gelden, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, tevens de keurbepalingen van het Waterschap Marne – Middelsee.

Artikel 10 Watertransportleiding –Mn(w)-

De in het plangebied gelegen watertransportleiding is ondergebracht in een dubbelbestemming, waarbij de leidingenfunctie primair is gesteld. De andere bestemming is ondergeschikt. Alvorens bouwwerken op te richten of werken/werkzaamheden uit te voeren ten dienste van de secundaire bestemming dienen deze te worden getoetst aan de primaire functie. Ter beoordeling van deze activiteit dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 11 Natuurgebied, water en recreatie -N(wr)-

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaande buiten de vaarweg gelegen water- en rietland langs de Houkesloot. Binnen dit gebied kunnen ontwikkelingen voor recreatieve gebruiksmogelijkheden, met name voor de watersport, worden gerealiseerd. Het beleid is daarbij gericht op het bereiken van een goede afstemming tussen de natuurwaarden enerzijds en de recreatieve ontwikkelingen anderzijds. Ter bescherming van de aanwezige waarden geldt een aanlegvergunningvereiste voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden.

Artikel 12 Natuurontwikkeling -No-

De gronden waarop de geprojecteerde natuurontwikkeling gestalte zal krijgen, is als zodanig bestemd.

Artikel 13 Verkeersdoeleinden -Vw-

De voor verkeersfuncties aangegeven gronden zijn ondergebracht in de -Vw- bestemming. Op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 14 Vaarweg -Vs(w)-

De bestemming is opgenomen voor de belangrijkste vaarweg in het plangebied, de Houkesloot.

Artikel 15 Groenvoorzieningen -G-

De in het plan voorkomende groenvoorzieningen van structureel belang zijn afzonderlijk bestemd.

Het betreft bestaande gronden langs de Grienedyk en geprojecteerde groengebieden rondom de bestaande boerderij (Froskepôlle) langs de Houkesloot.

Paragraaf IV Aanvullende bepalingen

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

Artikel 16 Algemene vrijstellingen

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

Artikel 17 Nadere eisen

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid nadere eisen te stellen bij het oprichten van gebouwen bij beeldbepalende bebouwing.

Artikel 18 Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Ingevolge dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen, indien in de planperiode daaraan behoefte bestaat. In dit artikel zijn enige algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Overeenkomstig de constante jurisprudentie, is de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure (zie artikel 21, procedureregels) begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbende de mogelijkheid bij het college van burgemeester en wethouders hun bedenkingen kenbaar te maken voor zover deze bedenkingen bij een eventuele inspraakmogelijkheid niet worden weggenomen. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11, lid 1, WRO.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat besluiten, genomen op grond van dit artikel ingevolge artikel 11, lid 2 WRO, goedkeuring behoeven van gedeputeerde staten, tenzij zij daarvan, op grond van artikel 11, lid 7 WRO, bij de goedkeuring van het bestemmingsplan reeds afzien.

Artikel 19 Procedureregels

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

In artikel 20 zijn specifieke Gebruiksbeperkingen zijn opgenomen, waarin het volgende is opgenomen:

I. *Gebruik van onbebouwde gronden*

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

II. *Gebruik van bouwwerken*

Deze gebruiksbeperkingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in lid A gegeven bestemming en het daaromtrent bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 1, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het verboden woningen te gebruiken voor handel en/of bedrijf.

III. *Vrijstellingen met betrekking tot het gebruik*

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

De bepaling bevat een vrijstelling om onder bepaalde voorwaarden de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatig gebruik in woningen toe te laten.

Artikel 21 Overgangsbepalingen

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

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

Artikel 22 Strafbaarheid van overtredingen

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

Artikel 23 Slotbepaling

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

6. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

6.1. Milieuaspecten

6.1.1. M.e.r.-beoordelingsprocedure

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is nodig voor bepaalde nieuwe activiteiten, die mogelijk belangrijke gevolgen voor het milieu hebben en waarover de overheid moet beslissen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn in een bijlage bij het Besluit m.e.r. grenzen (met name voor de omvang van de activiteiten) aangegeven, waarboven de activiteit m.e.r.-plichtig is. In een andere bijlage bij dat besluit zijn lagere grenzen aangegeven, waarboven voor het bevoegd gezag moet worden beoordeeld (m.e.r.-beoordeling) of een m.e.r. nodig is vanwege de bijzondere omstandigheden waaronder de betreffende activiteit wordt ondernomen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er geen m.e.r. noodzakelijk is, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat dit wel het geval is gelet op de bijzondere omstandigheden. De realisatie van de Houkepoort en Houkemar is niet m.e.r.-plichtig, omdat de daarvoor aangegeven normwaarden niet worden overschreden.

Voor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt onder meer als grens:

- de aanleg van een recreatieve of toeristische voorziening van meer dan 25 ha of, indien gelegen in een gevoelig gebied, meer dan 10 ha. Het is voor discussie vatbaar of de Houkemar als een toeristische of recreatieve voorziening moet worden aangemerkt, mede gelet op de voorbeelden, die daarvoor in de toelichting bij het Besluit m.e.r. zijn aangegeven. Hoewel wellicht mag worden aangenomen dat de Houkemar voor de toepassing van het Besluit m.e.r. niet zo'n voorziening is, wordt voor de zekerheid ervan uitgegaan dat het meer, gelet op de beoogde recreatieve voorzieningen als recreatie-eiland en passantenplaatsen als zodanig is aan te merken, moet worden getoetst aan de oppervlakenorm. De Houkemar ligt niet in een gevoelig gebied als bedoeld in het Besluit m.e.r. De oppervlakte van het meer is inclusief het water rondom de Houkepoort berekend op 24,5 ha. Indien men de haven in het woongebied Houkepoort, die een oppervlakte van ca. 1,7 ha zal krijgen en waarin deels ook passantenligplaatsen zijn voorzien, meerekent, komt de oppervlakte van de recreatieve voorziening uit op meer dan 25 ha;
- de aanleg van een jachthaven van 100 of meer ligplaatsen. Er wordt in en rond de Houkepoort in de aanleg van in totaal meer dan 100 lig- en aanlegplaatsen voorzien.

Gelet op deze twee criteria moet ervan worden uitgegaan dat een m.e.r.-beoordeling nodig is.

De bijzondere omstandigheden, waarop bij de beoordeling moet worden gelet, zijn de kenmerken van de activiteit, de plaats waar de activiteit plaatsvindt (o.a. de mate van kwetsbaarheid van het milieu in het gebied), de samenhang met andere activiteiten ter plaatse en de kenmerken van eventuele belangrijke gevolgen van de activiteit voor het milieu. Door het bureau Tauw zijn in een afzonderlijk onderzoek de voorgenomen activiteiten en de effecten van die ontwikkeling in beeld gebracht om antwoord te kunnen geven op de vraag of er in dit geval sprake is van dergelijke bijzondere omstandigheden, die het opstellen van een m.e.r. noodzakelijk maken.

In het rapport wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r. hoeft te worden gemaakt. Er treden weliswaar negatieve milieueffecten op, maar deze worden niet als "belangrijk nadelig" beschouwd. Ook andere bijzondere omstandigheden worden niet aanwezig geacht. Bovendien treden er ook positieve milieueffecten op. Per saldo worden de effecten van de geplande activiteiten op de verschillende onderzochte aspecten nihil verwacht. Ook als gevolg van de samenhang met andere activiteiten in het betreffende gebied treden per saldo geen extra nadelige milieueffecten op. De gemeenteraad heeft, gelet op dit onderzoek, overeenkomstig artikel 7.8 d Wet milieubeheer (op 24 juni 2003) besloten dat geen m.e.r. behoeft te worden gemaakt.

Het rapport van het bureau Tauw is (als bijlage 1) opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

6.1.2. Zonegrens industrielaawai Bedrijventerrein Houkesloot

De vastgestelde Zonegrens Industrielawaai rond het bedrijventerrein Houkesloot ligt binnen het plangebied. Binnen deze zone kan in principe geen woningbouw worden geprojecteerd. De geprojecteerde woningen liggen daarom buiten de (op de plankaart aangegeven) zonegrens. De bestaande woning/boerderij Froskepôle (die als bedrijfswoning wordt aangemerkt) en het zomerhuisje op dezelfde kavel liggen binnen deze geluidzone.

6.1.3. Geluidhinder wegverkeer

In het kader van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek gedaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn een tweetal relevante bronnen van verkeersgeluid te onderscheiden, namelijk de Fiifgeawei en de Stadsrondweg-Oost.

De geplande woningbouw wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van de Fiifgeawei. Uit berekeningen blijkt echter dat ten gevolge van wegverkeer op de Stadsrondweg-Oost de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de eerstelijns bebouwing met ten hoogste 7 dB(A) wordt overschreden. De realisatie van nieuwbouw op de geplande locatie is derhalve niet onvoorwaardelijk mogelijk.

Vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke redenen is het niet acceptabel dat in het overdrachtsgebied maatregelen worden getroffen, zoals een geluidsscherm of -wal. Bij de architectonische uitwerking zal nader worden bezien of het realiseren van een dove gevel mogelijk is. Indien een dove gevel niet mogelijk is, wordt gebruikgemaakt van een hogere grenswaarde. Door Gedeputeerde Staten van Fryslân is een hogere grenswaarde vastgesteld voor een aantal woningen. De eerste woningen hebben een afscherpende werking voor de hierachter gelegen woningen.

Het akoestisch onderzoek is in de bijlage gevoegd.

6.1.4. Bodem en grondwater

Bij een verkennend bodemonderzoek is ter plaatse van de toegangsreed naar de voormalige boerderij aan de westrand van het plangebied een matig verhoogd gehalte aan koper aangetroffen en ter plaatse van enkele dammen een matig dan wel sterk verhoogd gehalte aan PAK, respectievelijk minerale olie aangetroffen. Bij realisering van het plan

zullen de dammen en de bovengrond ter plaatse van bedoelde reed dienen te worden verwijderd, in depot gezet en bemonsterd. Naar gelang de uitkomsten van de analyses daarvan zal de grond moeten worden afgevoerd.

In het onderzoek is verder de sliblaag in enkele sloten beoordeeld als klasse 1 en in een paar korte sloten als klasse 2. Voorzover deze specie bij de planrealisering vrij zal komen, kan die in het plangebied worden verwerkt dan wel als licht verontreinigde grond worden afgevoerd.

Deze beperkte verontreinigingen zijn niet wezenlijk van belang voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.2. Duurzaamheid

Voor een stedelijk fragment dat omgeven wordt door natuur, ligt het voor de hand om duurzaamheid een belangrijke rol te laten spelen. Hierbij spelen de volgende aspecten een rol:

- Plaats bieden aan zonne-energie door in beginsel alle woningen uit te rusten met PV-cellen. In dit opzicht kan dit stukje stad zelfvoorzienend worden.
- Bewust omgaan met water, door middel van scheiding van schoon regenwater en vuile rioolafvoer. De aard en omvang van het plan maakt dit wel heel gemakkelijk. Het schone regenwater kan in de Houkemar worden geborgen, waarbij een afstroming over het maaiveld op het open water gemakkelijk gerealiseerd kan worden.
- In het plan wordt intensief ruimtegebruik toegepast in het toekomstige woongebied. Dit betekent o.a. dat overdekte parkeerruimte en bijzondere woningen worden gerealiseerd.
- In het plan wordt grenzend aan bestaande natuurgebieden (beheergebied) nieuwe natuur gerealiseerd.

De gemeente Sneek werkt aan een duurzaamheidsplan waarin expliciet beleid ten aanzien van duurzaamheid zal worden vastgelegd.

6.3. Waterparagraaf

In oktober 2001 is de Handreiking Watertoets gepubliceerd (Ministerie V&W, 2001), die richting geeft aan de afstemming tussen ruimtelijke ontwikkelingen en het watersysteem. In een zogenaamde Watertoets moet deze afstemming worden gewaarborgd. Daartoe zijn spelregels voor overleg en afstemming tussen waterbeheerders en planontwikkelaars ontwikkeld en criteria en ontwerprichtlijnen opgesteld waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. In (de toelichting bij) ruimtelijke plannen moet in een waterparagraaf expliciet worden ingegaan op watersystemen en waterhuishouding.

Huidige situatie

Momenteel is het plangebied in gebruik als poldergebied bestaande uit graslanden met een agrarische functie. Aan de zuidzijde ligt de Houkesloot, die Sneek met het Sneekermeer verbindt. In het Sneekermeer en directe omgeving ligt het hoofdaccent op de recreatie.

De bodem van het plangebied bestaat grotendeels uit zeeklei op veen. Plaatselijk is de

kleilaag zeer dun. Onder de veenlagen is de bodem opgebouwd uit zand (vanaf ca. 2 tot 3 m –NAP). Vanuit bodemkundig perspectief is het plangebied niet als waardevol te beschouwen.

De Houkesloot maakt deel uit van de Vaarstad-as. Voor de Vaarstad-as wordt gestreefd naar het basisniveau van waterkwaliteit. Een hoger niveau is voorlopig niet realistisch omdat de Vaarstad-as onder invloed staat van de boezem.

Uitgangspunten duurzame watersystemen

Het Waterplan Sneek stelt uitgangspunten voor duurzame watersystemen. Duurzame watersystemen richten zich op heden en toekomst en voorkomen afwenteling naar andere gebieden en andere gebruikers. 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.

Ten behoeve van het bovenstaande wordt uitgegaan van de strategie van vasthouden-bergen-afvoeren (drietrapsstrategie waterkwantiteit) en de strategie van schoonhouden-scheiden-zuiveren (drietrapsstrategie waterkwaliteit).

Rioleringssysteem

In het stedelijk gebied wordt op duurzame wijze omgegaan met het water door de scheiding van schoon regenwater en vuil rioolwater. Het schone regenwater kan direct op het open water van de Houkemar worden geborgen. Vervuiling van het regenwater dient voorkomen te worden door het treffen van bronmaatregelen (o.a. het niet toepassen van uitlogende materialen, als zink of bitumen).

Milieuvriendelijk materiaal

Om een goede waterkwaliteit te realiseren, moet voorkomen worden dat milieuvriendelijke stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Dit houdt onder andere in dat milieuvriendelijke materialen (DUBO) worden toegepast en het gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan.

Toekomstige situatie

Uitwerkingsplan Houkepoort en Houkemar (september 2000)

In het Uitwerkingsplan Houkepoort en Houkemar vormt het water een bijzonder element. Het nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied ligt als een eiland omringd door water in een nieuw te maken plas, de Houkemar. In de plas bepaalt 'natuur' het beeld, met rietoevers en groene eilanden. Deze afwisseling van stedelijk en landschappelijke beelden is aantrekkelijk voor de waterrecreatie.

Het bureau Tauw heeft in oktober 2001 een globale Voortoets uitgevoerd. Het is een beperkte Watertoets, waarbij knelpunten en potenties zijn opgespoord en inzicht ontstaat in de relevante wateraspecten. Geconcludeerd wordt dat in het Uitwerkingsplan Houkepoort en Houkemar veel aandacht is besteed aan de inrichting van het watersysteem. Het Waterskip Marne-Middelsee en het Wetterskip Fryslân zijn intensief betrokken geweest bij de planontwikkeling voor de waterhuishouding.

De Voortoets is gericht op de criteria wateroverlast, rioleringssysteem, oppervlaktewaterkwaliteit en natte natuur.

Waterkwantiteit

Ten behoeve van de aanleg van de Houkemar wordt een aanzienlijk deel van de gronden in het plangebied afgegraven. De omvang van de Friese Boezem wordt daarmee met circa 25 ha. uitgebreid. Voor waterberging komt daardoor een groter oppervlak beschikbaar. Tegelijk wordt verhard gebied toegevoegd. Dit kan verdroging tot gevolg hebben. De Houkepoort wordt echter in een waterrijke omgeving gecreëerd op het peil van de Friese Boezem, waardoor het verdrogingseffect niet op zal treden. De directe waterbelasting op de boezem neemt door toevoeging van verhard gebied toe. Netto neemt de bergingscapaciteit van de boezem met de realisatie van het plan echter toe.

De uitbreiding van de boezem past goed in het beleid van het Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen 2001-2004, Gebiedsdeelplan IWBP Friese Boezem. Het vergroot de veerkracht van het watersysteem en de veiligheid. Op de uitbreiding van de Friese Boezem is de Keur van Wetterskip Fryslan van toepassing.

Voor de resterende polder zijn de effecten op de waterkwantiteit onderzocht. Daaruit blijkt dat de effecten in geohydrologisch opzicht beperkt zullen zijn en met eenvoudige maatregelen zijn te ondervangen.

Nieuw waterpeil

Met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied wijzigt het waterpeil. Gemiddeld bedraagt het boezempeil 0,52 m –NAP. In de winter komen de waterstanden regelmatig 0,20 tot 0,30 m hoger te liggen. Eens in de 100 jaar kan een waterstand verwacht worden van 0,00 NAP. Deze pieken kunnen naar verwachting 1 à 2 weken duren.

Daarbij dient rekening te worden gehouden met verhoging van het waterpeil door zogenaamde 'golfoploop'. Op de kaart "Kruinhoogten Boezemkaden" (september 2002, Oevers en Kaden van de Friese Waterschappen) zijn de berekende kruinhoogten ten opzichte van NAP voor de boezemkaden voor extreme waterstanden berekend, daarbij rekening houdend met de golfoploop. Voor de boezemkaden ter hoogte van de huidige Houkesloot wordt een berekende kruinhoogte van 0,5 tot 0,6 m +NAP aangegeven. Het wooneiland Houkepoort zal op voldoende waterkerende hoogte worden aangelegd, namelijk een blijvende hoogte van tenminste 0,6 m +NAP.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De waterkwaliteit in het plangebied kan worden verbeterd door toepassing van de uitgangspunten genoemd onder 'uitgangspunten duurzame watersystemen'; een gescheiden rioolwatersysteem en toepassing van milieuvriendelijk materiaal.

Daarnaast ligt een mogelijkheid voor verdere verbetering van de waterkwaliteit in infiltratie in het grastalud, dat schuin afloopt naar de Houkemar. Het regenwater kan oppervlaktig via de grastaluds naar het oppervlaktewater worden gevoerd. Deels zal het regenwater infiltreren, zodat microverontreinigingen en zwevende stof gefilterd worden. Op eenvoudige wijze krijgt het geloosde water een betere kwaliteit.

De moerasgebieden (zomerpolder) staan niet in directe open verbinding met de boezem, zodat hier een eigen goede waterkwaliteit tot stand kan komen. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebiedseigen water vastgehouden.

De binnenhaven van de Houkepoort is een doodlopende watergang, waardoor verversing van het oppervlaktewater traag verloopt. Het is belangrijk in de binnenhaven een goede doorstroming te creëren, anders bestaat een gereede kans dat de waterkwaliteit verslechtert door drijfvuil en drijfslagen van algen.

Doorstroming kan verbeterd worden door:

- afvoer van regenwater van het verhard oppervlak naar de binnenhaven;
- aanleg van een duiker van de watergang ten westen van de Houkepoort naar de binnenhaven (incl. gemaaltje).

Het is de bedoeling bij het graven van de Houkemar het onderliggende zand te benutten en de bovenlaag in de overdiepte van het meer te bergen. Daarbij is een belangrijk aandachtspunt welke invloed de veengrond kan hebben op de waterkwaliteit. Uit overleg met het Wetterskip Fryslân is gebleken dat in beginsel een oplossing mogelijk is, waarbij de oude bovenlaag zo nodig wordt afgedekt met zand. Hierover is voorts overleg geweest met deskundigen, die ruime ervaring hebben met dergelijke projecten. Ook daaruit is naar voren gekomen dat gelet op de ervaringen elders dit een oplosbaar probleem is. De veenlaag kan worden afgedekt met een zandpakket; andere grondsoorten, kunnen een neutraliserende werking hebben ten opzichte van mogelijk uit het veen vrijkomende nutriënten. Verder zijn ook de rietvelden van belang in verband met hun zuiverende werking. Tijdens de uitvoering van het gehele werk zal het werkgebied gescheiden blijven van de Houkesloot.

Natte natuur

De ontwikkeling van natte natuur is een van de hoofddoelen van de Houkemar. Aan de noordzijde wordt een moeraszone (zomerpolder) ingericht waarin natuurlijk waterbeheer plaatsvindt. Het waterpeilbeheer wordt dusdanig vormgegeven dat nieuwe biotopen voor verdwijnende planten- en diersoorten ontstaan. Dit waterpeilbeheer krijgt vorm door het gebied te omringen met lage kades. In de winter wordt het waterpeil hoog gehouden, terwijl deze in de zomer lager wordt aangehouden (bijvoorbeeld 0,2 tot 0,3 m onder het maaiveld). In de winter is het moerasgebied daarmee onderdeel van de boezem, in de zomer wordt het gebied bemalen. Daartoe worden afsluitbare duikers of beweegbare stuwten toegepast. In natte winters wordt beperkt boezemwater ingelaten. Dit heeft enerzijds een gunstige invloed op de verzuring, teveel voedselrijk boezemwater leidt tot verzuuring.

Het watergebied van de Houkemar zal zonder uitgraving zeer ondiep zijn: slechts 0,2 tot 0,3 m. In de moeraszone zal de beplanting snel voor verlanding zorgen. Voor instandhouding van het water dient dit minimaal 0,5 tot 1,0 m diep te zijn.

Bij de inrichting van de waterpartijen is het belangrijk dat er zowel voldoende ondiepe gedeelten (0,5 tot 1,0 m) zijn voor waterplanten als diepere gedeelten (> 1,5 m), die dienen als schuilplaats voor vissen en de bevordering van de zuurstofhuishouding bij hogere temperaturen.

Langs de oevers zal rietgroei worden gestimuleerd, dat een belangrijke waarde heeft voor rietvogels, otter en rietinsecten. Op het ondergelopen land zijn de omstandigheden voor het paaien van de vissen ideaal. Hiertoe dient het hogere waterpeil in het voorjaar te worden voortgezet.

6.4. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied ligt een straalverbindingstraject van 400 meter breed. In de zone van het straalverbindingstraject geldt een bouwhoogtebeperking tot 22 m +NAP.

Tevens ligt in het plangebied een watertransportleiding. Deze leiding is gelegen langs de Fiifgeawei, op de plek waar de ontsluitingsweg aantakt op de bestaande wegenstructuur.

6.5. Aanleg meer en wooneiland, zandwinning

Uit onderzoek omtrent de zandwinning, is gebleken dat de inrichting van Houkemar uitgevoerd kan worden uit de eventuele opbrengsten van het zand. Omdat er daarbij extra zand vrijkomt dat niet noodzakelijk is voor het gebied zelf en dus elders kan worden afgezet ontstaat er ook een opbrengst.

Dit positieve resultaat is vooral het gevolg van het feit dat uit onderzoek is gebleken dat bij de realisatie van het meer voldoende zand kan worden gewonnen om het "eiland" waarop de woningen worden gerealiseerd op te hogen. Daarnaast komt nog een hoeveelheid zand vrij die op de vrije markt kan worden afgezet. Bovendien ontstaat door de zandwinning een overdiepte die kan worden benut om de overtollige bovengrond te bergen. Waar derhalve bij een uitvoering van het project zonder zandwinning ruimte zou moeten worden gezocht om een grote hoeveelheid overtollige grond af te zetten, hetgeen ook hoge kosten met zich mee gebracht zou hebben, kan door de toepassing van zandwinning op een relatief goedkope wijze het gebied op hoogte worden gebracht en kan de overtollige grond benut worden om de gewenste diepte van het meer te realiseren.

6.6. Fasering

De realisatie van het plan zal worden gesplitst in fasen. De eerste fase omvat de aanleg van het meer, inclusief zandophoging van en beschoeiing rond het woongebied. Daarna kan worden begonnen met de aanleg van het woongebied (eventueel fasegewijs).

De woningbouw in de Houkepoort is opgenomen in het Woonplan voor realisering in de periode 2005-2009. Het extra contingent van 350 woningen, dat Sneek heeft gekregen, is er mede op gebaseerd dat de Houkepoort, samen met de wijk Oudvaart, aangemerkt is als strategische locatie, passend binnen het Vaarstadconcept en mede bedoeld om de relatie Sneek-Sneekermeer te versterken. De Commissie van Overleg heeft in haar reactie op de Koers voor Sneek daarom opgemerkt dat ze er vanuit gaat dat deze beide plannen inderdaad voor 2010 worden uitgevoerd. Bij de thans geldende inzichten wordt ervan uitgegaan dat dit plan inderdaad realiseerbaar is binnen de beschikbare contingenten.

Tijdens de aanleg van het meer en de Houkepoort zullen de Froskepôle en het aangrenzende zomerhuisje ontsloten kunnen worden via de voor langzaam verkeer voorziene verbinding met de wijk De Domp. Op deze manier blijft de bereikbaarheid daarvan permanent gewaarborgd. Deze route kan in geval van calamiteiten tevens als noodontsluiting voor de Houkepoort dienen.

6.7. Grondverwerving (o.a. WVG)

In het gebied van de Houkepoort en de Houkemar zijn nog niet alle percelen eigendom van de gemeente. Voor het gebied is momenteel de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing op basis van het Structuurplan Houkepoort-De Potten (zie paragraaf 2.4.).

6.8. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Bij het plan Houkepoort/Houkemar is er sprake van een sterke samenhang tussen de aanleg van het meer en het realiseren van de woonwijk. De nieuwe woonwijk ontleent zijn karakter en kwaliteit aan het feit dat vlak naast de woonwijk een nieuw meer van ca. 25 ha wordt gecreëerd. Tegelijkertijd heeft het nieuwe meer ook een algemene recreatieve functie, met name voor de kleine recreatievaart, terwijl langs de oevers nieuwe natuur ontstaat die via wandelpaden wordt ontsloten.

Uit onderzoek is gebleken dat de kosten van de aanleg en inrichting van de Houkemar vrijwel geheel kunnen worden gedekt uit de opbrengsten van zandwinning uit de Houkemar. Deze opbrengsten ontstaan doordat er meer zand vrijkomt dan binnen het plangebied zelf nodig is en dit extra zand elders kan worden afgezet. De kosten van het bouwrijp maken van de woningbouwlocatie kunnen volgens exploitatie- en marktonderzoek in principe worden gedekt uit de verkoop van de bouwterreinen.

Er zijn daarnaast in potentie kansrijke subsidiemogelijkheden, zoals de Europese regeling LIFE die projecten ondersteunt die een innovatieve bijdrage leveren aan de milieukwaliteit in de ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld waterbeheersing) of aan de natuurontwikkeling (versterking van de habitat van de noordse woelmuis in het Sneekermeergebied). Ook moet worden gedacht aan het Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing, waarvan enkele van de prestatievelden hier in beeld zijn, en de subsidieregeling van het Wetterskip Fryslân voor extra waterbergingscapaciteit. Indien onverhoopt geen subsidie zal worden verkregen, zal moeten worden bezien hoe zonder verlies aan kwaliteit eventueel enige aanpassing van het plan kan worden gerealiseerd en/of de grondprijzen nog dienen te worden aangepast.

7. COMMUNICATIE, INSPRAAK EN OVERLEG

7.1. Communicatie in het voortraject

In juli 1999 en maart 2000 zijn informatieve bijeenkomsten geweest over de Houkepoort en Houkemar.

In een verslag van de inspraak zijn de ontvangen inspraakreacties beantwoord. Een belangrijke lijn daarin is dat de door insprekers veronderstelde negatieve invloed op de natuur zich nauwelijks zal voordoen, mede doordat het beheersgebied ongemoeid wordt gelaten en doordat er een specifieke natuurontwikkeling is voorzien. Uit die beantwoording blijkt dat de reacties geen aanleiding geven van het plan af te zien.

7.2. Inspraak over het bestemmingsplan

Het voorontwerp heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen op het stadhuis. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren. Tevens is het ontwerpplan en de inspraakmogelijkheid onder de aandacht gebracht van een aantal eigenaren van percelen in het plangebied, Dorpsbelang Offingawier, de wijkvereniging De Domp Actief, het Recreatieschap De Marrekrite, de Noordelijke Land- en Tuinbouw Organisatie en waterleidingbedrijf Vitens Fryslân.

De reacties en het commentaar daarop zijn opgenomen in de nota Inspraak en Overleg, deze nota is opgenomen in bijlage 7.

7.3. Overleg artikel 10 Bro

In het kader van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijk ordening 1985 bedoelde overleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. de Commissie van overleg van de provincie Fryslân, waarin vertegenwoordigd:
 - de directeur landbouw, natuur en openluchtrecreatie;
 - de rijksconsulent economische zaken;
 - de hoofdingenieur-directeur van de rijkswaterstaat;
 - de inspecteur van de inspectie volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer;
 - de regionaal consulent van de rijkdienst voor de monumentenzorg;
 - het hoofd van de afdeling ruimtelijke plannen van de hoofdgroep maatschappij en omgeving van de provincie Fryslân;
2. het dagelijks bestuur van het Wetterskip Marne-Middelsee;
3. het dagelijks bestuur van het Wetterskip Fryslân;
4. de eerstaanwezend ingenieur-directeur van de dienst gebouwen, werken en terreinen van het ministerie van defensie.

Van al deze overheidsorganen is een reactie op het ontwerpplan ontvangen. De reacties en het commentaar daarop zijn opgenomen in de nota Inspraak en Overleg, deze nota is opgenomen in bijlage 7.

Gemeente Sneek

Bestemmingsplan

Houkepoort- Houkemar

INHOUD:
TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

Werknummer : 327.503.00 CT/eh/lr
Datum : september 2003

■ ■ ■ ■

KuiperCompagnons

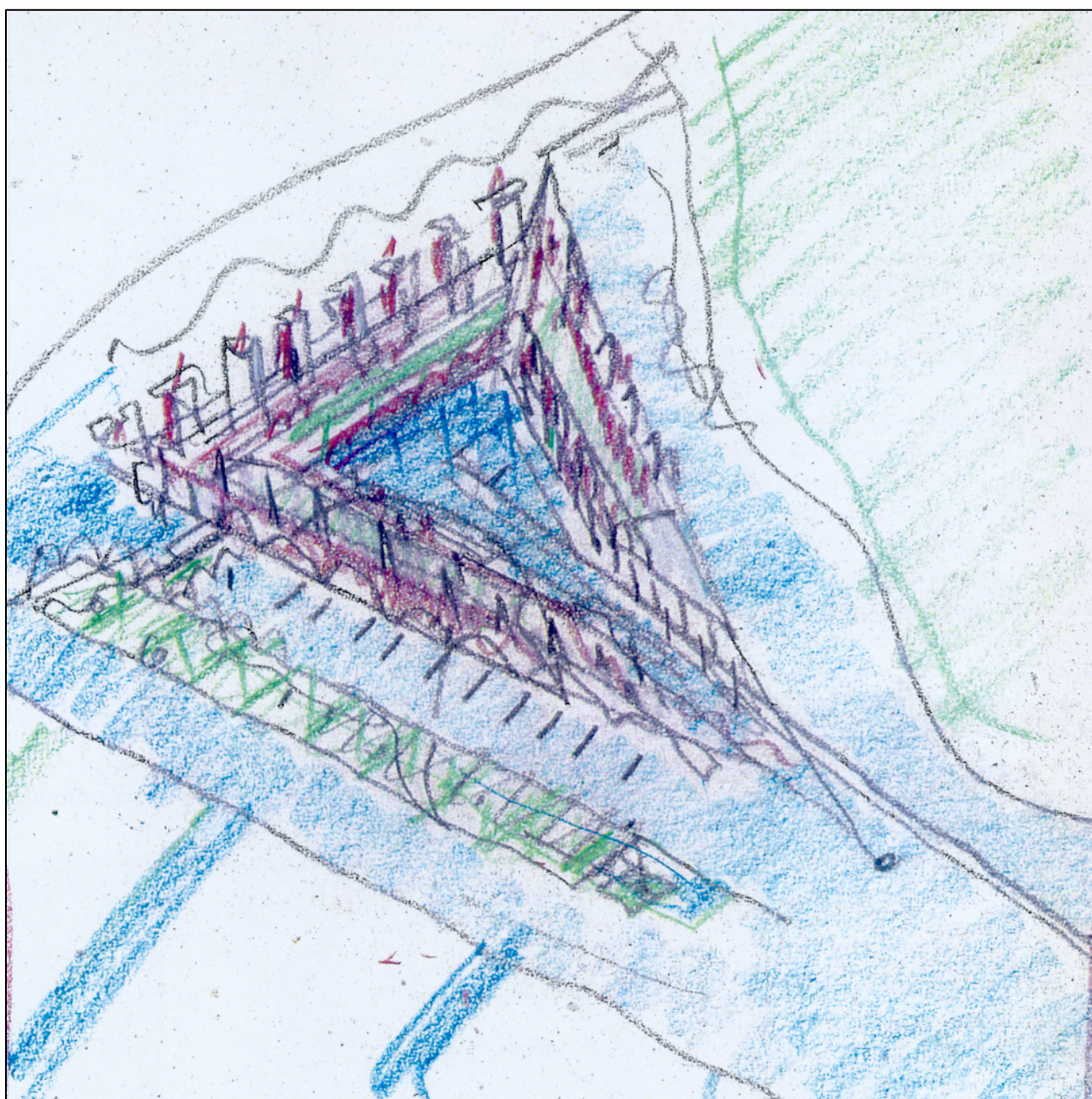
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

Weena 723 Postbus 29059 3001 GB Rotterdam telefoon 010-4330099
Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem telefoon 026-3517060

■ ■ ■ ■

GEMEENTE SNEEK

Bestemmingsplan Houkepoort - Houkemar



september 2003

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

Bijlagen

Bijlage 2
Onderzoek archeologie

Bijlage 3
Akoestisch onderzoek weg verkeerslawai

Bijlage 4
Onderzoek bodem en grondwater

Bijlage 6
Inspraak over het ruimtelijk ontwerp

Bijlage 7
Inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan

Bijlage 8
Resultaten van artikel 10-overleg over voorontwerpbestemmingsplan

vervallen

Bijlage

Staat van bedrijfsactiviteiten