

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u>	<u>2</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>2</u>
<u>1.2 Stukken bij het plan</u>	<u>2</u>
<u>1.3 Ligging van het plangebied</u>	<u>2</u>
<u>1.4 Huidig planologisch situatie</u>	<u>3</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Functionele structuur</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Stedebouwkundige opzet</u>	<u>7</u>
<u>2.4 Verkeersstructuur</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Beleidskader</u>	<u>11</u>
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	<u>11</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>13</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>14</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</u>	<u>18</u>
<u>4.1 Milieuzonering</u>	<u>18</u>
<u>4.2 Bodem</u>	<u>18</u>
<u>4.3 Cultuurhistorie inclusief archeologie</u>	<u>19</u>
<u>4.4 Duurzame verstedelijking</u>	<u>22</u>
<u>4.5 Ecologie</u>	<u>23</u>
<u>4.6 Externe veiligheid</u>	<u>25</u>
<u>4.7 Geluid</u>	<u>25</u>
<u>4.8 Kabels en leidingen</u>	<u>26</u>
<u>4.9 Luchtkwaliteit</u>	<u>26</u>
<u>4.10 Verkeer</u>	<u>27</u>
<u>4.11 Water</u>	<u>27</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Juridische toelichting</u>	<u>29</u>
<u>5.1 Inleiding</u>	<u>29</u>
<u>5.2 Planregels</u>	<u>29</u>
<u>5.3 Procedure</u>	<u>32</u>
<u>5.4 Toelichting op de bestemmingen</u>	<u>33</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>35</u>
<u>6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>35</u>
<u>6.2 Grondexploitatie</u>	<u>35</u>

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is om een nieuwe invulling van de hoek 2e Oosterkade – Leeuwarderweg mogelijk te maken. Door Frisoplan planontwikkeling is in samenwerking met Wijbenga Architecten een plan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van 12 appartementen op de 1e, 2e en 3e verdieping en op de begane grond een plint voor commerciële doeleinden. De voorgestane ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Normandiaterrein', zoals dat op 22 oktober 1985 is vastgesteld, reden waarom een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie is opgesteld.

1.2 Stukken bij het plan

Het bestemmingsplan Sneek - Oosterpoort bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- verbeelding;
- bijlagen bij de toelichting;
- bijlagen bij de regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan opgenomen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk zijn voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting hoort bij het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

Bij deze toelichting behoren de volgende bijlagen:

- bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- bijlage 2: Bodemonderzoek
- bijlage 2A Deelsanering bodemonderzoek
- bijlage 3: Natuurtoets
- bijlage 4: Archeologie
- bijlage 5: Watertoets
- bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan
- bijlage 7: Aanwijzing beschermd stadsgezicht Sneek
- bijlage 8: Aerius berekening

1.3 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen 2e Oosterkade 1, 2, 3, 4 en 4a en Leeuwarderweg 1a, 1b en 1c, alsmede de aangrenzende delen van de straten 2e Oosterkade en Leeuwarderweg. Op de genoemde percelen zal het gebouw met appartementen en commerciële ruimten worden gerealiseerd, alsmede een verbinding voor voetgangers tussen de Leeuwarderweg en de bestaande voetgangersverbinding tussen de 2e Oosterkade en het Normandiaplein.

De ligging en begrenzing van het plangebied is op de navolgende afbeelding weergegeven.

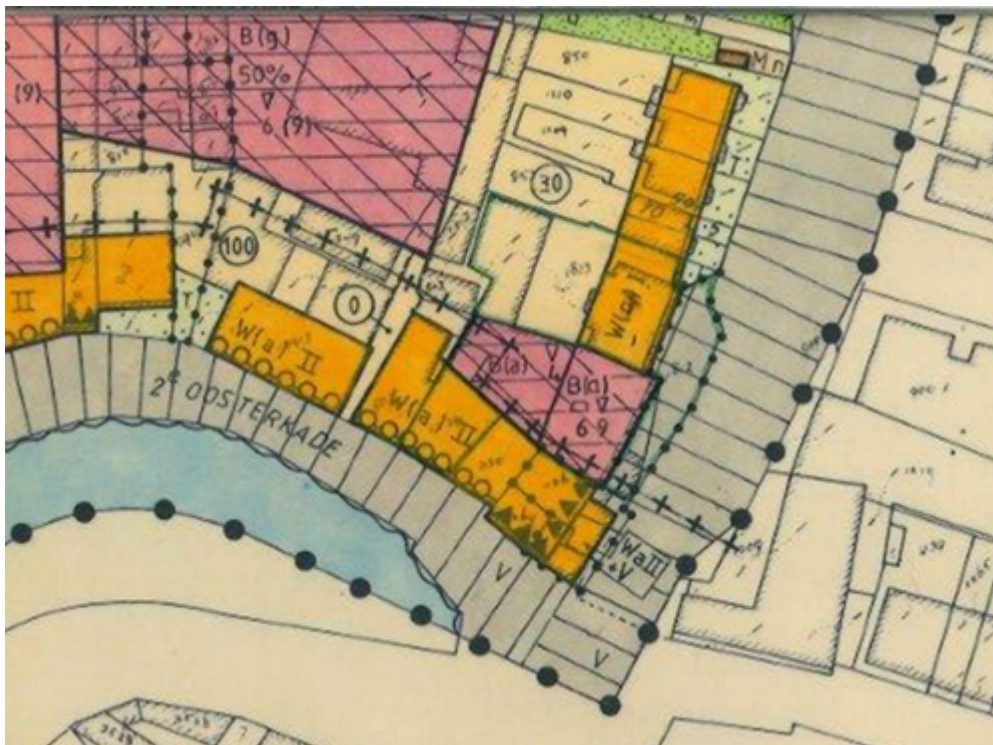


1.4 Huidig planologisch situatie

De binnen het plangebied gelegen panden staan sinds kortere of langere periode leeg. Voorheen bevond zich in het plangebied onder meer een garagebedrijf met benzinepomp (Leeuwarderweg 1b en 1c) en een winkel (2e Oosterkade 1 en Leeuwarderweg 1/1a, pand Bouma). De huidige leegstand is mede te wijten aan de slechte bouwkundige staat van de panden.

Voor het plangebied geldt, tot het van rechtskracht worden van dit bestemmingsplan, het op 22 oktober 1985 vastgestelde bestemmingsplan 'Normandiaterrain'. Dit bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte inmiddels vervangen door het op 17 november 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Noordoosthoek – Normandiaplein'.

Het voorliggende plangebied is niet in die herziening meegenomen.



figuur: fragment geldend bestemmingsplan

De gronden zijn in het geldende bestemmingsplan 'Normandiaterrein' bestemd voor:

- Aaneengesloten woningen met bijbehorende erven W(a)
- Aaneengesloten woningen en Verkeersdoeleinden W(a)+V
- Ambachtelijke, verzorgende bedrijven B(a)

Binnen gronden met de bestemming W(a) mogen woningen worden gebouwd, waarbij de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd.

Verder zijn op de plankaart de aanduidingen 'ambachtelijke, verzorgende bedrijven toegestaan' (panden aan de 2e Oosterkade) en 'detailhandel en dienstverlening toegestaan' (hoekpand Bouma). De betreffende functies mogen alleen op de begane grondlaag worden uitgeoefend.

Het meest oostelijke deel van het pand op de hoek van 2e Oosterkade en de Leeuwarderwg heeft de bestemming Aaneengesloten woningen en Verkeersdoeleinden W(a)+V. De gronden op de begane grond zijn bestemd voor Verkeersdoeleinden; deze bestemming is destijds opgenomen t.b.v. een onderdoorgang voor fietsers en voetgangers in het desbetreffende hoekpand. Voor het overige gelden de bepalingen van de bestemming Aaneengesloten woningen met bijbehorende erven W(a).

Gronden met de bestemming Ambachtelijke, verzorgende bedrijven (B(a)), Leeuwarderweg 1b/1c zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van ambachtelijke en verzorgende bedrijven, al dan niet met de daarbij behorende bovengelegen woningen.

De bouwvlakken aan de zijde van de 2e Oosterkade vallen volgens de aanduiding 'Grens te beschermen stadsgezicht' binnen het beschermde stadsgezicht Sneek.

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen juridisch onderdeel uit van het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving
Hoofdstuk 3	Beleidskader
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten
Hoofdstuk 5	Juridische vormgeving
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Functionele structuur

Het door initiatiefnemer ontwikkelde plan voorziet in de realisatie van 12 appartementen op de 1e, 2e en 3e verdieping en op de begane grond een plint voor commerciële doeleinden. De begane grond van het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 635 m². De eerste en tweede verdieping omvatten ieder vijf appartementen. Op de derde verdieping, die alleen aan de zijde van de 2e Oosterkade ligt, zitten twee appartementen.

Het geldende bestemmingsplan maakt voor deze locatie ook commerciële functies mogelijk, zij het dat de exacte mogelijkheden per pand verschillend zijn:

- ambachtelijke, verzorgende bedrijven (betreft panden 2e Oosterkade 3 en 4)
- detailhandel en dienstverlening (betreft 2e Oosterkade 2 en grootste deel van de panden 2e Oosterkade 1 en Leeuwarderweg 1a; gezamenlijk vormen deze percelen het hoekpand Bouma)
- het pand Leeuwarderweg 1b-1c heeft de bestemming Ambachtelijke, verzorgende bedrijven

Voor wat betreft de panden 2e Oosterkade 1, 2, 3 en 4 en Leeuwarderweg 1 en 1a mogen de betreffende functies alleen op de begane grondlaag worden uitgeoefend. Voor deze panden is ook de woonfunctie toegestaan.

Initiatiefnemer wenst een zo breed mogelijke invulling van de commerciële ruimte op de begane grond. Het is niet doelmatig om voor de begane grond van het te realiseren gebouw een nadere differentiatie aan te brengen in toe te laten functies, ook al omdat nu niet bekend is welke functies er zullen komen en in hoeveel units de commerciële ruimte wordt opgedeeld.

De percelen waarop de plannen betrekking hebben grenst enerzijds aan het kernwinkelgebied (Oosterdijk etc.) en anderzijds het Normandiaplein. In de gemeentelijke detailhandelsvisie is het Normandiaplein aangemerkt als een van de schillocaties. De drie schillocaties Normandiaplein, Boschplein, en Antoniusplein zijn in de structuur een "vooruitgeschoven post" van het kernwinkelgebied en vormen de "schakel" tussen centrum en periferie. Daarnaast vormen ze bronpunten voor parkeren.

Om combinatiebezoek met de binnenstad optimaal te stimuleren moet de verbinding tussen kernwinkelgebied en schillocaties optimaal zijn voor voetgangers. Dit geldt zowel voor de fysieke (veilige en heldere) als functionele verbindingen. De bezoeker moet als het ware vanaf de schillocatie de binnenstad in worden getrokken en andersom. Voor wat betreft het Normandiaplein liggen vooral kansen in de panden op hoek 2e Oosterkade – hoek Leeuwarderweg. Door een herinvulling op deze locatie kan de (zicht) verbinding en functionele verbinding worden verbeterd. In de detailhandelsvisie is aangegeven dat vanuit concentratieoptiek niet gedacht wordt aan een detailhandelsfuncties maar aan andere publieke functies.

Het oostelijke deel van de Oosterdijk kent momenteel enige leegstand; voorkomen moet worden dat op de locatie 2e Oosterkade – hoek Leeuwarderweg winkelunits worden gerealiseerd die qua omvang vergelijkbaar zijn met de panden aan de Oosterdijk.

Indien zich op deze locatie een detailhandelsvestiging van een redelijke grote omvang komt (bv grote fietsenzaak, wit- en bruingoed specialist), kan dit ook een versterking betekenen voor de bestaande winkels aan de Oosterdijk.

Gelet op de in het geldende bestemmingsplan toegelaten functies en gelet op de ligging van het plangebied tussen het kernwinkelgebied en het Nomandiaplein zijn op de begane grond van het complex de volgende functies toelaatbaar:

- a. detailhandel, met dien verstande dat bedrijfsvloeroppervlakte van individuele detailhandelsvestigingen niet minder dan 500 m² mag bedragen.;
- b. bedrijven, milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven;
- c. maatschappelijk;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. dienstverlening;
- f. kantoren;
- g. horeca, categorie 1 en 2 (dag- en avondhoreca).

Ten behoeve van de appartementen op de 2e en hogere bouwlagen worden op de begane grond 12 (in pandige) bergingen gerealiseerd.

2.2 Stedebouwkundige opzet

De panden aan de 2e Oosterkade maken onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht Sneek. De stadsgrachtzone vormt, als begrenzing van de historische stadskern, een herkenbare geleiding tussen de binnenstad en het daarbuiten gelegen gebied. Aan de buitenzijde wordt de stadsgracht voor een belangrijk deel begrensd door complexen arbeiderswoningen uit de periode rond de eeuwwisseling. Zij versterken de historische beeldkwaliteit en samenhang van de stadsgrachtzone.

Ter plaatse van de aansluiting van de Leeuwarderweg en de Parkstraat bevinden zich relatief smalle doorgangen in de buitenste bebouwingsschil, die bijdragen aan de historische herkenbaarheid van deze ring om de oude stad ten opzichte van de buitenwaarts gerichte routes.

Ter plaatse van de panden op de hoek van de 2e Oosterkade en de Leeuwarderweg is de historische ruimtebegrenzing van belang in verband met de rooilijn en bebouwingsschaal. Voor de panden aan de overzijde van de Leeuwarderweg (1e Oosterkade) wordt ook het historisch bebouwingsbeeld van belang geacht.

Ook in de nieuwe situatie blijft de huidige rooilijn gehandhaafd, waarbij het hoekpand naar voren springt. Het te realiseren gebouw is uit 4 verdiepingen opgebouwd. De goot- en bouwhoogtes en kapvormen variëren sterk. Langs de 2e Oosterkade is er een variërende goothoogte tussen de 8 en 10 meter. De bouwhoogte is over het gehele pand aan de zijde 2e Oosterkade 13,20 gemeten vanaf het peil. In het gebouw wordt een liftschaft aangebracht, waarvan de bouwhoogte 13,90 meter bedraagt. Dit is echter een ondergeschikt bouwdeel. Aan de zijde van de Leeuwarderweg varieert de goothoogte tussen de 8 en 10 meter. De bouwhoogte varieert tussen de 11 en 13 meter.

Aan de achterzijde van het gebouw aan de noordwestzijde ter plaatse van de bergingen heeft het gebouw over een oppervlakte van ongeveer 230 m² een platte afdekking. Hiervan bedraagt de bouwhoogte 4 meter.

2.3 Beeldkwaliteitseisen

Met het geprojecteerde nieuwbouwplan is de situering van gebouwen en de bouwmassa van het bouwplan afgebakend. Deze aspecten worden juridisch planologisch geborgd in het bestemmingsplan. Overige welstandsaspecten als materialisering, kleur en detaillering zijn niet opgenomen in de juridische regels van het bestemmingsplan. Deze aspecten zijn van belang voor de verdere uitwerking van het bouwplan. Daarom is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage 6 bij deze toelichting.

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting voor de locatie te realiseren. Het plan is richtinggevend voor de architectonische uitwerking van de gebouwen.

2.4 Verkeersstructuur

2.4.1 Wegen

De inrichting van wegen vormt de basis voor een verkeersveilige, bereikbare en leefbare gemeente. Landelijk is afgesproken dat hiervoor het Duurzaam Veilig principe wordt toegepast. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verkeersruimten en verblijfsgebieden. In de verkeersruimten krijgen vlotte autoverplaatsingen en bereikbaarheid prioriteit. In verblijfsgebieden is de kwaliteit van de openbare ruimte belangrijker. De doorstroming van het verkeer heeft een ondergeschikte rol ten opzichte van een aangenaam en veilig woon- en leefklimaat. Op basis van Duurzaam Veilig zijn er drie categorieën wegen:

a. Stroomwegen (verkeersruimte)

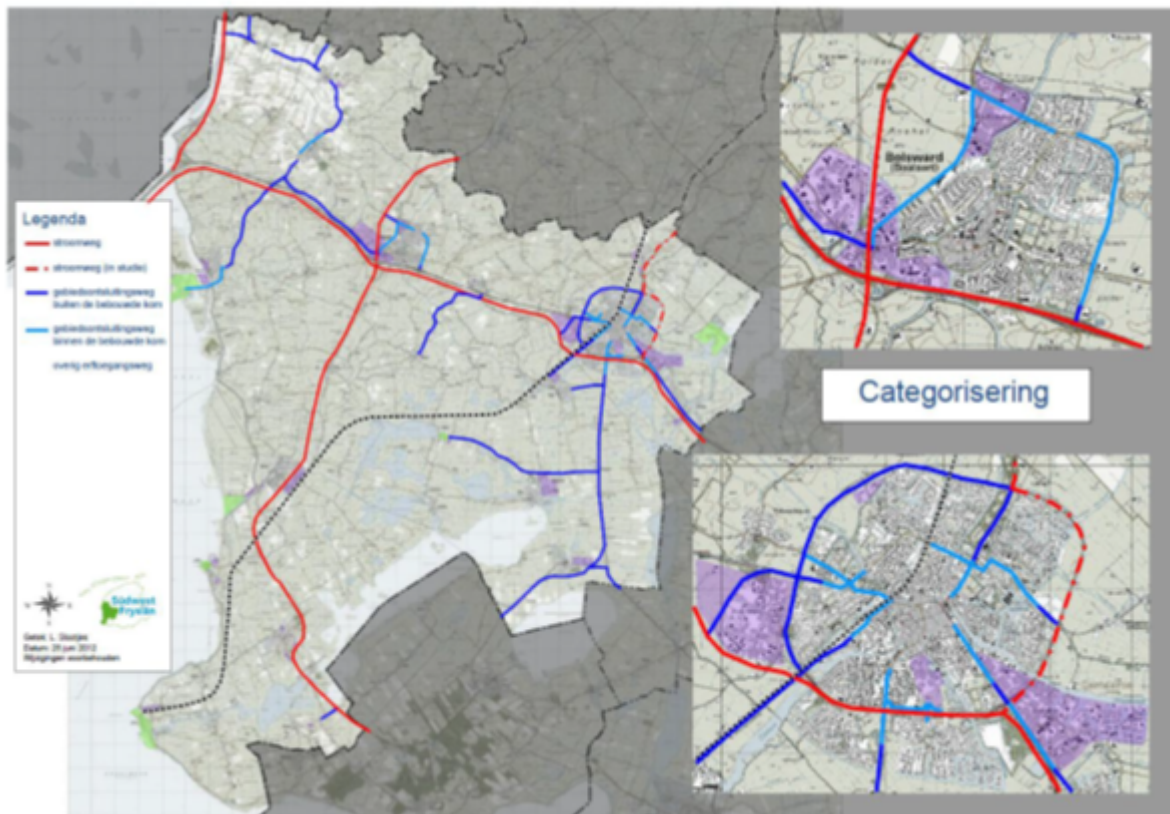
vormen het landelijke- en regionale hoofdwegennet. Hier geldt een maximum snelheid van 120/130 of 100 km/u buiten de bebouwde kom en 70 km/u binnen de bebouwde kom.

b. Gebiedsontsluitingswegen (verkeersruimte)

hebben een ontsluitende functie voor een groter gebied en regionale centra, en vormen een verbinding met de stroomwegen. Hier geldt een maximum snelheid van 80 km/u buiten de bebouwde kom en 50 km/u binnen de bebouwde kom.

c. Erftoegangswegen (verblijfsgebied)

lopen direct van en naar de percelen, hoofdzakelijk bestemmingsverkeer, agrarisch verkeer, fietsers. Hier geldt een maximum snelheid van 60 km/u buiten de bebouwde kom en 30 km/u binnen de bebouwde kom.



De Leeuwarderweg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. De 2e Oosterkade is een erftoegangsweg.

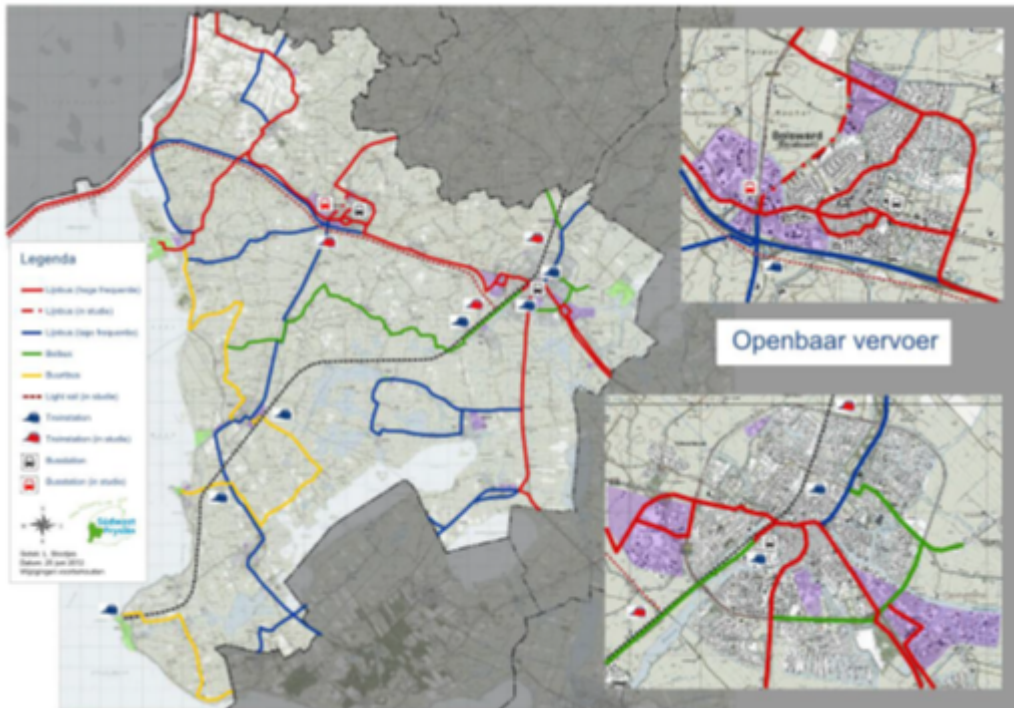
2.4.2 Vaarwegen

Het plangebied grenst aan de noordelijke stadsgracht; ten westen van de Leeuwarderweg is de stadsgracht alleen toegankelijk voor kano's en sloepen e.d. Het vaarwater langs de 1e Oosterkade geeft via de Houkesloot voor zowel de recreatievaart als de beroepsvaart toegang tot het friese merengebied.

2.4.3 Openbaar vervoer

Binnen onze gemeente is de provincie Fryslân opdrachtgever van het openbaar vervoer. Het huidige netwerk van openbaar vervoer is opgebouwd uit:

- Trein;
- Lijnbus hoge frequentie;
- Lijnbus lage frequentie;
- Belbus;
- Buurtbus.



Figuur: Uitsnede GVVP: overzicht netwerk openbaar vervoer.

Het plan ligt in de directe nabijheid van de Jousterkade en Prins Hendrikkade, die deel uitmaken van een lijnbusroute (hoge frequentie); via de Leeuwarderweg rijdt eveneens een lijnbus (lage frequentie). Alle busroutes hebben als vertrek-/eindpunt het NS-station.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen rijksbelangen geraakt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de "ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In paragraaf 4.3 wordt hier nader aandacht aan besteed.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en inpassingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;

- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de in het Barro bedoelde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten het "Streekplan Fryslân 2007", genaamd 'Om de kwaliteit fan de romte', vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Gedeputeerde Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan gaat vergezeld met een 'strategische milieubeoordeling', een milieuraapport dat op grond van een nieuwe Europese richtlijn is opgesteld.

Als centraal uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid kiest de provincie voor een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en het verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

3.2.2 Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 1 augustus 2014. De verordening uit 2011 is hiermee integraal herzien. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. In de verordening is onder meer de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het buitengebied.

Voor het plangebied is met name artikel 3.1.1 uit de verordening van belang:

1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:
 - 1 het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
 - 2 in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

In hoofdstuk 3.3 (Gemeentelijk beleid) wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwikkelvisie 2011-2021

De "Ontwikkelvisie 2011-2021 gemeente Súdwest-Fryslân" is op 22 maart 2012 vastgesteld. In deze visie staan de gemeentelijke ambities betreffende sociale, ruimtelijke en economische ontwikkelingen beschreven. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en ruimtelijke plannen. De visie maakt duidelijk hoe de gemeente zich naar de toekomst toe wil positioneren, wat de belangrijkste speerpunten zijn en op welke aandachtsgebieden wordt ingezet. De ontwikkelvisie beslaat een periode van tien jaar.

In de gemeente worden vijf landelijke clusters en één stedelijk cluster rondom Bolsward en Sneek onderscheiden. De ontwikkelvisie rust op zes pijlers waar een visie op is geformuleerd en waar een koers per landelijk of stedelijke cluster voor is uitgezet. Voor het plangebied zijn met name de pijlers 1 en 3 relevant. Deze pijlers met bijbehorende visie betreffen:

1. Verscheidenheid in kernen: Gebiedsgerichte aanpak via clusters, met oog voor samenhang. Aandacht voor unieke ruimtelijke structuur, sociaaleconomische kenmerken en toekomstvisies van de kernen. Extra aandacht voor plattelandskernen en stadswijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Omdat het stedelijke cluster qua inwonertal de komende decennia blijft groeien, moeten er aantrekkelijke nieuwe stedelijke woonmilieus worden gerealiseerd. Omdat een groot deel van de woningvoorraad in het stedelijk cluster sterk verouderd is, moet de bestaande voorraad worden geherstructureerd, aansluitend op de vraag in de markt.
2. Economische verscheidenheid: Gebiedsgerichte aanpak om te zorgen dat de gemeente zich in totaliteit sterk ontwikkelt. Ruimtelijke keuzes maken ten aanzien van economische ontwikkeling. Extra aandacht voor sterke sectoren vanwege hun groeipotentie en innovatief vermogen. Bijeenbrengen onderwijs en arbeidsmarkt, zodat vraag en aanbod beter aansluiten. We willen de sterke positie van de binnensteden behouden om verschillende redenen. De binnensteden zijn belangrijke vestigingslocaties voor de sectoren handel en dienstverlening; deze sectoren zorgen gezamenlijk voor ongeveer 30% van de werkgelegenheid in de gemeente. Daarnaast zijn de binnensteden van groot belang voor de regio vanwege het hoge voorzieningenniveau en de aantrekkingskracht op toeristen.

3.3.2 Woningbouwprogramma 2016 - 2026

In het woningbouwprogramma 2016-2027 is voor de stad Sneek deze inbreidingslocatie aangegeven als locatie voor de bouw van 14 woningen. Het plan voorziet in de bouw van 12 appartementen en past daarmee in het woningbouwprogramma 2016- 2026.

3.3.3 Detailhandelsstructuurvisie

Een goed gemeentedeekkend beleidskader voor detailhandel in de gemeente wordt door de raad en het college als noodzaak ervaren. De lastige economische omstandigheden en de vele snelle ontwikkelingen als internet, schaalvergroting en leegstand vragen om een duidelijke visie en uitvoering van de gemeente en andere partijen. Daarnaast is het gewenst dat nieuwe concrete plannen op integrale wijze en in samenhang kunnen worden beoordeeld. Daarom is de "Detailhandelsstructuurvisie Súdwest-Fryslân"

vastgesteld. De detailhandelsstructuurvisie heeft zowel een aanjaagfunctie als wel dat een toetsingskader wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied grenst enerzijds aan het kernwinkelgebied (Oosterdijk etc.) en anderzijds aan het Normandiaplein. In de gemeentelijke detailhandelsvisie is het Normandiaplein aangemerkt als een van de schillocaties. De 3 schillocaties Normandiaplein, Boschplein, en Antoniusplein zijn in de structuur een "vooruitgeschoven post" van het kernwinkelgebied en vormen de "schakel" tussen centrum en periferie. Daarnaast vormen ze bronpunten voor parkeren. Hier zijn middelgrote winkels (500-1000 m²) gevestigd met dagelijks, doelgericht en recreatief aanbod die in de binnenstad lastig een plek kunnen vinden (zoals supermarkten). Gemak en voldoende parkeergelegenheid vormen de belangrijkste bezoekmotieven voor de schillocaties.

Om combinatiebezoek met de binnenstad optimaal te stimuleren moet de verbinding tussen kernwinkelgebied en schillocaties optimaal zijn voor voetgangers. Dit geldt zowel voor de fysieke (veilige en heldere) als functionele verbindingen. De bezoeker moet als het ware vanaf de schillocatie de binnenstad in worden getrokken en andersom. Voor het Normandiaplein geldt dat de functionele en zichtverbinding met het kernwinkelgebied moet worden verbeterd. Door een herinvulling van de locatie 2e Oosterkade /Leeuwar-derweg kan de (zicht) verbinding en functionele verbinding worden verbeterd. Hierbij wordt vanuit de concentratieoptiek niet in eerste plaats gedacht aan detailhandels-functies maar aan andere publieke functies.

3.3.4 Duurzaamheidsvisie 2012

Ons toekomstbeeld is een gemeentelijke samenleving die letterlijk en figuurlijk energie oplevert. Er wordt uitsluitend hernieuwbare energie gebruikt. In de gemeente wordt uitgegaan van de eigen kracht van de mienskip en op basis daarvan worden door samenwerking met diverse partijen en initiatieven uit de samenleving ontwikkelingen tot stand gebracht die positieve energie leveren. In een duurzame samenleving zijn kringlopen gesloten en zo klein mogelijk. Afval is een woord uit het verleden, omdat alle producten als grondstof worden gebruikt. Ruimtelijk beleid en ontwikkelingen hebben als eerste prioriteit behoud en herstel van natuurlijke systemen en biodiversiteit. Hiermee blijven lange termijnfuncties, zoals schone lucht, schoon water en klimaatregulering, gewaarborgd. Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met de economie en daarom combineren we dit in een ambitie voor een biobased economy. Samen met burgers en bedrijven willen we werken aan een duurzame samenleving.

De gemeentelijke missie voor duurzame ontwikkeling is duurzaamheid voor iedereen in Súdwest-Fryslân praktisch en toepasbaar maken. Samen gaan we op stap naar een duurzame toekomstbestendige gemeente en passen hierbij de volgende spelregels toe:

- 1 Meer in de menselijke basisbehoeften te voorzien.
- 2 De bodem minder uit te putten dan we nu doen.
- 3 Minder schadelijke chemische stoffen gebruiken dan wij nu doen.
- 4 De natuur minder aantasten dan wij nu doen.

De strategische doelen die daarbij gesteld worden zijn:

- It goede foarbyld: We vullen onze voorbeeldfunctie samen in, delen kennis en ondersteunen burgers en bedrijven bij het begrip en de implementatie van duurzaamheid in de dagelijkse activiteiten.

- Fan it suverste wetter
We zijn zuinig op ons water en houden onze waterkringlopen gesloten, schoon en gezond.
- Enerzjyneutraal: We zijn energieneutraal en wekken onze energie lokaal op met een mix van duurzame bronnen uit de omgeving. We leveren energie aan gebieden buiten onze gemeente die niet de mogelijkheden hebben om duurzame energie op te wekken.
- In hiele lingte: We bouwen gezonde gebouwen die naar gelang de behoefte kunnen worden aangepast aan verschillende functies. Daarmee verlengen we de levensduur van gebouwen en gebruiken we minder materialen en grondstoffen.
- Noed foar ferfier: Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.
- Griene Mienskip: Onze inwoners leven in een veilige en duurzame samenleving. We houden ecosystemen in stand en waar mogelijk brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en integreren recreatie, landbouw en bebouwing in gezonde ecosystemen.
- Rekreaasje: We bieden rust en ruimte voor allen die ons willen bezoeken. We hebben de kernkwaliteiten landbouw, water en hartelijkheid verweven met ons ecosysteem en inspireren daarmee anderen.
- Sluten kringlopen: Al onze materialen en gebouwen komen uit en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven en onze landbouw is de motor voor een 'biobased' economie.
- Balans yn buorkjen: De biodiversiteit in onze landbouw is sterk toegenomen door effectief beheer, herstel en integratie van functies. Onze boeren vinden lokale afzetmarkten met eerlijke prijzen, vinden nuttige toepassingen voor hun restproducten en zijn de bewaarders van het buitengebied.

De energievoorziening in het gebouw wordt deels opgewekt met zonnepanelen. Daarnaast zal het gebouw niet worden aangesloten op het gasnetwerk. Dit plan past dan ook in de gedachten van de Duurzaamheidsvisie 2012.

3.3.5 Erfgoedvisie 2012

Met het vaststellen van de 'Erfgoedvisie Silhouet' (juni 2012) heeft de gemeente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastgesteld. De gemeente stelt zich hierbij ten doel om het culturele erfgoed op een evenwichtige, en duurzame manier in stand te houden en draagvlak hiervoor te ontwikkelen.

3.3.6 Erfgoednota 2013-2016

Op basis van de Erfgoedvisie is de Erfgoednota gemeente SWF 2013-2016 opgesteld, getiteld 'De basis op orde'. Een belangrijk speerpunt van de nota is dat de basis op orde is. Dit betekent dat de gemeentelijke organisatie haar kerntaken op het gebied van erfgoed zorgvuldig uitvoert. Voor een gemeente is het een wettelijke taak om te komen tot een zorgvuldige planbehandeling en besluitvorming wat betreft cultuurhistorie.

Bij het vastgestelde erfgoedbeleid is meegenomen dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd is. In dit besluit is vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige

cultuurhistorische waarden. Dit was al verplicht voor archeologie. Met de Erfgoednota is het gemeentelijk erfgoedbeleid hierop aangepast. Zo stelt de gemeente bij bestemmingsplannen cultuurhistorische analyses op en gaat de gemeente bij de bescherming van archeologische (verwachtings-)waarden in bestemmingsplannen formeel uit van de gemeentelijke FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra), een uitsnede van de provinciale FAMKE. Voor de bekende en de te verwachten cultuurhistorische waarden gaat de gemeente uit van de provinciale cultuurhistorische kaart (CHK). De kaart is daarmee onderlegger voor het in de Erfgoednota geformuleerde beleid. Echter niet alle waarden aangegeven op deze kaart kunnen bij voorbaat behouden blijven, hier zal een gemeentelijke afweging aan te pas komen.

In de Erfgoednota is verder uiteengezet hoe in het kader van bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met het erfgoed. Zo zijn er kaders aangegeven voor de uitvoering van werken, maar ook voor de opzet van de bestemmingsplanregeling. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden.

3.3.7 Woonschepenverordening 2012

Op 15 november 2012 heeft de raad van de gemeente Súdwest-Fryslân de "Woonschepenverordening Súdwest-Fryslân 2012" vastgesteld. De woonschepenverordening kent een actuele regeling voor woonschepen in de gemeente, zowel voor permanent als voor recreatief gebruik.

In de nieuwe woonschepenverordening is geregeld dat de plaatsen waar woonschepen ligplaats mogen hebben, zijn aangewezen op de ligplaatsenkaart met toelichting, die als bijlage bij de verordening is opgenomen. Op de kaart met toelichting is de locatie inclusief het toegestane gebruik (permanente of recreatieve bewoning) en het maximaal op de locatie aanwezige aantal woonschepen aangegeven. In de noordelijke stadsgracht zijn geen ligplaatsen voor woonschepen aangewezen.

3.3.8 Antennebeleid 2012

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 18 oktober 2012 het "Antennebeleid gemeente Súdwest-Fryslân" vastgesteld. De noodzaak hiertoe ligt er in dat mobiele communicatie in Nederland de laatste jaren een ongekende groei doormaakt. Burgers en bedrijven hechten veel belang aan een ruime beschikbaarheid en goede toegankelijkheid van mobiele communicatie. Naast dit algemene belang is er ook een groot maatschappelijk belang voor goede mobiele communicatie, zoals de bereikbaarheid van de hulpdiensten. Door het toenemend gebruik van mobiele communicatie groeit de vraag naar plaatsingsmogelijkheden voor antenne-installaties. Om te komen tot een verantwoorde maatschappelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van antenne-installaties is gemeentelijk antennebeleid opgesteld.

De volgende gebieden komen als eerste in aanmerking voor plaatsing:

- bestaande masten
- bedrijventerreinen
- sportparken en hoogbouw
- langs of nabij infrastructuur en dan bij voorkeur bij kunstwerken

Het ligt dus niet in de rede dat binnen het plangebied antenne-installaties worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen dan wel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden.

Voor gebieden met functiemenging wordt een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten gehanteerd, waarbij onderscheid gemaakt wordt in de categorieën A, B en C.

Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C bedrijven zijn vergelijkbaar met categorie B, maar dienen vanwege de grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting te hebben op de hoofdinfrastructuur.

Nabij het plangebied bevinden zich diverse bedrijven; aan de overzijde van de Leeuwarderweg bevinden zich een muziekcafé (cat. B), Huis & Hypotheek, slagerij en bloemenwinkel (allen cat. A). Op het perceel 2e Oosterkade 5 bevindt zich een printshop en aan de zuidzijde van het Normandiaplein een aantal winkels; ook hierbij gaat het om categorie A bedrijven.

De bedrijven in de omgeving vormen dus geen belemmering voor de te realiseren appartementen. De activiteiten op de begane grond van het appartementengebouw worden beperkt tot categorie A, zodat ook de woningen in de omgeving geen hinder zullen ondervinden van de bedrijfsmatige activiteiten.

4.2 Bodem

Het uitgangspunt van de Wet bodembescherming is dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de functie wonen of een andere functie voor het verblijf van mensen in het algemeen.

Voor dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd (Aanvullend bodemonderzoek percelen aan de Leeuwarderweg 1 en Tweede Oosterkade 2-4 te Sneek, Antea Group, projectnr. 16546-275548, 20 november 2014). Het vervolg hierop is een deelsaneringsplan van 12 februari 2016.

Ten tijde van het onderzoek bleek de grond ter plaatse van het plangebied licht tot sterk verontreinigd te zijn. Voor de ontwikkeling van het plan zou een bodemsanering moeten plaatsvinden, maar dat kon praktisch pas plaatsvinden na sloop van de oude opstallen. Zomer 2018 zijn de opstallen gesloopt en is de sanering voor een belangrijk deel uitgevoerd conform het genoemde deelsaneringsplan.

De graafwerkzaamheden en afvoer van de verontreinigde grond ten behoeve van de sanering zijn inmiddels uitgevoerd. Alleen het aanbrengen van de leeflaag, als onderdeel van de sanering, is op dit moment (augustus 2018) nog niet uitgevoerd. Zodra de gehele sanering is afgerond wordt het evaluatieverslag ingediend en zal het bevoegd gezag (Provincie Fryslân) hierop beschikken. Als positief beschikt wordt is de locatie geschikt voor de beoogde functie.

4.3 Cultuurhistorie inclusief archeologie

4.3.1 Toetsingskader en beleid

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Monumentenwet 1988. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is deze Monumentenwet gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan moet een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Zover hier sprake van is, moet ook aangegeven worden hoe met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij moet de historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven moet worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Conform de gemeentelijke erfgoedvisie en –nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historisch kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de thematische structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Friesland beschreven staan."

4.3.2 Archeologie

Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken (zie afb). Volgens de FAMKE is aan het plangebied een archeologische verwachtingswaarde toegekend; bij ingrepen vanaf 500 m2 wordt voorgeschreven om een karterend archeologisch onderzoek uit te voeren.



Figuur: Uitsnede van de gemeentelijke FAMKE steentijd-bronstijd

Voor de periode steentijd-bronstijd geldt voor het plangebied dat in het geval van ingrepen geen onderzoek noodzakelijk is en er, met andere woorden, geen aanleiding is te veronderstellen dat bodemingrepen op deze plaats zouden leiden tot verstoring van eventuele waarden uit deze periode.



Figuur: Uitsnede van de gemeentelijke FAMKE IJzertijd-middeleeuwen

De beoogde ingreep valt buiten de vrijstellingsgrens van 500 m². Op basis van een bureau- en booronderzoek door Antea Group in 2016 (zie bijlagen met rapporten), is in overleg met bevoegd gezag besloten om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. De archeologische verwachting betreft sporen uit in ieder geval middeleeuwen –nieuwe tijd, en zo mogelijk ook ijzertijd-Romeinse tijd. Het onderzoek is uitgevoerd in 2018 en hieruit bleek dat de eerste sporen zich rond 0,0 m NAP bevinden. Omdat het gehele terrein tot op deze diepte wordt gebracht voor de nieuwbouw, zal er dus niet in het sporenvak worden gegraven. Er was dus geen aansluitende opgraving noodzakelijk. Dit met uitzondering voor de graafwerkzaamheden ten behoeve van de milieukundige sanering. Hierbij werd er wel in het sporenvak gegraven en zijn de werkzaamheden archeologisch begeleid. Er zijn een gedempte gracht, sloten en muurwerk aangetroffen met dateringen voornamelijk in de nieuwe tijd. Het onderzoek wordt nog uitgewerkt (zie bijlage Eerste resultatenmail). Door de minimale verstoring is enkel het bovenste niveau van de archeologische laag onderzocht en is er op dit niveau vooral nieuwe tijd aangetroffen. Op diepere niveaus worden nog oudere sporen verwacht, maar de bouwplannen tasten deze niet aan. De zw waarden worden beschermd middels een dubbelbestemming Waarde-archeologie 1.

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat het archeologisch niveau direct begint onder het niveau van de geplande verstoring (circa 0,0 m NAP). De bovenkant van deze archeologische laag is onderzocht en daarmee ex situ veiliggesteld. De archeologische waarden worden verder beschermd middels een dubbelbestemming Waarde-archeologie 1.

Conclusie:

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat het archeologisch niveau direct begint onder het niveau van de geplande verstoring (circa 0,0 m NAP). De bovenkant van deze archeologische laag is onderzocht en daarmee ex situ veiliggesteld. De archeologische waarden worden verder beschermd middels een dubbelbestemming Waarde-archeologie 1.

4.3.3 Cultuurhistorie

Plangebied.

Het plangebied is gelegen in het beschermde stadsgezicht van Sneek. Zoals ook in de beschrijving van het beschermde stadsgezicht is omschreven staat, bestaat de bebouwing buiten de grachten veelal uit bebouwing met één of twee bouwlagen met kap. De nieuw geprojecteerde bebouwing is passend in dit beeld van de historische stadskern van Sneek.

In het plangebied waren cultuurhistorische waarden aanwezig. Het hoekpand 2e Oosterkade / Leeuwarderweg was van cultuurhistorische waarde, vanwege de architectonische kwaliteiten en door de voormalige functie als stadsherberg. Deze was in 1840 ontworpen door stadsbouwmeester Pieter Jentjes Rollema.

Bouwtechnisch onderzoek.

Op basis van een onafhankelijk bouwtechnisch onderzoek is geconcludeerd dat de meeste panden binnen het plangebied (afgezien van hun stedenbouwkundige waarde), vanwege hun slechte technische staat niet te handhaven waren. Door de slechte staat van de panden was er sprake van een gevaarlijke situatie. De bestaande bebouwing is dan ook gesloopt.

Geprojecteerde nieuwbouw.

Met de geprojecteerde nieuwbouw wordt een knipoog gemaakt naar de historische bebouwing. De uiterlijke kenmerken van de voormalige stadsherberg komen in de nieuwbouw weer terug.

Omdat het plangebied echter gelegen is binnen het beschermd stadsgezicht moet nieuwbouw passend zijn binnen dit beschermd gezicht.

Conclusie:

Op het moment dat de huidige bebouwing langs de 2e Oosterkade en Leeuwarderweg gesloopt wordt is er geen sprake meer van gebouwde cultuurhistorische waarden in het plangebied. Bij de nieuwbouw wordt rekening te houden met de uitgangspunten zoals deze voor de instandhouding van het beschermd stadsgezicht zijn vastgesteld. Op de verbeelding staat de contour van het beschermde gezicht aangegeven, zoals deze door

het rijk is vastgesteld. In de planregels is een regeling opgenomen die de instandhouding van het beschermde gezicht bevorderen.

4.4 Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De plannen voor het ontwikkelen van het appartementencomplex sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering; daarmee kan worden gesteld dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, waarbij binnen bestaand stedelijk gebied beschikbare gronden optimaal worden benut middels herstructurering/transformatie.

Conclusie: er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet er rekening worden gehouden met beschermingswaardige natuurwaarden. Hiertoe is er regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor dit bestemmingsplan is door Antea een onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting (Natuurtoets en aanvullend onderzoek Leeuwarderweg/Oosterkade Sneek, Antea Group, 26 oktober 2016). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt en vastgelegd in de ruimtelijke verordening. Ruimtelijke plannen moeten hieraan worden getoetst. Natura 2000-gebieden en wetlands zijn beschermd op grond van de Wet natuurbescherming en hebben derhalve een wettelijke status. In of in de nabijheid van het NNN en Natura2000 geldt het 'Nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het ligt in een stedelijke omgeving waardoor andere beschermingsvormen als weidevogelgebied niet van toepassing zijn. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden Sneekermeergebied en Witte & Zwarte Brekken liggen op 3 km afstand.

Stikstofdepositie

Vanwege de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling kan er sprake zijn van een stikstofdepositie op bovengenoemde Natura 2000-gebieden, wat verzuring en vermessing tot gevolg heeft. Gezien de situering van het plangebied en de afstand tot de Natura 2000-gebieden, is aannemelijk dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de beschermde gebieden. Door het vervallen van de PAS-regeling is een Aeriusberekening uitgevoerd (AERIUS Calculator 16 september 2019) zie bijlage 8.

Conclusie Aeriusberekening

Op basis van de worstcase uitgangspunten rapporteert de AERIUS Calculator geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000 gebieden, als gevolg van activiteiten in het projectgebied, is verwaarloosbaar. Voor de uitvoering van het plan is daarom geen vergunning of VVGB op grond van de Wet natuurbescherming benodigd. De Wet natuurbescherming vormt hiermee dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5.2 Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel van de Vogelrichtlijn en soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a van de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn zijn deze voorwaarden zeer streng. De Wet natuurbescherming is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Wet natuurbescherming - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Uit het onderzoek blijkt dat zich mogelijk de volgende effecten voor beschermde soorten voor kunnen doen.

Broedvogels

Als gevolg van de werkzaamheden verdwijnt er broedgelegenheid van enkele soorten broedvogels, waaronder de huismus en de gierzwaluw. Als de werkzaamheden tijdens de broedperiode plaatsvinden, worden broedende vogels in het plangebied en de directe omgeving daarvan verstoord. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen, moeten de sloopwerkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd. Wanneer er werkzaamheden plaatsvinden tijdens de broedperiode, moet afstand worden gehouden tot de nesten van vogels. Jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw die verloren gaan, moeten worden gemitigeerd voor start van de sloop en in de nieuwbouw worden gecompenseerd. Dit kan bijvoorbeeld door ingemetselde neststenen voor gierzwaluwen en nestkasten voor huismussen.

Zoogdieren

Tijdens de werkzaamheden worden algemene zoogdieren verstoord. Vleermuisverblijfplaatsen zijn niet aanwezig in de te slopen panden. De dichtstbijzijnde verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis blijft met zijn functionele omgeving (tuinen met opgaand groen) in stand en wordt niet verstoord. Foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen worden niet aangetast.

Amfibieën

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen algemene amfibieën worden verstoord.

Vissen

Omdat het plangebied van de gracht is afgescheiden door een straat en het water weinig geschikt is voor beschermde vissoorten worden geen effecten op beschermde vissoorten verwacht. Bij hoge geluidsniveaus kunnen vissen het gebied tijdelijk ontvluchten.

Flora

Er verdwijnen algemene soorten planten. De muurflora is weinig ontwikkeld, zodat er geen sprake is van een verlies van belangrijke natuurwaarden.

Overige soortgroepen

Effecten op overige soortgroepen, zoals reptielen, vlinders en libellen, zijn uitgesloten omdat streng beschermde soorten ontbreken.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek is aangetoond dat er vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en de huismus aanwezig zijn in het plangebied. Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren is een ontheffing bij de provincie Fryslân aangevraagd en deze is ook verleend. Mitigatie en compensatie voor het verdwijnen van vaste rust- en verblijfplaatsen is in de ontheffing opgenomen.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door de volgende risicobronnen:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (in inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (over wegen, waterwegen en spoorwegen en door buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens, maar dat speelt in de gemeente Súdwest-Fryslân niet.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn volgens de professionele Risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen.

4.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh maakt onderscheid tussen geluidsgevoelige gebouwen/ functies en niet-geluidsgevoelige gebouwen. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone bij een behorend bij een zoneplichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, moet met een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Voor de wegen in en nabij het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur; de Leeuwarderweg, Prins Hendrikkade en de Jousterkade zijn recentelijk heringericht volgens het concept shared space, hetgeen passend is voor wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De te bouwen appartementen liggen dus niet in een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Zowel de Leeuwarderweg als de Prins Hendrikkade – Jousterkade kennen een vrij hoge verkeersintensiteit. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is voor de te bouwen appartementen wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. In het akoestisch onderzoek is een berekening opgenomen van de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van verkeer op:

- Leeuwarderweg
- Jousterkade
- Prins Hendrikkade
- 1e Oosterkade
- 2e Oosterkade

Voor de meeste appartementen is het verkeer op de Leeuwarderweg bepalend voor het geluidsniveau op de gevel; alleen voor de appartementen grenzend aan het pand 2e Oosterkade 5 is het verkeer op de Prins Hendrikkade bepalend.

De hoogste geluidsbelasting op de gevels van de verschillende appartementen is als volgt:

- Appartement 1 en 6: 64 dB
- Appartement 2, 7, 11: 58 dB
- Appartement 3, 8, 11: 59 dB
- Appartement 4, 9, 12: 59 dB
- Appartement 5 en 10: 67 dB

Zoals eerder opgemerkt: de Wet geluidhinder is in dit geval niet van toepassing; was de Wet geluidhinder wél van toepassing geweest, dan zou er sprake zijn van een forse overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel had er hogere waarde vastgesteld kunnen worden; bij vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied is de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting 68 dB.

De werkelijke geluidsbelasting op de gevel is hoger dan de hiervoor genoemde waarden, omdat er sprake is van cumulatie van geluid vanwege verkeer op de eerder genoemde 5 wegen. De gecumuleerde geluidsbelasting varieert van 65 tot 71 dB;

- Appartement 1 en 6: 67 dB
- Appartement 2, 7, 11: 65 dB
- Appartement 3, 8, 11: 66 dB
- Appartement 4, 9, 12: 65 dB
- Appartement 5 en 10: 71 dB
-

Er is dus voor wat betreft geluidhinder sprake van een slechte tot zeer slechte milieukwaliteit. Een appartement op deze locatie is dus zeker geen woonlocatie voor rustzoekers, maar meer geschikt voor personen die prijs stellen op alle voordelen die het wonen aan de rand van de binnenstad biedt en de daarbij behorende reuring voor lief nemen. Toch zal binnen de appartementen sprake moeten zijn van een gezond woonklimaat. Alle appartementen hebben aan de achterzijde een geluidsluwe gevel. Alle verblijfsruimten aan de achterzijde van het complex situeren is niet aantrekkelijk; dat zou namelijk betekenen dat aan de straatzijde en galerij zou komen. Een van de meest aantrekkelijke aspecten van het wonen op deze locatie is het zicht op het verkeers- en verblijfsgebied en het water langs de Prins Hendrikkade en de Jousterkade. Dat pleit er voor om in ieder geval de woonkamer aan de straatzijde te situeren. Om een gezond binnenklimaat te garanderen worden in de regels nadere eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, voor zover deze grenst aan verblijfsruimten, teneinde een binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarmee in planologische zin rekening gehouden dient te worden.

4.9 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken door te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De wet heeft ook tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- a. Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- c. Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Er zijn binnen de gemeente Súdwest-Fryslân geen knelpunten bekend over de luchtkwaliteit.

4.10 Verkeer

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in wijzigingen voor wat betreft het auto- en fietsverkeer. Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen moet worden voldaan aan de 'Parkeernormennota Súdwestfryslân 2018'.

4.11 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Voor het bestemmingsplan is door het Wetterskip Fryslân een wateradvies afgegeven. Dit is in bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Het wetterskip heeft een standaard wateradvies afgegeven, dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle plannen gelden voor het onderhavige plan. Het advies omvat de volgende onderdelen:

- Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen
Het is belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren: het regenwater eerst in een regenton opvangen, het gebruik van grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en niet het hele perceel bestraten, maar stukken openlaten met gras of andere beplanting.
- Regenwater niet op het riool lozen
Geadviseerd wordt om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool.
- Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding
Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Ook adviseert het Wetterskip om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.
- Vloeren minimaal een meter boven het grondwater
Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere

bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grond-wateroverlast voorkomen.

Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd
Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Dat is voor dit plangebied niet aan de orde.

HOOFDSTUK 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

5.2 Planregels

In deze paragraaf wordt de algemeen gehanteerde indeling van de bestemmingsregels aan de orde gesteld. Deze ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Bestemmingen
- Voorlopige bestemmingen
- Uit te werken bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Verwerkelijking in de naaste toekomst
- Algemene procedureregels
- Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht

- Slotregel

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen en de wijze van meten. In de begripsomschrijving wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan. De gemeente Súdwest-Fryslân heeft een standaardbegrippenlijst waarvan alleen in uitzonderingsgevallen mag worden afgeweken. In het bestemmingsplan worden alleen de begrippen opgenomen die van toepassing zijn op het plan.

Ook de wijze van meten zal in het bestemmingsplan worden beschreven.

5.2.2 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen, etc. In de bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en –indien nodig– hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Voor de bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid moet een vaste volgorde worden gehanteerd. Voor zover het voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing is, geldt dit voor alle soorten bestemmingen, zoals bestemmingen, dubbelbestemmingen, uit te werken bestemmingen en voorlopige bestemmingen.

In de bestemmingsplannen van de gemeente Súdwest-Fryslân zijn verschillende bestemmingen te onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn bepaalde regelingen zoals de bestemmingsomschrijving, bouwregels, gebruiksregels, etc. gekoppeld. De volgende indelingen worden bij de gemeente Súdwest-Fryslân gebruikt voor het opstellen van bestemmingsregels.

Artikel (nummer) Bestemmingsnaam

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De bestemmingsomschrijving is voornamelijk functioneel, maar bevat ook enkele inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels worden de bebouwingsbepalingen voor alle bouwwerken geregeld.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld voor bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden. De nadere eisen worden meestal gesteld aan de plaats en de afmeting van bebouwing. Om deze reden en omdat het gaat om een aanvulling op een basiseis, volgt dit onderdeel op de bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen worden genoemd, maar met name die, waarvan het niet meteen duidelijk is of deze in strijd is met de

bestemming. Te denken valt aan het verbod op het bewonen van vrijstaande bijgebouwen.

Afwijken van de gebruiksregels

Hier kan worden aangegeven of en in hoeverre kan worden afgeweken van de gebruiksregels. De voorwaarden moeten objectief begrensd zijn.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

De gemeente kan voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden, zoals graven of planten, een vergunning eisen voordat hiermee kan worden gestart. Ook kunnen deze werken worden verboden. Dit is bedoeld om aanwezige waarden (cultuurhistorie, landschap etc.) te beschermen. In dit onderdeel staat wanneer een vergunning nodig is en welke voorwaarden hieraan zijn gesteld.

Omgevingsvergunning voor slopen

Volgens artikel 3.3 Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald, dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken te slopen. In dit onderdeel staat wanneer een vergunning nodig is en welke voorwaarden hieraan kunnen worden gesteld. Het gaat meestal over gebouwen die niet zijn aangewezen als rijks- provinciale of gemeentelijke monumenten. Op de planverbeelding worden deze panden voorzien van een aanduiding.

Wijzigingsbevoegdheid

Gaat een wijzigingsbevoegdheid over het veranderen van een functie? Dan wordt opgenomen naar welke bestemming de wijziging kan plaatsvinden. Het is niet noodzakelijk om in de wijziging aan te geven welke regels van toepassing zijn. De regels zijn automatisch gekoppeld aan de bestemming waarin wordt gewijzigd, behalve in het geval van wijziging in een bestemming die nog niet in het plan zit of als een wijziging in meerdere bestemmingen mogelijk is. In het eerste geval kan in de wijzigingsbevoegdheid zelf de randvoorwaarden worden opgesomd waaraan de bij de wijziging op te stellen regels voor de nieuwe bestemmingen moeten voldoen. De wijzigingsbevoegdheid kan via een verwijzing naar de planverbeelding plaatsvast worden gemaakt.

5.2.3 Algemene regels

Hierin staan de regelingen over de afstemming met andere regelgeving (waaronder een anti-dubbeltelregel) en de algemene procedurebepalingen, afwijkingsbevoegdheid en/of wijzigingsbevoegdheid. De inhoud van de anti-dubbeltelregel is overeenkomstig artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2.4 Overgangs- en slotregel

De inhoud van de overgangsregels is overeenkomstig de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij dient de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 oktober 2010 in acht te worden genomen.

5.3 Procedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan de regels voor de bestemmingsplanprocedure. De procedure bestaat uit de volgende onderdelen:

Vorbereiding

- De gemeente bekijkt de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt;
- Er wordt een nieuw voorontwerpbestemmingsplan gemaakt;
- Het voorontwerp wordt toegestuurd aan diverse besturen en diensten, zoals het Rijk, de Provincie en het Waterschap. Zij kunnen hun reactie geven op het bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan wordt eventueel ook voor inspraak ter inzage gelegd. Iedereen kan dan binnen zes weken een reactie geven.
- Burgemeester en wethouders (B&W) geven een reactie op de overleg- en inspraakreacties.

Ontwerp

- B&W verwerken de overleg- en inspraakreacties in een ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan dan een zienswijze indienen.
- B&W geven een reactie op de ingediende zienswijzen in een zienswijzennota.
-

Vaststelling

De gemeenteraad stelt de zienswijzennota en het ontwerpbestemmingsplan, met of zonder wijzigingen, vast. Dit moet binnen een periode van ten hoogste 12 weken na de termijn van inzage van het ontwerp gebeuren.

Beroep

- Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage.
- Als de Provincie of het Rijk een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, moet de bekendmaking en terinzagelegging binnen zes weken na vaststelling gebeuren.
- Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van de Provincie en het Rijk wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad bekendgemaakt en het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit moet binnen twee weken gebeuren.

Terinzagelegging

Bij de onderdelen Ontwerp en Beroep moet het plan ter inzage worden gelegd. Voor een voorontwerpbestemmingsplan is dit niet verplicht en kan het dus voorkomen dat deze niet ter inzage wordt gelegd.

Voor de bekendmaking van een plan plaatsen B&W een publicatie. Dit gebeurt in het Gemeenteblad en/of de Staatscourant. Hierin staat onder andere vermeld óf en binnen welke periode er gereageerd kan worden en waar deze reactie naartoe gestuurd moet worden.

De publicaties staan de op de website www.officielebekendmakingen.nl. Op de gemeentelijke website www.gemeentesudwestfryslan.nl staat ook een link naar deze website.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting op de juridische regels van het plan gegeven. Voor de verschillende bestemmingen wordt aangegeven welke doeleinden worden nagestreefd. Ook is aangegeven op welke gronden de verschillende bestemmingen van toepassing zijn. Naast de directe bestemmingen gelden er ook een aantal gebieds- en functieaanduidingen.

5.4.1 Gemengd

Deze bestemming biedt de mogelijkheid voor de vestiging van verschillende bedrijven en voorzieningen in de eerste bouwlaag. Voor wat betreft detailhandel geldt dat de voorwaarde dat de bedrijfsvloeroppervlakte tenminste 500 m² moet zijn. Daarnaast is bij bedrijven, die geen planologische hoofdfunctie horeca hebben, ondergeschikte horeca onder voorwaarden toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan vanaf de 2e bouwlaag, waarbij het aantal woningen is beperkt tot 12. De toegelaten goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Daar waar op de verbeelding een 'gevellijn' is aangegeven dienen de gevels in de deze gevellijn te worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang ten behoeve van voetgangers gerealiseerd te worden.

5.4.2 Verkeer

De Leeuwarderweg is bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming staat de verkeersfunctie voorop. Tevens is deze bestemming bedoeld voor parkeerstroken, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en beplanting. Ook het aansluitende deel van de Leeuwarderweg, opgenomen in het bestemmingsplan 'Noordoosthoek – Normandiaplein', heeft de bestemming 'Verkeer'.

5.4.3 Verkeer - Verblijf

De 2e Oosterkade is bestemd tot 'Verkeer en Verblijf'. Er is in deze bestemming in beperkte mate ruimte voor ontsluitingswegen, paden en groenvoorzieningen. Ook het aansluitende deel van de 2e Oosterkade, opgenomen in het bestemmingsplan 'Noordoosthoek – Normandiaplein', heeft de bestemming 'Verkeer en Verblijf'.

5.4.4 Water

De bestemming "Water" is gegeven aan de noordelijke stadsgracht. De bestemmingsregeling is overeenkomstig de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Noordoosthoek – Normandiaplein'.

5.4.5 Wonen

De bestemming "Woondoeleinden" is gelegd op een klein strookje grond in het plangebied. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen deze bestemming. Op grond van de bestemming zijn bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken toegestaan.

5.4.6 Waarde archeologie

Op de gemeentelijke Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (gemeentelijke FAMKE) zijn de gebieden aangegeven met een hoge archeologische waarde (advies op de FAMKE: "streven naar behoud" en "waarderend onderzoek") en archeologische verwachtingsgebieden (advies op de FAMKE: karterend onderzoek en quickscan) aangegeven. Voor de archeologische verwachtingsgebieden gelden verschillende beleidsadviezen die zijn terug te vinden op de FAMKE. De dubbelbestemming Waarde-archeologie 2 wordt gehanteerd voor gebieden die op de FAMKE het advies 'karterend onderzoek' hebben gekregen en derhalve de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde.

5.4.7 Waarde - Beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is gegeven aan het in het plangebied aanwezige rijksbeschermd stadsgezicht. De regeling is bedoeld om de gezichten te beschermen en laat dan ook maar beperkt (bouw)werken en/of werkzaamheden toe. De waardering van dit beschermd gezicht is opgenomen in het daarbij horende aanwijzingsbesluit (zie ook bijlage 7 bij de toelichting).

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan deze dubbelbestemming van de gronden worden verwijderd. Hiervoor is echter voorafgaand een advies nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet over een bestemmingsplanprocedure overleg plaatsvinden met verschillende adviespartners en overheden. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgestuurd naar een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Van de provincie Fryslân is een overlegreactie ontvangen. In deze reactie vraagt de provincie om de uitkomsten van het nader aanvullend archeologisch onderzoek te verwerken in het bestemmingsplan. Dit is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 7 december 2018 tot en met 17 januari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

6.2 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw-en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Als er sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor een exploitatieplan vaststellen. Dit hoeft niet als deze kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen voor kwaliteit en fasering niet nodig zijn.

In een zogenaamde anterieure overeenkomst, op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Hieruit vloeit de financiële onderbouwing van het plan voort.

De voorgenomen ontwikkeling is mede mogelijk door een ISV-bijdrage van de provincie Fryslân en de gemeentelijke bestemmingsreserve 'Rehabilitatie pand Bouma'.