

BESTEMMINGSPLAN

“THEATER WESTERSINGEL”



VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN
December 2008
GEMEENTE SNEEK

BESTEMMINGSPLAN

“THEATER WESTERSINGEL”

**VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN
December 2008
GEMEENTE SNEEK**

Gemeente Sneek
Postbus 10000
8600 HA Sneek
(0515) 48 55 55
www.sneek.nl

TOELICHTING

INHOUD

blz.

1.	INLEIDING	1
1.1	Ligging van het plan	1
1.2	Situatiebeschrijving	1
1.3	Doel van het plan	1
2.	ALGEMENE ASPECTEN	2
2.1.	Bij het plan behorende stukken.....	2
2.2.	Samenhang met andere plannen.....	2
2.2.1	Streekplan Fryslân 2006	2
2.2.2	Ontwikkelingsvisie Sneek 2000-2005	2
2.2.3	Structuurplan Koers voor Sneek	2
2.2.4	Leefmilieuverordening	3
3.	BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN.....	4
3.1	Aanleiding	4
3.2	Relatie theater en Centrum voor de Kunsten (Cultureel Kwartier)	4
3.3	Locatie	5
3.4	Beschrijving planonderdelen	5
3.5	Functionele inpassing	6
3.6	Stedenbouwkundige invulling.....	6
3.6.1	Maatvoering gebouwen	6
3.6.2	Impact toneeltoren	7
3.7	Beeldkwaliteit	8
3.8	Horeca.....	9
3.9	Beschermd stadsgezicht.....	9
3.10	Schaduwwerking.....	11
3.11	Parkeer- en verkeersaspecten.....	12
3.11.1	Algemeen	12
3.11.2	De binnenstad	12
3.11.3	Onderzoek naar parkeer en verkeerseffecten	13
3.11.4	Onvoorziene omstandigheden	13
4.	JURIDISCHE OPZET	15
4.1	Inleiding.....	15
4.2	Kaart	15
4.3	Regels.....	15
5.	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	17
5.1.	Milieuaspecten	17
5.1.1	Hinder van bedrijfsactiviteiten	17
5.1.2	Geluidhinder wegverkeerlawaaï	19
5.1.3	Externe veiligheid	19
5.1.4	Luchtkwaliteit.....	19
5.2	Bodem	19
5.3	Water	20
5.4	Natuur in de stad.....	20
5.5	Archeologie	21
5.6	Kabels en leidingen.....	21

5.7	Handhaving	21
5.8	Economische uitvoerbaarheid.....	21
6.	OVERLEG EN INSPRAAK.....	23
6.1	Inspraak	23
6.2	Overleg	23

BIJLAGE

- Overleg en inspraak

1. INLEIDING

1.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de historische stadskern. Het plangebied wordt globaal begrensd door de stadsgracht aan de oostzijde, de Willemstraat aan de noordzijde, het perceel Nieuw Frittemahof/Frittemaschool aan de westzijde en de percelen van de bestaande woningen aan de Stationsstraat aan de zuidzijde. De exacte begrenzing is weergegeven op de plankaart met de aanduiding “Grens van het plan”.

1.2 Situatiebeschrijving

Aan de Westersingel 28 en 29 was tot voorkort het distributiecentrum van TNT Post gevestigd. Vanuit deze locatie werd de post in Sneek en omgeving bezorgd. In de voormalige dienstwoning was de kantine van het distributiecentrum gevestigd. De bevoorrading van het pand vond plaats aan de achterzijde via de Willemstraat. Via deze straat is tevens het parkeerterrein bereikbaar voor Nieuwe Frittemahof, waarin verschillende kantoorfuncties gevestigd zijn. Het TNT distributiecentrum is inmiddels verhuisd naar het bedrijventerrein Woudvaart. Door het vertrek van het distributiecentrum kan een nieuwe invulling van het perceel gerealiseerd worden. De locatie is als vestigingsplek voor een nieuw theater naar voren geschoven. Het hoekpand Westersingel/Willemstraat is een voormalige woning. In de loop van de jaren zijn hier diverse kantoren gevestigd geweest.

Voor vrijwel het gehele plangebied is op dit moment geen bestemmingsplan van kracht. Dit met uitzondering van:

- een deel van de parkeergelegenheid/groenstrook, circa ter hoogte van het hoekpand Westersingel/Willemstraat, ligt deels in het bestemmingsplan “Bolswarderpoort” (bestemming “Verblijfsdoeleinden, auto’s toegestaan”) en deels binnen “Eerste uitwerking bestemmingsplan Bolswarderpoort” (bestemming “Groenvoorzieningen” met ter plaatse van de aanpassing de aanduiding “route langzaam verkeer”)
- De stadsgracht ligt vanuit het hart van de gracht voor de helft binnen het bestemmingsplan “Stadskern” (bestemming “Water”). Het gaat daarbij om de helft langs de Kerkgracht.

1.3 Doel van het plan

Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de nieuwbouw van een middelgroot theater aan de Westersingel. Herinrichting van het betrokken terrein met deze functie kan een positieve bijdrage leveren aan het gehele scala van stedelijke, verzorgende en culturele activiteiten. Een en ander vindt ook plaats in het licht van de realisatie van een Cultureel Kwartier aan weerszijden van de stadsgracht. Het bestemmingsplan heeft een grotendeels globale opzet. Zo bestaat er nog de nodige vrijheid met betrekking tot een concreet ontwerp voor het theatergebouw. Aanvullend biedt het bestemmingsplan ook ruimte om in het hoekpand Westersingel/Willemstraat kantoren of een restaurant/dagzaak te vestigen.

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Theater Westersingel" is vervat in:

- de plankaart, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en toelaatbaarheid van bebouwing.

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

2.2 Samenhang met andere plannen

2.2.1 Streekplan Fryslân 2006

Centraal uitgangspunt is de "kwaliteit fan de romte" uitgedrukt in gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Ingezet wordt op een ondeelbaar Fryslân waarin de onderscheiden kwaliteiten van stad en platteland behouden blijven en versterkt worden. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale, ecologische als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. In het ontwerp en tijdens de uitvoering van ruimtelijke plannen moet expliciet gebruiks- waarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte.

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

Ten aanzien van het thema voorzieningen wordt opgemerkt dat deze belangrijk zijn voor de Friese economie. Bij de vestiging van voorzieningen wordt gestreefd naar een goede afstemming tussen de bereikbaarheidseisen van de functies en de ontsluiting van locaties, zodat de mobiliteit beheerst wordt. Daarbij spelen een goede ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit een belangrijke rol. Dat wil zeggen dat nieuwvestiging zoveel mogelijk dient te worden benut voor ondersteuning van de gewenste ruimtelijke structuur en om nadelige effecten te beperken.

2.2.2 Ontwikkelingsvisie Sneek 2000-2005

De Ontwikkelingsvisie Sneek 2000-2005 (vastgesteld d.d. 19 januari 1993) brengt de gewenste ruimtelijke structuur van Sneek in beeld. De Ontwikkelingsvisie zoekt aansluiting bij de kenmerkende kwaliteiten, waarop zal worden voortgebouwd bij verdere ontwikkeling. Kenmerkend voor Sneek is een basisstructuur, die bestaat uit een radiaal gericht stelsel van vaarten, groene "scheggen" en aders, hoofdwegen en andere routes. Tussen en aan deze dragers liggen de woon- en werkgebieden, de wandel- en sportparken en de andere elementen. De radialen verbinden deze gebieden met het stadshart en het ommeland; in tangentiële richting worden deze gebieden met elkaar verbonden door de stadsrondweg en enkele andere hoofdwegen, alsmede door routes voor langzaam verkeer.

De kwaliteit van het stads- en landschapsbeeld wordt vooral door de structuur en het aanzien van de dragers bepaald. Bij de ruimtelijke ontwikkeling staat verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (inrichting en aanzien) hiervan voorop.

2.2.3 Structuurplan Koers voor Sneek (december 2000)

Dit plan bouwt voort op de Ontwikkelingsvisie 2000-2005 en beschrijft de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van de stad op structuurniveau. Er wordt aandacht gegeven aan de ambities op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Het centrale thema is de

wisselwerking en wederzijdse versterking tussen de functie van Sneek als goed bereikbaar en vitaal centrum van de regio Zuidwest Friesland en de functie van Sneek als groeipool in Friesland en de A7 zone.

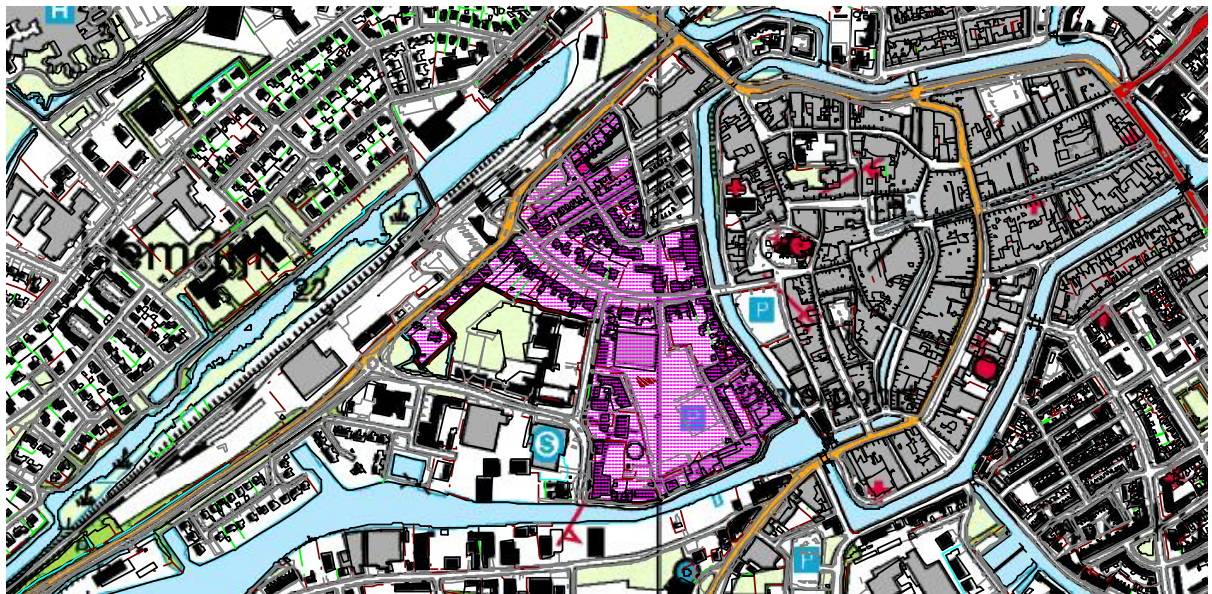
Sneek wil een substantiële bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en de vraag naar woningen en voorzieningen. Bereikbaarheid en een goede stedenbouwkundige inpassing zijn daarbij essentieel. Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige vormgeving van Sneek zijn een compacte, concentrische opbouw, een radiale structuur en de vaarstad-as (attractieve waterfronten en water als bepalend element voor samenhang, toerisme en verblijfsklimaat).

Bij voorzieningen richt de gemeente Sneek zich vooral op onderwijs, gezondheidszorg, sport en cultuur. Cultuur laat zich aan de mensen zien op meerdere niveaus. Als speciaal aanbod in de vorm van musea, theaters, muziekschool etc. maar cultuur toont zich ook in het dagelijkse leven in de vorm van de historische stad, bebouwde omgeving, groenstructuur en een stedelijke sfeer.

Om de bereikbaarheid te verbeteren wil de gemeente Sneek doorgaande verkeersroutes door de stadskern waar mogelijk ontkrachten en hiervoor de rondwegen benutten. Bezoekers van de stadskern gebruiken fraai ingerichte radiale toegangswegen en goed functionerende transferpunten.

2.2.4 Leefmilieuverordening

Ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerp-bestemmingsplan vigeerde in het plangebied, althans voor zover niet al gelegen in een bestemmingsplan (zie punt 1.2), de Leefmilieuverordening Stationsbuurt (artikel 9 - wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing) (zie afbeelding) Deze verordening was op 30 september 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân. De verordening had betrekking op het gebied binnen de grens met het volgende verloop: Dr. Bouma-weg, Sophiastraat, Willemstraat, Westersingel, Geeuwkade, Almastraat, Van Giffenstraat en Kanaalstraat. Inmiddels is de leefmilieuverordening verlopen zodat er nu geen geldend planologisch kader van toepassing is op onderhavige percelen.



 gebied leefmilieuverordening

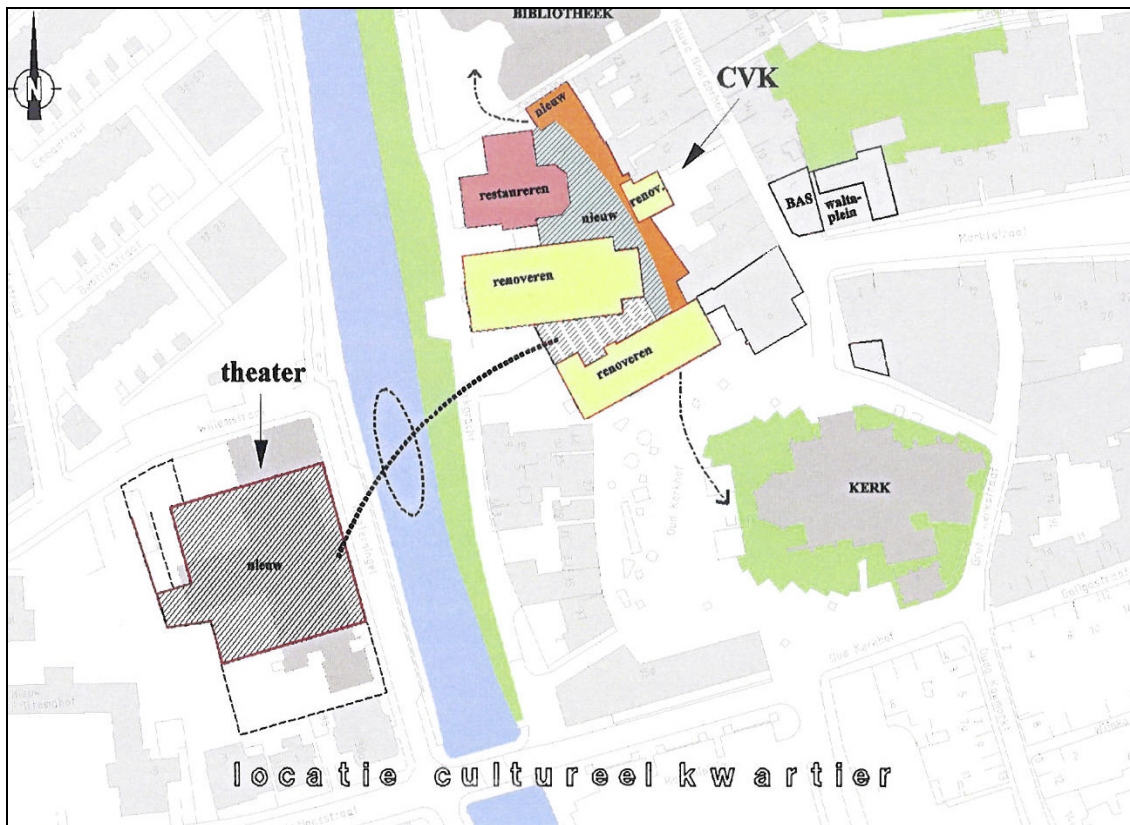
3. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1 Aanleiding

In 2000 werd ten aanzien van het gemeentelijk cultuurbeleid een aantal speerpunten geformuleerd. Zo werd onder andere ingezet op een nieuw theater en zou er moeten worden gekomen tot een Centrum voor de Kunsten. Een koppeling tussen het theater en het Centrum voor de Kunsten werd wenselijk geacht. Naar aanleiding hiervan werd onderzoek gedaan naar een mogelijke locatie voor een dergelijk complex. Gaandeweg is aanvullend de ambitie ontstaan om in Sneek tot een volwaardig theater te komen: een professioneel middelgroot theater. In provinciaal verband betekent dit dat dit theater een voorziening betreft tussen de “grote” theaters in Leeuwarden en Drachten en de “basis” theaters in Franeker en Heerenveen. Door een nieuw theater, dat in capaciteit beperkter zal zijn dan de theaters in Leeuwarden en Drachten, maar wel zal beschikken over alle (technische) faciliteiten die een moderne middelgrote voorziening vraagt, kan Sneek zich profileren als cultureel centrum van de Zuidwesthoek. Dit beeld wordt bevestigd in de notitie “Fryslân as ien kulturele regio”, het investeringsprogramma voor culturele voorzieningen 2009-2012 in Fryslân, zoals de provincie Fryslân dat in het voorjaar van 2008 naar buiten heeft gebracht.

3.2 Relatie theater en Centrum voor de Kunsten (Cultureel Kwartier)

In eerste instantie werd uitgegaan van een gecombineerde huisvesting van het theater en het Centrum voor de Kunsten. Zo zou de beoogde synergie optimaal gestalte kunnen krijgen. Met dit gegeven als uitgangspunt zijn verschillende locaties beoordeeld. Als wegensfactoren zijn destijds, voorafgaand aan een raadsbehandeling op 19 april 2005, meerdere locaties aan de hand van de volgende aspecten beoordeeld: voldoende ruimte, bereikbaarheid, openbaar vervoer, parkeer-ruimte, prominente plek, passende plek, bijdrage aan stadsbeeld en grondpositie. Daarbij kwam de locatie Westersingel als beste plek naar voren.



Cultureel Kwartier Sneek

Een nadere uitwerking van de plannen heeft tot de conclusie geleid dat een zekere synergie tussen deze twee instanties in een organisatorische opzet haalbaar is, maar dat dit niet afhankelijk is van een huisvesting “onder één dak”. Daarbij is tevens gebleken dat het ruimtebeslag voor beide instanties op de locatie aan de Westersingel aan de krappe kant zou zijn, wat een geschikte, ste-

denbouwkundige, invulling lastig maakte. Vandaar dat werd gekozen voor het creëren van een Cultureel Kwartier aan weerszijden van de Westersingel. Het Centrum voor de Kunsten wordt gevestigd aan de overkant van de stadsgracht in de Noorderkerk en het Bolwerk aan de Kerkgracht, de voormalige scholen aan het Oud Kerkhof en het Van Loohuis aan de Nauwe Noorderhorne.

3.3 Locatie

De locatie voor het theater aan de Westersingel is een prominente plek ter hoogte van een lommerrijk deel van de historische stadskern. De locatie is gelegen aansluitend aan de binnenstad en goed zichtbaar vanaf het Martiniplein langs de route Oud Kerkhof/Stationsstraat. De locatie past binnen de gedachte om ter hoogte van de Westersingel te komen tot een Cultureel Kwartier.

Al vele jaren is op deze locatie een bovenwijkse en zelfs regionale voorziening gevestigd. Tot omstreeks 1960 stond hier een schoolgebouw (oorspronkelijk HBS en uiteindelijk tijdelijke huisvesting van het Bogerman-lyceum) en daarna werd het postkantoor met besteldienst hier gevestigd. In die lijn wordt de vestiging van een theater geen onevenwichtige ontwikkeling geacht. Zowel de schoolfunctie als de postdienst brachten de nodige aanloop, in hedendaagse termen verkeer, met zich mee. Een theater is in dat opzicht niet een sterke afwijking. Gebouwen voor dergelijke voorzieningen hebben veelal een (veel) grotere omvang, dan de omringende woonbebouwing; het HBS-gebouw was aan de Westersingel een relatief vrij fors gebouw.

De plek ligt fysiek en psychologisch dichtbij de stadskern met de daar aanwezige centrumfuncties, zodat daarop een goede aansluiting gerealiseerd kan worden. Passend bij het imago van Sneek als watersportplaats is hier ook een mogelijkheid in zekere zin een "theater aan het water" te realiseren.

Eerder werd ook een fysieke verbinding tussen theater en Centrum voor de Kunsten door middel van een brug/podium als een mogelijkheid gezien en in het bestemmingsplan opgenomen. Deze optie is bij de vaststelling van het bestemmingsplan geschrapt.

3.4 Beschrijving planonderdelen

a. Theater

De realisatie van een middelgroot theater met toneeltoren. Het theater vraagt om op de functie toegesneden bouwvolume. De toneeltoren krijgt een bouwhoogte van 24-25 meter en een oppervlakte van maximaal 325 m². Door de bouw van het theater af te stemmen op het huidige TNT-pand vloeit daaruit voort dat de toneeltoren globaal gezien in het verlengde van de entree op de achterzijde van het terrein wordt gesitueerd. Tussen het voorfront langs de Westersingel en de toneeltoren is een tussenliggend bouwelement van maximaal 15 m noodzakelijk. Zo ontstaat er een getrappt gebouw met verschillende bouwhoogtes, waarbij langs de Willemstraat een hoogte van 11 m wordt gehanteerd, langs de Westersingel 10 m en achter de tuinen van de woningen Stationsstraat 1/1a en 3 een bouwhoogte van 6 m. Rond de verwachte situering van de hogere bouwgedeelten (toneeltoren en bouwvlak met een maximumhoogte van 15 m) is rondom een bebouwingsmarge van 5 m aangehouden. In combinatie met de theaterfunctie is ook horeca ten dienste van het theater toegestaan, echter uitsluitend voor zover dit inpandig plaatsvindt.

b. Restaurant/dagzaak en kantoren

Het hoekpand Westersingel/Willemstraat kan als onderdeel van het theater worden ingezet, maar er is ook de mogelijkheid geboden om het pand aan te wenden als restaurant/dagzaak of voor kantoren.

c. Stadsgracht

De stadsgracht is ter hoogte van het theater in het bestemmingsplan opgenomen. Als fysieke verbinding tussen theater en Centrum voor de Kunsten werd in de gracht aanvankelijk de realisatie van een brug/podium als mogelijkheid gezien. De voorgestelde planologische regeling werd bij de vaststelling van het bestemmingsplan geschrapt.

d. Westersingel

De Westersingel met aanliggende bermen etc. wordt bestemd als weg en verblijfsgebied. Ter hoogte van het hoekpand Westersingel/Willemstraat wordt, gekoppeld aan de mogelijkheid om in het hoekpand een restaurant/dagzaak te vestigen, ter hoogte van dit pand langs de stadsgracht

een terras mogelijk geacht. Ter plaatse is met de aanduiding "Terras toegestaan" de situering indicatief aangegeven.

e. Evenementen in het openbaar gebied

In het openbaar gebied, zowel op de Westersingel als in de stadsgracht, laat de bestemming de mogelijkheid toe voor het organiseren van evenementen. Het gaat hier om incidenteel en eventueel deels periodiek medegebruik van de straat en de gracht met aanliggende terreinen. Een situatie die ook nu al aan de orde kan zijn in de binnenstad en omgeving. In de stadsgracht kunnen podia uitsluitend een tijdelijk karakter hebben. De mogelijkheid van een vast podium in de gracht werd, zoals vermeld bij punt c, uit het plan geschrapt. Bij te organiseren evenementen blijft onverminderd een evenementenvergunning noodzakelijk.

3.5 Functionele inpassing

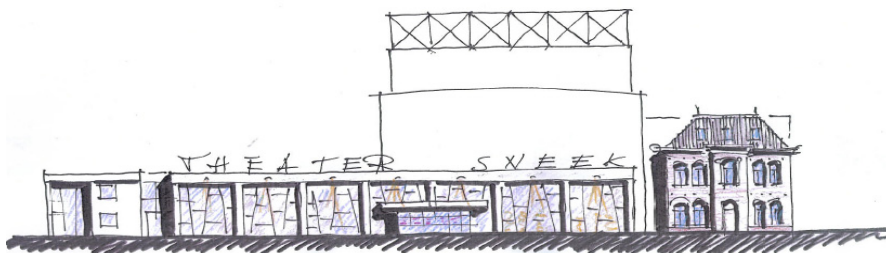
De functie in relatie tot z'n omgeving is aan de orde gekomen in het kader van de locatiekeuze. Daarbij is het belang van de theaterfunctie voor de dynamiek van de binnenstad nadrukkelijk onderkend. Dergelijke publieksaantrekkende functies kunnen ook perifeer, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein, worden gesitueerd. In Sneek is hier nadrukkelijk niet voor gekozen. In Sneek wordt in belangrijke mate het gevoel gedeeld dat een levendige binnenstad van belang is voor het behoud van voorzieningen in deze historische omgeving. Daarbij past een ambitie om juist ook voorzieningen in of nabij dit gebied te faciliteren, die op dit punt een meerwaarde hebben.

Daarbij treedt een spanning op ten opzichte van het aanliggende gebied met woonfuncties die in meer of mindere mate in de luwte van de binnenstad functioneren. Een aspect dat met name hierna nog meer nadrukkelijk aan de orde zal komen in relatie tot de stedenbouwkundige invulling van het theatercomplex. Hier willen wij eerst volstaan met de constatering dat met het oog op de tot dusver al aanwezige bijzondere functies (onderwijs, postkantoor) op het perceel, de huidige keuze voor een theater op deze plek valt te rechtvaardigen. De kaders waarbinnen dit kan plaatsvinden, worden hierna verder toegelicht.

3.6 Stedenbouwkundige invulling

3.6.1. Maatvoering gebouwen

Bij de locatiekeuze is ook de fysieke ruimte die ter plaatse beschikbaar is in ogenschouw genomen. Het terrein biedt voldoende ruimte om de footprint van het totale gebouw te realiseren. De benodigde functies kunnen daarbij fysiek op een verantwoorde wijze in het gebouw worden ondergebracht. In feite is daardoor met name in discussie of het gebouw gelet op de omliggende bebouwing niet als te massief kan worden beschouwd.

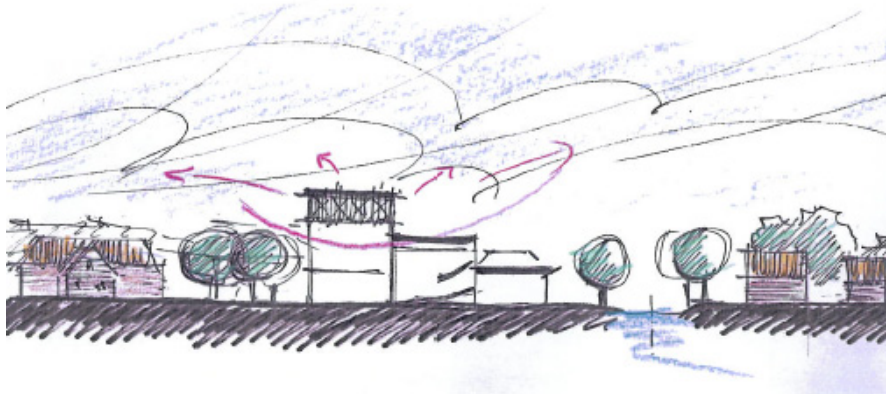


Gebruik TNT-gebouw: schets gevelbeeld Westersingel. De toneeltoren schuift vanaf dit gezichtspunt iets naar links, waardoor de toren in het verlengde komt te liggen van de op tekening aangegeven entree.

Globaal zal de hoofdmassa van het gebouw circa 45 bij 25 m bedragen en worden uitgevoerd in verschillende hoogten. Er wordt aangesloten bij het bestaande TNT-pand, maar zal met name op het achterterrein door de te realiseren toneeltoren een forse hoogtemaat krijgen. De bebouwing langs de voorzijde sluit aan bij de bestaande bebouwingshoogte van de hoekpanden. Ook de diepte van het gebouw sluit grotendeels aan bij de huidige situatie. Zo rest in feite alleen een eventueel bezwaar tegen de hoogte van met name de toneeltoren op het achterterrein (25 m) en een tussenliggend bouwelement tussen toren en het voorfront (15 m). Er is onderkend dat er daarbij sprake is van een afwijkende bouwhoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Hoewel er in de directe omgeving wel meer hoge gebouwen aanwezig zijn, vraagt de gekozen opzet om een nadere toets.

In relatie tot zowel de stadsgracht, de Stationsstraat als de woonbuurt aan de achterzijde voegt het gebouw zich als een specifiek onderscheidend bebouwingselement in het bebouwingspatroon. Een dergelijke ingreep met een forse bouwmaat, afwijkend van de meer reguliere bouwhoogten in het centrum, is voor een stedelijk gebied niet ongebruikelijk. Zo zijn in de binnenstad in loop van de tijd met name kerk-, school- en culturele gebouwen gerealiseerd met sterk afwijkende bouwvolumes. Binnen het stedelijk weefsel zijn deze gebouwen een vertrouwd beeld geworden. Sterker nog, de gebouwen worden vaak gezien als beeldbepalende bebouwingselementen die in zeer positieve zin bijdragen aan de leefbaarheid en leesbaarheid van de stad. Wel moet worden onderkend dat bij nieuwbouw omwonenden worden geconfronteerd met een nieuw fors bouwblok. Vaak kunnen omwonenden worden overtuigd van de meerwaarde van een dergelijk gebouw wanneer via een concreet ontwerp het bijzondere karakter van het gebouw gestalte wordt gegeven. Tot dat moment overheerst de angst te worden opgezaald met een fors lelijk gebouw. Dit in samenhang met de angst voor negatieve bijeffecten, zoals diverse vormen van overlast, verlies aan uitzicht en schaduwwerking.



Gebruik TNT-gebouw: schets dwarsprofiel Westersingel

De keuze van een theater in de directe nabijheid van de binnenstad houdt bijna per definitie in dat er een forse ingreep in het stedelijk weefsel noodzakelijk is. Met het oog op de gekozen ambities en de daaraan gekoppelde overtuiging dat met een voldoende creatief ontwerp een zekere monumentaliteit kan worden bewerkstelligd, sterkt de gemeente in haar opzet om op de gekozen plek tot planontwikkeling te komen. Het gebouw kan een meerwaarde betekenen voor het stadsgezicht in het algemeen en hoeft geen onverantwoorde inbreuk te betekenen voor het hier aanwezige beschermd stadsgezicht. Onder punt 3.9 wordt nog specifiek ingegaan op de relatie met het beschermd stadsgezicht.

Door de Commissie van Overleg (zie paragraaf 6.2) is aangegeven dat op hoofdlijnen kan worden ingestemd met stedenbouwkundige invulling.

Aangezien werkendeweg een steeds duidelijker beeld is ontstaan van de mogelijkheden op het terrein, zeker nu is gekozen voor een opzet waarbij het huidige TNT-pand als vertrekpunt dient, komen ook steeds duidelijker de bandbreedtes ten aanzien van de te realiseren bouwvolumes in beeld. Hierdoor heeft ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan nog een nadere bijstelling van de bebouwingshoogtes kunnen plaatsvinden.

3.6.2 Impact toneeltoren

Gelet op de keuze voor een middelgroot theater is een toneeltoren noodzakelijk. Als uitgangspunt bij de planvorming geldt een theater met circa 600 stoelen en een volwaardige toneeltoren. Door die toneeltoren kunnen alle voorstellingen die in een middelgroot theater kunnen plaatsvinden ook daadwerkelijk naar Sneek worden gehaald. Bij een lage en daarmee technisch beperkte toneeltoren kunnen producties, die gebruik maken van grote wisselende decorstukken, niet worden opgevoerd, zoals opera's, operettes, middelgrote musicals en bepaalde toneelstukken, ballet- en muzikuitvoeringen. Dit zou te zeer een beperking van het beoogde profiel van het theater betekenen.

Er is een nadere inschatting gemaakt van het aantal voorstellingen waarbij een toneeltoren al dan niet gewenst/noodzakelijk is. Dit is gebeurd aan de hand van het gebruik van theater De Meerpaal in Dronten, waarbij dit theater voor twee theaterseizoenen onder de loep is genomen. Er kwam naar voren dat met de beschikbaarheid van een toneeltoren de gebruiksmogelijkheden aanmerkelijk toenemen. Bij zo'n 50% van de voorstellingen wordt in meer of mindere mate gebruik gemaakt van de toren. Bij een totaal van 120 professionele voorstelling is het gebruik van de toren dus substantieel te noemen. Omdat wordt ingezet op een brede programmering is de extra flexibiliteit die de toren biedt van belangrijke betekenis.

Om verdere onduidelijkheden rond nut en noodzaak van de toneeltoren te voorkomen, kan worden aangegeven dat de bouwkosten voor de toneeltoren zijn ingeschat op circa 10% van het budget voor de bouw van het theater. Inclusief alle technische installaties bedraagt dit circa 25-30%. Deze installaties zijn deels ook in een theater zonder toneeltoren nodig en kunnen dus niet volledig worden toegeschreven aan meerkosten voor een theater met toren. Uiteraard kan pas bij een uiteindelijk bouwplan de exacte hoogte van de toren en de daarmee samenhangende kosten worden bepaald. Ook is een trend waarneembaar dat door een verregaande automatisering van de hijsinrichtingen dit soort mogelijkheden steeds meer een essentieel onderdeel worden van de artistieke uitingen. Bovendien kunnen voortschrijdende technische mogelijkheden mogelijk nog tot een nadere bijstelling leiden.

3.7 Beeldkwaliteit

Het is lastig om zonder concreet bouwplan op voorhand de angst voor een lelijk theatercomplex te pareren. Het gaat erom binnen het bouwplanproces voldoende garanties in te bouwen, waardoor het gewenste niveau van beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

Er is een ambitiedocument opgesteld waarin uitgangspunten zijn geformuleerd. In het "Smûk zonder opsmuk" (juli 2007) zijn kaders aangegeven op basis van de kernbegrippen 'behaaglijk', 'kracht', 'zonder opsmuk', 'verbindend' en 'grens'. Daarbij wordt onder andere vermeld dat het gebouw, met inachtneming van functionele eisen ten aanzien van met name de toneeltoren, moet passen bij de aard en schaal van de stad. Ook dient het gebouw een zodanig visitekaartje te zijn dat het gebouw over vijftig jaar nog altijd als een markant gebouw wordt aangemerkt en als zodanig de status van monument zou moeten kunnen verwerven. Met het document wordt onderstreept dat de desbetreffende locatie en de gekozen invulling om een zorgvuldig ontwerpproces vragen. Het document is door de gemeenteraad vastgesteld en als toetsingskader in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen. Het document dient zo ook als toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die tijdens het bouwvergunningstraject zal toetsen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het document bevat geen concrete blauwdruk van een te realiseren bouwplan. Het document wil juist ontwerpers uitdagen om met een uniek en een op de locatie toegesneden ontwerp voor de dag te komen. Het document geeft zo richting aan aspecten die voor het ontwerp van het gebouw belangrijk worden geacht. De leden van de gemeenteraad zijn actief betrokken geweest bij het opstellen van het ambitiedocument.

Binnen de ontwerpopdracht zal het belangrijk worden om op een creatieve wijze invulling te geven aan de wens om de toren als fraai en bijzonder onderdeel van het gebouw tot zijn recht te laten komen. Juist dan kan het gebouw in de beleving van omwonenden een positieve impact krijgen. Zo zullen bewoners van het Oud Kerkhof zich op dit moment bijvoorbeeld niet storen aan de hoogte van de Martinikerk, maar het gebouw waarderen om zijn monumentale karakter, waardoor het gebouw juist een positief effect heeft op de woonbeleving. Vandaar dat binnen de bouw mogelijkheden nog een beperkte aanvullende ontheffing is opgenomen ten aanzien van het aanbrengen van ornamenten, doorlopende gevelelementen of andere beperkte toevoegingen die bijdragen aan een aantrekkelijke architectonische vormgeving. Er wordt voorgesteld om voor de maatvoering van de bouwhoogten van het theatergebouw een bebouwingsmarge mogelijk te maken van maximaal 2 m, echter uitsluitend wanneer het gaat om het aanbrengen van ornamenten etc. waarbij de toe te passen oppervlakte beperkt blijft tot maximaal 10 % van het desbetreffende bebouwingsdeel.

3.8 Horeca

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van een restaurant/dagzaak in het hoekpand Westersingel/Willemstraat.

In Sneek is de afgelopen jaren een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot de uitbreiding van horecamogelijkheden in de binnenstad. Er worden echter mogelijkheden gezien om in combinatie met het theater een kwalitatief hoogwaardige horecavoorziening toe te voegen. In het najaar van 2007 is met de raadscommissie Algemeen bestuur en middelen (ABM) gesproken over de mogelijkheid voor een restaurant in het hoekpand Westersingel/Willemstraat. De commissie heeft hierover positief geadviseerd. Zelfstandige horeca, in de vorm van een restaurant/dagzaak en het Cultureel Kwartier kunnen elkaar wederzijds versterken.

Omdat de horecafunctie beperkt blijft tot een restaurant/dagzaak zal overlast beperkt blijven. Overlast treedt met name op bij café's, bars etc. In relatie met het theater wordt invulling inpasbaar geacht. Een opschaling van de voorziening naar een café, bar etc is niet aan de orde.

Op dit moment wordt, op basis van onderzoek van HTC Horeca & Catering, met name de realisatie van een "fine dine" restaurant kansrijk geacht. Bij een dergelijk restaurant ligt de nadruk op de keuken en worden hoge eisen gesteld aan de culinaire kwaliteiten en service. Beleving en kwaliteit gelden daarbij als sleutelwoorden. Het restaurant is een zgn. 'destination'; de gast is bereid grote afstand te reizen om daar een avond door te brengen. Daarnaast worden echter ook vraagtekens gezet bij de bedrijfseconomische haalbaarheid van een dergelijk restaurant. Wel vindt HTC dat een "fine dine" restaurant aansluit bij de locatie, de markt, de doelgroepen en enigszins bij de culturele instelling. Gelet op de conclusie dat de vestigingslocatie als voldoende wordt gekwalificeerd bestaat er voldoende aanleiding om de voorwaarden voor de mogelijke vestiging in planologische zin te regelen. Daarbij wordt er vanuitgegaan dat het onderzoek van HTC naar het marktpotentieel voor horeca-exploitatie zodanig is afgetast, dat het nu nog verder onderzoeken en aftasten van de mogelijkheden van een commerciële horeca-exploitatie niet wordt gezien als een overheidstaak. De mogelijkheden zullen van gemeentekant daarom niet verder worden afgetast en onderzocht.

Bij een restaurant/dagzaak is veelal ook een terras aanwezig. In de gegeven situatie moet worden onderkend dat een dergelijke voorziening hier lastig direct aansluitend aan het pand kan worden gerealiseerd, zoals veelal gebruikelijk is. De aanwezigheid van een smalle stoep en de naastgelegen weg maken een terras hier niet mogelijk. Wel kan eventueel ter hoogte van het pand tussen de weg en de stadsgracht een bescheiden terras worden ingepast. Een terras kan hier bijdragen aan de ambiance van het gebied. Wel verdient eventuele overlast de aandacht. Problemen rond een terras doen zich met name voor in de avond- en nachtperiode. Nu het hier gaat om een restaurant/dagzaak zal juist in deze perioden een intensief gebruik van het terras niet aan de orde zijn. Maar een gebruik in deze periode valt evenmin uit te sluiten. Temeer nu de sluitingstijd van een restaurant maximaal 1 uur 's nachts is en in beginsel ook het terras tot dit tijdstip geopend mag zijn. In dat kader is van belang dat uiteindelijk in een horecaexploitatievergunning de exacte kaders worden aangegeven waaraan het horecabedrijf zich dient te houden, inclusief de mogelijkheden van het terras. Om de mogelijkheden ook al in het bestemmingsplan nader te duiden wordt binnen de bestemming "Verblijfsdoeleinden" de aanduiding "Terras toegestaan" opgenomen. Zo wordt de terrasfunctie nu al globaal aangeduid, waardoor aan omwonenden meer duidelijkheid wordt verschaft over de mogelijke impact. Een definitieve afbakening van mogelijkheden zal te zijner tijd in het kader van het verlenen van de horecaexploitatievergunning plaatsvinden.

Voor horeca in het theater geldt dat het hier uitsluitend mag gaan om horeca ten dienste van het theater. Tevens mag er uitsluitend sprake zijn van inpassende horeca.

3.9 Beschermd stadsgezicht

a. Theater

De gemeente hecht veel waarde aan de beschermde stadsgezichten 'Binnenstad' en 'Stationsgebied'. De stadsgezichten vormen een belangrijk onderdeel van de identiteit van de stad en dragen zo bij aan de belevingswaarde van het stedelijk gebied. Al vele jaren wordt op een zorgvuldige wijze en binnen de regels die daarvoor zijn opgesteld de bescherming van de stadsgezichten ter hand genomen. Het theatercomplex ligt vrijwel geheel buiten de begrenzing van de beschermde

stadsgezichten. In het ontwerpplan lag het plangebied voor een klein gedeelte (circa 200 m²) binnen stadsgezicht 'Stationsgebied'. In het vast te stellen plan wordt de grens van het plan iets naar 'binnen' opgeschoven waardoor het desbetreffende gedeelte wordt verkleind tot circa 120 m², waarvan circa 80 m² als bouwvlak.

Voor zover het theatercomplex buiten de stadsgezichten ligt levert de situering ten opzichte van het beschermd stadsgezicht formeel gezien op voorhand geen belemmeringen op. Wel dient bij het verlenen van een bouwvergunning het bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand (o.a. toetsing aan de gemeentelijke welstandsnota). Onder punt 3.7 is aangegeven hoe in relatie tot het opgestelde ambtiedocument randvoorwaarden zijn geformuleerd.

Voor zover het theatercomplex binnen het stadsgezicht "Stationsgebied" ligt, en zoals vermeld gaat het slechts om een zeer beperkt gedeelte, geldt het volgende. In het voorontwerp maakte dit deel van het gebied nog geen onderdeel uit van het plangebied. Gewijzigde inzichten met betrekking tot de situering van het bouwplan, en daarmee samenhangend de situering van de toneeltoren, maakten een aanpassing van de plangrens gewenst. Dit betekent dat het desbetreffende gedeelte van het plangebied, gelegen binnen de bestemming "Gemengde doeleinden", op de plankaart specifiek is aangegeven met de aanduiding "Grens gebied beschermd stadsgezicht". Aldus aangeduide gronden zijn mede bestemd voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van de gronden. Binnen het aldus aangeduide gebied is tevens deels een bouwblok gelegd op basis waarvan een toren kan worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 25 m. De samenhang tussen beide aspecten vraagt om een nadere toelichting.

Bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Stationsgebied is nader ingegaan op de typering van de te beschermen waarden, de begrenzing en de rechtsgevolgen:

- Typering van het gebied. "De waarde van het gezicht Stationsgebied ligt met name in de duidelijke ruimtelijke verbinding tussen de binnenstad en het station, gekenmerkt door een voorname uitstraling, die ondersteund wordt door de gebogen vorm van de straat, het brede profiel gecombineerd met de oorspronkelijke beplanting. De samenhang in architectonische zin en de voorname uitstraling van de bebouwing geven de straat een eigen karakter. Hierbij horen ook de diepe voortuinen, begrensd door hekjes. Het belang voor de Stationsstraat is de woonfunctie. Door verschuiving naar kantoorfuncties dreigt er verschraving van de ruimtelijke kwaliteit, waardoor de samenhang vermindert. (...) In het gehele gebied is de schaal van de bebouwing van belang: vrijwel alle woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Met name aan de Dr. Boumaweg, de zuidkant van de Stationsstraat en de Westersingel is de bebouwing naar de straat gericht.
- Begrenzing. Inzake de begrenzing van het gebied kan worden geconstateerd dat op de achterzijde van de percelen globaal genomen de bestaande erfgrans als gebiedsbegrenzing is gekozen. In een aantal gevallen is zo een relatief willekeurig gekozen begrenzing ontstaan.
- Rechtsgevolg van de aanwijzing. Er is aangegeven dat ingevolge de aanwijzing een bestemmingsplan moet worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Met in achtneming van het voorgaande kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bebouwing van het theatergebouw, op een afstand van circa 45 m vanuit de Stationsstraat, onttrekt zich grotendeels aan de vermelde typering en waardering van het stadsgezicht. De voorname uitstraling van de Stationsstraat en de daaraan gelegen bebouwing blijft onverminderd van toepassing.
- De begrenzing van het stadsgezicht achter de panden Stationsstraat 1/1a en Westersingel 30a bevindt zich direct achter deze panden. Dat de begrenzing achter Stationsstraat 3 langs de diepe achtertuin is gelegd, en aldus relatief willekeurig op de erfgrans is gelegd, moet worden gezien als een toevalligheid.
- Het verschil aan impact vanaf de Stationsstraat tussen een situatie waarbij binnen het gebied met de aanduiding wordt gebouwd of net daarbuiten zal maar zeer beperkt van elkaar verschillen.

Bebouwing binnen het plangebied, ook als deze bebouwing binnen de begrenzing van het stadsgezicht is gelegen, kan zo los worden gezien van de waardering en typering van de Stationsstraat. Gelet op de aanwezige afstand tot aan de Stationsstraat kan de relatief gezien forse maatvoering, mede gelet op de omstandigheid dat hier sprake is van een stedelijk gebied, toch acceptabel worden geacht. Zo zal met betrekking tot de bebouwing niet een aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarde ontstaan. Los van de op termijn nog noodzakelijk beoordeling van het gebouw aan redelijke eisen van welstand, is het in die zin acceptabel dat de gekozen situering van het bouwblok en de te hanteren maatvoering in het bestemmingsplan is opgenomen.

Aanvullend geldt dat het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Destijds werd geen inhoudelijke reactie ontvangen. De Rijksdienst zag op dat moment geen aanleiding om een reactie te geven. Hoewel nadien tot een aanpassing van de begrenzing van de plangrens werd gekomen is, gelet op de eerder genoemde overwegingen, dit aspect niet aanvullend onder de aandacht gebracht van de Rijksdienst. Binnen het aangegeven kader rond beeldkwaliteit zijn voldoende garanties ingebouwd om tot een zorgvuldige afweging van belangen te komen.

b. Stadsgracht en Westersingel

Verder is voor de stadsgracht en een deel van de Westersingel ook de aanduiding "Grens gebied beschermd stadsgezicht" aangegeven. Ook hier geldt dat de aldus aangeduide gronden mede zijn bestemd voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van de gronden.

Ten aanzien van de stadsgracht geldt dat bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht 'Binnenstad' (1991) is aangegeven dat de stadsgracht een belangrijke hoofdstructuurlijn vormt, die de begrenzing van de historische stadsgrens markeert. Over de stadsgracht staat specifiek het volgende vermeld: "Een eigen plaats in de stadsstructuur wordt ingenomen door de stadsgrachtzone die, als begrenzing van de historische stadskern, een herkenbare geleiding vormt tussen de binnenstad en het daarbuiten gelegen gebied. Veranderingen welke zich sinds het begin van de 19^{de} eeuw in het ruimtelijke beleid hebben voltrokken, hebben geleid tot een transformatie van de oorspronkelijke historische karakteristiek. Van het beeld van de voormalige door achtertuinen begrensde stadswal is door aanleg van kades en bebouwing van erven niet veel meer over, waardoor deze gordel een meer zelfstandige plaats in de structuur van de stad is gaan innemen (...) Recente grootschalige invullingen met een afwijkende structuur worden vooral gevonden aan de Westersingel, de Koopmansgracht en, op kleinere schaal, aan de Badhuisgracht. Het spanningsveld tussen oud en nieuw is in deze situaties duidelijk aanwezig".

Verder is de stadsgracht in de welstandsnota ondergebracht binnen het gebied 'Binnenstad'. Er worden geen specifieke richtlijnen gegeven voor bebouwing in de stadsgracht. Wel kan binnen de context van het plan, en ook gelet op de relatie met het beschermd stadsgezicht, worden geconcludeerd dat bebouwing in de gracht met name moet aansluiten bij de karakteristieke waarden aan de binnenstadzijde. Dit kan bij voorbeeld tot uitdrukking komen in materiaalgebruik, kleurstelling en het gebruik van detaillering. In het kader van de beoordeling van een concreet ontwerp kan worden beoordeeld of het planvoorstel past binnen de kaders van het beschermd stadsgezicht en voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het voorgaande was met name van belang voor de mogelijke realisatie van een brug/podium in de gracht, zoals die aanvankelijk was voorzien. Nu deze mogelijkheid bij de vaststelling van het plan is geschrapt, blijft een en ander alleen van toepassing voor incidentele andere bouwwerken. De impact van de eventuele plaatsing van bijv. palen of afmeermogelijkheden, voor zover dit al mogelijk mocht zijn, zijn naar verwachting minimaal of zeer beperkt.

3.10 Schaduwwerking

Nu er nog geen concreet bouwplan is, kan nog niet exact worden aangegeven met welke consequenties er rekening moet worden gehouden met betrekking tot schaduwwerking door een verminderde zon- en lichtinval. Voor het bestemmingsplan is relevant welke maximale maatvoering van toepassing is en welke invloed deze maatvoering kan hebben. Zowel voor de opzet in het voorontwerp-bestemmingsplan als het ontwerp-bestemmingsplan is de situatie globaal inzichtelijk gemaakt en in het kader van het overleg aan omwonenden getoond. Nu de te realiseren bouwvolumes in het vast te stellen plan nog iets zijn aangepast is opnieuw een zonnestudie opgesteld.

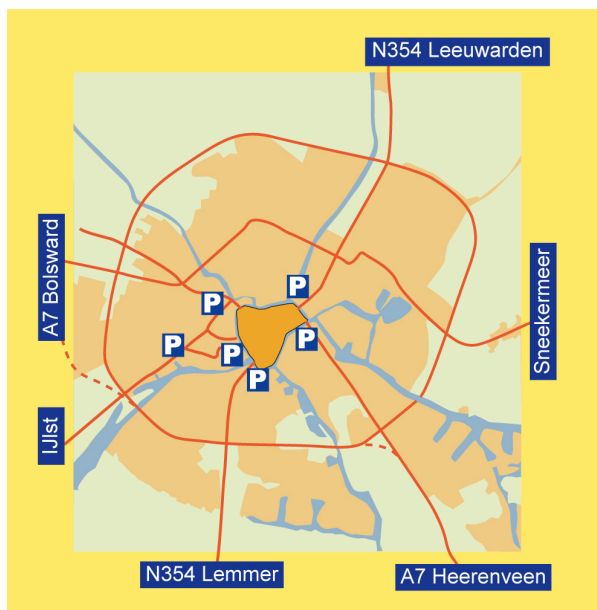
(VIA Drupsteen, december 2008). De studie wijst uit dat ook in de huidige situatie al de nodige invloed van schaduwwerking aanwezig is, met name bij laaghangende zon. In de nieuwe situatie zullen met name de panden aan de Willemstraat/Beatrixstraat en de Kerkgracht met schaduw te maken krijgen, ook nu met name bij laaghangende zon. De wijziging blijft echter van beperkte aard en is binnen het kader van de totale planvorming acceptabel.

3.11 Parkeer- en verkeersaspecten

3.11.1 Algemeen

Voor de gehele stad en de binnenstad heeft de gemeente een, in diverse beleidsstukken vastgelegde, gedetailleerde verkeersvisie ontwikkeld. Deze visie is de basis voor de aanleg/verbetering van de rondwegen, voor de herinrichting van de binnenstad en voor de 30 km/uur zones in de woonwijken.

Als hoofdvisie geldt dat alle vervoersrelaties per motorvoertuigen in beginsel via de Ring Sneek plaatsvinden. De Ring Sneek fungeert daarbij als verdeelweg van Sneek. Door de aanleg van de Stadsrondweg-Oost is de Ring geheel voltooid en hoeft het doorgaande verkeer geen gebruik meer te maken van de stadskern. De functie van de oude routes door de stadskern voor doorgaand verkeer zijn hiermee voor een belangrijk deel komen te vervallen. De verkeersbelasting van bijvoorbeeld de Jousterkade is hierdoor gehalveerd. Omdat het doorgaande verkeer geen gebruik meer maakt van de oude op de stadskern gerichte routes, zijn deze routes optimaal geschikt voor de bereikbaarheid van de stadskern.



Door de aanleg van transferpunten net buiten de stadskern worden automobilisten verleid daar hun auto te parkeren. In de stadskern zijn nog wel parkeerplekken voor de kortparkeerders. Door de autoluwe stadskern is in de stadskern veel mogelijk om de verblijfskwaliteit te verhogen. Zonodig kunnen de voetgangersgebieden worden vergroot. Een belangrijk onderdeel van de verkeersvisie is ook dat alle woonwijken verblijfsgebieden zijn, zonder doorgaande routes en met een snelheidsbeperking van 30 km/uur.

3.11.2 De binnenstad

De verkeersvisie is de basis voor de herinrichting van de stadskern die op dit moment plaatsvindt. De visie zorgt voor een goed bereikbare binnenstad en maakt het mogelijk dat vrijwel alle bij een stadskern behorende functies hier mogelijk zijn, terwijl voldoende rekening wordt gehouden met de zo belangrijke verblijfsfunctie. Het herinrichtingsplan voor de stadskern (Bureau B+B) maakt het mogelijk dat de detailhandel zich verder ontwikkelt, maakt een Fries Scheepvaartmuseum bereikbaar, het stadhuis, de Rabobank, Cine-Sneek etc. Het herinrichtingsplan maakt het ook mogelijk dat het Cultureel Kwartier (CvK en het theater) in de binnenstad kan worden gevestigd. Daarbij is het essentieel dat het Cultureel Kwartier zich schikt naar de doelen van het herinrichtingsplan. Dit betekent het volgende:

- De bezoeker moet zijn auto - net zoals iedereen die de stadskern bezoekt - parkeren op de transferpunten.
- De werker moet - net als alle werkers in de binnenstad - de auto parkeren op de transferpunten. Om zoveel mogelijk te voorkomen dat bezoekers en werkers uitwijken naar de aan de stadskern grenzende woonwijken, wordt in die gebieden vergunningparkeren ingesteld, waarbij alleen de bewoners van die gebieden en daar gevestigde ondernemers vergunning krijgen.

Deze visie geeft het kader aan waarbinnen de afwikkeling dient plaats te hebben van het verkeer dat gerelateerd is aan alle bedrijven en voorzieningen in en nabij de stadskern. Daarbij is het Cultu-

reel Kwartier niet veel anders dan andere functies in de stadskern die verkeer aantrekken. We willen dit soort functies immers graag in de stadskern hebben; het geheel van diverse functies maakt de stadskern tot het levendige stadscentrum. Het herinrichtingsplan voor de stadskern is er juist voor bedoeld dit soort functies optimaal mogelijk te maken. Dit betekent echter niet dat er nooit aanvullende maatregelen nodig zijn.

Zowel voor het theater als het CvK wordt daarom een logistiek plan gemaakt. Een plan waar gedetailleerd in wordt geregeld waar de ingangen komen voor de bezoekers, het personeel en de bevoorrading. Het plan zal ook aangeven waar de fietsenstallingen komen, de parkeerplekken voor invaliden, enz. Het is best mogelijk dat er voorstellen komen om de directe omgeving verkeersluwer te maken. In het herinrichtingsplan voor de stadskern past dit prima.

3.11.3 Onderzoek naar parkeer- en verkeerseffecten bij theater en Cultureel Kwartier

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn twee onderzoeken uitgevoerd. In eerste instantie is het rapport "Verkeerseffecten Theater Westersingel" opgesteld (BonoTraffics, januari 2008). Aanvullend is, als second opinion, het rapport "Parkeer- en verkeerseffecten Cultureel Kwartier te Sneek" tot stand gekomen (Oranjewoud, november 2008). Hoewel voor het bestemmingsplan alleen het parkeer- en verkeersaspect rond het theater (met aanverwante zaken) aan de orde hoeft te komen, is door de rapportage van Oranjewoud ook een beoordeling binnen een iets ruimer kader mogelijk. Er kan worden geconcludeerd dat de parkeer- en verkeerseffecten van een zodanige omvang zijn dat er geen problemen worden voorzien.

a. Parkeren

De conclusie van de rapportages ten aanzien van de parkeersituatie is dat er voldoende parkeerlocaties zijn in de directe omgeving. De parkeerdruk op het Martiniplein, het Veemarktterrein, St. Antoniusplein en Bolswarderpoort zal toenemen door de komst van het theater, maar vooral in de avonduren. Deze terreinen hebben (ook 's avonds) voldoende capaciteit om de bezoekers van het theater alsmede de bezoekers aan het centrum van Sneek te kunnen faciliteren. Het parkeerterrein Veemarkt heeft op het drukste moment (donderdagavond/koopavond) nog voldoende restcapaciteit over voor centrumbezoekers. Het Martiniplein zal in de nieuwe situatie op de zaterdagavond regelmatig vol staan. Met behulp van goede parkeerverwijzing voor bezoekers van het theater en horeca naar het parkeerterrein Veemarkt, kan veel zoekverkeer rondom het Martiniplein worden voorkomen.

b. Verkeersintensiteiten

De verkeersdruk zal na de realisatie van het theater en eventuele naastgelegen horeca over het algemeen afnemen in het beschouwde gebied, ten opzichte van de situatie dat de TNT op de beoogde theater locatie gehuisvest was. Alleen op de zaterdag zal de verkeersdruk op de Stationsstraat tussen Emmastraat en Lange Veemarktstraat toenemen. De verkeersdruk die kan worden toegeschreven aan het theater en horeca doet zich voornamelijk voor in de avonduren. Het huidige TNT-pand en kantoorpand hadden/hebben een verkeersdruk die zich met name overdag manifesteert met pieken aan het begin en het eind van de werkdag. Dit betekent in het algemeen dat de verkeersdruk in de avonduren zal toenemen, overdag zal afnemen en in totaal (per etmaal) op bijna alle wegvakken eveneens zal afnemen. Hier komt nog bij dat de verkeersdruk gekoppeld aan TNT 6 dagen per week optrad. De verkeersdruk als gevolg van het theater en de horeca zal naar verwachting gemiddeld 5 dagen per week optreden. Op weekbasis zal de afname van het verkeer in het gebied dus groter zijn dan de in dit onderzoek berekende etmaalbasis.

c. Bevoorrading

Samen met een transportondernemer, die zeer ervaren is in het vervoer naar theaters, is de situatie ter plaatse beoordeeld. Dat heeft tot de conclusie geleid dat de routing van vrachtauto's naar en vanaf het theater via de Stationsstraat en Westersingel op een verantwoorde wijze is op te lossen. Opgemerkt wordt dat ook in de tot voor kort bestaande situatie - deels in de nachtelijke uren - vrachtvervoer naar en van de besteldienst van TPG plaats vond. Volgens het rapport van BonoTraffics ging het om 30 auto- en vrachtautobewegingen (15 heen en 15 terug) voor het laden en lossen van post ten behoeve van het distributiecentrum per (werk)dag. Er is nooit gebleken dat deze verkeersintensiteiten tot onevenredige overlast of klachten hebben geleid vanuit de directe omgeving.

d. Openbaar vervoer

De locatie ligt op circa 5 minuten lopen van het trein- en busstation via een duidelijke en sociaal veilige route. Ook per openbaar vervoer is het theater goed bereikbaar.

3.11.4 Onvoorziene omstandigheden

Uiteraard valt, ondanks dat dit niet wordt voorzien, niet uit te sluiten dat er (incidentele) problemen ontstaan ten aanzien van de verkeerssituatie. Het bestemmingsplan is echter niet een kader om dergelijke problemen op te lossen. Wanneer er vanuit de buurt toch verdere logistieke maatregelen noodzakelijk worden geacht dan kan dit binnen het wijkplatform verder aan de orde komen. De cijfermatige onderbouwing uit de rapportages kan daarbij als vertrekpunt dienen. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om deze praktische (logistieke) problemen op te lossen.

4. JURIDISCHE OPZET

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Bij de opzet van dit bestemmingsplan is uitgegaan van een globale regeling voor de nieuwbouw van het theater.

4.2 Kaart

Voor het tekenen van de plankaart heeft een GBKN (schaal 1 : 500) kaart als onderlegger geëind. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de kaart de bestemmingen aangegeven. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de nieuwbouw gerealiseerd dient te worden.

4.3 Regels

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

Hoofdstuk I Inleidende regels

Onder "Begripsbepalingen" (artikel 1) is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt worden in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Onder "Wijze van meten" (artikel 2) is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Hier worden de in dit plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Artikel 3 Gemengde Doeleinden -GD-

Binnen deze bestemming is de bouw van het theater toegestaan. De gebouwen dienen daarbij binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De toegelaten hoogten van de gebouwen zijn op plankaart met de aanduiding "Maximum bouwhoogte" aangegeven. Het gaat daarbij om resp. 6 m, 10 m, 11 m en 15 m. Voor de aanduiding "Toneeltoren" is de maximum bouwhoogte van 25 m in de regels aangegeven. Via een ontheffing is een zekere flexibiliteit met betrekking tot de bouwhoogten mogelijk wanneer dit wenselijk is voor een aantrekkelijke architectonische vormgeving door toevoeging van ornamenten e.d. De afwijking bedraagt maximaal 2 m. Voor de toneeltoren geldt een maximale oppervlakte van 325 m². Binnen de bestemming kunnen ter hoogte van de aanduiding "Kantoor en horeca toegestaan" tevens kantoren en/of een restaurant/dagzaak worden toegestaan. Horeca ten dienste van het theater is alleen in pandig toegestaan.

Artikel 4 Verblijfsdoeleinden -VB-

Met deze bestemming wordt het gebied tussen de stadsgracht en het toekomstige gebouw geregeld. Binnen dit gebied is plaats voor autoverkeer, voetgangers en fietsers. Tevens kan het gebruikt worden ten behoeve van culturele activiteiten en evenementen. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen boven deze bestemming in beperkte mate te bouwen ten behoeve van het theater, waarbij rekening moet worden gehouden met het bepaalde in artikel 7, lid 1 "Overschrijding bouwgrenzen". Ter hoogte van de bestemming "Gemengde doeleinden" met de aanduiding "Kantoor en horeca toegestaan" is langs de stadsgracht de aanduiding "Terras toegestaan" opgenomen. Zo is de situering van het terras indicatief gemarkeerd. Een deel van de bestemming valt binnen een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Artikel 5 Water -WA-

Water bestemt de gronden voor de waterhuishouding en waterberging, grachten en singels, met de bij die functie behorende andere bouwwerken.

Aanvankelijk was de mogelijke realisatie van een brug/podium in de gracht voorzien. Deze mogelijkheid is bij de vaststelling van het plan geschrapt. Binnen de bestemming kunnen daarom

andere bouwwerken worden toegestaan met uitzondering van bruggen en podia. Voor bebouwing in de stadsgracht geldt een maximale bouwhoogte van (bij recht) 2 m. De stadsgracht valt ook binnen het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk III Algemene regels

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

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende regels opgenomen, dat voor meerdere bestemmingen kan gelden. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffing- of wijzigingsregel.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

Onder "Overgangsrecht" (artikel 11) is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdige gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is onder "Slotregel" (artikel 12) de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

5. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt vermeld welke milieuaspecten van belang zijn in het kader van dit bestemmingsplan. Met name de afstemming met de omliggende woningen vraagt daarbij aandacht. Het gaat er om of een plan vanuit de verschillende betrokken belangen en omgevingsaspecten uitvoerbaar is en of er wellicht maatregelen nodig zijn om bepaalde belangen veilig te stellen.

5.1.1 Hinder van bedrijfsactiviteiten

In de voorliggende situatie zijn van andere, omliggende functies geen negatieve effecten op het plangebied van toepassing. Andersom dienen de nieuw te ontplooiën activiteiten evenmin tot onevenredig negatieve effecten te leiden.

De brochure 'Bedrijven en milieuzonering' biedt de mogelijkheid om tot een nadere beoordeling van de consequenties te komen. De brochure gaat uit van een toetsingskader op grond waarvan op basis van diverse overlastaspecten (geluid, stof, geur, gevaar, verkeersaantrekkende werking en visuele impact) richting wordt gegeven aan de zonering van bedrijfsactiviteiten. Hoofdvraag in het kader van de brochure is: hoe kunnen bedrijven en woningen ten opzichte van elkaar worden gesitueerd?

Er is sprake van een situatie waarbij op een bestaand bedrijfsperceel een functiewijziging plaatsvindt. Al vele jaren is op deze locatie een bovenwijkse en zelfs regionale voorziening gevestigd. Tot omstreeks 1960 stond hier een schoolgebouw (oorspronkelijk HBS; later tijdelijke huisvesting Bogermanlyceum) en daarna werd hier een postkantoor met besteldienst gevestigd. Ook bij de eerdere functies op het terrein was er zo sprake van de nodige verkeersaantrekkende werking en vrachtverkeer, met de daarbij behorende impact op omliggende woonpercelen.

Op grond van de brochure kan het eerdere postkantoor met besteldienst in meer of mindere mate worden aangemerkt als een post- en koeriersdienst (SBI-code 641). Binnen de gehanteerde systematiek is er daarbij sprake van een categorie 2 bedrijf. Tot omliggende milieugevoelige functies, in de gegeven situatie de woonfunctie, geldt hier een afstand van 30 m (in een rustige woonwijk) of 10 m (in een gemengd gebied). Voor deze afstand is het geluidsaspect bepalend. Aanvullend is met name de verkeersaantrekkende werking van belang.

De nieuwe functie van theater (SBI-code 9232 – Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen) wordt binnen de systematiek van de brochure ook aangemerkt als een categorie 2 bedrijf. Hier geldt derhalve ook een afstand tot omliggende milieugevoelige functies van 30 m (in een rustige woonwijk) of 10 m (in een gemengd gebied). Ook nu geldt dat voor deze afstand het geluidsaspect bepalend is en is ook hier aanvullend de verkeersaantrekkende werking van belang.

Of er ter plaatse sprake is van een rustige woonwijk dan wel van een gemengd gebied kan het volgende worden gezegd. Het beoogde theaterperceel ligt aan de rand van de Sneker binnenstad binnen een gebied met een cluster van percelen met een niet-woonfunctie (postkantoor, kantoren). Dit is op meerdere plekken rondom de binnenstad het geval. De gebieden fungeren als overloopgebieden van de binnenstad en vertonen zo in functionele zin ook een sterke samenhang met die binnenstad. Deze gebieden grenzen veelal aan woongebieden of -gebiedjes die enigszins in de luwte van de binnenstad functioneren, maar in meer of mindere mate wel onderdeel uitmaken van de dynamiek die de binnenstad kenmerkt. De typering rustige woonwijk is in de gegeven situatie dan ook niet op zijn plaats, of vraagt in ieder geval om de nodige nuancerings.

Binnen die context is gekeken naar de bestaande afstanden tot aan het bedrijfsperceel van het postkantoor (tevens het nu beoogde theaterperceel):

- Stationsstraat 1/1a (twee-onder-één kap): 7 m
- Stationsstraat 3: 2 m
- Willemstraat 2: 15 m
- Woningen hoek Willemstraat/Sophiastraat: 25 m of meer
- Woningen Beatrixstraat 2, 4, 6, 8, 10: 30 m of meer
- Overige woonbebouwing: 30 m of meer

Gelet op de aangegeven nuancering ten aanzien van de te hanteren afstanden vraagt zo alleen de situatie rond de percelen Stationsstraat 1/1a en 3 en Willemstraat 2 om een specifieke verdere beschouwing, aangezien deze percelen zich op minder dan 25 m van het theaterterrein bevinden.

Stationsstraat 1/1a en 3

Ter hoogte van deze woningen was er in relatie tot het postkantoor sprake van een tuin/groenbuffer, met als gevolg dat de feitelijke afstand tussen woon- en bedrijfsbebouwing circa 20 m bedroeg. Bovendien betrof het langs deze zijde bedrijfsbebouwing met voornamelijk kantoorfuncties. Gelet op deze omstandigheid was van geluidsoverlast dan ook geen sprake.

Willemstraat 2

Ter hoogte van deze woning is/was het bedrijfsperceel afgeschermd met een hekwerk. De entree van het terrein bevindt zich op 17 m uit de gevel van de woning. Een situatie die vanaf 1960 op deze wijze heeft gefunctioneerd. Binnen de tot voorkort aanwezige situatie vond – deels in de nachtelijke uren – vrachtvervoer van en naar de besteldienst plaats. Volgens het rapport van BonoTraffics ging het om 30 auto- en vrachtautobewegingen (15 heen en 15 terug) voor het laden en lossen van post ten behoeve van het distributiecentrum per (werk) Verder was er sprake van het aan- en afrijden van personeel en bezoekers. Er is nooit gebleken dat deze verkeersintensiteit tot onevenredige overlast of klachten heeft geleid vanuit de directe omgeving.

Door bij het theater op eigen terrein een inpandig loading dock te realiseren en ter hoogte van het hoekpand Westersingel/Willemstraat te komen tot een goede aanrijroute, waarbij vrachtwagens achteruit in het loading dock kunnen 'steken', kan tot een passende laad- en lossituatie worden gekomen.

Zo kan ten aanzien van de percelen Stationsstraat 1/1a en 3 en Willemstraat 2 worden gesteld dat de bedrijfssituatie tot dusver ter plaatse niet tot onevenredige overlast of klachten heeft geleid. Dit rechtvaardigt de conclusie dat binnen de stedelijke context van het gebied, met het oog op het geluidsaspect, een nieuwe invulling als theater mogelijk is wanneer ten aanzien het geluidsaspect in relatie tot de tot dusver bestaande bedrijfssituatie geen substantiële verslechtering optreedt. In relatie tot de brochure 'Milieu en bedrijfszonerings' is voor het theater zo een passende zonering van bedrijfsactiviteiten mogelijk. Onder de punten a en b vindt nog een nadere beoordeling plaats van de diverse geluidsaspecten in relatie tot de bedrijfsactiviteiten.

a. Geluidsaspecten - specifiek - directe hinder

- Geluidssituatie gedurende de theatervoorstellingen e.d.

Om te waarborgen dat een voorziening als een theater geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de omgeving dient te worden voldaan aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit. Met betrekking tot geluid is een en ander gerelateerd aan de geluidbelasting op de gevels van de omliggende woningen. Voor het kunnen functioneren van het theater is het van belang dat bepaalde waarden niet worden overschreden. De te hanteren waarden vormen zo één van de randvoorwaarden waarbinnen tot de bouw van het theater moet worden gekomen. Bij de raming van de bouwkosten is met dit aspect rekening gehouden. In relatie tot de eerder geschetste context rond de beoordeling op grond van de brochure 'Milieu en bedrijfszonerings' zal er specifiek ten opzichte van de woonpercelen Stationsstraat 1/1a en 3 en Willemstraat 2 ten opzichte van de tot dusver aanwezige bedrijfssituatie geen verslechtering van het geluidsaspect optreden.

- Geluidssituatie tijdens laden/lossen

Het houden van voorstellingen impliceert de aan- en afvoer van materiaal etc. Een deel daarvan zal met vrachtauto's worden aangevoerd. Binnen de opzet van het theater is gekozen voor de realisatie van een inpandig loading dock. Van overlast voor de buurt zal dan ook geen sprake zijn. Ten opzichte van de eerdere situatie (postkantoor) is er zo, met name ook in relatie tot perceel Sophiastraat 2, sprake van een verbetering. Laad- en losactiviteiten en de daarmee samenhangende vervoersbeweging van en naar de openbare weg dienen plaats te vinden binnen de bepalingen van het Activiteitenbesluit. Binnen de bestaande regeling kan tot passende oplossingen worden gekomen.

b. Geluidsaspecten - specifiek - indirecte hinder

- *Geluidssituatie komen/gaan bezoekers*

Het komen en gaan van bezoekers heeft nabij het theater met name betrekking op voetgangers en fietsers. Voor voetgangers en fietsers is met name de route ter hoogte van het hoekpand Westersingel 30a tot aan de hoofdentree van het complex aan de Westersingel van belang. Direct langs de wegzijde is hier geen woonbebouwing aanwezig. Overige woonbebouwing ligt op een zodanige afstand dat het komen en gaan van bezoekers, binnen de hier aanwezige stedelijke context, een zodanige beperkte impact heeft dat dit geen nadere maatregelen vraagt. Met betrekking tot bezoekers die per auto naar het theater komen geldt, dat aansluitend aan het theater, ter hoogte van de Willemstraat en de Westersingel (ter hoogte van het theater) slechts zeer beperkte parkeermogelijkheden aanwezig zijn c.q. worden aangelegd. Op zeer korte afstand van het theater bevinden zich echter ruime parkeervoorzieningen. Bezoekers die met de auto naar de stadskern komen worden naar deze parkeervoorzieningen geleid. Een gang van zaken die ook nu al voor centrumvoorzieningen geldt en in de praktijk naar behoren functioneert. De aan- en afvoer voegt zich binnen de bestaande verkeersbewegingen. Een en ander is ook elders in het plan nader toegelicht.

- *Geluidssituatie vrachtverkeer van/naar theaterterrein*

De route vanaf de Stationsstraat tot aan de entree van het achterterrein langs de Willemstraat is, gelet op het tot dusver aanwezige postkantoor met besteldienst, al vele jaren in gebruik als route voor vrachtverkeer. In die zin wijzigt de situatie niet op een zodanige wijze dat het gebruik wordt geïntensiveerd. Beperkingen op grond van de Wet Geluidhinder in het kader van het wegverkeerslawaaï zijn niet aan de orde (zie hierna).

5.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï geldt de Wet geluidhinder als toetsingskader. Ten aanzien van een nieuw te ontwikkelen locatie dient onderzoek naar eventuele geluidhinder plaats te vinden indien hier een “geluidsgevoelige bestemming” aanwezig is of wordt geprojecteerd. Dit is binnen dit bestemmingsplan niet van toepassing omdat de opgenomen functies niet als zodanig kunnen worden aangemerkt. Vanuit het aspect geluidhinder wegverkeerslawaaï bestaan er daarom geen bezwaren tegen de bouw van het theater.

5.1.3 Externe veiligheid

De Provincie Fryslân brengt met de Provinciale Risicokaart (gegevens van 12 december 2006) risicogevoelige en risico-opleverende functies op een samenhangende wijze in beeld. In het plan-gebied en de directe omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig die een risico vanuit veiligheids-oogpunt zouden kunnen vormen. Binnen het plangebied of de nabije omgeving zijn geen risico-bronnen. Er kan daarom worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen bezwaren bestaan tegen de bouw van een theater op de beoogde plek.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit is van kracht sinds 5 augustus 2005. Het besluit bevat kwaliteitsnormen voor onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide en stikstofoxiden. Het bepaalt dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden uit het besluit zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen. Voor onderhavige locatie geldt dat de bouw van een theater geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, omdat een theater geen schadelijke stoffen uitstoot en de verkeersintensiteiten van de wegen in de directe omgeving dermate laag zijn dat ook dit geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. In Sneek leidt het aspect luchtkwaliteit nergens tot problemen. In het kader van het Tracébesluit voor de reconstructie van Rijksweg 7 is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit rond Rijksweg 7. Uit dit onderzoek is gebleken dat de luchtkwaliteit binnen de normen blijft zoals aangegeven in het Besluit Luchtkwaliteit. Aangezien de Rijksweg 7 de drukste weg in de gemeente is qua verkeersbewegingen mag redelijkerwijs geconcludeerd worden dat het aspect Luchtkwaliteit ruim binnen de gestelde normen zal blijven. De verkeersintensiteit van- en naar het theater zal veel lager zijn dan op de Rijksweg 7.

5.2 Bodem

Uitgangspunt voor het beleid is dat bestaande bodemverontreinigingen zoveel mogelijk dienen te worden gesaneerd (binnen de technische en financiële mogelijkheden). Nieuwe verontreiniging van bodem en grondwater dient in ieder geval te worden voorkomen. Het bestemmingsplan wordt

opgesteld ten behoeve van de nieuwbouw van een theater. Op grond van de Woningwet en de bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie door middel van bodemonderzoek aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, voordat een bouwvergunning verleend kan worden. De verwachting is dat deze resultaten geen invloed zullen hebben op de planvorming. Er waren op deze locatie in het verleden geen vervuillende/verontreinigende bedrijven gevestigd, zodat ten aanzien van het aspect bodemverontreiniging geen beperkingen aan de orde zullen zijn.

5.3 Water

Het Waterplan Sneek onderscheidt vier koersen waarvoor doelstellingen zijn geformuleerd.

- *Water en ruimte*
Om wateroverlast te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit te verhogen dient water een sturend principe te zijn bij de toekomstige ruimtelijke inrichting van Sneek. Een belangrijke doelstelling hierbij is het vergroten van de functionaliteit van het water. "Meer ruimte voor water betekent ook streven naar het vergroten van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de veiligheid van het vele water in Sneek".
- *Duurzaam water*
Verbetering van de kwaliteit van het water, het vergroten van de veiligheid (geen wateroverlast) en de ecologische waarde is het doel van duurzaam waterbeleid. Toepassen van de drietrapsstrategie 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' is daarbij het uitgangspunt. Binnen het leidende uitgangspunt 'vasthouden-bergen-afvoeren' ligt voor Sneek de nadruk op het bergen van water vanwege de beperkte infiltratiecapaciteit van water in de bodem.
- *Water en economie*
De gemeente Sneek stimuleert de ontwikkeling van de recreatieve sector en de watergebonden bedrijvigheid om zodoende de werkgelegenheid en de economie te bevorderen. Door nauwgezet in te spelen op de wensen van de toerist en de recreant wil Sneek voor een brede doelgroep een aantrekkelijke watersportstad zijn.
- *Water en organisatie*
Om bovenstaande doelstellingen te bereiken is een duurzame en integrale samenwerking gewenst tussen Wetterskip Fryslân, de gemeente en de provincie. Daarnaast zal de gemeente Sneek trachten de betrokkenheid van maatschappelijke organisaties en burgers te vergroten.

In het stedelijk gebied van Sneek, en dus in het plangebied, staan de koersen 'Duurzaam water' en 'Water en ruimte' centraal. "Het accent ligt hier bij het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de belevings-, gebruiks- en natuurwaarde van het water en het voorkomen van wateroverlast." De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zullen geen wijziging van de waterhuishouding tot gevolg hebben. Wetterskip Fryslân heeft in het kader van het artikel 10 Bro overleg een watertoets uitgebracht. Daarbij is vermeld dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt geen wijziging van de waterhuishouding tot gevolg zullen hebben. Ten aanzien van het aspect water bestaat er zo geen bezwaren tegen de realisatie van de plannen.

5.4 Natuur in de stad

Er wordt naar gestreefd om bij de inrichting van het stedelijk gebied goede condities te creëren voor een gevarieerde flora en fauna in de stad. Belangrijk daarvoor zijn ecologische verbinding zones door de stad, met name tussen groenelementen van formaat. Door een zorgvuldige inrichting van het openbare gebied dient de continuïteit van deze verbinding zones zoveel mogelijk gewaarborgd te worden. Een punt van bijzondere aandacht in dit verband is een goede detaillering van de infrastructuur (wegen, bruggen, duikers, etc.). Daarnaast is het gewenst het openbare gebied zodanig te beheren, dat ecologische waarden en potenties zo min mogelijk worden aangetast. Ten aanzien van onderhavig plangebied kan gesteld worden dat de gewenste ontwikkeling plaatsvindt in een sterk verstedelijkt gebied. Het nieuw te bouwen theater zal de bestaande bouw van het TNT-pand vervangen. Daarnaast is het huidige terrein verhard. Er zullen dan ook geen natuurwaarden in het gebied worden aangetast.

5.5 Archeologie

Het perceel aan de Westersingel ligt buiten de stadsgracht, en daarmee buiten het gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. De op het terrein aanwezige bebouwing is voor een groot deel onderkelderd. Daarnaast heeft er in het verleden ook bebouwing gestaan op het perceel. Aangenomen mag worden dat de ondergrond al danig verstoord is en dat geen archeologische waarden in het gebied aanwezig zullen zijn.

5.6 Kabels en leidingen

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

5.7 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen door op te treden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing. Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridische kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied zijn. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan moet met betrekking tot de gegeven bestemmingen inzicht worden verschaft over de economische haalbaarheid. De uitvoerbaarheid hoeft niet in detail te worden verantwoord. Wel moet op hoofdlijnen inzichtelijk worden gemaakt dat de gekozen bestemmingen geen “slag in de lucht” zijn.

a. Financiële onderbouwing investering

Er wordt gekomen tot een middelgroot theater. De opzet van het theater is in de afgelopen periode steeds duidelijker “in de maat” gezet. Hierover is in de afgelopen jaren met enige regelmaat gerapporteerd aan de gemeenteraad door middel van een aantal raadsnotities. In de raadsnotitie 1 (september 2006) is aan de hand van een rapportage van Lindhorst ingegaan op het te realiseren programma. Later zijn de plannen nader uitgewerkt. Dit heeft in raadsnotitie 4 (mei 2008) geleid tot de conclusie dat de realisatie van het gewenste programma kan plaatsvinden binnen de gestelde financiële kaders.

Eerdere aanbestedingen binnen het Cultureel Kwartier (binnen het gebied aan de overzijde van de Westersingel) hebben uitgewezen dat de ramingen goed aansluiten bij de uiteindelijke bouwkosten. Dit geeft een zeker vertrouwen omtrent de houdbaarheid van de overige geraamde bedragen. Met betrekking tot de onderbouwing van het bestemmingsplan is met name van belang of de gekozen parameters in grote lijnen goed “in de maat” zitten. Wij gaan er vanuit dat, binnen een zekere bandbreedte, sprake is van een gedegen financiële onderbouwing.

Deze gedachtengang wordt door de provincie gedeeld. In reactie op een verzoek om subsidie is het volgende aangegeven: “Als de provinciale bijdrage buiten beschouwing wordt gelaten, zien wij een zeer betrouwbare financiële dekking van zowel de investering als de exploitatie van het Cultureel Kwartier Sneek”. De provincie ging daarbij niet lichtzinnig tot besluitvorming over. Voordat over het subsidiebedrag een besluit werd genomen, werd een aanvullende rapportage gevraagd. De aanvullende rapportage “Economische Effecten Cultureel Kwartier Sneek” (juni 2008) van het Bureau voor Beleidsonderzoek (BBO) wist de provincie (mede) te overtuigen. Bovendien past de planvorming binnen de kaders die de provincie met betrekking tot uit te voeren cultuurbeleid heeft opgesteld (“Fryslân as ien kulturele regio”, Ynvestearingsprogramma 2009-2012).

Het taakstellend budget voor het gehele Cultureel Kwartier bedraagt € 27 miljoen. Hiervan is tot dusver € 24,5 miljoen zeker gesteld. Het aanvullend te financieren bedrag van € 2,5 miljoen zal worden bijeengebracht door een fundraisingscommissie. De provincie schrijft hierover: “Op een totaal van € 27 miljoen achten wij een incidentele bijdrage vanuit de markt van € 2,5 miljoen voor de investering reëel”. Deze stellingname wordt vanuit de gemeente onderschreven. Gezien de contacten tot dusver wordt er vanuit gegaan dat het bedrag bijeen gebracht zal worden. Wel geldt hier uiteraard de situatie dat geldgevers eerder bereid zijn medewerking te verlenen wanneer de uiteindelijke realisatie van het theater manifest wordt. Wij gaan er vanuit dat meer concrete aan-

biedingen aan de orde komen wanneer onderdelen van de planvorming worden 'afgetikt'. Daarbij speelt onder andere ook de voortgang rond de bestemmingsplan een rol.

b. Financiële onderbouwing exploitatie

Rond de exploitatie van het theater speelt het ambitieniveau van de programmering een grote rol. De gemeenteraad heeft dit onderkend en is bereid bij te dragen in de exploitatielasten. Dat moet ook, omdat anders, zeker in de aanloop, het gewenste en benodigde ambitieniveau niet kan worden gerealiseerd. De hoogte van de bijdrage is daarbij nadrukkelijk meerdere malen afgestemd met de gemeenteraad. Daarbij is het genoemde bedrag van € 1 miljoen als een acceptabel bedrag aangemerkt. Het is vergelijkbaar met bedragen die Heerenveen en Drachten aan subsidie voor de theaters verstrekken. De provincie schrijft hierover: "In de begroting is een structurele exploitatiebijdrage van de gemeente opgenomen van € 1 miljoen voor de professionele programmering van 120 voorstellingen. Per voorstelling is een bijdrage van € 6.400,-- opgenomen, wat gelijk is aan de bijdrage aan andere noordelijke theaters. De Lawei in Drachten ontvangt een gemeentelijke bijdrage van € 1,3 miljoen met een navenant hogere taakstelling qua voorstellingen (...) Als wij de plannen van Sneek vergelijken met andere theaters, dan beoordelen wij die als zeer realistisch en in lijn met de exploitatie van andere theaters in vergelijkbare kernen".

Het realiteitsgehalte van de financiële onderbouwing is sterk afhankelijk van de te hanteren kaartprijs. Een te hoge kaartprijs zal bezoekers afschrikken, een te lage kaartprijs zal het exploitatie-tekort doen oplopen. Door de gemeentelijke financiële bijdrage in de exploitatie kan een dergelijk scenario worden afgewend. Wel geldt ook hier dat werkendeweg een theatertraditie moet worden ontwikkeld met een bijpassende prijsstelling van de kaarten. In het Beleidsplan Theater (juni 2007) is meer uitgebreid op dit aspect ingegaan.

Mogelijkheden van commerciële verhuring zijn afhankelijk van andere locaties waar dezelfde mogelijkheden kunnen worden geboden. Er zal deels een overlap zijn met bestaande of nog te realiseren voorzieningen (zoals het Van der Valk Hotel). Wel wordt in het nieuwe theater een ambiance geboden die niet te vergelijken zal zijn met andere voorzieningen in de stad. De verwachting bestaat dat juist deze extra kwaliteit commercieel aantrekkelijk zal zijn en zal leiden tot een daarop toegesneden vraag. Ervaringen elders wijzen ook in die richting.

Wij zijn van mening dat er zowel met betrekking tot de investering als de exploitatie voldoende inzicht bestaat omtrent de economische haalbaarheid en op basis hiervan tot een zorgvuldige besluitvorming kan worden gekomen.

6. INSpraak EN OVERLEG

6.1. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Theater Westersingel is in het kader van de voorgescreven inspraakprocedures ter inzage gelegd (8 juni t/m 6 juli 2007). Een ieder is in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. De volgende personen/bewonersgroepen hebben een inspraakreactie gegeven.

Dhr. W. Faber en mevr. K. Faber-Challans	Oud Kerkhof 37 te Sneek
J.W. Wouters en J.P. Kramer	Beatrixstraat 2 te Sneek
Vereniging de Stationsstraat t.a.v. R.E. Fokkema	Stationsstraat 10 te Sneek
Buurtbewoners Kerkgracht 2-6	p.a. Oud Kerkhof 37 te Sneek
F.W.E. Baerveldt	Beatrixstraat 26 te Sneek
Dhr. K.A.G. van der Meulen en mevr. W. den Teuling	Stationsstraat 1 te Sneek
Mevr. A. Slob	Kerkgracht 6 te Sneek
G.S. Schoenmaker	Nijlansdyk 73/120 te Leeuwarden
Mevr. A. Bouwhuis	Kerkgracht 4 te Sneek
Mevr. Van Dijk	Stationsstraat 24 te Sneek
Dhr. J. Elsinga en Mevr. T. Elsinga	Kerkgracht 2a te Sneek

Een commentaar op de inspraakreacties is opgenomen in de bijlage "Inspraak en overleg".

6.2. Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan verschillende overleginstanties. Het plan is ex artikel 10 Bro verstuurd naar de volgende instanties:

- De Commissie van Overleg, waarin zitting hebben:
 - VROM inspectie regio Noord;
 - Ministerie LNV;
 - Rijkswaterstaat;
 - Ministerie van Economische Zaken;
 - Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
 - Provincie Fryslân;
- Wetterskip Fryslân;
- Ministerie van Defensie.

Er zijn reacties ontvangen van de Commissie van Overleg en Wetterskip Fryslân. Een commentaar op de overlegreacties is opgenomen in de bijlage "Inspraak en overleg".

BIJLAGE



BIJLAGE

Inspraak en overleg

Eerder opgenomen als hoofdstuk 6 “Inspraak en overleg” in het ontwerp-bestemmingsplan (juni 2008)

1. Inspraak

1.1. Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Theater Westersingel is in het kader van de voorgeschreven inspraakprocedures ter inzage gelegd en heeft van 8 juni 2007 t/m 6 juli 2007 ter inzage gelegen op het stadhuis. Het bestemmingsplan is gemaakt als planologische basis voor de komst van het theater aan de Westersingel. Aan de overzijde van het water (aan de Kerkgracht / Oud Kerkhof) wordt het Centrum voor de Kunsten gerealiseerd. Deze beide voorzieningen vormen samen de belangrijkste onderdelen van het Cultureel Kwartier Sneek.

Het voorontwerp bestemmingsplan was gebaseerd op volledige nieuwbouw voor het theater met maximale maatvoering. Mede gelet op de inspraakreacties is een plan ontwikkeld dat gebruik maakt van een gedeelte van het voormalige TNT gebouw (TNT-variant). De bestaande bebouwing van het voormalige TNT gebouw zal grotendeels gebruikt worden voor een getrap theatergebouw. De toneeltoren zal dan ook aan de achterkant van het perceel gerealiseerd worden. Rekening houdend daarmee is het ontwerp bestemmingsplan qua maatvoering aangepast.

Er zijn in de inzageperiode elf inspraakreacties omtrent het voorontwerp bestemmingsplan ingekomen. Omdat de inhoud van de inspraakreacties veel overeenkomsten vertoont, is er voor gekozen om per onderwerp, waarop de inspraakreacties betrekking hebben één gemeentelijke reactie te geven.

1.2. Ingekomen reacties

De volgende personen hebben een inspraakreactie gegeven.

a. dhr. W. Faber en mevr. K. Faber-Challans	Oud Kerkhof 37 te Sneek
b. J.W. Wouters en J.P. Kramer	Beatrixstraat 2 te Sneek
c. Vereniging de Stationsstraat t.a.v. R.E. Fokkema	Stationsstraat 10 te Sneek
d. Buurtbewoners Kerkgracht 2-6	p.a. Oud Kerkhof 37 te Sneek
e. F.W.E. Baerveldt	Beatrixstraat 26 te Sneek
f. Dhr. K.A.G. van der Meulen en mevr. W. den Teuling	Stationsstraat 1 te Sneek
g. Mevr. A. Slob	Kerkgracht 6 te Sneek
h. G.S. Schoenmaker	Nijlansdyk 73/120 te Leeuwarden
i. Mevr. A. Bouwhuis	Kerkgracht 4 te Sneek
j. Mevr. Van Dijk	Stationsstraat 24 te Sneek
k. Dhr. J. Elsinga en Mevr. T. Elsinga	Kerkgracht 2a te Sneek

1.3. Inhoudelijke beoordeling

A. Ruimtelijke inpassing

A1. Locatiekeuze

In een aantal inspraakreacties wordt aangegeven dat er geschiktere locaties zijn voor het theater.

Commentaar gemeente

De locatiekeuze voor het theater is in april 2005 in de gemeenteraad besproken. In het bijbehorende raadsvoorstel is aangegeven dat er door het gemeentebestuur van tevoren een aantal criteria zijn vastgesteld, om tot een verantwoorde afweging en beoordeling van de verschillende locatiemogelijkheden te kunnen komen. Die criteria hadden te maken met beschikbare ruimte, bereikbaarheid vanuit Sneek en vanuit de regio (ook met openbaar vervoer en voor bevoorradend verkeer), parkeervoorzieningen, een passende plek in de stad gelet op het soort voorziening maar ook in relatie tot het uitgaansgebied, verrijking van het stadsbeeld en mogelijke grondposities.

Uit de beoordeling bleek dat veel van de aanvankelijk in beeld gebrachte mogelijke locaties al afvielen omdat ze de nodige oppervlakte niet konden bieden. Na een uitgebreide toetsing van de diverse

mogelijke locaties bleek de locatie aan de Westersingel als enige op nagenoeg alle punten positief te scoren. Als belangrijke positieve punten van deze locatie zijn in de beoordeling naar voren gekomen:

- Het is voor een dergelijke voorziening een prominente plek: gelegen aansluitend aan de stadskern, goed zichtbaar vanaf het Martiniplein en vanaf de route Oud Kerkhof/Stationsstraat en tegelijk aan een lommerrijk deel van de historische stadskern.
- De plek ligt fysiek en psychologisch dichtbij de stadskern met de daar aanwezige centrumfuncties, zodat daarop een goede aansluiting gerealiseerd kan worden. Passend bij het imago van Sneek als watersportplaats is hier ook een mogelijkheid in zekere zin een "theater aan het water" te realiseren.
- Door de situering op een goed zichtbare locatie, grenzend aan de stadskern en aan de stadsgracht (prominente plek) kan het gebouw(encomplex) hier een wezenlijke bijdrage aan het stadsbeeld leveren. Er is een wisselwerking met andere levendigheid van de stadskern mogelijk: het genereert dynamiek in de stad.
- Op enkele minuten loopafstand zijn verschillende grote parkeeraccommodaties aanwezig: Veemarktterrein, Martiniplein, Boschplein, Bolswarderpoort en Sint Antoniusplein/Julianastraat.
- De locatie ligt op circa 5 minuten lopen van trein- en busstation via een duidelijke en sociaal veilige route.

Bovenstaande uitgangspunten hebben er toe geleid dat de gemeenteraad op 19 april 2005 voor de locatie Westersingel gekozen heeft en het college opgedragen heeft de planvorming voor deze locatie op te starten. Pas als zou blijken dat deze locatie niet haalbaar zou zijn, zouden andere locaties wellicht weer in beeld komen. De locatie Westersingel is haalbaar gebleken.

Conclusie

Er is voor het gemeentebestuur op dit moment geen aanleiding om te twijfelen aan de gedane locatiekeuze en de haalbaarheid daarvan. Het gemeentebestuur is van mening dat dit nog steeds de beste locatie is voor het nieuwe theater.

A2. Stedenbouwkundige inpassing

In een aantal inspraakreacties wordt aangegeven dat de locatie niet geschikt is voor zo'n groot theater. Zowel qua omvang als ook qua hoogte vinden omwonenden het niet passend in de omgeving.

Commentaar gemeente

Het theater dat langs de Westersingel moet komen is qua aard en omvang een middelgroot theater van zo'n 600 stoelen. Dit is een omvang die passend geacht wordt in een stad als Sneek. Ter vergelijking, Amicitia (dat in het verleden dienst deed als theater) had een capaciteit van 550 stoelen.

De Westersingel is een prominente plek langs de stadsgracht van Sneek. Het ligt aan de rand van het centrum in een wijk met verschillende functies en bebouwingshoogten. De woonfunctie is overheersend maar er zijn ook andere functies zoals kantoren, winkels en bedrijven gevestigd. Naast de verschillende functies variëren ook de maatvoeringen (waaronder) bouwhoogten in het gebied.

De overheersende woonbebouwing van twee bouwlagen en een kap heeft een hoogte die $\pm$ 9-11 meter is. De beide hoekpanden aan de Westersingel (nr. 27 & 30a), waartussen het theater komt, hebben een hoogte van ruim 11 meter. De hoogte van de woonbebouwing aan de Stationsstraat nr. 3 is ruim 11 meter en voor Stationsstraat nummer 5 is dat zo'n 13 meter. De hoogte van de appartementen aan de Beatrixstraat grenzend aan dit plangebied is zo'n 14,5 meter. Iets ruimer bekeken is de bebouwing aan het Martiniplein, de Martinikerk en het Sint Antoniusplein ruim boven de tien meter. In het voorontwerp bestemmingsplan Theater Westersingel wordt voor het hoofdgebouw een maximale hoogte van 14 meter toegestaan. Dit is qua bouwhoogte op wijkniveau bekeken niet uitzonderlijk hoog. De toneeltoren van 25 meter is wel hoger dan de omliggende bebouwing. Op de inpasbaarheid van de toneeltoren wordt onder punt 3 nader ingegaan.

De omstandigheid dat een gebouw in zijn verschijningsvorm 'uit het ritme' valt van de omringende bebouwing hoeft op zich zelf ook niet als een negatief aspect te worden gezien. Juist waar het gebouwen voor maatschappelijke doeleinden (kerk, school, medische voorzieningen, theater, enz.) betreft, vraagt zo'n functie als het ware ook om een opvallende verschijningsvorm. In het stedenbouwkundig patroon van een stad en een wijk vormen dit vaak ook de bijzondere elementen; een stad en een wijk bestaan in het algemeen uit meer dan woningen en andere gebouwen van eenzelfde omvang. Die gebouwen met bijzondere functies kunnen door hun opvallende en afwijkende bouwvolumes het silhouet van de stad juist aantrekkelijk maken.

Dit speelt te meer waar het hier een stadsdeel betreft, dat direct aan de stadskern grenst. Het gemeentelijk beleid is er wel op gericht de woonfunctie in die zin te beschermen, dat de woonfunctie niet wordt teruggedrongen ten behoeve van andere functies ('verkantoring' of dergelijke). Dat betekent niet dat in dit gebied bestaande maatschappelijke functies en dergelijke (zoals de postdienst) niet door andere maatschappelijke functies vervangen zouden kunnen worden. In het stedelijk patroon van functies vindt de gemeente Sneek dat juist heel goed passend. En juist in dit stadsdeel is een ontwikkeling gaande die meer forsere bouwvolumes laat zien. Het beeld aan de westzijde van de stadsgracht wordt vanuit het noorden gekenmerkt door de robuuste bebouwing van het woonwinkelcomplex aan het Sint Antoniusplein en aansluitend daaraan een aantal appartementenblokken. Daarmee is in dit gebied al sprake van een afwisseling van kleinschalige woningbouw en meer grootschalige bouwvolumes.

Qua bouwvolume zal er een gebouw komen dat gebruik zal maken van het voorste deel van bestaande voormalige TNT pand. Er komt vanaf de Westersingel een getrappt gebouw waarbij het casco van het bestaande TNT gebouw langs de Westersingel blijft staan. Daarachter komt een verhoging voor de theaterzaal met balkon en het verst vanaf de Westersingel komt de toneeltoren. (zie ook toelichting par. 3.4) Op basis van dit besluit is het gebied waar de maximale hoogte ten behoeve van een toneeltoren 25 meter mag bedragen nader afgebakend. Dit heeft een aanpassing van de plankaart tot gevolg.

Conclusie

Het gemeentebestuur acht de mogelijkheden die in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden verantwoord in de omgeving zowel qua hoogte als ook qua omvang van de bebouwing.

A3. Hoogtemaat van nieuwe bebouwing;

De hoogte van de toekomstige bebouwing, die het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt, is voor veel insprekers te groot. De maatvoering van 14 meter voor het gebouw en 25 meter voor de toneeltoren is voor veel omwonenden te hoog. Zij vinden dit niet passend in de omgeving.

Commentaar gemeente

Onder punt 2 is er door de gemeente uitvoerig ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van het theater in de omgeving. De maatvoering van het grootste gedeelte van het gebouw zal niet veel afwijken van omliggende bebouwing. De toneeltoren zal wel afwijkend zijn van de omliggende bebouwingshoogten maar dat wordt acceptabel gevonden door de gemeente. Juist in dit deel, het binnengebied tussen de Willemstraat, Westersingel en Stationsstraat, is weinig tot geen sprake van direct omringende kleinschalige woningbouw. Daarmee zal invloed op de omliggende woonfuncties niet onevenredig groot zijn. Bovendien zal het hoogste bouwdeel, in de vorm van de toneeltoren, in het binnengebied worden gebouwd en niet direct grenzend aan de openbare ruimte waarmee de invloed op die openbare ruimte niet onevenredig groot zal zijn.

Conclusie

Het gemeentebestuur is van mening dat de toegestane hoogte van de bebouwing stedenbouwkundig gezien verantwoord is in de omgeving. Het bestemmingsplan is ten aanzien van het gebied waar de toneeltoren mag komen wel aangepast.

A4. Bebouwingsoppervlak voor toneeltoren

Volgens een aantal insprekers is de oppervlakte van de toneeltoren te groot.

Commentaar gemeente

De oppervlakte van de toneeltoren is gekoppeld aan de oppervlakte van het toneel. De daadwerkelijke omvang van het toneel zal dus de oppervlakte van de toneeltoren gaan bepalen. Omdat de exacte oppervlakte en situering van het toneel nog niet duidelijk is, is er in het voorontwerp bestemmingsplan een ruimer gebied dan nodig voor de uiteindelijke bebouwing aangegeven waarbinnen de toneeltoren gerealiseerd mag worden.

In het ontwerp bestemmingsplan is het gebied, waar de toneeltoren mag komen, (d.m.v. een arcering op de plankaart) verschoven richting de achterkant van het perceel (het verst weg vanaf de Westersingel). Dit is gedaan omdat de gemeenteraad, mede naar aanleiding van de inspraakreacties, inmiddels een keuze gemaakt heeft in de uitgangspunten voor het nieuwe theater. Ook een klein gedeelte van de achtertuin van het perceel van de Stationsstraat 3, dat in eigendom is van woningbouwvereniging de Wieren, is toegevoegd aan dit plangebied om eventueel te kunnen benutten voor de toneeltoren van het theater.

Conclusie

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is het gebied waar op basis van het bestemmingsplan een toneeltoren mag worden gebouwd aangepast en verschoven. Hierdoor is tevens een gedeelte van het perceel Stationsstraat 3 betrokken bij dit plangebied.

A5. Een toneeltoren is overbodig

Theatergezelschappen hebben voor de voorstellingen tegenwoordig geen toneeltoren nodig. Ze werken volgens enkele insprekers met kleinere decors waardoor de toneeltoren hier niet nodig is.

Commentaar gemeente

Uitgangspunt voor het gemeentebestuur is dat de planvorming gericht blijft op een theater met circa 600 stoelen en een volwaardige toneeltoren. Door de getraptheid van het gebouw komt de toren (centraal)achter op het perceel te staan.

Bij een lage en daarmee technisch beperkte toneeltoren kunnen producties, die gebruik maken van grote wisselende decorstukken, niet worden opgevoerd, zoals opera's, operettes, middelgrote musicals en bepaalde toneelstukken, ballet- en muziekkuitvoeringen. Een theater zonder toneeltoren zou te zeer een beperking van het beoogde profiel en beoogde voorstellingen van het theater betekenen.

Conclusie

De mogelijkheid van een volwaardige toneeltoren zal gehandhaafd blijven in het ontwerp bestemmingsplan.

A6. Verdiepte aanleg

Enkele insprekers opperen om het gebouw verdiept aan te leggen zodat de maximale hoogte van het gebouw lager zal worden.

Commentaar gemeente

Het gemeentebestuur heeft een prominente plek voor het theater uitgekozen. Stedenbouwkundig gezien moet er een gebouw gerealiseerd worden dat 'gezien mag worden'. Verdiept aanleggen zorgt ervoor dat het gebouw letterlijk 'wegvalt' in de omgeving. Het theater moet stedenbouwkundig juist zichtbaar blijven in de omgeving en daarom is verdiept aanleggen vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen wenselijke oplossing. Bij onderdeel 2 is een verdere onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige inpassing.

Het verdiept aanleggen zorgt voor een (grote) extra kostenpost die ervoor zorgt dat het plan economisch niet haalbaar zal worden. Het TNT gebouw is namelijk dermate solide dat het nu gebruikt zal worden als onderdeel van het nieuwe theater op deze locatie. Verdiept aanleggen zodat een gedeelte van de nieuwe bebouwing niet zichtbaar is vanuit economisch perspectief dan ook niet haalbaar. Bovendien zou verdiept aanleggen voor de hoogte van de toneeltoren slechts van relatief beperkte invloed zijn.

Conclusie

Het verdiept aanleggen is voor het gemeentebestuur geen wenselijke en haalbare optie voor het nieuwe theater om daarmee de bezwaren ten aanzien van de maximale hoogte weg te nemen.

A7. Geen zelfstandige horeca gewenst

Bij de theaterplannen is het niet gewenst om zelfstandige horeca in het gebied toe te laten. Horeca tast het aanzien van het gebied aan en geeft overlast voor de omwonenden.

Commentaar gemeente

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan zijn twee soorten horeca mogelijk. De eerste is horeca binnen het theater. Te denken valt dan aan een bar/foyer waar een hapje en drankje geconsumeerd kan worden. Dit is een normaal onderdeel van een theater.

Daarnaast is horeca planologisch mogelijk in de vorm van een theatercafé / restaurant in het pand op de hoek van de Westersingel / Willemstraat. Andere vormen van horeca zullen uitgesloten worden zodat er geen snackbar, kroeg/discotheek o.i.d. zal kunnen komen. Het college is van mening dat de overlast van de bezoekers van een dergelijk restaurant niet noemenswaardig zal zijn. Omdat het gehele gebied nu al een parkeerzone is moeten bezoekers, net als die van het theater, parkeren op

de daartoe aangewezen grote parkeerterreinen en niet in de omliggende straten zodat ook de parkeeroverlast niet aanwezig zal zijn.

Het gemeentebestuur ziet daarnaast niet in dat de komst van een theatercafé / restaurant het aanzien van het beschermde stadsgezicht van de Kerkgracht aan de overzijde van het water zal aantasten. De zelfstandige horeca die mogelijk gemaakt zal worden zal binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd moeten worden. De functie van het pand zal veranderen de omgeving niet. Het gemeentebestuur acht een restaurant naast het theater dan ook een goede invulling van het gebied die niet ten koste gaat van de omliggende woonbebouwing.

Conclusie

Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

A8. Schaduwwerking van het nieuwe gebouw

Het nieuwe gebouw zal zorgen voor een verminderde lichtinval in het gebied en met name langs de Kerkgracht.

Commentaar gemeente

Het hoogste gedeelte van het toekomstige gebouw zal gerealiseerd worden aan de achterkant van het perceel, het verst weg bij de Kerkgracht. Direct grenzend aan de Westersingel zal de hoogte van het hoofdgebouw niet veel hoger worden dan de bestaande hoogte (eventueel aangevuld met bebouwingsaccenten). Door de getraptheid van het gebouw ontstaat er ten aanzien van de zoninval de minste nadeel voor de Kerkgracht bewoners ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

De gekozen variant geeft zo min mogelijk nadeel voor de omwonenden ten aanzien van schaduwwerking.

A9. Bebouwing te dicht op de Beatrixstraat

Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk die veel te dicht bij de Beatrixstraat gerealiseerd kan worden.

Commentaar gemeente

Het toegekende bebouwingsvlak in het voorontwerp bestemmingsplan maakt in theorie bebouwing tot aan de Willemstraat mogelijk. Omdat het hier een globaal bestemmingsplan betreft is een ruim bouwvlak aangegeven. Dit wil niet zeggen dat de bebouwing ook daadwerkelijk tot op de perceelgrens komt te staan.

Het hoekpand op de Westersingel / Willemstraat blijft bestaan in de huidige vorm. De bevoorrading van het theater zal via de Westersingel / Willemstraat plaatsvinden waarbij het laden en lossen van de vrachtauto's in een gesloten loading dock achter de toneeltoren zal plaatsvinden.

Conclusie

De toekomstige nieuwe bebouwing zal op een acceptabele afstand vanaf de Beatrixstraat gerealiseerd worden.

A10. Bebouwing te dicht op de Stationsstraat

Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk die veel te dicht op de achterkant van de percelen aan de Stationsstraat 1 & 1a gerealiseerd kan worden.

Commentaar gemeente

Het theater zelf zal niet direct grenzend aan de achtertuinen van de Stationsstraat 1 & 1a gebouwd worden. Eventueel zal lagere bebouwing gebouwd worden achter de Stationsstraat voor bijvoorbeeld kleedkamers / artiesteningang. Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is de maximale hoogte van de bebouwing naar beneden bijgesteld. In het ontwerp bestemmingsplan zijn drie bouwhoogtes aangegeven. De maximale hoogte van de bebouwing aan de kant van de Stationsstraat en boven een gedeelte van het TNT gebouw is naar beneden bijgesteld en mag nu 10 meter zijn.

Conclusie

De afstand van nieuwe bebouwing tot aan de Stationsstraat is niet aangepast. Wel is de maximale bouwhoogte op de plankaart nader gespecificeerd.

A11. Handhaving beplanting gewenst

Het is gewenst om bestaande beplanting te handhaven achter de Stationsstraat 1 & 1a.

Commentaar gemeente

Bij de daadwerkelijke invulling van het perceel zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de privacy van de bewoners aan de Stationsstraat. Ook van de kant van de gemeente wordt gestreefd naar handhaving van beplanting. Handhaving van concrete beplanting kan echter juridisch niet in een bestemmingsplan worden geregeld tenzij er sprake is van monumentale bomen.

Conclusie

Er zullen in het ontwerp bestemmingsplan geen garanties gegeven kunnen worden ten aanzien van handhaving van de nog aanwezige beplanting.

B. Haalbaarheid

B1. Noodzaak theater en theateromvang

Een nieuw theater in Sneek is niet noodzakelijk volgens een aantal insprekers. In Heerenveen, Drachten, Leeuwarden en Franeker zijn al theaters, die voorzien in de behoefte. Daarnaast is de geplande omvang van het theater in Sneek te groot.

Commentaar gemeente

Belangrijk speerpunt van het gemeentebestuur is een vergroting van het culturele aanbod in de stad. Het culturele aanbod is een steeds belangrijker factor voor de inwoners en het toerisme en de gemeente Sneek wil daarbij aansluiten door onder andere het aanbieden van een zomerprogrammering. De uitkomsten van het burgerjaarverslag van 2007 ondersteunen dit. Van de ondervraagden was 83% (zeer) positief over de realisering van het Cultureel kwartier in Sneek. Ook is het een steeds belangrijker wordende vestigingsfactor voor bedrijven en personen.

De gemeente Sneek wil in het kader van het cultuuraanbod een zelfstandig theater in Sneek hebben. In het verleden heeft 'Amicitia' dienst gedaan als theater maar sinds dat een bioscoop is geworden ontbreekt er een theater in Sneek. In een breder perspectief ontbreekt er in de gehele Zuidwesthoek een theater. Door de komst van een theater in Sneek is er dus een groot verzorgingsgebied beschikbaar waarin potentiële bezoekers van het theater wonen. Ook in het provinciaal beleid is het ontbreken van een theater in Sneek een witte vlek. De provincie Fryslân heeft een inventarisatie gemaakt van de in de kernen aanwezige voorzieningen, die bij dit middenniveau behoren. Op grond daarvan zijn een aantal witte vlekken en aandachtspunten benoemd. Het ontbreken van een theater in Sneek is hierin volgens de provincie een duidelijke witte vlek.

Een aspect van de haalbaarheid betreft de omvang van het theater. In onderstaande tabel wordt een vergelijking gegeven van een aantal plaatsen en theaters qua capaciteit en inwoners in het verzorgingsgebied. Onderstaande cijfers tonen aan dat een capaciteit van 600 stoelen voor het theater een reële omvang is voor een plaats als Sneek (inclusief het verzorgingsgebied).

Plaats	Capaciteit	Eigen inwoners	Inw. verzorgingsgebied	Totaal
Papendrecht	504	30.914	15.457	46.000
Naaldwijk	614	17.072	17.000	34.000
Rijswijk	811	47.693	55.946	136.000
Bussum	1.032	31.300	147.585	178.000
Gorinchem	550	34.623	45.148	79.000
Sneek	600	33.030	116.000	148.000
Uden	683	40.127	150.000	190.000
Hoofddorp	615	70.030	65.133	135.000
Steenwijk	425	17.109	43.117	60.000

Bron: Vereniging Schouwburg en Concertgebouwdirecties (VSCD)

Er is om bedrijfseconomische redenen gekozen voor een zaalgrootte die ligt onder die van de Lawei in Drachten (850 stoelen), de Harmonie in Leeuwarden (950 stoelen) en boven het Posthuis in Heerenveen (ca. 450 stoelen). Deze omvang past naar onze mening ook bij de omvang van de bevolking in de regio. Opgemerkt wordt nog dat het voormalig 'Amicitia' toen het mede gebruikt werd als theater een capaciteit van 550 stoelen had.

In dit verband willen wij ook verwijzen naar de notitie, die het onderzoeksbureau LAgrou op ons verzoek heeft uitgebracht naar aanleiding van enkele vragen van de statencommissie van de provincie Fryslân. Een van die vragen was: Wat is de publieke behoefte die ten grondslag ligt aan de professionele podia van het Cultureel Kwartier, mede gelet op de huidige cultuurparticipatie in Friesland en in Nederland? Daarbij diende tevens de behoefte aan de professionele podia van het Cultureel Kwar-

tier in het licht van de provinciale ambitie van de kandidaatstelling voor Culturele Hoofdstad 2018 te worden beschouwd. LAGroup beantwoordde deze vraag samengevat als volgt:

'De huidige publieke behoefte aan het Cultureel Kwartier, uitgedrukt in verwachte bezoekersaantallen, kan op basis van de aanwezige informatie en ervaringscijfers worden geraamd op jaarlijks tenminste 52.000 en maximaal 62.000 bezoekers. Daarnaast zal een goed uitgevoerd Cultureel Kwartier over het algemeen ook leiden tot een positieve waardering ervan onder de bewoners van en bezoekers aan Sneek die het Cultureel Kwartier niet bezoeken. In het kader van de ambitie voor een Culturele Hoofdstad van de provincie geldt dat een nieuw theater in Sneek niet noodzakelijk, maar wel wenselijk is. Hoewel er op zich voldoende capaciteit in Friesland aanwezig is voor een goede podiumkunstoprogrammering in het kader van de Culturele Hoofdstad, kan een aantrekkelijk nieuw theater in Sneek echter extra, positief bijdragen aan de kansen als kandidaat en aan de mogelijkheden in het cultureel programma'. Het gehele rapport kan ingezien worden bij het bestemmingsplan.

Tenslotte hebben de Friese (G4) Theaterdirecteuren in een brief aangegeven dat een theater in Sneek geen concurrentie voor de andere theaters vormt, maar versterkend op die theaters kan werken. De genoemde theaters hebben elk een eigen verzorgingsgebied en kunnen elkaar versterken.

Conclusie

Een zelfstandig theater in Sneek met een capaciteit van 600 stoelen voorziet in een behoefte en is qua capaciteit een reëel plan.

B2. Economische haalbaarheid

Er wordt in het voorontwerp bestemmingsplan geen inzicht gegeven in de economische haalbaarheid.

Commentaar gemeente

De realisatie van een theater vraagt om een zorgvuldige afweging van de economische haalbaarheid. De gemeenteraad van de gemeente Sneek heeft in december 2007 positief besloten over de financiering van het gehele Cultureel Kwartier.

In het Raadsbesluit van 27 mei 2008 over het Cultureel Kwartier is een overzicht van de dekking van de investering gegeven, waarbij van het taakstellend budget ad € 27 miljoen thans al € 24,5 miljoen door de verschillende partners is zekergesteld danwel toegezegd. Daarvan maken de bijdrage van de gemeente Wymbritseradiel en enkele andere partijen waaronder Woningbouwvereniging de Wieren deel uit. Onderdeel van dit bedrag is ook een provinciale subsidie van € 2 miljoen waarover binnenkort een definitieve (positieve) beslissing genomen zal worden.

De resterende € 2.5 miljoen zal bijeengebracht worden door een fundraisingcommissie. De fundraisingscommissie heeft diverse lijnen uitstaan en heeft daarover ook enkele malen met een vertegenwoordiging van ons college overleg gepleegd. In alle gevallen geldt dat de mogelijke sponsors, ondanks alle voorlichtingsmateriaal dat inmiddels voorhanden is, verder uitgewerkte plannen willen zien voordat ze concrete toezeggingen willen doen. Dit betekent dat op dit moment hierover nog geen nadere mededelingen kunnen worden gedaan. De inspanningen van de fundraisingscommissie blijven gericht op het realiseren van bijdragen tot het beoogde bedrag van € 2.500.000,--.

Op het totaal van € 27 miljoen achten wij een incidentele bijdrage vanuit de markt van € 2,5 miljoen voor de investering reëel. Ook is de gemeente Sneek zelf actief bezig om extra financiers binnen te halen. Signalen 'uit de markt' zijn positief en de gemeente Sneek verwacht dat het ontbrekende bedrag via verschillende kanalen ontvangen kan worden. Wij zijn dan ook van mening dat voldoende inzicht wordt gegeven in de economische haalbaarheid en op basis hiervan tot een zorgvuldige besluitvorming kan worden gekomen.

Voor de exploitatie van het onderdeel Theater van het Cultureel Kwartier gaat Sneek voor de reguliere exploitatie uit van een gemeentelijke subsidie van maximaal € 1 miljoen euro per jaar. De provincie stelt dat: "Dit bedrag is in vergelijking met Drachten en Heerenveen en gezien het verwachte aantal voorstellingen reëel te noemen. Naast de provinciale bijdrage, zien wij een zeer betrouwbare financiële dekking van zowel de investering als de exploitatie van het Cultureel Kwartier Sneek. Bovengenoemde aspecten brengen ons tot de conclusie dat de haalbaarheid van het Cultureel Kwartier thans voldoende is onderbouwd".

Conclusie

Het gemeentebestuur is van mening dat er in voldoende mate is aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

B3. Alternatieve accommodaties beschikbaar

Er zijn volgens insprekers voldoende alternatieven beschikbaar die theatervoorstellingen kunnen faciliteren. Hierbij wordt verwezen naar het Centrum voor de Kunsten (CvK), Bolwerk en Cine-Sneek. Door van de bestaande accommodaties gebruik te maken is een geheel nieuw theater niet noodzakelijk.

Commentaar gemeente

Het gemeentebestuur heeft gekozen voor een zelfstandig theater. In Sneek komt een 'middentheater' dat een capaciteit heeft van 600 stoelen en volwaardige toneeltoren voor de beoogde programmering. De in de inspraak genoemde alternatieve bestaande locaties voldoen wat de capaciteit betreft niet aan de gestelde eisen en zijn ook niet allemaal mogelijk. Er is geen bestaande accommodatie die kan voldoen aan de eisen die gesteld zijn door het gemeentebestuur.

Conclusie

De door insprekers genoemde alternatieve accommodaties voldoen niet aan het door het gemeentebestuur voorgenomen ambitieniveau ten aanzien van een nieuw theater en de voorstellingen die daarin moeten plaatsvinden.

C. Verkeerssituatie

C1. Is er gericht onderzoek gedaan naar de toekomstige verkeersstromen in het gebied

In het voorontwerp bestemmingsplan mist een onderbouwing / onderzoek ten aanzien van de toekomstige verkeerssituatie in het gebied rondom het theater. Hierbij moet ook het Centrum voor de Kunsten betrokken worden.

Commentaar gemeente

De verkeerssituatie rond het Centrum voor de Kunsten en het theater dient in het bredere perspectief van het gehele gemeentelijke verkeersbeleid te worden geplaatst om er een goed zicht op te krijgen. Voor de gehele stad en de binnenstad heeft de gemeente een in diverse beleidsstukken vastgelegde gedetailleerde verkeersvisie ontwikkeld.

De verkeersvisie is de basis voor de herinrichting van de stadskern die op dit moment plaatsvindt. De visie zorgt voor een goed bereikbare binnenstad en maakt het mogelijk dat vrijwel alle bij een stadskern behorende functies hier mogelijk zijn, terwijl voldoende rekening wordt gehouden met de zo belangrijke verblijfsfunctie. Het herinrichtingsplan voor de stadskern (Bureau B+B) maakt het mogelijk dat de detailhandel zich verder ontwikkelt, maakt een Fries Scheepvaartmuseum bereikbaar, het stadhuis, de Rabobank, maar ook een Cine-sneek. Het herinrichtingsplan maakt het ook mogelijk dat het Cultureel Kwartier (CvK en het theater) in de binnenstad wordt gevestigd. Daarbij is het essentieel dat het Cultureel Kwartier zich schikt naar de doelen van het herinrichtingsplan. Dit betekent het volgende:

- De bezoeker moet zijn auto -net zoals iedereen die de stadskern bezoekt- parkeren op de transferpunten.
- De werker moet -net als alle werkers in de binnenstad- de auto parkeren op de transferpunten. Om zoveel mogelijk te voorkomen dat bezoekers en werkers uitwijken naar de aan de stadskern grenzende woonwijken, wordt in die gebieden vergunningparkeren ingesteld, waarbij alleen de bewoners van die gebieden en daar gevestigde ondernemers vergunning krijgen.

Deze visie geeft het kader aan waarbinnen de afwikkeling dient plaats te hebben van het verkeer dat gerelateerd is aan alle bedrijven en voorzieningen in en nabij de stadskern. Daarbij is het Cultureel Kwartier niet veel anders dan andere functies in de stadskern die verkeer aantrekken. We willen dit soort functies immers graag in de stadskern hebben; het geheel van diverse functies maakt de stadskern tot het levendige stadscentrum. Het herinrichtingsplan voor de stadskern is er juist voor bedoeld dit soort functies optimaal mogelijk te maken. Dit betekent niet dat er nooit aanvullende maatregelen nodig zijn.

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan was er nog geen gericht verkeersonderzoek gedaan naar de huidige en verwachte verkeersstromen van het nieuwe theater. Inmiddels heeft BonoTraffics bv in opdracht van de Gemeente Sneek een specifiek onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de verkeersbehoefte van het theater.

Uit het onderzoek zijn geen knelpunten naar voren gekomen. De conclusie van het rapport is dat er voldoende parkeerlocaties zijn in de directe omgeving. De parkeerdruk op het Martiniplein, het Vee-marktterrein, St. Antoniusplein en Bolswarderpoort zal toenemen door de komst van het theater, maar vooral in de avonduren. Deze terreinen hebben (ook 's avonds) voldoende capaciteit om de bezoekers van het theater alsmede de bezoekers aan het centrum van Sneek te kunnen faciliteren. Het parkeerterrein Veemarkt heeft op het drukste moment (donderdagavond/ koopavond: parkeerdruk circa 55%) nog voldoende restcapaciteit over (circa 45%) voor centrumbezoekers. Het Martiniplein zal in de nieuwe situatie op de zaterdagavond regelmatig vol staan. Met behulp van goede parkeerverwijzing voor bezoekers van het theater en horeca naar het parkeerterrein Veemarkt, kan zoekverkeer rondom het Martiniplein worden voorkomen.

De verkeersdruk die kan worden toegeschreven aan het theater en horeca doet zich voornamelijk voor in de avonduren. De tot dusver aanwezige bedrijvigheid op de locatie (TNT en kantoorpand) gaven een verkeersdruk die zich met name overdag manifesteerde met pieken aan het begin en het eind van de werkdag. Dit betekent in het algemeen dat de verkeersdruk in de avonduren zal toenemen, overdag zal afnemen en in totaal (etmaal) op bijna alle wegvakken eveneens zal afnemen.

De verkeersdruk (etmaalintensiteit) zal na de realisatie van het theater en eventuele naastgelegen horeca over het algemeen afnemen in het gebied rondom het theater. Alleen op de zaterdag (etmaal) zal de verkeersdruk op de Stationsstraat tussen Emmastraat en Lange Veemarktstraat marginaal toenemen (ca. 3%). De intensiteit van de Stationsstraat is ca. 4.900 motorvoertuigen per etmaal (gemeten in 2005).

Hier komt nog bij dat de verkeersdruk gekoppeld aan TNT 6 dagen per week optrad. De verkeersdruk behorende bij het theater en de horeca zal naar verwachting gemiddeld 5 dagen per week optreden. Op weekbasis zal de afname van het verkeer in het gebied dus groter zijn dan de in dit onderzoek berekende etmaalbasis.

Verder is samen met een transportondernemer, die zeer ervaren is in het vervoer naar theaters, de situatie ter plaatse beoordeeld. Dat heeft tot de conclusie geleid dat de routing van vrachtauto's naar en vanaf het theater via de Stationsstraat en Westersingel op een verantwoorde wijze is op te lossen. De bevoorrading van het theater zal via de Westersingel en de Willemstraat gaan plaatsvinden. Hier kan voldoende ruimte gecreëerd worden voor de bevoorrading van het theater.

Conclusie

Er zijn in de directe omgeving ruim voldoende parkeerterreinen aanwezig waar de bezoekers kunnen / moeten parkeren. Waar nodig zal in overleg met de buurtbewoners een pakket van concrete maatregelen genomen kunnen worden indien toch parkeeroverlast optreedt. De verkeersdruk in het gebied als geheel zal niet toenemen maar zich op andere tijden manifesteren. Voor het vrachtverkeer ten behoeve van bevoorrading van het theater zal de route via de Westersingel / Willemstraat lopen.

C2. Het Oud Kerkhof zou afgesloten moeten worden voor alle gemotoriseerde verkeer (voor de woonbelangen van de bewoners aan de Kerkgracht)

Door de komst van het Centrum voor de Kunsten ontstaat extra verkeersdruk op het Oud Kerkhof. Daarom zou dit gebied afgesloten moeten worden voor alle gemotoriseerde verkeer.

Commentaar gemeente

De afsluiting van het Oud Kerkhof heeft in principe niets te maken met het bestemmingsplan voor het theater omdat het niet binnen het plangebied ligt. Daarnaast is een bestemmingsplan niet het geëigende instrument om dergelijke maatregelen te realiseren.

Conclusie

Het genoemde gebied ligt niet binnen dit plangebied. Dat laat onverlet dat er, indien er daadwerkelijk overlast optreedt, met de buurt nagegaan zal worden welke concrete maatregelen genomen kunnen worden.

2. Overleg

2.1. Inleiding

Naast de inspraak voor omwonenden en belangstellenden is het voorontwerp ex artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan verschillende overleginstanties. Het plan is ex artikel 10 Bro verstuurd naar de volgende instanties:

- De Commissie van Overleg, waarin zitting hebben:
 - VROM inspectie regio Noord;
 - Ministerie LNV;
 - Rijkswaterstaat;
 - Ministerie van Economische Zaken;
 - Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
 - Provincie Fryslân;
- Wetterskip Fryslân;
- Ministerie van Defensie.

2.2. Ingekomen reacties

Van de overleginstanties heeft de Commissie van Overleg van de provincie Fryslân inhoudelijk gereageerd op het bestemmingsplan. In de Commissie van Overleg zitten vertegenwoordigers van bovengenoemde instanties met uitzondering van het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip kan zich vinden in het plan omdat het geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding. De commissie hanteert een categorie indeling van 1 t/m 3 waarbij de categorie 1 opmerkingen 'harde uitgangspunten' zijn die volgens de Commissie van Overleg aangepast moeten worden in het ontwerp bestemmingsplan. Categorie 2 opmerkingen zijn 'overleg / discussiepunten' tussen gemeente en provincie. Cat. 3 opmerkingen zijn opmerkingen in de 'meedenkende sfeer' ter verhoging van de kwaliteit van het bestemmingsplan.

2.3. Inhoudelijke beoordeling

Onderstaand zal puntsgewijs ingegaan worden op de reactie van de Commissie van Overleg.

A. Ruimtelijke inpassing (cat. 3)

De commissie is van mening dat de locatie als zodanig passend kan zijn voor de beoogde invulling maar meent dat de toelichting te weinig ingaat op de planologische, stedenbouwkundige en bouwkundige, milieukundige en verkeerskundige (mobiliteitstoets) inpassing van het theater in zijn omgeving.

Commentaar gemeente

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan waren alle onderzoeken nog niet gereed. Op basis van verschillende onderzoeken is er meer duidelijkheid ten aanzien van genoemde aspecten, zodat de toelichting is uitgebreid ten aanzien van de genoemde aspecten (zie ook onderdeel A bij de paragraaf over inspraak).

B. Cultuurhistorie (cat. 2)

De commissie adviseert om de aanduiding van het beschermd stadsgezicht van de Stationsstraat (Westersingel 30a) op de plankaart weer te geven. In de voorschriften van de bestemming Verblijfsdoeleinden zal de bescherming van de cultuurhistorische waarde nog moeten worden opgenomen.

Commentaar gemeente

Het pand aan de Westersingel 30a ligt niet binnen dit plangebied maar een gedeelte van de Westersingel zelf ligt wel binnen het beschermd stadsgezicht van de Stationsstraat. De aanduiding van het beschermd stadsgezicht Stationsstraat is toegevoegd aan de plankaart en in de voorschriften wordt een regeling opgenomen om de cultuurhistorische waarden te beschermen.

C. Bestemming water (cat. 2)

Het is gewenst om de ruime mogelijkheden voor het realiseren van bouwwerken binnen de bestemming water te beperken vanwege het beschermde stadsgezicht. Beperking in plaats en hoogte is gewenst. Aanbevolen wordt om bij de bouw ook deskundigenadvies in te winnen.

Commentaar gemeente

Op dit moment is nog niet volledig duidelijk waar eventueel een verbinding tussen beide oevers moet komen. Ook de hoogte is nog niet bekend vandaar dat hiervoor nog geen maximum aan gesteld wordt. Gedachte achter deze verbinding/brug is dat de verbinding eveneens dienst kan doen als 'drijvend' podium voor voorstellingen op het water. Juist vanwege de laatste mogelijkheid is ervoor gekozen om de mogelijkheid planologisch te handhaven in het bestemmingsplan. Bij het theater aan het water is de mogelijkheid van voorstellingen in de Westersingel volgens de gemeente zeker een meerwaarde. In de voorschriften is wel aangegeven dat er, voordat er gebouwd kan worden, een advies gevraagd moet worden van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten vanwege het beschermd stadsgezicht.

D. Benaming (cat. 2)

In artikelen 3 en 5 wordt verwezen naar de 'Grens gebied beschermd stadsgezicht' terwijl in de legenda staat 'Grens gebied beschermd stads-/dorpsgezicht'. Daarnaast is de RDMZ opgegaan in de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. In artikel 10, lid IV staat nog de oude benaming.

Commentaar gemeente

De benaming is in overeenstemming met elkaar gebracht en aangepast.

E. Exploitatieopzet (cat. 3)

Het plan mist een exploitatieopzet, juist voor de uitvoerbaarheid van een dergelijk groot bouwwerk van groot belang.

Commentaar gemeente

De economische haalbaarheid is aangegeven bij onderdeel B van het gemeentelijk commentaar bij de inspraak.

F. Omgevingsaspecten (cat.3)

De commissie mist het eindresultaat van de watertoets of het Wetterskip kan instemmen met het plan. Voorts adviseert de Commissie om de het aspect luchtkwaliteit nader te onderzoeken / onderbouwen.

Commentaar gemeente

De resultaten van de watertoets zijn alsnog toegevoegd. Het Wetterskip heeft aangegeven geen (nadelige) gevolgen te zien voor de waterhuishouding en kan dan ook instemmen met het bestemmingsplan. Ook de onderbouwing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is aangevuld.

G. Plantechnisch (cat. 3)

De commissie adviseert om binnen de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' ook de theaterfunctie mogelijk te maken en dit ook op de plankaart aan te duiden.

Commentaar gemeente

Binnen de doeleindenomschrijving is de theaterfunctie toegevoegd.

