

GEMEENTE SNEEK

Bestemmingsplan IJlsterplein



31 oktober 2006

Toelichting

INHOUD

blz

1.	INLEIDING	1
1.1.	Ligging van het plangebied	1
1.2.	Doel van het plan	1
2.	ALGEMENE ASPECTEN	3
2.1.	Bij het plan behorende stukken	3
2.2.	Samenhang met andere plannen	3
2.2.1.	Vigerende plannen	3
2.2.2.	Aan het gebied grenzende plannen	3
2.2.3.	Nota Ruimte	3
2.2.4.	Voorontwerp Streekplan Fryslân 2005-2015	4
2.2.5.	Structuurplan Koers voor Sneek	5
2.2.6.	Woonplan Sneek 2005-2010, de reanimatie van de doorstroming	6
2.2.7.	Structuurplan IJlsterplein	6
2.2.8.	Haalbaarheidstudie IJlsterplein, (gran)deur van de stad	7
3.	PLANBESCHRIJVING	9
3.1.	Het plangebied in hoofdlijnen	9
3.2.	Wonen	10
3.3.	Gemengde doeleinden	13
3.4.	Maatschappelijke doeleinden	14
3.5.	Detailhandel	15
3.6.	Nutsdoeleinden	15
3.7.	Groen en water	16
3.8.	Verkeersaspecten	17
3.9.	Beeldkwaliteit	18
3.10.	Beschermde stadsgezicht	19
4.	JURIDISCHE OPZET	20
4.1.	Inleiding	20
4.2.	Kaart	20
4.3.	Voorschriften	20
5.	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	27
5.1.	Milieuaspecten	27
5.1.1.	Geluidhinder wegverkeer	27
5.1.2.	Luchtkwaliteit	28
5.1.3.	Hinder van bedrijfsactiviteiten	29
5.1.4.	Externe veiligheid	30
5.2.	Bodem	30
5.3.	Water	32
5.4.	Archeologie	34
5.5.	Kabels en leidingen	35
5.6.	Milieuvriendelijk bouwen en inrichten	35
5.7.	Energieaspecten	35

5.8.	Natuur in de stad	35
5.9.	Handhaving	36
5.10.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5.11.	Economische uitvoerbaarheid.....	37
6.	INSPRAAK EN OVERLEG	38
6.1.	Inspraak over het bestemmingsplan	38
6.2.	Overleg ex artikel 10 Bro	38

Bijlage

1. Beeldkwaliteitplan IJlsterplein Sneek
2. “Akoestisch onderzoek artikel 19 WRO-procedure; IJlsterkade/Watertoren en Boschplein te Sneek”
3. “Milieu-onderzoek IJlsterplein”
4. “Akoestisch onderzoek wijziging geluidszone bestemmingsplan Lankhorst te Sneek”
5. “Historisch onderzoek IJlsterkade, IJlsterkade/Watertoren en Boschplein te Sneek”
6. “Actualisatie- en aanvullend bodemonderzoek IJlsterkade te Sneek”
7. “Saneringsonderzoek en –plan IJlsterkade Sneek”
8. “Asbestonderzoek IJlsterkade Sneek”
9. “Inventariserend archeologisch onderzoek omgeving IJlsterkade en Boschplein te Sneek”
10. Overleg en inspraak

Afbeelding 1 Situering plangebied en deelgebieden
(zie bestand 32751000 Afbeeldingen.cdr)

1. INLEIDING

1.1. Ligging van het plangebied

Het plangebied IJlsterplein ligt, zoals weergegeven in afbeelding 1, ten zuidwesten van de historische stadskern van Sneek. Het gebied is als volgt begrensd:

- aan de noordzijde vormen de Geau en De Kolk de grens;
- de Stadsgracht en de Sjaketorenstraat zijn de oostgrens van het plangebied;
- in het zuiden vormen de Scherhemstraat en de Frieswijkstraat de grens van het plangebied;
- de Kaatsland begrenst het plangebied aan de westzijde.

De exacte begrenzing is weergegeven op de plankaart met de aanduiding "plangrens".

Binnen het plangebied is een viertal deelgebieden te onderscheiden. In het noordoosten van het plangebied (1) staat historische bebouwing aan de Lemmerweg, Balthuskade en de IJlsterkade. Dit deelgebied loopt geleidelijk over in de stroken aan weerszijde van de Lemmerweg (2) met rommelige bebouwing en diverse functies. De Watertoren vormt een markant herkenningspunt in dit deelgebied. Het deelgebied ten westen van de Lemmerweg (3) was voorheen in gebruik als industriegebied met portiekwoningen aan de Scherhemstraat. In afwachting van de geplande herstructurering is hier alle bebouwing, uitgezonderd het rioolgemaal, reeds gesloopt. Het gebied rondom het Boschplein (4) is opgebouwd uit de afsluitende bebouwing van het parkeerterrein op het Boschplein en de zone met schoolgebouwen aan de Frieswijkstraat. Het parkeerterrein op het Boschplein wordt begrensd door het achtererf van het garagebedrijf aan de Lemmerweg, de achtertuinen van een aantal woningen aan zowel de Lemmerweg als de Balthuskade, twee kleine groenstroken, de Thomas van Aquinoschool en twee woonwagenstandplaatsen van de Woningstichting Patrimonium.

1.2. Doel van het plan

In dit bestemmingsplan vindt de uitwerking en juridische vertaling plaats van het ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan bevat een toelichting, een plankaart en voorschriften, betrekking hebbende op zowel het gebruik van de gronden en opstallen als de toegestane bebouwing. Het plan is niet alleen bedoeld als juridische basis voor verdere ontwikkeling, het is tevens bedoeld als regeling van het gebruik van de bebouwde en onbebouwde gronden, wat de rechtszekerheid bevordert voor (toekomstige) eigenaren en gebruikers. Het doel van dit bestemmingsplan is om voor de toekomstige situatie een actuele juridische basis te verschaffen.

Herziening van het vigerende Bestemmingsplan Lemmerweg uit 1989 is noodzakelijk aangezien de beoogde herstructurering van de zone rondom de IJlsterkade afwijkt van de bestemming 'Uit te werken woongebied' van het vigerende plan. Daarnaast is nu ook herstructurering van het gebied rond het Boschplein gewenst om de entree van de stadskern een aantrekkelijker aanzicht te geven en enkele voorzieningen te herhuisvesten. Het vigerende Bestemmingsplan Lemmerweg biedt daarvoor geen mogelijkheden. Voor het historische deel van het plangebied dat behouden blijft, vormt dit bestemmingsplan een actualisering van het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 2 Plankaart vigerend Bestemmingsplan Lemmerweg
(zie bestand 32751000 Afbeeldingen.cdr)

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan IJlsterplein is vervat in:

- de plankaart, tekeningnummer 327.510.00, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de voorschriften, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven en verantwoord en 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. Vigerende plannen

In het plangebied vigeert Bestemmingsplan Lemmerweg, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 oktober 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 februari 1990.

Afbeelding 2 toont de plankaart van het vigerende bestemmingsplan.

2.2.2. Aan het gebied grenzende plannen

De volgende vigerende (bestemmings)plannen grenzen aan het plangebied van IJlsterplein:

- Uitbreidingsplan in onderdelen 1953, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 juni 1953 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 april 1954.
- Herziening uitbreidingsplan in onderdelen 1961, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 augustus 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 4 juni 1962.
- Bestemmingsplan Maltha, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 maart 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 oktober 1977.
- Bestemmingsplan Stadskern, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 september 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 31 januari 1991.
- Leefmilieuverordening Stationsbuurt, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 juni 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 30 september 2002.
- Bestemmingsplan Prinsengracht, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 april 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 juli 2003.

2.2.3. Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid dat verwoord is in de Nota Ruimte is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar een bepaalde basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Voor IJlsterplein is vanuit de Nota Ruimte het optimaal gebruik maken van de ruimte die in bestaand bebouwd gebied aanwezig is van belang. Dit bestemmingsplan sluit hierop aan door nieuwe functies mogelijk te maken in dit in onbruik geraakte gebied. Door de ligging nabij de binnenstad biedt het plangebied uitstekende mogelijkheden voor de toevoeging van woningen en voorzieningen. De bundeling van verstedelijking en economische activiteiten zal een vergroting van het draagvlak voor voorzieningen met zich meebrengen. Daarnaast voorziet dit plan in een optimale benutting van de bestaande infrastructuur. Door de herinrichting van het Boschplein zal de Lemmerweg in de toekomst nog beter als zuidelijke entree van de binnenstad gaan functioneren.

Conform de Nota Ruimte brengen de plannen voor het IJlsterplein het groen in de stad verder tot ontwikkeling en in samenhang met het bebouwd gebied. Daarnaast sluit het gebied in de toekomst optimaal aan op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater). Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die water biedt voor verbetering van de stedenbouwkundige structuur en voor het wonen en recreëren aan het water. Daarnaast sluit dit plan aan bij de Nota Ruimte door behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

2.2.4. Voorontwerp Streekplan Fryslân 2005-2015

Als centraal uitgangspunt van het ontwikkelingsgerichte ruimtelijke beleid kiest de provincie Fryslân voor een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Binnen een ondeelbaar Fryslân hebben stad en platteland elkaar nodig en ondersteunen zij elkaar. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Het gaat daarbij vooral om het instandhouden en verder ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân.

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

De provincie Fryslân zet in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Met concentratie wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het goed benutten van stedelijke potenties. Dit is voor de leefbaarheid en vitaliteit van heel Fryslân van grote betekenis. Ook het platteland profiteert met concentratie van verstedelijking van een hoogwaardig voorzieningenniveau en veelzijdige werkgelegenheid in de steden. Daarnaast voorkomt concentratie van verstedelijking dat het platteland te sterk verstedelijkt en de waardevolle open ruimte versnipperd. Ook het bestaande ken-

merkende contrast tussen bebouwd en onbebouwd gebied kan zo gehandhaafd blijven. Tevens kan door concentratie de mobiliteit worden beheerst en wordt bijgedragen aan een rendabel hoogwaardig openbaar vervoer.

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.

Voor Sneek als stedelijk bundelingsgebied ligt het accent voor woningbouw op binnenstedelijke herstructurering en invullocaties. Ten aanzien van wonen is het streven naar meer woningbouwconcentratie met hoge ruimtelijke kwaliteit. Een gevarieerd en gedifferentieerd woningaanbod samen met een hoog stedelijk voorzieningenniveau moeten de leefbaarheid verhogen. Daarnaast is voor dit bestemmingsplan van belang dat de provincie streeft naar optimaal behoud van monumenten, het beschermd stadsgezicht en archeologie.

2.2.5. Structuurplan Koers voor Sneek

Dit plan beschrijft de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van de stad op structuurniveau. De groene wiggen en de karakteristieke waterlopen zijn de belangrijkste onderdelen van de stedenbouwkundige structuur. Deze wiggen en waterlopen dienen als kader voor de ambities ten aanzien 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.

Ten aanzien van wonen zet Sneek in op een breed scala aan woonmilieus. De gemeente Sneek streeft naar een evenwichtige verdeling tussen herstructurering, inbreiding en uitbreiding. Daarnaast gaat er extra aandacht uit naar de verbetering van de bestaande woonmilieus.

Naast gemengde en moderne bedrijventerreinen bestaat er vooral behoefte aan gebieden die zijn gericht op kantoren en watersport. De uitbreiding van het bedrijventerrein "De Hemmen-A7" en intensivering van het bedrijventerrein Houkesloot biedt ruimte aan gemengde en moderne bedrijven. De kantoorlocaties zijn de spoorzone, De Loten en de Graaf Adolfstraat. 't Ges herbergt een concentratie van watersportbedrijven. Daarnaast is de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening een belangrijke sector voor Sneek.

Wat betreft voorzieningen richt de gemeente Sneek zich vooral op onderwijs, gezondheidszorg, sport en cultuur. Ten aanzien van onderwijs streeft men naar een evenwichtige spreiding van basisonderwijs over de stad en omvangrijke huisvestingsoperaties voor speciaal-, voortgezet en middelbaar beroepsonderwijs. Voor buitensportaccommodaties is een evenwichtige spreiding over de stad het uitgangspunt.

De gemeente Sneek wil doorgaande verkeersroutes door de stadskern waar mogelijk laten verdwijnen en hiervoor de rondwegen benutten, met als doel het verbeteren van de bereikbaarheid. Bezoekers van de stadskern gebruiken fraai ingerichte radiale toegangswegen en goed functionerende transferpunten. De Lemmerweg zal in de toekomst gaan functioneren als een fraai ingerichte radiale toegangsweg. Herstructurering van het Boschplein moet ertoe gaan leiden dat dit plein gaat functioneren als transferpunt waar

bezoekers van de binnenstad comfortabel kunnen parkeren.

Het Structuurplan Koers voor Sneek benoemt de Geeuwzone als één van de vijf ontwikkelingszones. De gemeente Sneek heeft ervoor gekozen om de ontwikkelingen rond het Boschplein en op de kop van de IJlsterkade met elkaar in samenhang te brengen. Functioneel gezien spreekt de gemeente zich uit voor een combinatie van wonen, detailhandel en parkeren ten behoeve van de binnenstad. Een integrale aanpak moet ertoe leiden dat het gebied als poort naar de binnenstad een eigen karakteristieke vorm krijgt met hoogwaardige architectuur. Onderhavig bestemmingsplan maakt dat samen met het beeldkwaliteitplan mogelijk.

2.2.6. Woonplan Sneek 2005-2010, de reanimatie van de doorstroming

In de geactualiseerde versie van het woonplan 2005-2010 wordt geconstateerd dat door de economische stagnatie de vraag naar dure koopwoningen afneemt. Met als gevolg een dalende woningbouwproductie en de stagnatie van de doorstroming vanuit zowel de huursector als vanuit de goedkope en betaalbare koopsector. Er komen onvoldoende betaalbare woningen vrij om bepaalde groepen woningzoekenden te bedienen terwijl de vraag gelijk is gebleven of mogelijk zelfs toegenomen.

Gelet op bovenstaande staat het woonbeleid in het teken van de reanimatie van de doorstroming. De speerpunten van het woonbeleid van de gemeente tot 2010 zijn als volgt: ruimte creëren voor de huisvesting van het groeiende aantal huishoudens van 55 jaar en ouder en van personen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen alsmede de accommodatie van particuliere opdrachtgevers. De aandachtsgroepen huishoudens met een laag inkomen en starters zijn overwegend op een huurwoning aangewezen. De vraag van deze groepen kan met nieuwbouw echter niet direct bediend worden. De prijzen van nieuwbouwwoningen gaat de financiële reikwijdte van deze groepen te boven. De oplossing voor deze consumenten dient gezocht te worden in woningbouw voor andere woningzoekenden om zo bestaande woningen voor hen vrij te maken.

Ten opzichte van de oorspronkelijke bouwplannen voor het IJlsterplein is in dit kader een transformatie naar de huursector doorgevoerd. Eveneens beantwoordt het plan aan de constatering dat de locatie IJlsterplein vanwege de ligging nabij het centrum bij uitstek geschikt is voor senioren en er zijn dan ook een aantal complexen voor deze doelgroep gereserveerd.

2.2.7. Structuurplan IJlsterplein

Op 16 september 2003 heeft de raad van de gemeente Sneek het Structuurplan IJlsterplein vastgesteld. Het doel van het Structuurplan is het verschaffen van duidelijkheid over de hoofdlijnen van de nagestreefde ontwikkeling van het plangebied. Aanleiding voor het Structuurplan waren de initiatieven voor de herstructurering van het gebied rondom de IJlsterkade, de plannen om de rommelige entree van de binnenstad aan weerszijde van de Lemmerweg te verbeteren en de wens om rond het Boschplein diverse voorzieningen te accommoderen. Met het Structuurplan IJlsterplein wordt de mogelijkheid aangegrepen om van de drie deelgebieden een eenheid te smeden en de overgang tussen de binnenstad en de woonwijken Lemmerweg Oost en Lemmerweg West beter vorm te geven. Daarnaast biedt de herstructurering de mogelijkheid om de entree van de historische binnenstad de nodige allure te geven.

De locatie van de Koningin Emmaschool ten zuiden van de Frieswijkstraat vormt geen onderdeel van dit bestemmingsplan, maar zal een onderdeel gaan vormen van bestemmingsplan Lemmerweg Oost en West. Voor het overige deel van het plangebied vormt dit bestemmingsplan de uitwerking van het structuurplan.

2.2.8. Haalbaarheidstudie IJlsterplein, (gran)deur van de stad

Deze haalbaarheidstudie, die 22 februari 2005 is vastgesteld door de raad, bevat het stedenbouwkundig plan voor de herstructurering van IJlsterplein. Diverse aspecten van de herstructureringsopgave, zoals een beschrijving van het huidige plangebied, de partijen, de exploitatie, parkeren, de gemaakte afspraken en een toelichting op het stedenbouwkundig plan, komen in deze studie aan bod. Het stedenbouwkundig plan is een verfijning van het hierboven beschreven structuurplan.

Door voortschrijdende inzichten bleek het niettemin noodzakelijk om het oorspronkelijke ontwerp tegen het licht te houden. Onder andere het ontwerp van de oever van de Geau is aangepast na aanleiding van het overleg met bewoners aan de overzijde van de Geau. De appartementencomplexen zijn vervangen door appartementenblokken met een minder fors volume. Daarnaast bleken de aan de appartementen gekoppelde insteekhavens en ligplaatsen financieel niet haalbaar. Ter plaatse van de groene wiggen zijn in de haalbaarheidsstudie enkele ligplaatsen voorzien direct aan de Geau.

Ook ten aanzien van de ruimtelijke invulling van het Boschplein is het oorspronkelijke plan aangepast. Het stedenbouwkundig plan waarop het Structuurplan IJlsterplein was gebaseerd ging uit van een grootschalig parkeerterrein aan de achterzijde van een blok evenwijdig aan de Lemmerweg. Hierdoor was het Boschplein omzoomd met achterkanten en zou een onaantrekkelijk verblijfsgebied gaan ontstaan. In het stedenbouwkundig plan van de haalbaarheidsstudie is het vernieuwde Boschplein zodanig gesitueerd dat de activiteiten en gebouwen met het gezicht naar het plein toe staan. Het aangepaste plan biedt kansen om rond het Boschplein een stedenbouwkundige eenheid te creëren wat betreft bouwvolumes, structuur en architectuur. In het oorspronkelijke plan ontstond door de solitaire opstelling van verschillende functies het gevaar dat opnieuw een optelsom van incidenten zou ontstaan. Ook is in het plan van de haalbaarheidsstudie het aantal in- en uitgangen van de parkeerlocatie op het Boschplein gereduceerd om de beheersbaarheid te kunnen waarborgen.

Voorliggend bestemmingsplan vormt de uitwerking van het stedenbouwkundig plan van de haalbaarheidsstudie en fungeert als juridische basis om tot uitvoering van het plan te komen. Deze toelichting zal in de komende hoofdstukken dan ook dieper ingaan op de van belang zijnde aspecten uit het stedenbouwkundig plan.

Afbeelding 3 Stedenbouwkundig plan
(zie bestand 32751000 Afbeeldingen.cdr)

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Het plangebied in hoofdlijnen

In de bestaande situatie zijn de Lemmerweg en de IJlsterkade de belangrijkste structurende lijnen. De Watertoren langs de Lemmerweg en de Waterpoort aan het einde van Lemmerweg geven het plangebied met hun monumentale uiterlijk zijn waardevolle karakter. De historische bebouwing aan de Balthuskade en rond de aansluiting van de IJlsterkade op de Lemmerweg versterken dat karakter. Verder is de Geau, die uitmondt in de karakteristieke Kolk met de monumentale Waterpoort, zowel ruimtelijk als functioneel een belangrijke drager van de kwaliteit van het plangebied. Afgezien van deze elementen maakt het plangebied een rommelige indruk doordat de ruimtelijke invulling een optelsom van incidenten is.

Het noordoostelijke deel van het plangebied, dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht, zal in de toekomst behouden blijven vanwege zijn cultuurhistorische waarde. Daarnaast zullen enkele historische woningen aan de Lemmerweg en de IJlsterkade behouden blijven aangezien zij ruimtelijk gezien een eenheid vormen met het beschermd stadsgezicht en de historische structuur versterken. Binnen het gebied dat behouden blijft, zijn diverse functies gevestigd zoals woningen, bedrijfsruimtes, winkels en kantoren. Langs de Lemmerweg staan naast de Stadsherberg Hotel Ozinga nog enkele gebouwen leeg in afwachting van een nieuwe functie.

Met de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied streeft de gemeente Sneek diverse doelen na. Zo is het creëren van een aantrekkelijke zone langs de Geau een uitgangspunt en streeft de gemeente naar een goed functionerend transferpunt voor de binnenstad van Sneek. Daarnaast is het versterken van de koppeling tussen de binnenstad en de wijken Lemmerweg Oost en West een belangrijk doel. Woningbouw tussen Kaatsland en de Lemmerweg en een concentratie van voorzieningen in combinatie met een goed geoutilleerde parkeeraccommodatie ten oosten van de Lemmerweg moeten die koppeling in de toekomst tot stand brengen. Een belangrijk doel van de plannen is om de zuidelijke entree van de binnenstad een uitnodigend aanzicht te geven.

Drie ruimtelijke kwaliteiten vormen de basis voor het stedenbouwkundige concept van de herstructurering van het IJlsterplein:

- de Watertoren en de Waterpoort als herkenningspunten;
- de ligging van een deel van het plangebied aan het water;
- de groene setting waarvan in de 19^e eeuw sprake was.

In het uiteindelijke stedenbouwkundig plan zijn de kansen voor een rijke schakering aan woon- en verblijfmilieus aan het water volledig benut. Door de herontwikkeling van het gebied voor wonen, voorzieningen en verblijven krijgt de stad een extra dimensie. De beoogde herontwikkeling verschaft het gebied de gewenste duidelijke structuur.

Het deelgebied rond de IJlsterkade, ten westen van de Lemmerweg, is opgedeeld in drie min of meer gesloten bouwblokken, georiënteerd op de Geau. Zie hiervoor afbeelding 3 die het stedenbouwkundig plan voor IJlsterplein toont. Hierdoor krijgt de Watertoren een logische plaats in het westelijke plangebied en wordt het zicht op de Geau optimaal be-

nut. De vier wiggen gebieden hebben verschillende groene karakters. In dit plandeel zijn aan de groene ruimten grondgebonden woningen gedacht en liggen aan de Geau drie blokken met appartementen. Ter afsluiting van de gesloten bouwblokken worden zowel aan de Scherhemstraat als aan de Lemmerweg overwegend gestapelde woningbouw geprojecteerd.

Het middengebied dat aan weerszijden van de Lemmerweg ligt, moet de in de toekomst de Lemmerweg als belangrijke invalsweg naar de historische binnenstad markeren. Dit komt in de eerste plaats tot uitdrukking in de cirkelvormige ruimte rond de rotonde met bebouwing van vier bouwlagen die als voorportaal van het centrum moet fungeren.

Het oostelijke deelgebied rondom het Boschplein bevat eveneens woningen, maar bestaat in hoofdzaak uit voorzieningen, waaronder een school, een politiebureau, een parkeergarage, supermarkten en een aantal kleine winkelunits. De bestaande bebouwingswand van de Stadsherberg zal in de toekomst in zuidelijke richting langs de Lemmerweg worden voortgezet met nieuwe bebouwing. Deze nieuwe bebouwingswand langs de Lemmerweg gaat één geheel vormen met de geplande woon- en winkelbebouwing aan de oostzijde van het Boschplein. Het vernieuwde Boschplein zal in directe verbinding met de Lemmerweg staan en zowel ondergronds als op maaiveldniveau parkeervoorzieningen huisvesten. Deze locatie is uitermate geschikt om uitgebreide parkeervoorzieningen te realiseren vanwege de snelle verbinding met de Rijksweg 7 en de ligging op loopafstand van de binnenstad. Aan de westzijde zal een driehoekig appartementencomplex het Boschplein gaan begrenzen. De appartementen van dat complex zullen op een plint worden gebouwd met daarin een parkeergarage. Het gebouw krijgt bebouwingswanden aan de zuidzijde en de Lemmerweg. Hierdoor ontstaat een verhoogde tuin die grenst aan het Boschplein. Ten zuiden van het nieuwe Boschplein is ruimte gereserveerd voor het politiebureau en de nieuwbouw voor de Thomas van Aquinoschool. De bebouwing op het terrein van het politiebureau maakt deel uit van een cirkelvormige ruimte rond de rotonde en dient qua hoogte te corresponderen met bebouwing van vier bouwlagen.

Zoals hierboven beschreven is ten opzichte van het Structuurplan IJlsterplein de ruimtelijke structuur van het Boschplein aangepast zodat er meer appartementen het plein begrenzen. De belangrijkste reden was de wens om een aantrekkelijk verblijfsgebied te laten ontstaan, waarbij de activiteiten en gebouwen zijn gericht op het plein. Daarnaast zou de beheersbaarheid van het Boschplein, zoals voorgeschreven in het structuurplan, als parkeerlocatie en als nieuw transferpunt voor de binnenstad door het grote aantal in- en uitgangen op problemen stuiten. De nieuwe stedelijke ruimte die nu zal gaan ontstaan, biedt meer mogelijkheden om ondanks de diversiteit aan functies toch een stedenbouwkundige eenheid (afstemming van bouwvolumes, structuur en architectuur) te creëren.

3.2. Wonen

De nieuw te bouwen woningen zijn vooral ten westen van de Lemmerweg gesitueerd rondom de IJlsterkade zodat de kwaliteit van de Geau de woonomgeving op een positieve wijze beïnvloedt. Ten westen en ten oosten van het Boschplein komen appartementen. Ter plaatse van de huidige autoboxen aan de Balthuskade biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om grondgebonden woningen te realiseren van het type grachten-

pand. In het noordoosten van het plangebied worden zowel de bestaande woningen als de bovenwoningen gehandhaafd.

Ten noorden van de IJlsterkade komen drie appartementenblokken met uitzicht op de Geau. Hier gaan bijzondere woonmilieus aan het water en in het groen ontstaan. In tegenstelling tot het Structuurplan krijgen de bewoners van de appartementen geen vaste ligplaats in de insteekehaventjes. De toekomstige appartementen zijn, evenals de overige appartementen in het plangebied, bestemd als "Woondoeleinden, gestapeld -Ws-". Deze appartementen langs de Geau worden opgebouwd uit vier bouwlagen met kap. De kapen worden hoog genoeg om ook hier woonruimten te creëren. Op de plankaart is aangeduid dat een maximum goothoogte van 12 meter en een maximum bouwhoogte van 17,5 meter is toegestaan.

Ook de grondgebonden woningen aan weerszijde van de IJlsterkade krijgen een bijzonder woonmilieu doordat alle woningen zijn gesitueerd aan één van de vier groene scheggen die vanuit de Geau het plangebied insnijden. De te realiseren rijwoningen krijgen drie bouwlagen. Op de plankaart is zodoende, binnen de bestemming "Woondoeleinden -W-", met een aanduiding aangegeven dat een maximale bouwhoogte van 9 meter is toegestaan. De grondgebonden woningen sluiten in het zuiden aan op een wand met appartementen langs de Scherhemstraat. Dit bestemmingsplan laat het toe dat deze appartementen in 3 lagen gebouwd mogen gaan worden met een terug liggende 4^e laag. Ter ontsluiting van de grondgebonden woningen komt er in het midden van de wand aan de Scherhemstraat een doorgang voor zowel auto- als fietsverkeer. De locatie van deze doorgang is op de plankaart aangeduid met "onderdoorgang". Ter plekke van deze doorgang bedraagt de hoogte van het gebouw 4 lagen, inclusief de doorgang van 2 lagen hoog.

De appartementen aan de Scherhemstraat sluiten ten westen van de rotonde in de Lemmerweg aan op een appartementenblok met een gebogen wand van 4 bouwlagen die de contouren van de rotonde volgt. Het appartementenblok krijgt 4 bouwlagen zodat een fors bouwvolume ontstaat die de entree van de binnenstad benadrukt. De appartementen houden voldoende afstand tot de Watertoren zodat deze toren prominent in het zicht blijft staan. Middels de aanduiding "gemengde doeleinden toegestaan" is op de plankaart aangegeven dat in dit blok op de begane grondlaag kleine bedrijfjes, kantoren en maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Ook het appartementenblok ten westen van de Lemmerweg krijgt een kop met 4 bouwlagen aan de zijde van de rotonde om zo de entree tot de binnenstad te accentueren. Voor het overige deel van dit blok laat dit bestemmingsplan 3 bouwlagen toe zodat de grondgebonden woningen qua bouwhoogte aansluiten op de te handhaven bebouwing ten westen van de Lemmerweg.

Het driehoekige appartementenblok ten westen van de Boschplein wordt gebouwd op een half verdiepte parkeergarage. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van de parkeergarage mogelijk ter plekke van de aanduiding "gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan". Doordat alleen de zuidelijke en westelijke zijde bebouwd wordt, ontstaat er een binnentuin op de plint van de half verdiepte parkeergarage. Voor de parkeergarage met daarop de binnentuin staat dit bestemmingsplan een bouwhoogte van 3,5 meter toe. De appartementen komen in drie lagen boven op de parkeergarage. In tegenstelling tot het

Structuurplan is detailhandel en/of horeca op de begane grond niet toegestaan.

Ten oosten van het Boschplein is een blok gepland met detailhandel op de begane grond met daarboven 2 lagen met appartementen. Dit blok vormt de oostelijke wand van het plein. De te realiseren ondergrondse parkeergarage onder het Boschplein zal doorlopen tot onder de detailhandel. Daarnaast zullen er parkeervoorzieningen komen op het dak van de detailhandel. Middels een aanduiding is aangegeven dat deze gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Ten aanzien van de detailhandel gaat de gemeente Sneek uit van twee supermarkten direct aan het Boschplein en winkels zoals een bakker en een slager aan de noordzijde langs de Lemmerweg. Vanwege deze uitgebreide detailhandelfunctie op de begane grond is het blok bestemd als "Woondoeleinden, gestapeld en detailhandel -Ws+D-".

Aan de Balthuskade staan enkele garages waar bewoners hun auto kunnen parkeren en diverse spullen opslaan. Ter plaatse van deze garages maakt dit bestemmingsplan de bouw van grondgebonden woningen mogelijk binnen de bestemming "Woondoeleinden, -W-". Hierdoor zal een aaneengesloten wand ontstaan van grondgebonden woningen (grachtenpanden). De locatie biedt een unieke mogelijkheid om in een binnenstedelijk woonmilieu een beperkt aantal hoogwaardige eengezinshuizen te realiseren. De maximaal toegestane bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 9 meter. Hiermee zullen de te bouwen woningen aansluiten op de reeds aanwezige panden aan de Balthuskade.

Aan de achterzijde is voldoende ruimte om een achtertuin te realiseren met een diepte van 12 meter. Hierdoor zijn de achtertuinen groot genoeg om een parkeerplaats te realiseren op eigen terrein. Aangezien de uiteindelijke invulling van het open terrein aan de achterzijde van de woningen onzeker is, is dit gebied bestemd als "Erf -E-". Achtererfbebouwing wordt mogelijk gemaakt tot op het aangegeven percentage. Er wordt dan uitgegaan van het als zodanig bestemde oppervlak, dat deel uitmaakt van de betreffende kavel. De maximum toelaatbare hoogte van de achtererfbebouwing is 3.50 meter.

De bestaande grondgebonden woningen binnen het beschermd stadsgezicht met louter een woonfunctie zijn bestemd als "Woondoeleinden -W-". Ook de vier te handhaven woningen aan Lemmerweg en de IJlsterkade die buiten het gebied beschermd stadsgezicht liggen zijn voor woondoeleinden bestemd. Voor de woningen die vallen binnen het gebied dat op de kaart is begrensd met de aanduiding "grens gebied beschermd stadsgezicht" zijn op de plankaart geen nokrichtingen en maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes aangegeven. In de voorschriften van dit bestemmingsplan is geregeld dat de situering en maatvoering van deze woningen niet mogen worden veranderd. Voor de vier te handhaven woningen buiten het beschermd stadsgezicht is op de plankaart de toegestane bouwhoogte aangegeven.

Aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Balthuskade zal een garagebox behouden blijven. Conform het vigerende bestemmingsplan is de garagebox bestemd als "Woondoeleinden, autoboxen en bergingen -W(ab)-". In de nieuwe situatie zal de garagebox bereikbaar blijven vanaf de Sjarketorenstraat.

Voor alle grondgebonden woningen geldt dat het gezamenlijk oppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen op het achtererf niet meer dan 50 m² per bouwperceel mag bedragen.

Van het achtererf dient 50% onbebouwd en onoverdekt dient te blijven om te voorkomen dat hier de ruimte dichtslibt. Indien de reeds gerealiseerde bebouwing afwijkt van de toegelaten maximale oppervlakte, dan geldt de bestaande maatvoering van de bebouwing als maximale maatvoering. Aan de voorzijde van de woningen zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan tot een hoogte van 1 meter.

Binnen het beschermd stadsgezicht zijn boven kantoren, winkels en bedrijfsruimtes enkele bovenwoningen aanwezig. Deze bovenwoningen vallen binnen de bestemming "Gemengde doeleinden -GD-" waarbinnen zowel op de verdiepingen als op de begane grondlaag woningen zijn toegestaan.

Voor het gehele bestemmingsplan is de vigerende regeling ten aanzien van voor- en achtertuinen aangepast zodat dit bestemmingsplan beter aansluit op de standaard regeling voor de gemeente Sneek. In het vigerende Bestemmingsplan Lemmerweg zijn de voortuinen bestemd als tuin en de achtertuinen als erf. Binnen de tuinbestemming waren bouwwerken niet toegestaan terwijl in de erfbestemming met een percentage is aangeduid welk deel bebouwd mag worden. Evenals voor de gemengde doeleindenbestemming geldt voor de woonbestemmingen dat de voor- en achtertuinen binnen het betreffende bestemmingsvlak liggen. Hiermee wordt duidelijk welke gronden bij welke bestemmingen behoren. In de voorschriften is vervolgens aangegeven wat de bebouwingmogelijkheden zijn buiten het bebouwingsvlak.

3.3. Gemengde doeleinden

De huidige bebouwing aan de Lemmerweg huisvest diverse soorten functies waardoor een veelzijdig gebied is ontstaan. De combinatie met de historisch waardevolle bebouwing en de woonruimtes op de verdiepingen maakt dit een potentieel aantrekkelijke aanloopstraat voor de binnenstad van Sneek. Na herstructurering van het Boschplein tot transferpunt van de binnenstad en de realisatie van de rechtstreekse verbinding van de Lemmerweg op de vernieuwde Rijksweg 7 zal deze functie als aanloopstraat sterk groeien. Aangezien nog niet duidelijk is welke signatuur dit deel van de Lemmerweg in de toekomst zal krijgen is gekozen voor een flexibele bestemming in de vorm van "Gemengde doeleinden -GD-". Daarnaast staan er enkele panden leeg wat waarschijnlijk veroorzaakt wordt door de specifieke bestemming van het vigerende bestemmingsplan.

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden -GD-" zijn de functies kantoren, maatschappelijke doeleinden, bedrijfsdoeleinden, detailhandel, dienstverlening, een cafetaria en woondoeleinden toegestaan. Voor detailhandel en dienstverlening geldt dat deze functies louter zijn toegestaan in panden waar dit nu reeds plaatsvindt. Middels de aanduiding "detailhandel en dienstverlening toegestaan" is dit op de plankaart aangeduid. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan ter plaatse van Lemmerweg 14. Aangezien dit pand grenst aan het voormalige Hotel Ozinga biedt onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid om ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" aanvullende horecavoorzieningen voor een hotel te realiseren. De aanduiding "cafetaria toegestaan" nabij de hoek van de Lemmerweg met de Balthuskade geeft aan waar de huidige cafetaria mag worden gehandhaafd. Nieuwe cafetaria's zijn binnen het plangebied niet toegestaan.

Ten aanzien van het pand van het voormalige Hotel Ozinga geldt dat de huidige beeldbepalende panden gehandhaafd moeten worden. Handhaving van een horecafunctie voor het pand Lemmerweg is uitgangspunt. Dat kan zich beperken tot de begane grond, waarbij op de verdieping woonruimte kan worden gesitueerd. Binnen de bestemming "Horecadoeleinden -H-" zijn een hotel, restaurant en dagzaak toegestaan met eventueel op de verdieping woningen.

Aan de IJlsterkade, nabij de aansluiting op de Lemmerweg, is de bedrijfsruimte van Deco Plus gevestigd. Deco Plus is een speciaalzaak op het gebied van woninginrichting, waarbij vooral met hout gewerkt wordt. Het bedrijf is gevestigd in de historische schuur aan de zijde van de IJlsterkade. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" zijn bedrijven toegestaan die vallen binnen milieucategorie 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage voorschriften). Deze beperking moet voorkomen dat milieugevoelige objecten in de nabijheid hinder ondervinden ten aanzien van onder andere geur, stof, geluid, trilling, gevaar en verontreinigingen. Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn bij bedrijven die vallen binnen milieucategorie 1 en 2 geen woningen toegestaan op een afstand kleiner dan 30 meter. De afstand tot de bestaande woningen is kleiner, namelijk circa 10 meter. De afstanden uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn gesteld ten opzichte van een rustige woonwijk. De omgeving van het plangebied kan evenwel worden aangemerkt als een "gemengd gebied", hetgeen minder milieugevoelig is. Op grond hiervan is een correctie van 1 stap toegepast waardoor op 10 meter afstand van de bedrijfsactiviteiten woningen toelaatbaar zijn.

Het grootste deel van de bebouwing binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is gesitueerd binnen het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De twee gebouwen van het kantoor van het ingenieursburo van de Lune en Riensma b.v. zijn aangewezen als Rijksmonument. De karakteristieke watertoren is daarnaast aangewezen als Gemeentelijk monument. De Monumentenwet beschermt deze bebouwing tegen ingrepen die het historisch waardevolle karakter aantasten. Ook de bebouwing binnen de bestemming "Gemengde doeleinden -GD-" die niet binnen het beschermd stadsgezicht is gesitueerd dan wel als monument is aangewezen, is architectonisch en op structuur niveau historisch waardevol. Voor alle bebouwing in de bestemming "Gemengde doeleinden -GD-" geldt dan ook dat de bestaande maatvoering, voor wat betreft de goothoogte, hoogte, kapvorm en nokrichting, niet mag worden overschreden.

3.4. Maatschappelijke doeleinden

Ten oosten van de Lemmerweg, tussen het Boschplein en de Frieswijkstraat is ruimte gereserveerd voor de nieuwbouw van de Thomas van Aquinoschool en een nieuw politiebureau die gericht zijn op de rotonde in de Lemmerweg. De verschijningsvorm van het politiebureau en de school zullen op elkaar worden afgestemd zodat een consistent beeld gaat ontstaan.

Deze locatie is geschikt voor de vestiging van het nieuwe politiebureau vanwege de nabijheid van de binnenstad en de directe aansluiting van de Lemmerweg op de Rijksweg 7 en daarmee de Stadsrondweg. Het geplande politiebureau ten oosten van de rotonde zal

gebouwd worden in 3 bouwlagen. Met de aanduiding “minimumgoothoogte in meters” is op de plankaart aangegeven dat de gevel minimaal 10,5 meter hoog dient te worden. Hiermee voorkomt dit bestemmingsplan dat bij een toekomstige architectonische uitwerking van de plannen voor het politiebureau het gebouw 2 bouwlagen krijgt. Doordat de gevel minimaal 10,5 meter hoog wordt, zal het gebouw een ruimtelijke eenheid gaan vormen met de overige bebouwing aan de rotonde. Naast het hoofdgebouw heeft de politie tevens behoefte aan bebouwing ten behoeve van stallingsruimte voor de voertuigen. Een bouwvlak met een maximaal toegestane bouwhoogte van 4 meter geeft aan waar deze bebouwing is toegestaan. Ten oosten van het geplande politiebureau, op de hoek van de Frieswijkstraat met de Sjarketorenstraat, is de nieuwe accommodatie voor de Thomas van Aquinoschool voorzien. Voor het schoolgebouw is behoefte aan 2 bouwlagen met een accent in de vorm van een torentje van 3 bouwlagen aan de Frieswijkstraat. Dit torentje moet de school zichtbaar maken vanaf de Lemmerweg.

3.5. Detailhandel

In het te herstructureren deel van IJlsterplein zijn alleen detailhandelvoorzieningen gepland in het blok ten oosten van het Boschplein. Van dit blok is het noordelijke deel georiënteerd op de Lemmerweg. Conform het reeds bestaande functionele karakter van de Lemmerweg komen hier kleinschalige winkelveorzieningen, zoals een groenteboer en een slager. Voor het deel dat georiënteerd is op het Boschplein streeft de gemeente Sneek naar een combinatie van een low budget winkel met een full-service supermarkt. Om de vestiging van deze detailhandelvoorzieningen mogelijk te maken op de begane grond is het appartementenblok ten oosten van het Boschplein als “Woondoeleinden, gestapeld en detailhandel -Ws+D-” bestemd. Om de parkeervoorzieningen aan de achterzijde van de winkels bereikbaar te maken vanaf de Lemmerweg komt er aan de noordoostzijde een doorgang voor autoverkeer. De locatie van deze doorgang is op de plankaart aangeduid met “onderdoorgang”.

Aan de Lemmerweg zijn reeds enkele detailhandelsvoorzieningen gevestigd. Dit bestemmingsplan maakt continuering van deze winkels mogelijk middels de aanduiding “detailhandel en dienstverlening toegestaan” in de bestemming “Gemengde doeleinden, -GD-”. Deze gemengde doeleindenbestemming biedt flexibiliteit om in de toekomst andere functies in de betreffende bebouwing toe te staan die eveneens passen binnen de signatuur van een aanloopstraat.

3.6. Nutsdoeleinden

Halverwege de IJlsterkade staat het gemeentelijk vijzelgemaal, dat zorgt voor transport van vervuild water naar de waterzuiveringsinstallatie in de wijk Tinga. Het huidige rioolgemaal is een onaantrekkelijk gebouw en kent een zeer matige staat van onderhoud. Daarnaast geeft het gemaal regelmatig geuroverlast.

Volgens de “Bedrijven en milieuzonering” van 1992 ligt de geurhindercontour op een afstand van 30 meter van het vijzelgemaal. In de nieuwe “Bedrijven en milieuzonering” van 1999 wordt een rioolgemaal niet concreet genoemd. Geconstateerd moet worden dat de woningen binnen een zone van 30 meter gebouwd zullen worden. Een onderzoek

naar mogelijke andere locaties voor het vijzelgemaal buiten het plangebied heeft geen geschikte locatie opgeleverd.

Bekeken is of de impact van het rioolgemaal op de omgeving beperkt zou kunnen worden. Door het rioolgemaal in de richting van de IJlsterkade op te schuiven is de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen vergroot. Daarnaast wordt het vijzelgemaal grotendeels ondergronds gebracht. Bovengronds resteert dan alleen een bedieningskast. Nieuwe filters moeten de geuroverlast zoveel mogelijk reduceren. Op deze manier wordt de afstand van het rioolgemaal tot de woningen verantwoord geacht. Het vijzelgemaal is met de bestemming "Nutsdoeleinden -Mn-" aangegeven op de plankaart.

3.7. Groen en water

Ten westen van de Lemmerweg vormt een viertal groene wiggen de scheiding tussen de verschillende woonvelden. Deze wiggen vormen de schakel tussen de woningen en de Geau. Rondom de rotonde is een groen plein gepland. Dit groene plein accentueert de overgang van het brede naar het smalle profiel van de Lemmerweg die tevens de entree van de binnenstad vormt. De Watertoren heeft een centrale positie binnen de beoogde groenstructuur en maakt in de toekomst zowel onderdeel uit van één van de groene wiggen als van het centrale groene plein. De Watertoren krijgt een prominente plek in het blikveld van automobilisten en fietsers die vanuit de zuidelijke richting de rotonde in de Lemmerweg benaderen.

Zowel de groene wiggen als de plantsoenen rond de rotonde zijn bestemd als "Groenvoorzieningen -G-". In tegenstelling tot het Structuurplan, waarin vijvers zijn voorgesteld rond de rotonde, maakt dit bestemmingsplan de realisatie van vijvers niet mogelijk. Enerzijds zullen de vijvers niet worden gerealiseerd vanwege de wens van bewoners in verband met veiligheid en anderzijds vanwege de hoge kosten van het verplaatsen van nutsvoorzieningen. De inrichting van de groen wiggen zal bestaan uit gras met solitaire forse bomen waarbij een doorkijk naar de Geau mogelijk moet blijven. Kleine groenelementen in het plangebied zijn niet apart bestemd, deze zijn opgenomen in de bestemming "Verblijfsdoeleinden -Vb-".

De Geau begrenst aan de noordzijde het plangebied en vormt een belangrijke schakel in de Vaaras van Sneek. Het buitengebied ten zuidwesten van Sneek is door de Geau met de Stadsgracht rond de binnenstad verbonden. In de noordoostelijke hoek van het plangebied eindigt de Geau in De Kolk met zijn karakteristieke Waterpoort. Vanwege het belang van de Geau, De Kolk en de Stadsgracht als vaarroute voor vooral pleziervaartuigen is het vaarwater bestemd als "Waterweg -Vs(w)-". Dit plan maakt de gewenste verbreding van de Geau mogelijk. Naast de bepalingen uit dit bestemmingsplan zijn tevens de regelingen uit de Provinciale Vaarwegenverordening van toepassing. De bestaande brug is op de kaart aangegeven middels de aanduiding "brug". Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de bouw van een nieuwe brug. Wel maakt dit bestemmingsplan de realisatie van een viertal insteekhaventjes mogelijk met aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen. Het water staat hier in verbinding met de nieuw te ontwikkelen groene wiggen.

3.8. Verkeersaspecten

De Lemmerweg is een belangrijke toegangsweg tot de binnenstad van Sneek. Directe aansluiting van de Lemmerweg op Rijksweg 7 en de herinrichting van het Boschplein als transferpunt voor de binnenstad zullen deze functie in de toekomst alleen nog maar versterken. Gezien deze waarde voor het autoverkeer is de Lemmerweg bestemd voor “Verkeersdoeleinden -V-”.

Ten westen van de Lemmerweg bestaat de interne wegenstructuur uit de Scherhemstraat, Kaatsland en de lussen van woonstraten rond de woonblokken. Aan de oostzijde van het IJlsterplein zullen de Frieswijkstraat, Sjarketorenstraat en de Balthuskade worden gehandhaafd. De Sjarketorenstraat krijgt een smaller profiel. Door de verschuiving van het Boschplein richting de Lemmerweg zal de Louw Doniastraat komen te vervallen en zal er een nieuwe straat ontstaan evenwijdig aan de Frieswijkstraat. Rondom de rotonde zal een nieuwe parallelweg worden aangelegd ter ontsluiting van de nieuw te bouwen appartementen en het politiebureau. Bewoners van de appartementen en grondgebonden woningen ten westen van de Lemmerweg kunnen parkeren langs de openbare weg. Bewoners van de appartementen ten oosten van de Lemmerweg kunnen in de toekomst parkeren in de ondergrondse parkeergarage en op het openbare parkeerterrein op het Boschplein.

Uitgezonderd de Lemmerweg zijn alle wegen binnen het plangebied voor bestemmingsverkeer. Deze wegen bestaan uitsluitend uit korte wegvakken die de verschillende functies in het gebied ontsluiten en zijn aangemerkt als 30 km-zone. Zodoende zijn hier de wegen bestemd als “Verblijfsdoeleinden, -Vb-” om aan te geven dat het (doorgaande) verkeer ondergeschikt is. Binnen deze bestemming staat de verblijfsfunctie centraal en is deze bedoeld voor bestemmingsverkeer, parkeren, speelvoorzieningen, kleine groengebiedjes en straatmeubilair.

Het vernieuwde Boschplein komt direct aan de Lemmerweg te liggen zodat dit parkeerplein goed bereikbaar is. Onder het plein is een grote parkeergarage gepland zodat er in de toekomst, samen met de parkeerplaatsen op het maaiveld, voldoende parkeerplaatsen zullen zijn voor zowel bezoekers van het Boschplein als voor bezoekers van de binnenstad. De supermarkten aan het Boschplein zullen aan de achterzijde worden bevoorrad via de Sjarketorenstraat. Ten behoeve van het voorziene vrachtverkeer is de bocht met de Frieswijkstraat aangepast.

Het huidige tracé van de IJlsterkade wordt in de toekomstige situatie een route voor langzaam verkeer in een groene setting met doorzichten naar de Geau. Aan weerszijden van de toekomstige fiets- en voetgangersverbinding liggen de groene wiggen. De groene bermen van het pad over de IJlsterkade zijn evenals de groene wiggen bestemd als “Groenvoorzieningen -G-”. Binnen deze bestemming is middels de aanduiding “langzaamverkeersroute” aangegeven waar de nieuwe verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd mag worden. Ten westen van het plangebied blijft de IJlsterkade toegankelijk voor gemotoriseerde voertuigen. De routes voor langzaam verkeer die samenvallen met de bestemmingen verkeersdoeleinden en verblijfsdoeleinden zijn op de plankaart niet als zodanig aangeduid.

Gezien de beperkt beschikbare ruimte en de reeds aanwezig parkeerdruk in de binnenstad van Sneek is de realisatie van voldoende parkeerplaatsen vereist. Om te kunnen voldoen aan deze vereiste heeft de gemeente Sneek de parkeerbehoefte berekend aan de hand van CROW-kencijfers. Bij de berekening van de parkeercijfers is uitgegaan van een matig stedelijk woonmilieu. Uit berekening blijkt dat de totale behoefte bestaat uit 1076 parkeerplaatsen. In totaal worden binnen het plangebied 1161 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee wordt voldaan aan de toekomstige parkeerbehoefte. Onderstaande tabel geeft per plandeel wat de parkeerbehoefte is en het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd gaat worden.

Plandeel	Totale behoefte	Totale realisatie
Detailhandel Boschplein en stadskern	608	608
Woningbouw Boschplein	130	130
Politiebureau en basisschool Boschplein	85	154
Woningbouw en overige functie IJlsterkade	253	269
Totaal	1076	1161

3.9. Beeldkwaliteit

Als integraal onderdeel van de Welstandsnota Sneek heeft de gemeente het Beeldkwaliteitplan IJlsterplein vastgesteld (d.d. 18 oktober 2005). Dit beeldkwaliteitplan fungeert als een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld. Het geeft richting aan de stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van dit deel van de stad en wordt daarnaast van belang geacht gezien de ligging van het gebied zeer nabij het beschermd stadsgezicht.

Het beeldkwaliteitplan IJlsterplein geeft, met het stedenbouwkundige plan als basis, richtlijnen voor bebouwing en openbare ruimte en de onderlinge samenhang. Die richtlijnen vormen het kader voor de verdere uitwerking van het plangebied door de gemeente, opdrachtgevers en architecten. De ambitie en de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan worden door de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan gewaarborgd en versterkt. Het beeldkwaliteitplan geeft een indruk van de beoogde sfeer en is bedoeld als inspiratiebron. Tevens dient het inzicht te geven van de na te streven kwaliteit. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitplan inzicht in de procedure om de na te streven kwaliteit tot stand te brengen.

Als bijlage 1 is het beeldkwaliteitplan voor IJlsterplein aan deze toelichting toegevoegd. De voorschriften van dit bestemmingsplan regelen niets over de gewenste beeldkwaliteit; het stellen van eisen of het geven van richtlijnen hierover valt buiten het bestek van een bestemmingsplan.

3.10. Beschermd stadsgezicht

In de Raamnota Binnenstad Sneek (april 1977) heeft een nauwkeurige waardering plaats gevonden van de historische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de stadskern. Deze waarderingen hebben de basis gevormd voor de aanwijzing tot "beschermd stadsgezicht". De grenzen zijn bepaald door de mate waarin het historische karakter nog aanwezig is. Op 4 oktober 1991 is de grens van het beschermd stadsgezicht vastgelegd. Het plangebied van het bestemmingsplan IJlsterplein valt gedeeltelijk binnen het gebied van het beschermd stadsgezicht. De grens is met de aanduiding "grens gebied beschermd stadsgezicht" op de plankaart aangegeven. In de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van de stadskern van Sneek als beschermd stadsgezicht (publicatie van de Rijksdienst voor Monumentenzorg, oktober 1987) is het volgende gemeld. "Het beschermd stadsgezicht Sneek omvat het gehele binnen de stadsgracht gelegen gebied, inclusief de Stadsgracht zelf. De omgrenzing volgt in grote lijnen het beloop van de Stadsgracht. Voor het merendeel is de aan de buitenzijde van de stadsgracht grenzende 19^{de} en vroeg 20^{ste} eeuwse bebouwing in het beschermde gezicht opgenomen vanwege het belang van deze bebouwing als begrenzing van het stadsgrachtprofiel." Doel van de aanwijzing is de karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkelingen binnen het gebied.

De Stadspoort aan de kop van het Hoogend is van oudsher een belangrijke entree van de stad. De IJlsterkade is een belangrijk historisch element aangezien via de IJlsterkade verkeersrelaties met het zuidwesten van de provincie mogelijk waren. In de jaren '40 van de 19^e eeuw is aan de historische stedenbouwkundige structuur de straatweg naar Lemmer toegevoegd. De loop van deze route toont nog steeds hoe deze verbindingen werden aangelegd, waarbij de bestaande oude polderverkaveling totaal genegeerd werd. De bebouwing aan de Balthuskade en de voormalige bebouwing van de Boschstraat dateert uit het laatste kwart van de 19^e eeuw. De Sjarketorenstraat, de Frieswijkstraat, de Schermstraat en het Kaatsland zijn structuren van recentere datum, ontstaan bij de uitbreiding van het gebied rond de Lemmerweg. Afgezien van de twee aangewezen monumenten kent het gebied nog enkele panden met enige karakteristieke waarde. Gezien vanuit de historische binnenstad is de kop van de Lemmerweg met de IJlsterkade stedenbouwkundig en architectonisch karakteristiek (beeldbepalend en ondersteunend) te noemen.

Voor het gedeelte van het plan dat valt binnen de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht Sneek kan het bestemmingsplan worden beschouwd als een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

4. JURIDISCHE OPZET

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet voor het plangebied. De gewenste flexibiliteit is verkregen door het opnemen van een aantal vrijstellings- en wijzigingsbepalingen.

4.2. Kaart

Voor het tekenen van de plankaart heeft een GBKN kaart (1:1000) als onderlegger gediend. De plankaart bestaat uit één kaartblad. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de kaart de bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de voorschriften.

4.3. Voorschriften

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

Paragraaf I Algemene en technische bepalingen

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

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

Het artikel "Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening" (artikel 3) geeft aan dat de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van stedenbouwkundige onderwerpen buiten toepassing blijven, behoudens ten aanzien van enkele beschreven onderwerpen.

Artikel 4 "Bijzondere bebouwingsbepalingen" bepaalt dat de bouw van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen alleen is toegestaan, indien voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt verwezen naar de Provinciale Vaarwegenverordening en het Beschermd stadsgezicht Sneek die van toepassing zijn op het plangebied.

Paragraaf II Bestemmingsbepalingen

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Bij de opzet van de in deze paragraaf opgenomen artikelen is een vaste indeling aangehouden.

lid A Bestemmingsbepalingen

- I. Doeleindenomschrijving
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven.
- II. Beschrijving in hoofdlijnen
In dit onderdeel wordt aangegeven op welke wijze de bestemming dient te worden gerealiseerd. Het onderdeel bevat het (beleids-)kader waaraan ontwikkelingen mede dienen te worden getoetst.

lid B Bebouwingsbepalingen,

- I. waarin wordt aangegeven welke bouwwerken als "recht" mogen worden gebouwd. Voorop staat dat slechts bebouwing is toegestaan ten dienste van de in lid A I gegeven doeleindenomschrijving. Daarnaast dienen de bouwwerken te voldoen aan de bepalingen in lid A II.
- II. waarin, voor zover van toepassing, wordt aangegeven welke bouwwerken na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling kunnen worden gerealiseerd. Bij de toetsing van aanvragen zal in het kader van de nadere belangenafweging wederom dienen te worden gelet op het bepaalde in lid A I en A II.

Artikel 5 Woondoeleinden -W-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en, na een verleende vrijstelling, voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn dat:

- a. bestaande woningen mogen worden gehandhaafd, hersteld en vervangen, alsmede -met inachtneming van het bepaalde in dit plan- veranderd en uitgebreid;
- b. Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "grens gebied beschermd stadsgezicht" de mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van grondgebonden woningen aan de Balthuskade ter vervanging van bestaande garageboxen;
- c. voor de situering en maatvoering van hoofdgebouwen, voor zover gelegen binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "grens gebied beschermd stadsgezicht", de huidige situatie als uitgangspunt geldt, tenzij op de plankaart door middel van de aanduiding "maximumbouwhoogte in meters" anders is aangeduid;
- d. buiten de aanduiding "Grens gebied beschermd stadsgezicht" mogelijkheden voor nieuwe woningen worden geboden. Binnen de bestemmingsvlakken mag het aantal woningen in totaal niet meer bedragen dan 65 woningen;

Artikel 6 Woondoeleinden, gestapeld, met bijbehorende erven -Ws-

Deze gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "gemengde doeleinden toegestaan" zijn op de begane grondlaag van de hoofdgebouwen tevens kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan. Daarnaast zijn ter plaatse van deze aanduiding bedrijfsdoeleinden in categorie 1 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" toegestaan. De voorschriften maken de realisatie van een halfverdiepte parkeergarage mogelijk ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan". Binnen de aangegeven bouwvlakken mag het aantal woningen in totaal niet meer bedragen dan 185 woningen.

Artikel 7 Woondoeleinden, gestapeld en detailhandel, met bijbehorend erf -Ws+D-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn op de begane grondlaag bestemd voor detailhandel, dienstverlening en gestapelde woondoeleinden. In de overige bouwlagen zijn gestapelde woondoeleinden en al dan niet ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan" zijn de gronden bestemd voor al dan niet ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen. Binnen de aangegeven bouwvlakken mag het aantal woningen in totaal niet meer bedragen dan 50 woningen.

Artikel 8 Woondoeleinden, autoboxen en bergingen, met bijbehorend erf -W(ab)-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor garages en/of bergingen, al dan niet met bovengelegen woningen, met de daarbij behorende bouwwerken.

Artikel 9 Gemengde doeleinden, met bijbehorende erven -GD-

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, maatschappelijke doeleinden, bedrijfsdoeleinden in de categorie 1 en 2 en woondoeleinden. Detailhandel en dienstverlening zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel en dienstverlening toegestaan". Ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" is de realisatie van voorzieningen zoals een hotel, restaurant of dagzaak mogelijk. Een cafetaria is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "cafetaria toegestaan". De voorschriften gaan uit van het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van de gronden op de kaart aangeduid als "rijksmonument" en "gemeentelijk monument". De maatvoering van gebouwen voor wat betreft de gothoogte, hoogte, kapvorm en nokrichting zoals deze bestond ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan niet mag worden gewijzigd, tenzij op de kaart anders is aangegeven.

Artikel 10 Horecadoeleinden, met bijbehorend erf -H-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor in de begane grondlaag een hotel, restaurant of dagzaak en in de overige bouwlagen een hotel of gestapelde woningen met de daarbij behorende bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen. Gestreefd wordt naar behoud van de bestaande bebouwing. De huidige maatvoering van gebouwen voor wat betreft de gothoogte, hoogte, kapvorm en nokrichting mag niet worden gewijzigd.

Artikel 11 Maatschappelijke doeleinden, met bijbehorend erf -M-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, met de daarbij behorende bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen. De gebouwen dienen binnen een bebouwingsvlak te worden gebouwd en in de op de kaart aangegeven naar de weg toe gekeerde bebouwingsgrens. De hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen een (gedeelte van een) bebouwingsvlak met de aanduiding "maximumbouwhoogte in meters" is aangegeven. Daarnaast dient de hoogte van de gevel te voldoen aan hetgeen op de kaart is aangegeven binnen een (gedeelte van een) bebouwingsvlak met betrekking tot "minimumgothoogte in meters"

Artikel 12 Maatschappelijke doeleinden, onderwijs, met bijbehorend erf -Ms-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve doeleinden, met de daarbij behorende bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen. Als uit-

gangspunt met betrekking tot parkeren van auto's geldt dat op eigen terrein geparkeerd dient te worden. De gebouwen dienen binnen een bebouwingsvlak te worden gebouwd en in de op de kaart aangegeven naar de weg toe gekeerde bebouwingsgrens. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart binnen een (ge-deelte van een) bebouwingsvlak met de aanduiding "maximumbouwhoogte in meters" is aangegeven.

Artikel 13 Nutsdoeleinden -Mn-

Dit artikel bestemt doeleinden van openbaar nut, zoals aanwezige vizeelgemaal en andere nutsgebouwen.

Artikel 14 Erf -E-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor erven. Het ruimtelijk beleid is er op gericht deze erven niet te laten "dichtslippen". Op de kaart is een maximum bebouwingspercentage voor een erf aangegeven.

Artikel 15 Groenvoorzieningen -G-

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en plantsoenen, bosschages, voet- en fietspaden, water en speelvoorzieningen. Uitgangspunt is dat er in ieder geval voet- en fietspaden aanwezig zijn en in stand worden gehouden ter plaatse of binnen 10 m van de op de kaart gegeven aanduiding "langzaamverkeersroute".

Artikel 16 Verkeersdoeleinden -V-

Verblijfsdoeleinden -Vb-

In dit artikel zijn de gronden bestemd voor wegen met een stroomfunctie (verkeersdoeleinden) en wegen met een beperkte stroomfunctie en/of verblijfsgebieden (verblijfsdoeleinden). Tevens zijn inzamelpunten voor glas, papier en ander afval, alsmede bermen, berm sloten en anderen groenvoorzieningen toegestaan. Maximaal vijf overkappingen ten behoeve van het stallen van voertuigen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "carports toegestaan".

Artikel 17 Verkeersdoeleinden, waterweg -Vs(w)-

De gronden zijn bestemd voor het verkeer en vervoer te water, voor de waterhuishouding (boezemwater), alsmede voor ongelijkvloers kruisend wegverkeer ter plaatse van de aanduiding "brug". Ligplaatsen voor woonschepen zijn niet toegestaan. Regeling met betrekking tot ligplaatsen en aanlegplaatsen voor vaartuigen vindt mede plaats op grond van een gemeentelijke verordening.

Paragraaf III Aanvullende bepalingen

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

Artikel 18 Algemene vrijstellingen

Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te

verlenen vrijstelling kunnen onder meer nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in de maatvoeringen en in de bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 19 Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Ingevolge dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen, indien in de planperiode daaraan behoefte bestaat. In dit artikel zijn algemene en specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Overeenkomstig de constante jurisprudentie, is de wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure (zie artikel 21, procedureregels) begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbende de mogelijkheid bij het college van burgemeester en wethouders hun bedenkingen kenbaar te maken voor zover deze bedenkingen bij een eventuele inspraakmogelijkheid niet worden weggenomen. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 11, lid 1, WRO. Tot slot kan nog worden opgemerkt dat besluiten, genomen op grond van dit artikel ingevolge art. 11, lid 2 WRO, goedkeuring behoeven van Gedeputeerde Staten, tenzij zij daarvan, op grond van art. 11, lid 7 WRO, bij de goedkeuring van het bestemmingsplan reeds afzien.

Artikel 20 Procedureregels

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

Artikel 21 Nadere eisen

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

Artikel 22 Gebruiksbepalingen

In dit artikel zijn specifieke gebruiksbepalingen opgenomen, waarin het volgende is opgenomen:

1 Gebruik ten aanzien van onbebouwde gronden

De gebruiksbepalingen bevatten naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming en het daaromtrent bepaalde in de beschrijving in hoofdpijnen van artikel 1, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan. De opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering is wel toegestaan.

2 Het gebruik van bouwwerken

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

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

3 *Vrijstellingen van het gebruik*

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

Artikel 23 Aanlegvergunningen

Dit artikel stelt dat het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren met betrekking tot de gronden binnen de op de kaart aangegeven "grens gebied beschermd stadsgezicht":

- planten of rooien van houtgewas;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden, demping en ophoging.

Artikel 24 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen, lid I, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Lid II betreft een regeling voor het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Artikel 25 Strafbepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in art. 59 WRO). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelve in artikel 1a van de Wet op de economische delicten is geregeld.

Artikel 26 Slotbepaling

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

Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

5. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

5.1. Milieuaspecten

De gemeente streeft naar een milieuvriendelijke wijze van bouwen en inrichten van onze leefomgeving. Het uitgangspunt daarbij is dat een ontwikkeling wordt nagestreefd die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor de volgende generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit betekent dat negatieve milieueffecten van (gemeentelijke) plannen en activiteiten zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden. Om dat te bereiken wordt onder meer gestreefd naar beperking van energieverbruik, beperking van ruimtebeslag, het zuinig omgaan met schaarse grondstoffen en het zo min mogelijk produceren van schadelijke stoffen.

In deze paragraaf wordt aangegeven welke milieuaspecten in het bijzonder van belang zijn in het kader van dit bestemmingsplan, en welke maatregelen bij de inrichting van het plangebied zullen worden genomen teneinde nadelige milieueffecten zo veel mogelijk te voorkomen.

5.1.1. Geluidhinder wegverkeer

De wet bepaalt in artikel 76 dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden ten aanzien van woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone in acht moeten worden genomen. Om te onderzoeken wat de toekomstige geluidsbelasting is binnen het herstructureringsgebied van het plangebied is een akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai. Het akoestisch onderzoek "IJlsterkade/Watertoren en Boschplein te Sneek" is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd. Doel van het akoestisch onderzoek is het beschrijven van de geluidsbelasting binnen het plangebied voor het huidige jaar 2005 en het prognose jaar 2015. In het akoestisch onderzoek zijn de berekeningen uitgevoerd overeenkomstig de Standaard Rekenmethode II (SRM-II) van het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai 2002. In dit onderzoek is er nog vanuit gegaan dat op de gehele Lemmerweg een rijsnelheid van 50 km per uur is toegestaan. Dit wordt echter aangepast. Vanaf de toerit naar nieuwe parkeergarage, in noordelijke richting (na het gebouw met de bestemming M) wordt de rijsnelheid 30 km per uur.

In het plangebied van IJlsterplein zal louter op de Lemmerweg deels een rijsnelheid van 50 km per uur zijn toegestaan. Op het andere deel zal een maximum rijsnelheid van 30 km per uur gaan gelden zoals reeds op de andere wegen. Op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder is voor wegen waarvoor een maximum rijsnelheid van 30 km per uur geldt, van rechtswege geen zone aanwezig. Derhalve bestaat er voor deze wegen geen verplichting voor het verrichten van een akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting langs deze wegen kan echter weldegelijk boven de voorkeursgrenswaarde liggen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en ter bescherming van de burger is daarom in het akoestisch onderzoek de geluidsbelasting veroorzaakt door wegverkeer op de 30 km per uur wegen inzichtelijk gemaakt. Hierdoor kan in de toekomst worden voldaan aan de eisen ten aanzien van het binnenniveau in verblijfsruimten van geluidsgevoelige bestemmingen. Het bouwbesluit geeft aan dat het binnenniveau niet meer mag bedragen dan 35 dB(A).

Met opmaak

De geluidsbelastingen veroorzaakt door het wegverkeer op de Lemmerweg op de gevels van de toekomstige geluidsgevoelige bebouwing zijn getoetst aan de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting veroorzaakt door het wegverkeer op de Lemmerweg op de gevels van het bouwplan zal in 2015 variëren van 50 tot maximaal 61 dB(A). De geluidsbelasting op een deel van het bouwplan voldoet daarmee niet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Om het bouwplan te kunnen realiseren heeft de gemeente Sneek een verzoek bij de Gedeputeerde Staten van Provincie Fryslân ingediend ter vaststelling van hogere grenswaarden. Deze hogere waarden zijn inmiddels vastgesteld (d.d. 5 april 2006).

Ook de geluidsbelastingen op de gevels van het bouwplan veroorzaakt door het wegverkeer op de wegen met een maximaal toegestane rijsnelheid van 30 km per uur zijn getoetst aan het Bouwbesluit. In 2015 zullen deze geluidsbelastingen variëren van minder dan 55 tot maximaal 66 dB(A) (exclusief aftrek artikel 103 Wgh). De geluidswerende voorzieningen dienen te variëren van 20 tot en met 31 dB(A) om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 35 dB(A).

In het "Milieu-onderzoek IJlsterplein" d.d. 10 januari 2006 (zie bijlage 3 bij deze toelichting) is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingen die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt binnen het gebied beschermd stadsgezicht. Enerzijds zijn binnen de bestemming "Gemengde doeleinden", in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, woondoeleinden toegestaan. Anderzijds kunnen ter plaatse van de garageboxen langs de Balthuskade nieuwe woningen worden gebouwd.

In dit onderzoek is er nog vanuit gegaan dat op het in het onderzoek deel van de Lemmerweg ook in de toekomst nog deels een rijsnelheid van 50 km per uur is toegestaan. Echter op het betrokken deel van de Lemmerweg zal in de toekomst in zijn geheel een rijsnelheid van 30 km per uur zijn toegestaan. Op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder is voor wegen waarvoor een maximum rijsnelheid van 30 km per uur geldt, van rechtswege geen zone aanwezig. Derhalve bestaat er voor deze wegen geen verplichting voor het verrichten van een akoestisch onderzoek. Dit betekent dat de in het onderzoek opgenomen conclusie dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van de mogelijke nieuwe woningen binnen de gemengde doeleindenbestemming aan weerszijden van de Lemmerweg en dat een hogere-grenswaarde-procedure moet worden doorlopen niet (meer) juist is. Deze woningen kunnen zonder dat een hogere grenswaarde is verleend worden gerealiseerd mits voldaan wordt aan het binnenniveau van 35 dB(A).

Evenals voor de Lemmerweg is verder onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke hinder als gevolg van de 30 km per uur wegen in verband met een goede ruimtelijke ordening. Dit betreft het in de toekomst als 30 km per uur uitgevoerd deel van de Lemmerweg en de thans als 30 km per uur uitgevoerde Balthuskade en de Sjarketorenstraat.

Met opmaak

5.1.2. Luchtkwaliteit

Op grond van het Blk 2005 moet op grond van artikel 7 lid 2 onder c bij de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure luchtkwaliteitonderzoek worden uitgevoerd. Onderzocht is of kan worden voldaan aan de grenswaarden van de in dat besluit aangegeven

stoffen. Het onderzoek is verwoord in het “Milieu-onderzoek IJlsterplein” d.d. 10 januari 2006 dat als bijlage 3 aan deze toelichting is toegevoegd. Voor wegverkeer betreft dit met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

De jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀ bedraagt 40 µg/m³. Deze grenswaarde geldt voor NO₂ vanaf het jaar 2010 en voor PM₁₀ sinds het jaar 2005. Daarnaast is voor de stof PM₁₀ een 24-uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van 50 µg/m³ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden bereikt. Onderzoek is uitgevoerd naar het verkeer op de Lemmerweg.

De jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀ wordt in het beoordelingsjaar 2005 en de prognosejaren 2010 en 2015 niet overschreden. De berekende jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ bedraagt maximaal respectievelijk 24 µg/m³ en 22 µg/m³. Dit betreft concentraties die ruim lager zijn dan de grenswaarde van 40 µg/m³. Het maximum aantal dagen dat de 24 uurgemiddelde grenswaarde wordt overschreden bedraagt maximaal 11. Dit is eveneens ruim lager dan de grenswaarde van 35 dagen.

Het aspect luchtkwaliteit leidt derhalve niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.

5.1.3. Hinder van bedrijfsactiviteiten

Aan de westzijde van het plangebied zijn diverse kleinschalige bedrijven gevestigd aan de IJlsterkade en de oever van de Geau. Deze bedrijven zijn een onderdeel van het binnenkort vast te stellen Bestemmingsplan Lemmerweg Oost en West. Binnen dat bestemmingsplan is, evenals in de milieuvergunningen, geregeld dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor de te realiseren woningen en overige gevoelige functies in het IJlsterpleingebed.

Aan de oostzijde van het plangebied is het bedrijf Lankhorst b.v. en enkele andere bedrijven gevestigd op bedrijventerrein Woudvaart. Het bedrijventerrein Woudvaart is gezoneerd conform de eisen van de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat rondom het bedrijventerrein een geluidszone is vastgesteld. Bij industrielawaai is de omvang van de zone de zogenaamde 50 dB(A) etmaalwaarde-contour. Nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen is niet toegestaan binnen de geluidszone tenzij Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde vaststelt. In het akoestisch onderzoek “Wijziging geluidszone bedrijventerrein Lankhorst te Sneek” van juni 2002 (zie bijlage 4) is de ligging van de geluidszone opgenomen. De, door Gedeputeerde Staten goedgekeurde, 50 dB(A) geluidszone van bedrijventerrein Woudvaart heeft aan de oostelijke zijde, ter hoogte van de Sjaketorenstraat, een geringe overlap met het plangebied. Deze geluidscontour is met de aanduiding “zonegrens industrielawaai 50 dB(A)” aangegeven op de plankaart. De nieuwbouw voor de Thomas van Aquinoschool blijft buiten de geluidscontour.

Bedrijven kunnen naast geluidhinder andere vormen van milieuoverlast veroorzaken, die belemmerend voor andere functies in de nabijheid. Door het verbinden van eisen en voorwaarden aan noodzakelijke vergunningen is en wordt gewaarborgd dat bedrijfsactiviteiten voldoen aan de wettelijke gestelde milieunormen. Buiten het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig, welke in de huidige situatie voor de omgeving geen onevenredige

hinder opleveren. De verschillende bedrijfsfuncties in de omgeving beschikken voor de werkzaamheden over een actuele milieuvergunning, de huidige situatie is hiervoor maatgevend geweest. Met de vergunning is gewaarborgd dat ter plaatse van het IJlsterplein geen ontoelaatbare milieuhinder optreedt. Uitgangspunt is dat de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet. Door naleving van de milieuvergunningen dienen de gevoelige objecten binnen en buiten het plangebied tegen overlast beschermd te worden. Uitbreiding en/of wijziging van de bedrijfsvoering mag niet leiden tot een verslechtering van het leefmilieu in de omliggende gebieden.

5.1.4. Externe veiligheid

De Provincie Fryslân brengt met de Provinciale Risicokaart (gegevens van 1 april 2005) risicogevoelige en risico-opleverende functies op een samenhangende wijze in beeld. Op de kaart zijn in het plangebied drie risicogevoelige locaties aangegeven. Het gaat om de Thomas van Aquinoschool, de Gerbrandyschool en de Stadsherberg hotel Ozinga. Op de Risicokaart zijn binnen het plangebied geen risicobronnen aangegeven. Ten aanzien van de externe veiligheid worden dan ook geen problemen voorzien bij de herontwikkeling van het IJlsterpleingebied.

Het ten zuidoosten van het plangebied gelegen bedrijf Lankhorst b.v. is op de Provinciale Risicokaart nog aangegeven als risicobron. De geldende milieuvergunning voor dit bedrijf laat echter geen stoffen en processen toe die in het kader van externe veiligheid als risicovol beschouwd kunnen worden. De provincie is op het moment bezig de risicokaart te actualiseren. Op de geactualiseerde kaart zal het bedrijf Lankhorst b.v. niet meer voorkomen. De aanwezigheid van Lankhorst b.v. vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2. Bodem

In verband met de voorgenomen herinrichting van IJlsterplein is in 2004 een historisch onderzoek verricht om de onderzoeksstrategie te kunnen bepalen voor het bodemonderzoek. Dit onderzoek is verwoord in het rapport "Historisch onderzoek IJlsterkade, IJlsterkade/Watertoren en Boschplein te Sneek" van d.d. 9 december 2003 en als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat in de strook tussen de IJlsterkade en de Geau voorheen enkele bedrijven hebben gestaan. Reeds in 1993 zijn enkele locaties aangetroffen waar de bodem was verontreinigd.

Nabij het perceel Lemmerweg 19-21 is rond een ondergrondse brandstoftank plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Na sanering zijn in de bodem onder de bebouwing verhoogde gehalten aan minerale olie achtergebleven. De restverontreiniging is door middel van folie geïsoleerd van de schone aanvulgrond. Direct ten noordwesten van de rotonde heeft een tankstation van Esso gestaan. Geconcludeerd wordt dat bodemsanering noodzakelijk is met betrekking tot de gemeten gehalten aan vluchtige aromaten in het grondwater.

Ook de bodem ter plaatse van het Shell tankstation aan de Lemmerweg is verontreinigd.

Na uitvoering van het saneringsplan in 1995 is bij de shop en de werkplaats verontreiniging achtergebleven. Deze is afgeschermd met folie. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat de bodemsanering heeft voldaan aan de gestelde doelstelling. Grondwatersanering wordt niet noodzakelijk geacht.

Ten oosten van de Lemmerweg heeft voorheen een vuilstort gelegen. Een klein gedeelte van de noordzijde van de voormalige stort valt binnen het onderzoeksgebied. De bodem is reeds succesvol gesaneerd.

In vervolg op het historisch onderzoek is het "Actualisatie- en aanvullend bodemonderzoek IJlsterkade te Sneek" (d.d. 7 april 2004) uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd. Het doel van het actualisatieonderzoek was om na te gaan of de verontreinigingen zich hebben verspreid. Het aanvullend onderzoek had als doel het afperken van de aangetoonde verontreinigingen.

De analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn beoordeeld aan de hand van het toetsingskader Streefwaarden en Interventiewaarden Bodemsanering (Wet Bodembescherming). Op diverse locaties aan de IJlsterkade is verontreiniging aangetroffen en is vervolgens aanvullend onderzoek uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging in beeld te brengen. De gemeten licht, matig en sterk verhoogde gehalten overschrijden respectievelijk de geldende streef-, tussen- en interventiewaarden.

De totale hoeveelheid ernstig verontreinigde grond ter plaatse van de onderzochte deellocaties bedraagt circa 340 m³. De totale hoeveelheid sterk verontreinigd grondwater ter plaatse van de onderzochte deellocaties wordt geschat op 320 m³. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming en daarmee van een saneringsnoodzaak.

Naar aanleiding van de geconstateerde bodemverontreiniging is een saneringsplan opgesteld in de vorm van het rapport "Saneringsonderzoek en –plan IJlsterkade Sneek" van d.d. 15 oktober 2004. Zie voor dit onderzoek bijlage 7 van deze toelichting. De bodemsanering van de IJlsterkade heeft tot doel de locatie geschikt te maken voor het toekomstig gebruik. Het saneringsplan is ingediend bij het bevoegd gezag waarna een saneringsbeschikking is verkregen.

Voor de strook tussen de IJlsterkade en de Geau is in maart 2004 een asbestonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de geroerde grond tot boven de interventiewaarde verontreinigd is met asbest. Het rapport "Asbestonderzoek IJlsterkade Sneek" (d.d. 4 maart 2004) is als bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd. Uit historisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een groot aantal bedrijven waren gehuisvest, waar in de constructie en de dakbedekking van gebouwen asbesthoudende materialen zijn toegepast. Tijdens de visuele inspectie van de onderzoekslocatie is op drie plaatsen asbesthoudend materiaal aangetroffen op het maaiveld. Met behulp van een hydraulische graafmachine zijn in totaal 23 proefsleuven gegraven tot de ongeroerde grondlaag. Ter plaatse van vier proefsleuven is asbesthoudend materiaal aangetroffen. De asbestconcentraties in de bodem liggen beneden de interventiewaarde en restconcentratienorm voor asbest. Aan het gebruik van de bodem hoeven, voor wat betreft as-

best, geen beperkingen te worden gesteld. Aangeraden wordt om voor aanvang van de bewerking van de bodem de op het maaiveld aanwezige 'zwerfasbest' te verwijderen om te voorkomen dat asbest in de bodem terecht komt.

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 beleevingswaarde 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. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat dit geen nadelige gevolgen heeft voor de natuur en de openheid van het buitengebied.

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.

Het Waterplan Sneek heeft daarnaast een gebiedsindeling waarbij de Vaaras als een gebied is aangewezen. De Geau vormt samen met de grachten rondom de binnenstad en de Houkesloot de Vaaras die vanaf het water de entree tot Sneek vormt. Het Waterplan heeft de in onbruik geraakte industrieterreinen in het centrum (IJlsterkade en Geeuwkade) aangewezen als knelpunten. In de Vaaras hebben alle vier de koersen een hoge prioriteit. Het centrum, de IJlsterkade en de Geeuwkade krijgen het accent in de koers "Water en ruimte". Hier speelt het verfraaien van het waterfront en het herstructureren van versleten bedrijventerreinen en woongebieden een grote rol.

Om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de ingrepen zoals beoogd met het stedenbouwkundig plan, is er een bodemonderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat er bodemtechnisch gezien geen belemmeringen zijn.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. Aan de noord- en aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich waterpartijen met een peil van NAP -0,52 m. Het betreft hier de Geau, de Kolk en de Stadsgracht. Hier komen boezemwaterstijgingen voor tot circa NAP +0,10 m. De zorg voor de in het plan gelegen secundaire waterkering ligt bij het Wetterskip Fryslân.

Op 31 augustus 2000 is het advies van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw uitgebracht. Hierin wordt een visie gepresenteerd op de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland in de 21^e eeuw. In dit advies wordt gesteld dat er meer ruimte voor water moet komen. Het water moet een meer sturende rol in de ruimtelijke ordening krijgen. Om dit te bereiken worden er 16 aanbevelingen gedaan. Eén van de uitgangspunten is het voorkomen van afwenteling van water op naastgelegen gebieden. Hierin wordt met dit bestemmingsplan tegemoet gekomen door infiltratie en berging van water binnen het plangebied.

Het Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen (IWBP) 2001 t/m 2004 gaat in op het aspect waterbeheer. De hoofddoelstelling is verkrijgen / behouden van gezonde en veerkrachtige watersystemen die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een veilig, bewoonbaar en duurzaam Fryslân. Voorliggend plan zal hier in de uitwerking zoveel mogelijk proberen aan bij te dragen.

Uitgangspunt voor de waterhuishouding is dat zowel de bestaande kwantiteit als de kwaliteit niet wordt aangetast. De geplande ontwikkeling wordt afgestemd op de bestaande huishouding. Dit betekent dat in bepaalde gevallen gecompenseerd moet worden. Van het oppervlak grond dat aan de agrarische bestemming wordt onttrokken dient 9% aan water te worden teruggebracht. Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van onttrekking en er hoeft dus ook niet gecompenseerd te worden.

Binnen het plangebied wordt hemelwater dat afstroomt van verharde oppervlakten (daken en wegen) rechtstreeks afgevoerd op de waterpartijen of in de aan te leggen wadi's slootjes. Het vuile water wordt rechtstreeks op de riolering geloosd. Daarvoor zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd.

Binnen het plan is in overleg met het Wetterskip Fryslân de nieuwe kadehoogte vastgesteld op minimaal NAP +0,3m. Deze kadehoogte zal gerealiseerd worden binnen het plan door het verhogen van het maaiveld of door het aanleggen van een kade langs de te keren waterpartijen.

Het Wetterskip Fryslân heeft middels een brief (d.d. 25 mei 2005) aangegeven verder geen opmerkingen te hebben over dit plan.

5.4. Archeologie

Ter bescherming van het bodemarchief dienen archeologische waarden, als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed, te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Het rijk zal naar verwachting in 2005 de vereiste bescherming van cultuurhistorische waarden gaan vastleggen in een nieuwe monumentenwet. Tot het moment dat de nieuwe monumentenwet bekrachtigd is hanteert de provincie archeologisch interim-beleid. De provincie heeft Friese gemeentes gevraagd om in ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf op te nemen.

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

Uit de kaart voor de periode steentijd – bronstijd blijkt dat voor het gehele plangebied geen onderzoek noodzakelijk is. De kaart voor de periode ijzertijd – middeleeuwen toont dat in het gehele plangebied zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Ter bepaling van de onderzoeksstrategie voor een bodemonderzoek is er een historisch onderzoek verricht. Binnen dat onderzoek is informatie verzameld over het historisch gebruik. Op een historische kaart uit 1949 staat een molen en een aantal gebouwen getekend ter plaatse van de IJlsterkade. Op afbeeldingen uit 1826 is de molen wederom te zien samen met bebouwing langs de IJlsterkade en de Balthuskade. De overige gronden kenden nog een agrarisch gebruik. Op latere kaarten is ook bebouwing rond het huidige Boschplein zichtbaar. In De Kolk legden in de 19^e eeuw grote beurtschepen aan die afkomstig waren uit Amsterdam en Rotterdam. In het plangebied zijn volgens de Historische Atlas Friesland (1884) een draaisloot en een aschbelt aanwezig geweest. Vanaf circa 1900 hebben zich met name op het terrein tussen de Geau en de IJlsterkade een groot aantal bedrijven bevonden. Veel oude bedrijfsgebouwen zijn verbouwd, uitgebreid en inmiddels weer gesloopt.

In juli 2004 is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek. Het betreffende rapport "Inventariserend archeologisch onderzoek omgeving IJlsterkade en Boschplein te Sneek" (d.d. 23 juli 2004) is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd. Uit bureauonderzoek is geconcludeerd dat binnen het gehele gebied resten vanaf de Middeleeuwen kunnen worden aangetroffen. Indien binnen het gebied delen met een droge podzolbodem aanwezig zijn, kunnen hier ook Steentijdresten worden aangetroffen. Ten behoeve van het booronderzoek zijn er vervolgens 28 boringen tot in de ongeroerde ondergrond geplaatst teneinde de bodemopbouw en de verstorings vast te stellen. In het noordelijk deel van het plangebied, langs de IJlsterkade, is de bodem vrijwel ondoordringbaar door het vele puin.

Eventuele intacte restanten van middeleeuwse bebouwing, zoals fundamenteën of waterputten, of van de beide molens zullen vermoedelijk verdwenen zijn, maar door de hoeveelheid puin is dat niet zeker. In vrijwel alle verrichte boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Alleen in boring 21 zijn archeologische vondsten aangetroffen. Het betreft 4 fragmenten roodbakkerend aardewerk en een fragment bot.

Verder archeologisch onderzoek wordt op grond van de resultaten van het karterend booronderzoek niet noodzakelijk geacht. Toch is het niet geheel uitgesloten dat langs de IJlsterkade nog fundamenteën aanwezig zijn. Derhalve zal tijdens de saneringswerkzaamheden een archeoloog de werkputten inspecteren vlak na het ontgraven. Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, bestaat er een wettelijke verplichting tot het zo snel mogelijk melden hiervan aan bevoegd gezag.

5.5. Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen leidingen en/of straalverbindingen voor die vanwege hun structurele belang als zodanig bestemd dienen te worden.

5.6. Milieuvriendelijk bouwen en inrichten

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

5.7. Energieaspecten

Het beleid is gericht op een zuinig en verantwoord gebruik van energie. Het energieverbruik door verkeer en vervoer wordt beperkt door het terugdringen van het vermijdbare autogebruik en het bevorderen van het gebruik van milieuvriendelijker vervoerswijzen, voornamelijk de fiets en het openbaar vervoer. Daarnaast is van belang het terugdringen van huishoudelijk energieverbruik. Dit betreft met name het energieverbruik voor ruimteverwarming, dat kan worden beperkt door verbeterde isolatie en door optimale benutting van alternatieve energiebronnen, in het bijzonder van zonne-energie. Bij nieuw- en verbouwplannen zal gestreefd moeten worden naar een optimale benutting van energiebronnen.

5.8. Natuur in de stad

De gemeente Sneek streeft er naar om bij de inrichting van het stedelijk gebied goede condities te creëren voor een gevarieerde flora en fauna in de stad. Belangrijk daarvoor is het instandhouden of aanleggen van aaneengesloten gebieden waardoor ecologische verbindingen kunnen ontstaan. De bestaande structuren van natuur en landschap dienen behouden en versterkt te worden teneinde goede condities te creëren voor mens, flora en fauna. De groenstructuren zullen daarbij worden beschermd tegen oprukkende occupatie en versnippering. Het verdient de aanbeveling om in dit plangebied de groenstructuur te

versterken door de toevoeging van bomenrijen, bosschages en waterpartijen. De toekomstige groenstructuur in het plangebied zal worden gevormd door vier groene wiggen die vanaf de Geau het woongebied inrikken. Hierdoor zal er een heldere en herkenbare structuur van het plangebied ontstaan.

Voor het gebied rond de IJlsterkade heeft het bureau Altenburg & Wymenga veldonderzoek uitgevoerd naar bijzondere ecologische waarden. Voor de rest van het plangebied is ecologisch onderzoek niet nodig aangezien het gebied al reeds vele jaren verhard en bebouwd is. Uit het veldonderzoek rond de IJlsterkade is gebleken dat een storingsvegetatie aanwezig is van zeer algemene soorten als Klein hoefblad, Grote brandnetel, Fluitenkruid en andere kenmerkende soorten. De kade van de Geau is opgebouwd uit steen en hout waarbij specifieke muurflora ontbreekt. De ecologische betekenis beperkt zich tot het leefgebied voor algemeen tot zeer algemene soorten, die tevens voorkomen in tuinen en parken in de binnenstad. Er komen derhalve geen bijzondere soorten voor (Rode lijst, Habitatrichtlijn of relevante soorten Flora en Faunawet) en het terrein heeft geen specifieke status als natuurgebied. Het aanvragen van ontheffing van de Flora en faunawet is in deze niet nodig.

5.9. Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan of een vrijstelling.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de WRO of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de voorschriften onder de burgers en van de duidelijkheid van de voorschriften.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Voorts kan door middel van de flexibiliteitsbepalingen en de nadere eisenregeling ruimschoots worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De kaart, de toelichting en de voorschriften zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

5.10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het stedenbouwkundig plan heeft er 2 februari 2005 een inspraakavond plaatsgevonden. De reacties op het stedenbouwkundig plan zijn na afweging en beantwoording verwerkt in de uitwerking van het plan. In het kader van de bestemmingsplan-procedure zal op de gebruikelijke wijze gelegenheid worden gegeven tot inspraak. Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg gaat daar verder op in. Een inspraakavond zal niet meer worden georganiseerd. Dit wordt niet zinvol geacht aangezien het stedenbouwkundig plan de basis is voor dit bestemmingsplan en er dus geen sprake is van een nieuwe situatie. Het stedenbouwkundig plan dat 2 februari 2005 onderwerp was van de inspraakavond is sindsdien niet meer structureel aangepast. Alleen op detailniveau is het stedenbouwkundig plan aangepast naar aanleiding van de gehouden inspraakavond.

5.11. Economische uitvoerbaarheid

Deze stadsvernieuwingsoperatie is niet kostendekkend uit te voeren. De totale kosten van het herstructureringsplan zijn begroot op ongeveer 16 miljoen euro. De opbrengsten zijn geraamd op ongeveer 12 miljoen euro. Het plantekort bedraagt bij deze ramingen 4 miljoen euro. Een bijdrage ten laste van de reserve stadsvernieuwing van € 300.000,-- en een bijdrage van de reserve stedelijke vernieuwing van € 3.793.000,-- dekken dit tekort. De kosten voor de sanering aan de IJlsterkade zijn niet in de exploitatieopzet verwerkt. De sanering van deze percelen is een apart project waarvan de kosten door de gemeente en door de ontwikkelaar worden betaald. Het herstructureringsplan wordt derhalve financieel uitvoerbaar geacht.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1. Inspraak over het bestemmingsplan

Een inspraakavond over het stedenbouwkundig plan heeft op 2 februari 2005 plaatsgevonden. De reacties van die avond zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan dat op 22 februari 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad. Onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op dat vastgestelde plan waarin de inspraakreacties zijn verwerkt. Zodoende heeft de gemeente besloten geen nieuwe inspraakavond te laten plaatsvinden ten behoeve van onderhavig plan.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan IJlsterplein is in het kader van de voorgeschreven inspraakprocedures ter inzage gelegd en heeft van 16 maart 2006 t/m 27 april 2006 gedurende vier weken ter inzage gelegen op het stadhuis. Een ieder is in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan.

Er zijn twee reacties ontvangen:

1. Wijkplatform Lemmerweg Oost (brief d.d. 24-04-2006)
2. mr. P.A. Westerhout, namens de heer en mevrouw Wijnja (brief d.d. 26-04-2006)

De beantwoording van de ontvangen reacties is opgenomen in bijlage 10 "Overleg en Inspraak".

6.2. Overleg ex artikel 10 Bro

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

1. Commissie van Overleg, provincie Fryslân (brief d.d. 13-04-2006);
2. Wetterskip Fryslân (brief d.d. 13-04-2006);
3. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Noord (brief d.d. 7-02-2006).

De beantwoording van de ontvangen reacties is opgenomen in bijlage 10 "Overleg en Inspraak".

Gemeente Sneek

Bestemmingsplan

IJsterplein

INHOUD:
TOELICHTING
BIJLAGEN
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

Werknummer : 327.510.00
Datum : 31 oktober 2006

KuiperCompagnons

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

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



Bijlagen

Bijlage 1
Beeldkwaliteitplan IJlsterplein Sneek

Bijlage 2

**“Akoestisch onderzoek artikel 19 WRO-procedure; IJlsterkade/Watertoren en Bosch-
plein te Sneek”**

Bijlage 3
“Milieu-onderzoek IJlsterplein”

Bijlage 4

“Akoestisch onderzoek wijziging geluidszone bestemmingsplan Lankhorst te Sneek”

Bijlage 5

“Historisch onderzoek IJlsterkade, IJlsterkade/Watertoren en Boschplein te Sneek”

Bijlage 6

“Actualisatie- en aanvullend bodemonderzoek IJlsterkade te Sneek”

Bijlage 7
“Saneringsonderzoek en –plan IJlsterkade Sneek”

Bijlage 8
“Asbestonderzoek IJlsterkade Sneek”

Bijlage 9

“Inventariserend archeologisch onderzoek omgeving IJlsterkade en Boschplein te Sneek”

Bijlage 10
Overleg en Inspraak