

# VASTGESTELD

## Bestemmingsplan Sneek- Houkepoort

Inhoud

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

Vastgesteld 26 januari 2017

## INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding .....	3
1.1	Doel .....	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan .....	3
1.3	Begrenzing plangebied .....	4
1.4	Digitaal uitwisselbaar plan .....	4
1.5	Leeswijzer .....	4
2.	Planbeschrijving en uitwerking .....	5
2.1	Inleiding .....	5
2.2	Ontstaan en ontwikkeling .....	5
2.3	Bestaande situatie .....	5
2.4	Opzet bestemmingsplan Houkepoort .....	6
2.5	Toekomstige stedenbouwkundige situatie .....	7
2.6.	Openbare ruimte .....	8
2.7	De haven- en aanlegplaatsen en ligplaatsen .....	8
3.	Beleidskader .....	9
3.1	Provinciaal beleid .....	9
3.2	Regionaal beleid .....	10
3.3.	Gemeentelijk beleid .....	12
4 .1	Randvoorwaarden .....	15
	Milieu-aspecten .....	15
4.1.1.	Geluidhinder .....	15
4.1.2	Luchtkwaliteit .....	17
4.1.3	Hinder van en voor bedrijvigheid .....	18
4.1.4	Externe veiligheid .....	18
4.2	Ecologie .....	20
4.2.1	Soortenbescherming .....	20
4.2.2	Gebiedsbescherming .....	21
4.3	Bodem .....	22
4 .4	Water .....	23
4.5	Cultuurhistorie en archeologie .....	25
4.6	Kabels en leidingen .....	27
4.7.	Verkeer .....	28
4.8	Duurzaamheid .....	28
4.9	Ruimtelijke kwaliteit .....	29
4.10	Ontgrondingen .....	29
5.	Beeldkwaliteit .....	30
7.	Economische uitvoerbaarheid .....	37
8.	Maatschappelijke toetsing en kwaliteit .....	38
8.1	Overleg en inspraak .....	38
8.2.	Zienswijzen .....	40
8.3.	Vaststelling bestemmingsplan .....	40

### Bijlage

- 1a. Akoestisch onderzoek
- 1b. Besluit hogere waarde
2. Rapport Externe veiligheid
3. Ecologische beoordeling woningbouw Houkepoort te Sneek
4. Invulling achtererven

# 1. Inleiding

## 1.1 Doel

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is om de realisatie van een nieuw woongebied aan de oostkant van Sneek mogelijk te maken. Het betreft hier een herontwikkeling van een 'bestemd' woningbouwgebied Houkepoort terwijl er op de locatie nog geen enkele woning is gebouwd. De omstandigheden op de markt en de financiële perikelen die specifiek voor deze locatie aan de orde zijn, nopen tot bijstelling. Die noodzaak om bij te sturen en bij te stellen, wordt dan ook algemeen onderkend. Desondanks is het toch geoorloofd om bij de beoordeling van een bijstelling van het plan de oorspronkelijke legitimatie om hier te mogen bouwen in het achterhoofd te houden. De uitdaging is om binnen de context van de financieel noodzakelijk aanpassingen toch te kijken in hoeverre van deze locatie een bijzondere locatie gemaakt kan worden.

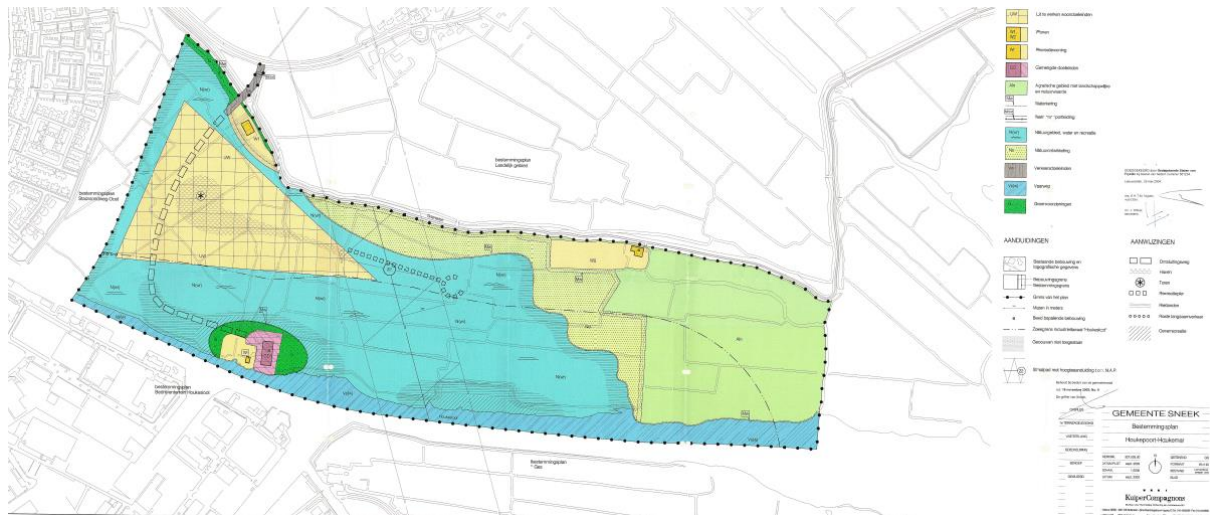


Figuur 1. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Houkepoort

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied Houkepoort/Houkemar geldt het bestemmingsplan Houkepoort-Houkemar, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sneek op 18 november 2003. In artikel 5 zijn uitwerkingsregels opgenomen. Op basis hiervan is het plan uitgewerkt d.d. 29 maart 2005. Het nu aan de orde zijnde plan voldoet niet aan het uitwerkingsplan omdat de woningen deels worden gedraaid en het openbare gebied niet meer aan de rand ligt. Opnieuw uitwerken lijkt geen optie, enerzijds omdat het plan niet voldoet aan de in het moederplan genoemde uitgangspunten en anderzijds omdat voor het gebied per 18 november 2013 een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld (is geen fatale termijn maar er kunnen dan geen leges meer in rekening worden gebracht t.a.v. ontwikkelingen). Los van de inhoudelijke kant van de zaak, zou bij een gewijzigde planvorming het beste kunnen worden gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan (met daarin gewijzigde uitgangspunten).

De omliggende gronden maken ook onderdeel uit van het bestemmingplan Houkemar. De prioriteit is thans gelegen in het woningbouwgebied. Binnen afzienbare termijn komt het omliggende gebied ook voor een herziening in aanmerking. Daarbij kan op voorhand reeds worden opgemerkt dat het gebied nagenoeg geen wijzigingen ondergaat ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2003.



Figuur 2. Moederplan Houkepoort-Houkemar met de driehoek als woningbouwgebied

### 1.3 Begrenzing plangebied

Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is de exacte begrenzing door middel van een plangrens aangegeven.

### 1.4 Digitaal uitwisselbaar plan

Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen, vertaald naar de SVBP 2012.

### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de planbeschrijving aan bod. Hoofdstuk 3 geeft de relevante uitgangspunten weer. Hoofdstuk 4 schetst het relevante beleidskader. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde milieueisen- en beperkingen. Hoofdstuk 6 geeft de beeldkwaliteitseisen aan die voor het plangebied zijn opgesteld. De juridische toelichting is in hoofdstuk 7 gegeven. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 8 in beeld gebracht. Tot slot komt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke toetsing van het plan aan de orde.

## 2. Planbeschrijving en uitwerking

### 2.1 Inleiding

Sneek is gelegen in Zuidwest-Friesland (de Zuidwesthoek) en grenst aan het Friese Merengebied. Door de ligging nabij het Sneekermeer is Sneek vanouds een waterstad. Sneek is één van de Friese elf steden. De stad Sneek maakt sinds 1 januari 2011 deel uit van de gemeente Súdwest-Fryslân en heeft een belangrijke centrumfunctie voor de regio. De gemeente telt ruim 80.000 inwoners en de stad Sneek telt ongeveer 33.000 inwoners en biedt werkgelegenheid aan ruim 14.000 mensen.

### 2.2 Ontstaan en ontwikkeling

Sneek is gelegen aan de zuidzijde van het oude Middelzeegebied, waardoor op de verspreid liggende gebiedstyperende terpen verschillende dorpen zijn ontstaan. Ten noorden van de stad waren vruchtbare kleigronden gelegen, afgezet langs de oevers van de voormalige Middelzee. Aan de zuidkant strekte zich een moerasvlakte uit met talloze plassen, poelen en meren. De vruchtbare kleigronden in het noorden werden door de Hemdijk beschermd tegen het water uit het zuiden.

Sneek zelf is ontstaan op een landtong in de oude Middelzee waar de vaarweg naar het noorden de zuidelijke dijk van de Hempolder Scherhem kruist. Deze vaarweg naar het noorden werd noodzakelijk, omdat transport over de Middelzee door dichtslibbing onmogelijk was geworden. Een exacte datering van het ontstaan van Sneek is niet bekend, maar wel is bekend dat de stad in de 11-de eeuw al bestond.

Vanaf de 13de eeuw verkreeg Sneek diverse stadsrechten, die in 1456 officieel werden bestendigd, waarmee Sneek één van de Friese elf steden werd. Als handelstad was dit tevens het begin van een bloeiperiode die tot circa 1550 zou duren. In 1492 werd begonnen met de aanleg van een grachtengordel en stadsmuur, waardoor Sneek vanaf die tijd de enige ommuurde stad van Fryslân was. Van deze historische vestingwerken resteren thans nog het Bolwerk en de Waterpoort.

De stad zelf heeft een historische kern met een radiale structuur, die is ontstaan vanuit de toegangswegen en de zes waterelementen. Dat zijn de Frjentsjerter Feart, De Swette, De Geau, De Woudfcart, De Snitser Aldfeart en de Houkesleat. Uitbreidingen hebben zich rondom deze basisstructuur voortgezet. Tot het eind van de 19de eeuw werd de stad binnen de stadsgrachten steeds voller gebouwd. Hierna verzezen aan de overzijden van de stadsgrachten de eerste woningen en vervolgens werden in een later stadium de verschillende wijken aangelegd. In de loop van de tijd heeft Sneek zich hierdoor ontwikkeld tot een compacte stad binnen de rondweg, waarbij in de laatste decennia ook de rondweg is overgestoken, zoals in het zuiden van de stad de wijk Tinga en Duinterven en in het noorden Harinxmaland. De wijk Houkepoort is de eerste woonuitbreiding aan de oostzijde van de stad buiten de huidige oostelijke stedelijke rondweg.

### 2.3 Bestaande situatie

#### Ligging

Het plangebied ligt ten oosten van Sneek buiten de Stadsrondweg-Oost. De grens van het plangebied wordt gevormd door de begrenzing van het toekomstige driehoekige wooneiland in de Houkemar. Globaal is het plangebied gelegen tussen de Stadsrondweg-Oost, De Grienedyk en de Houkesloot.

### Huidige gebruik

Op grond van een eerdere uitwerking van het bestemmingsplan Houkepoort-Houkemar is de infrastructuur reeds aangelegd. Datzelfde geldt voor de centraal gelegen waterpartij. Het plan is in principe gereed voor woningbouw. Zoals genoemd in hoofdstuk 2.5 zal de infrastructuur voor een deel moeten worden aangepast.

### Landschap

In de omgeving kenmerkt het landschap zich met name door haar openheid. Typierend zijn hierbij de dijken, wegen en waterlopen met cultuurhistorische waarden. Deze elementen doorsnijden het landschap in diverse richtingen en hebben van oudsher bijgedragen aan de onregelmatige blokvormige kavelstructuur in het gebied.

De in figuur 3 weergegeven luchtfoto geeft een indruk van de huidige situatie in en in de omgeving van het plangebied.



Figuur 3. Luchtfoto woningbouwgebied Houkepoort en omgeving

## **2.4 Opzet bestemmingsplan Houkepoort**

Het nieuwe bestemmingsplan Houkepoort kan worden omschreven als een globaal bestemmingsplan. Daarom is uitgegaan van twee hoofdbestemmingen, t.w. ‘woongebied’ en ‘water’. Verder is aan de westkant van het plan de bestemming ‘groen’ opgenomen.

Binnen het plangebied zijn binnen de bestemming ‘woongebied’ een aantal bouwvlakken opgenomen waarbinnen een maximaal aantal woningen kunnen worden gerealiseerd. De bestemming ‘water’ omvat de binnenhaven en het water dat is gelegen aan de buitenkant van het

plangebied en tevens voor het grootste gedeelte de begrenzing vormt. Het plan Houkepoort gaat voornamelijk uit van maximaal 191 woningen.

## 2.5 Toekomstige stedenbouwkundige situatie

### Algemeen

Het is wellicht niet goed elke aanpassing voor de woonlocatie Houkepoort te spiegelen aan de oorspronkelijke planopzet van destijds. Aan de andere kant is het wel goed om in gedachten te houden waarom we op deze plek een woonlocatie realiseren. Op een zó prominente plek midden in het open landschap zou dat normaliter niet zijn gedaan. Maar destijds heeft de gemeente gesteld dat het een goede manier zou zijn om de stad Sneek en het Sneekermeer dicht bij elkaar te brengen en als je dat dan doet met een zeer bijzonder en uniek stedenbouwkundig concept, dan kan dat een legimitatie zijn om zo'n open plek in het landschap te vullen. Daar is ook de vorm, de driehoek, ontstaan. Het 'bijzondere' is de legimitatie geweest voor gemeentebestuurders maar ook het provinciebestuur om hier een ontwikkeling in gang te zetten. Zoals hiervoor reeds genoemd, nopen de omstandigheden op de woningmarkt en de financiële perikelen die specifiek voor deze locatie aan de orde zijn, tot bijstelling.

Het woongebied Houkepoort is geprojecteerd tussen de stadsrondweg, de Houkemar en de Houkesloot. Het samenkomen van stad en water kan aanleiding zijn voor een bijzondere oplossing. De Houkepoort dient een hoogwaardige stedelijke bebouwing te krijgen, die op een markante, beeldbepalende wijze de stadsentree en daarmee een toegevoegde waarde voor Sneek betekent. De bebouwing dient in een belangrijke mate op het water betrokken te worden door middel van een haven en door oriëntatie op het omliggende water. Voor een deel is het front van de bebouwing naar de (openbare) oevers gekeerd.

### Planopzet

Gestreefd wordt naar een gevarieerd en levendig woongebied. Om dit te bereiken kan variatie worden aangebracht in bouwhoogte en woningbreedte. Daarnaast kunnen woningtypes zo worden geschakeld dat ze steeds een wisselend aanzien hebben. Gezien de gewenste ruimtelijke kwaliteit op het wooneiland wordt het woongebied voor een groot deel projectmatig ontwikkeld.

Het wooneiland kan worden onderverdeeld in vier woongebieden t.w.

1. woningen aan de buitenrand en gekeerd naar de openbare oevers;
2. woningen grenzend aan de buitenzijde en aan privé oevers
3. woningen aan de binnenzijde, deels gekeerd naar openbare oevers of gelegen aan privé oevers
4. woontoren

#### *1. Woningen aan de buitenrand en gekeerd naar de openbare oevers*

In principe komt de stedenbouwkundige opzet van dit deelgebied overeen met het 'oude plan' Houkepoort. Het gaat daarbij om grondgebonden en geschakelde woningen, gericht op het water. De woningen hebben hun entree aan de kade.

#### *2. Woningen grenzend aan de buitenzijde en aan privé oevers*

In de vormgeving, in ieder geval aan de buitenzijde, wordt een duidelijk statement gemaakt. Geen invullingen met individuele schuttingen, bijgebouwen etc. Gestreefd wordt naar een herkenbare eenheid. Dat vergt voor het merendeel een projectmatige invulling aan de buitenzijde en per zijde een eenduidig beeld in woningtype en architectuur. Waar aan de buitenzijde sprake is van particulier opdrachtgeverschap zullen de beeldkwaliteitseisen moeten zorgen voor voldoende samenhang en eenheid in het beeld. Per zijde is binnen die eenheid ruimte in variatie in vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd (rijwoningen).

### *3. Woningen aan de binnenzijde, deels gekeerd naar openbare oevers of gelegen aan privé oevers*

Het gehele binnengebied kan een gevarieerd bebouwingsbeeld geven. Een diversiteit in woningtypes aan de binnenhaven is acceptabel. Een gevarieerd en eventueel 'chaotisch' bebouwingsbeeld aan de binnenzijde heeft geen negatieve gevolgen voor de uitstaling naar buiten. Het is een mooie plek voor particulier opdrachtgeverschap.

### *4. woontoren*

In het thans nog geldende bestemmingsplan Houkepoort (uitwerking), is de woontoren het centrale punt in de stedenbouwkundige opzet. Deze toren speelt zowel binnen het wooneiland als op schaal van de stad een belangrijke rol. Door de hoogte en de bijzondere vormgeving van de toren wordt deze een belangrijk herkenningspunt van Sneek en van Houkepoort vanuit de omgeving. Ook op deze wijze wordt een verbinding gemaakt tussen Sneek en het Sneekermeer. Uitgegaan wordt van een toren met 8 bouwlagen (maximaal 15 woningen).

## **2.6. Openbare ruimte**

Waar de oevers openbaar zijn kan die ruimte worden benut als wandelgebied. Aan de binnenzijde, op de kop van de haven, heeft de ruimte met name een verblijfsfunctie. De inrichting van de openbare ruimte is in het algemeen stenig, afgewisseld met groen. De verharding moet een hoogwaardig aanzien krijgen. Gebakken klinkers, met kleurschakering om gebruiksverschillen aan te duiden, zullen daarom overal worden toegepast, zowel op rijgedeeltes als op wandel- en verblijfsgebieden.

## **2.7 De haven- en aanlegplaatsen en ligplaatsen**

Centraal in het wooneiland is een haven gesitueerd. Uitgangspunt is dat dit vaste ligplaatsen voor de bewoners zijn. De drie zijden van het wooneiland bieden aanvullende vaste ligplaatsen voor bewoners. Het plan gaat uit van in totaal 160 ligplaatsen. Aan de west- en noordzijde van het plangebied, grenzend aan de openbare ruimte, kunnen maximaal 50 ligplaatsen worden gefaciliteerd. Voor de woontoren zijn 15 ligplaatsen beschikbaar. Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte voor 80 ligplaatsen. Aan de noordzijde is ruimte voor 15 ligplaatsen.



## 3. Beleidskader

### 3.1 Provinciaal beleid

#### Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 3 december 2006 is het “Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het Streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

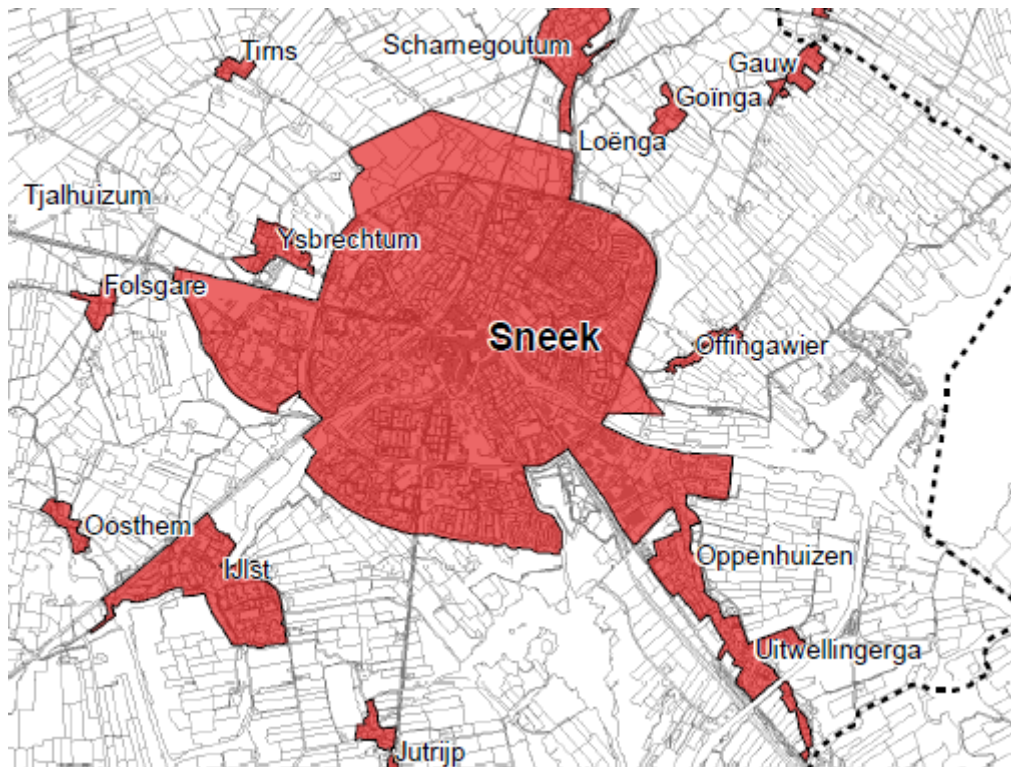
Centraal in het Streekplan staat het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke-, natuurlijke- en cultuurhistorische kwaliteiten.

De provincie zet voor wat betreft het thema ‘Wonen’ in op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waaronder Sneek. Hiermee beoogt de provincie:

- voldoende schaal en massa voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid;
- een gevarieerde bevolkings- en huishouden-samenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden;
- een vermindering van de woningvraag op het platteland waardoor in de kleine kernen meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden wordt; een evenwichtige regionale woningbouwverdeling;
- een ontwikkeling van stadsranden en stedelijke uitloopgebieden met hoge(re) landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

#### Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen vervallen. De provincie heeft daarentegen wel de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In 2010 heeft de Provincie Fryslân derhalve het initiatief genomen om te komen tot de Provinciale Verordening Romte (PVR). Deze is op 15 juni 2011 vastgesteld en is per 1 augustus 2011 in werking getreden. Per 1 augustus 2014 is de nieuwe Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels opgesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het plangebied maakt in de PVR onderdeel uit van het Stedelijk Gebied (zie figuur 3). Het plangebied Houkepoort dient als uitbreidingsgebied te worden aangemerkt. In de PVR zijn geen regels opgenomen die een belemmering vormen voor de uitvoering van het voorliggende plan.



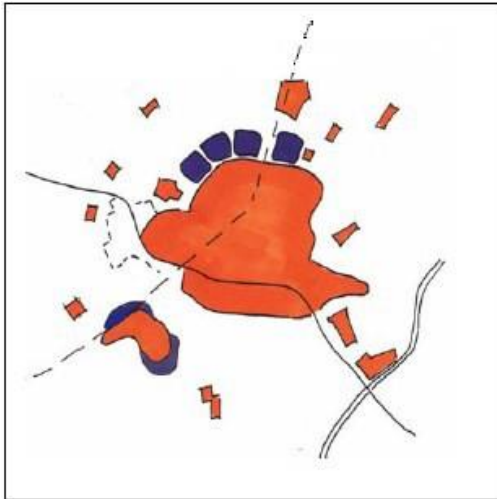
Figuur 4. Stedelijk gebied Sneek. Bron PVR .

## 3.2 Regionaal beleid

### Structuurvisie 2020 Sneek & Wymbritseradiel Noord 2020 (2005)

De voormalige gemeenten zijn door hun ligging op elkaar aangewezen en hebben daarom besloten een gezamenlijke ruimtelijke visie voor stad en land te maken met een blik op het jaar 2020. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de kansen van dit gebied aan als de krachten van beide gemeenten worden gebundeld, ten einde een verdere groei van wonen, werken en recreatie te bereiken. Zoals eerder in deze toelichting aangegeven zijn beide gemeenten inmiddels samen met de gemeenten Wûnseradiel, Bolsward en Nijefurd opgegaan in de nieuwe gemeente Súdwest-Fryslân.

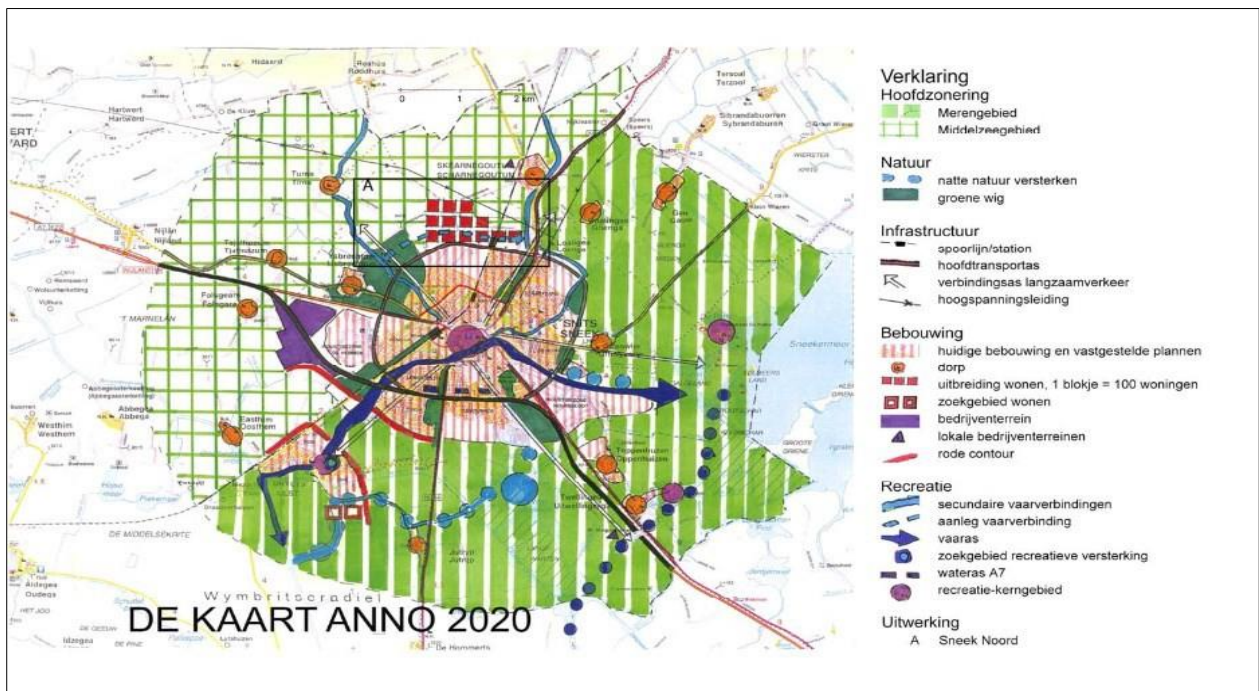
Onder andere Sneek heeft een rol in de versterking van de woningmarkt aan de A7. In de structuurvisie wordt ruimte gezocht voor een ambitieus woningbouwprogramma, geënt op de gemeentelijke woonplannen. In de structuurvisie is de opgave gesteld om in de regio te zoeken naar uitbreidingsruimte voor circa 1.500 woningen. In de structuurvisie zijn voor dit aantal woningen gebieden aangegeven waar gebouwd moet worden en met welke woonkwaliteit. Eén van de drie woonmilieus die daarbij zijn gehanteerd, is: 'wonen in de stedelijke omgeving van Sneek'. Vier verschillende modellen ten aanzien van de woningbouwontwikkeling zijn opgesteld. Het compact-traditionele model is het voorkeursmodel. Dit voorkeursmodel borduurt voort op de ontwikkeling van de stad in de afgelopen decennia.



Figuur 5. Compact-traditioneel model: ontwikkeling wonen (bron : structuurvisie 2020 (2005))

Het compact-traditionele model geniet de voorkeur, omdat het landschap, de groene ruimte, natuur en eigenheid/zelfstandige karakter van de omliggende dorpen worden gespaard. Daarnaast kan in eerste instantie in stedenbouwkundige zin worden aangehaakt op de reeds aanwezige landschappelijke dragers (oostelijke rondweg, de Grienedyk en de Houkesloot).

De kaart (figuur 6), behorende bij de structuurvisie, geeft de wensen van ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen aan. Hierbij wordt voortgeborduurd op de bestaande situatie, zoals de aanwezige bebouwing, de bestaande infrastructuur van weg en water en de vastgestelde plannen.



Figuur 6. Structuurvisiekaart met weergave van het gebied in 2020. (bron: structuurvisie 2020, 2005)

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2021

Het aantrekkelijk houden van de woningvoorraad is bepalend voor de aantrekkelijkheid en dynamiek van \*toekomstige) krimpgebieden. Daarom wordt ingezet op een kwalitatieve verandering van de bestaande woningvoorraad door sloop en herstructurering te stimuleren en nieuwbouwplannen te matigen en aan te passen.

Om het draagvlak voor de voorzieningen in de grotere kernen in de landelijke clusters in stand te houden en omdat een grote categorie huishoudens graag dicht bij voorzieningen wenst te wonen, ligt het accent van de woningbouwopgave binnen iedere cluster bij de grotere kernen.

#### Woningbouwprogramma 2011-2016

Het nieuwe beschikbare gemeentelijke woningbouwprogramma vormt in de eerste plaats de harmonisatie van de vijf oude woningbouwprogramma's van de voormalige gemeenten Sneek, Bolsward, Nijefurd, Wymbritseradiel en Wûnseradiel. In de tweede plaats zijn demografische en marktontwikkelingen geanalyseerd om tot een actualisatie van bestaande woningbouwplannen te komen.

Kortweg is het beeld als volgt:

Bevolkingskrimp in de gemeente zal zich in kernen tot 1.000 inwoners voordoen. Voor Súdwest-Fryslân geldt dat 56 van de 69 kernen krimpgevoelig en dus kwetsbaar zijn. De gemeente Súdwest-Fryslân is in zijn geheel echter geen krimpgemeente, want Sneek en Bolsward compenseren krimp op het platteland.

Door de kredietcrisis is gebleken dat de demografische ontwikkeling slechts ten dele bepalend is voor het functioneren van de woningmarkt. In feite zijn de ontwikkelingen in de financieel-economische sector, de koopwoning- en de huurwoningmarkt momenteel bepalend.

Uit bovenstaande is een nieuwe en realistische koers naar voren gekomen met als gevolg een integrale heroverweging van een groot aantal woningbouwplannen.

Voor Houkepoort is aangegeven dat deze conform het woningbouwprogramma in de periode 2011-2016 wordt uitgevoerd.

#### Duurzame verstedelijking

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

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

De voorgenomen uitbreiding van plan Houkepoort sluit aan bij de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1. In het kader van de voorgenomen uitbreiding is een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Uit dit behoefte onderzoek blijkt dat er in Sneek de komende jaren nog voldoende behoefte is aan nieuwe woningen. Het gaat daarbij vooral om vrijstaande woningen en twee woningen onder één kap. Door flexibiliteit op te nemen, kan gedurende het hele realisatieproces, aangesloten worden op de actuele lokale woningbehoefte.

2. Het gebied waarop de plannen voor de uitbreiding van toepassing zijn, maakt onderdeel uit van het stedelijke gebied (zie figuur 4). Het thans vigerende bestemmingsplan voorziet (met een uitwerking) overigens ook al in het bouwen van woningen.

Inhoudelijk volgt deze herziening van het bestemmingsplan de behoefte aan nieuwbouwwoningen. In de 'Behoefteraming nieuw te bouwen woningen' van Stec is geconcludeerd dat aansluitend bij het vigerende Woningbouwprogramma 2011-2016, nog behoefte is aan een ruim aantal eengezinswoningen, waaronder ook nog een aandeel vrijstaande woningen.

Wanneer we de aantallen woningen verdelen over de in exploitatie genomen woningen, zien we dat de locaties Harinxmaland en Houkepoort nodig zijn voor de aantallen (vrijstaande) grondgebonden woningen in het koopsegment. Vanzelfsprekend met enkele andere woningtypen en andere eigendomsvormen. Bij andere binnenstedelijke locaties ligt de nadruk vooral op (sociale) huurwoningen (zowel grondgebonden als appartementen). Deze locaties lenen zich qua ruimte en uitstraling niet voor grotere aantallen grondgebonden woningen waaronder vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er op dit moment geen binnenstedelijke locaties die snel tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

3. Zoals genoemd, ligt het plangebied in stedelijk gebied en dient verder als uitbreidingsbeid te worden aangemerkt. Het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan grenst aan de uitbreidingsplan De Domp. De ontsluiting van het gebied verloopt via de reeds aanwezige wegen.

#### Groenstructuurplan Sneek 2000

De kwaliteit van de groene ruimten in de stad Sneek wordt vergroot door de groengebieden met elkaar in verbinding te brengen. De groengebieden bevinden zich voornamelijk in de nieuwere wijken in de stad. Wijken van de laatste decennia bevatten grotere groene ruimten, bredere straatprofielen met grasbermen en bomen en groene verbindingzones. De aanleg van natuurlijk groen met ecologische waarde heeft de bijzondere aandacht.

De uitwerking van de samenhang tussen groene gebieden, zogenaamde wiggens en karakteristieke dragers als water staan centraal in het groenstructuurplan. Behoud van het groene stadslandschap kan plaatsvinden door versterking van de groene wiggen vanuit het landschap naar de stadskern. Zichtlijnen vanuit de stad naar het buitengebied zijn gewenst.

#### Duurzaamheidsvisie "Duurzaam duurt het langst...." Duurzame ontwikkeling Sneek 2005

In de Duurzaamheidsvisie van de voormalige gemeente Sneek wordt duidelijk gemaakt op welke manier de gemeente de komende jaren de vitaliteit en leefbaarheid van de stad Sneek wil verbeteren en versterken voor nu levende en ook toekomstige generaties. De gemeente vindt het noodzakelijk dat niet alleen door de gemeente zelf, maar ook door inwoners, bedrijven en instanties binnen Sneek een traject van duurzame ontwikkeling wordt ingezet.

Het duurzaamheidsmotto is de stad Sneek leefbaar te houden en duurzaam te maken. Hiertoe worden de volgende doelen nagestreefd: minder afval en beter scheiden, reduceren van CO2-

uitstoot, meer duurzaamheidsaspecten meenemen in ruimtelijke ontwikkelingen, betere bodemkwaliteit, betere waterkwaliteit, bescherming waardevolle natuur- en landschapselementen, groter naleefgedrag milieuregels, meer duurzaam bouwen en meer aandacht voor milieuvriendelijker vervoer en gedrag.

#### Waterplan Sneek (2002)

Doelstelling van het waterplan van de voormalige gemeente Sneek is een gemeenschappelijke visie en een uitvoeringsplan voor duurzaam en integraal waterbeheer in de voormalige gemeente Sneek. In het waterplan zijn een visie en een projectplan opgenomen.

De missie voor het omgaan met water in de stad Sneek is om door een duurzame en integrale benadering van water een optimale situatie te scheppen voor een leefbare en economisch gezonde stad nu en later. Deze missie past binnen het landelijke en regionale kader. Het accent ligt daarbij op het verbeteren van de waterhuishouding, waterkwaliteit, recreatieve mogelijkheden, belevingswaarde van het water en de ruimtelijke, economische en organisatorische aspecten van het water. Dit dient bij te dragen aan een aantrekkelijke stad en een goede en gezonde leefomgeving, waar het voor bewoners en toeristen plezierig vertoeven is.

#### Gemeentelijk Rioleringsplan 2004 - 2008

Naar aanleiding van de Wet Milieubeheer (1993) dient iedere gemeente een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen. Het GRP is een beleidsstuk voor de aanpak van de inzameling en het transport van afvalwater. In het GRP wordt onder meer uitvoering gegeven aan de reductie van de emissie uit het rioolstelsel via de riool overstorten in het kader van de basisinspanning. Voor de stad Sneek is het GRP van de voormalige gemeente Sneek van toepassing, het Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2008.

#### Beleidsnota Archeologie 2006 - 2010: Sporen van het verleden (2005)

Het grondgebied van de voormalige gemeente Sneek telt een groot aantal locaties waar naar verwachting sporen uit het verleden zijn te vinden. Op grond van de Monumentenwet is aandacht voor en bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed verplicht. Voor alle partijen is het van belang dat de consequenties voor het bodemarchief in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Samengevat zijn de uitgangspunten als volgt:

- De gemeente neemt actief verantwoordelijkheid voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.
- Archeologie maakt deel uit van bestemmingsplannen, wordt in een vroeg stadium betrokken en waar mogelijk ingezet als inspiratiebron voor bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Gemeentelijk archeologiebeleid volgt vooralsnog de provinciale richtlijnen van de FAMKE.
- Het publiek wordt betrokken bij archeologische activiteiten om draagvlak en betrokkenheid te vergroten.
- Archeologie zal worden ingezet om het cultuurtoerisme een impuls te geven.
- Financieel gezien wordt het principe van 'de verstoorder betaald' zoveel mogelijk toegepast.

#### Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2013)

Het hoofddoel van het GVVP is om een verkeersveilige, leefbare en optimaal bereikbare gemeente te creëren. De inrichting van de wegen vormt hier een basis voor. Landelijk is afgesproken dat hiervoor het Duurzaam Veilig principe wordt toegepast. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verkeersruimten en verblijfsgebieden. In de verkeersruimten krijgen vlotte autoverplaatsingen en bereikbaarheid prioriteit. In verblijfsgebieden is de kwaliteit van de openbare ruimte belangrijker. De doorstroming van het verkeer heeft een ondergeschikte rol ten opzichte van een aangenaam en veilig woon- en leefklimaat. Houkepoort is zo'n verblijfsgebied.

## 4.1 Randvoorwaarden

### Milieu-aspecten

#### 4.1.1. Geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden (Staatsblad 2006 -661). Tevens is op 1 januari 2007 het “Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006” (Staatscourant 21 december 2006, nummer 249) in werking getreden. Nadien zijn er nog een aantal (kleine) wijzigingen geweest van de Wet Geluidhinder”. Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat Lday-evening-night (Lden). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat Letmaal (Letm) wordt net als vroeger aangeduid met ‘dB(A)’. Beide dosismaten zijn ‘A-gewogen’: ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in Lden is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

De Wet geluidhinder bepaalt dat de “geluidsbelasting” op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB (voorheen 50 dB(A)).

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Bij een weg met twee rijstroken is de zonebreedte in stedelijk gebied 200 m en buiten de bebouwde kom 250 m.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. De nabij het plangebied gelegen weg Stadsrondweg-Oost kent een zone waarin een deel van de woningen worden opgericht.

Er is in het kader van het thans geldende bestemmingsplan reeds akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai als uitgevoerd. Het onderzoek is op basis van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan geactualiseerd.

#### Aanvulling onderzoek Wegverkeerslawaai

##### Inleiding

Zoals genoemd, is voor het plan eerder een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het bestemmingsplan Houkepoort-Houkemar. In verband met de wijziging van het bestemmingsplan is een nieuw onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de bouwblokken van het plan

##### Opzet van het onderzoek

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de geluidsbelasting op het bestemmingsplan Houkepoort als gevolg van de Stadsrondweg-Oost (N354) en de overige wegen in de omgeving. De berekeningen zijn uitgevoerd met de in bijlage III van het Reken- en meetvoorschriften Geluidhinder 2012 aangegeven standaardmethode II. Per woonblok is geluidsbelasting ten gevolge van het

wegverkeer op de Stadsrondweg-Oost inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is uitgevoerd door DGMR Industrie Verkeer en Milieu B.V. te Drachten. De rapportage is bijgesloten (bijlage 1a).

### Conclusie wegverkeerslawaai

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde uit de Wet Geluidhinder van 48 dB ten gevolge van de Stadsrondweg-Oost (N354). Voor de verschillende bouwvlakken varieert de geluidsbelasting van 49 dB - 59 dB na aftrek van 2 dB conform artikel 110 g Wgh. De maximale toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

### *Verzoek hogere waarde*

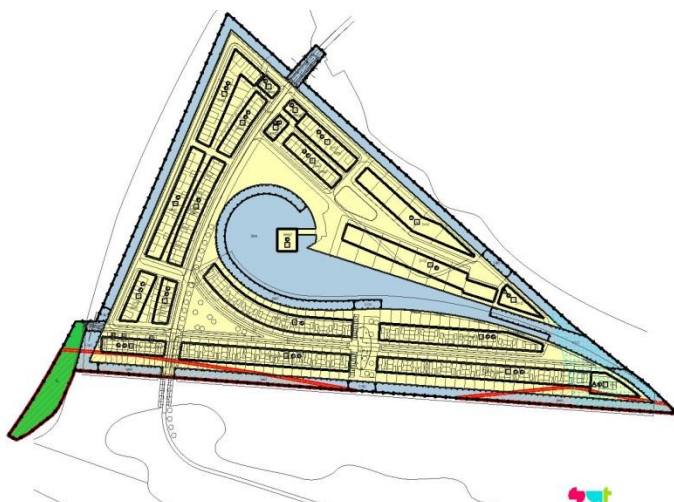
Vanuit financiële, landschappelijke en technische overwegingen stuiten bron- en overdrachtsmaatregelen op bezwaren. Daaruit volgt dat een hogere waarde procedure nodig is voor de toekomstige woningen binnen het bestemmingsplan Houkepoort. Een overzicht van de vast te stellen hogere waarden vanwege de Stadsrondweg-Oost is opgenomen in tabel 6. Ook zal bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een gevelonderzoek benodigd zijn om aan te tonen dat het binnenniveau voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Voor de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Grienedyk/Fiifgeawei geldt dat bij alle bouwvlakken wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.

De procedure 'verzoek hogere waarde' loopt gelijktijdig met het bestemmingsplan op. Het ontwerpbesluit is opgenomen in bijlage 1b

### **Industriellawaai**

De vastgestelde Zonegrens Industrielawaai rond het bedrijventerrein Houkesloot ligt binnen het plangebied. Binnen de zone kan in principe geen woningbouw worden geprojecteerd. De geprojecteerde woningen liggen echter buiten de zonegrens. Het is zo te delen dat de tuin/het privéwater wel in de zone Industrielawaai zijn gelegen. Middels een aanduiding op de verbeelding is de zonegrens duidelijk gemaakt en in de regels zal het bouwen van woningen in deze zone uitgesloten zijn. In figuur 7 is de ligging van de zone (in rood) van industrieterrein Houkesloot weergegeven ten opzichte van het plangebied. Uit de figuur valt af te leiden dat de zone deels binnen het plangebied ligt



Figuur 7. De zonegrens is aan de zuidzijde van het plangebied in rood aangegeven



## **CONCLUSIE**

Het plan mag uitvoerbaar worden geacht voor wat betreft het aspect geluidhinder waarbij gelijktijdig met het in procedure brengen van het bestemmingsplan een procedure ‘verzoek hogere waarde moet worden opgestart.

Indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, wordt daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 48 dB(A) niet te boven mag gaan.

### **4.1.2 Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

#### **NSL**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

#### **NIBM**

Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO) wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 191 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 ‘Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden’ (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van maximaal 6,4 ritten per woning (woonmilieu Groen-Stedelijk). Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van circa 1224 motorvoertuigen per etmaal. Voor het aandeel vrachtverkeer in het plangebied wordt uitgegaan van 10%.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de ‘nibm-tool’ (03-08- 2009) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## **CONCLUSIE**

In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

### **4.1.3 Hinder van en voor bedrijvigheid**

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving moet (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk worden voorkomen.

Op basis van de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Binnen het plangebied is geen bedrijvigheid gevestigd. Zoals hiervoor reeds genoemd, ligt het plangebied nabij een zone industrielawaai. De geprojecteerde woningen liggen buiten deze zone. De erven en het privéater zullen wel in deze zone terecht komen. Op grond van wet- en regelgeving is dit toelaatbaar. Verondersteld wordt dat de functies die in en om het plangebied worden toegestaan voor het overige geen milieuhinder opleveren voor de geprojecteerde woningen. Er vloeien uit deze locatie dan ook geen belemmeringen voort voor de ontwikkeling van het woongebied.

## **CONCLUSIE:**

Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van en voor bedrijvigheid te verwachten. Onderhavig plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect hinder van bedrijven.

### **4.1.4 Externe veiligheid**

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

De provincie Fryslân heeft hiertoe een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven.

#### Risicobronnen

Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

#### Kwetsbare objecten

De op de risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen). Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Daarnaast bestaat er een potentieel risico bij brand of instorting.



Figuur 8. Risicokaart, detailkaart plangebied (bron provincie Fryslân , 2012)

Zoals van de risicokaart van de Provincie Fryslân in figuur 8 valt af te leiden, ligt het plangebied deels binnen 200 meter van de Stadsrondweg-Oost. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats op grond waarvan het GR moet worden verantwoord.

#### **CONCLUSIE**

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het betreft hier een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het GR en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het

restrisico. Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico dient ook het belang van de ontwikkeling meegewogen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de woonwijk.

Geadviseerd wordt om:

- de woningen zo ver mogelijk van de transportroute van gevaarlijke stoffen over de Stadsrondweg-Oost te houden. Dit kan gerealiseerd worden door openbare ruimte aan deze zijde vrij te houden;

Brandweer Fryslân adviseert om:

- in een primaire bluswatervoorziening (door middel van brandkranen) te voorzien welke voldoet aan de hierboven genoemde afstanden;
- een paar locaties aan het open water, verdeeld over het plangebied, geschikt te maken (en te houden) als secundaire of tertiaire bluswatervoorziening voor de brandweer;
- de bereikbaarheid naar en op het eiland uit te voeren zoals hierboven vermeld. Hierbij zijn met name het aanbrengen van een tweede toegang naar het eiland van belang, de mogelijkheid om rondom de woontoren te kunnen rijden en de bereikbaarheid van de diverse woningen in de woontoren (via de buitenzijde) met een redvoertuig (hoogwerker);
- functies voor verminderd zelfredzame personen op de voorgestelde locatie uit te sluiten.

Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2.

## 4.2 Ecologie

### Onderzoek 2004

Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet- en regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn, en zo ja, of deze verkregen kunnen worden. Relevante regelgeving op dit gebied zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (Ecologische Hoofdstructuur). Om inzicht te krijgen in eventuele negatieve effecten op natuurwaarden is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Houkepoort/Houkemar door Tauw onderzoek gedaan naar de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Deze inventarisatie was gericht op een veel groter gebied dan het huidige plangebied. Het onderzoek is echter gedateerd. Bovendien kent het plan een andere opzet. Derhalve is Altenburg & Wymenga verzocht een ecologische beoordeling van woningbouw Houkepoort uit te voeren. Het definitieve rapportages zijn opgenomen in bijlage 3

### Terreinomstandigheden

De terreinomstandigheden van het plangebied zijn de laatste jaren niet of nauwelijks veranderd. Het perceel is min of meer bouwrijp gemaakt. Als gevolg van de gewijzigde plannen, zal de infrastructuur voor een deel moeten worden omgelegd. Datzelfde geldt voor de kabels en leidingen.

### 4.2.1 Soortenbescherming

#### Flora- en Faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

De plannen veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet, mits er geen lichtverstoring plaatsvindt in de richting van de Houkesleat, in verband met de mogelijke aanwezigheid van vliegroutes van vleermuizen. Indien hier niet aan kan worden voldaan, is aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van vliegroutes van vleermuizen om vast te stellen hoe de plannen zich verhouden met de Flora- en faunawet. Lichtverstoring dient te worden voorkomen door gebruik te maken van natuurvriendelijke verlichting.

#### **4.2.2 Gebiedsbescherming**

##### Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

De plannen van de woningbouw zijn opgenomen in het Natura 2000-beheerplan van het Merengebied (provincie Fryslân 2014). Hierin is de ontwikkeling (maximaal 300 woningen en 135 ligplaatsen) vrijgesteld van vergunningplicht op voorwaarde dat er winterrustgebieden voor watervogels zijn gerealiseerd in het Sneekermeer. Inmiddels zijn deze winterrustgebieden gerealiseerd. Dit betekent dat de realisatie van maximaal 300 woningen en 135 ligplaatsen geen negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden in het merengebied. Hierbij gaat het zowel om habitattypen, habitatsoorten, broedvogels en niet-broedvogels.

In de nieuwe situatie gaat het weliswaar om veel minder woningen maar het aantal ligplaatsen neemt toe met 25 stuks (in totaal 160 ligplaatsen). Wij hebben Altenburg & Wymenga daarom opdracht verstrekt een (aanvullende) ecologisch onderzoek uit te voeren. Het rapport is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het rapport blijkt dat van het vergunde voornemen met 25 ligplaatsen niet zal leiden tot een toename van negatieve effecten op de aangewezen broedvogels en niet-broedvogels van het Natura 2000-gebied Sneekermeer en overige Natura 2000-gebieden in het merengebied. Er is volgens het rapport daarom geen knelpunt met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van broedvogels en niet-broedvogels.

In het kader van vooroverleg van het bestemmingsplan heeft de afdeling Stêd en Plattelân van de provincie ons gevraagd bovenstaande met het betrokken provinciale vergunningenteam te bespreken. Een en ander is besproken met de provincie. Dat zal resulteren in een verklaring van geen bedenkingen.

##### Ecologische Hoofdstructuur

De plannen veroorzaken geen negatieve effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en de wezenlijke waarden daarvan, mits de hoeveelheid lichtuitstraling vanuit het plangebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit kan worden gerealiseerd door gebruik te maken van natuurvriendelijke verlichting.

Indien hier voldoende rekening mee wordt gehouden, veroorzaakt de herinrichting geen knelpunt met de regelgeving omtrent de Ecologische Hoofdstructuur.

#### Overige gebiedsbescherming

De plannen veroorzaken geen conflict met de regelgeving ten aanzien van overige gebiedsbescherming, zoals Ganzenfoeragegebied en leefgebied open grasland (weidevogels)

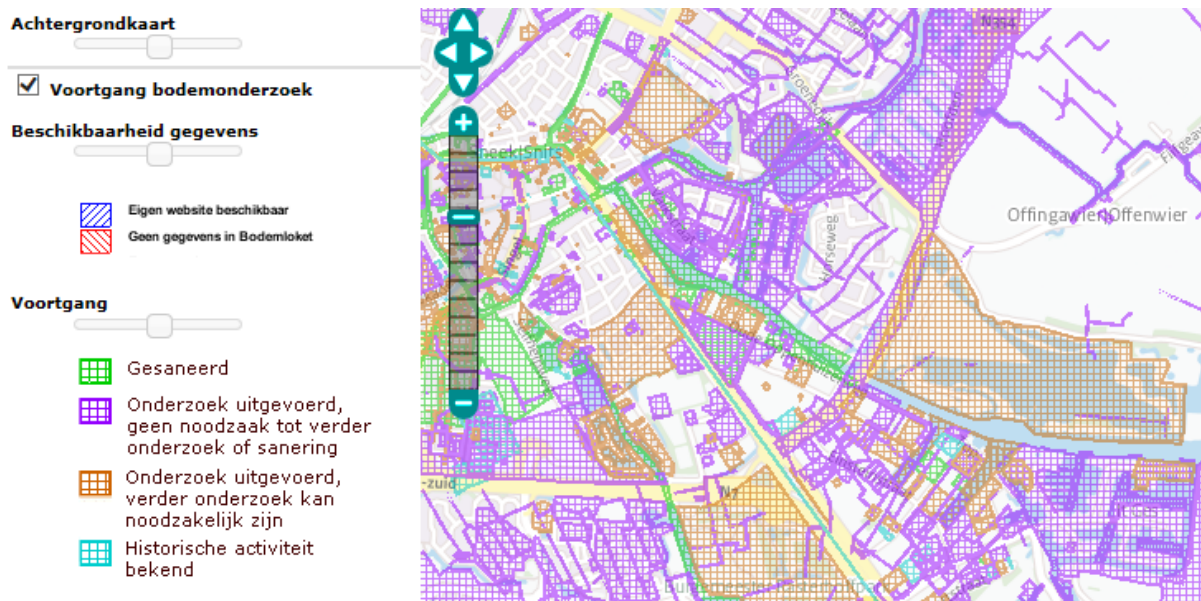
#### **CONCLUSIE**

Op basis van de onderzoeken met betrekking tot de soortenbescherming en gebiedsbescherming, is het plan uitvoerbaar.

### **4.3 Bodem**

In het kader van het landelijk project “Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging” is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde “verdachte” locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld, te weten het landelijke bodemloket. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in het bodeminformatiesystemen Nazca-i. Veel locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.



Figuur 9. Bodemkaart, detail plangebied (bron: [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl), 2012)

Uit informatie van het bodemloket blijkt dat verder onderzoek noodzakelijk kan zijn. Uit bodeminformatiesysteem Naza-i blijkt dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik. De bodemonderzoeken zijn strikt genomen verouderd. De gronden hebben in de tussentijd echter braak gelegen en er zijn geen aanwijzingen dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Hierdoor kan de bodemkwaliteit van het gebied bekend worden verondersteld en vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## CONCLUSIE

Ten aanzien van het aspect bodem mag onderhavig plan planologisch gezien uitvoerbaar worden geacht.

## 4.4 Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en

in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd.
- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken.
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer; water als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevings- waarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

De voormalige gemeente Sneek beschikte over een eigen waterplan dat dient als kader voor nieuwe ontwikkelingen. Dit kader is voor wat betreft de stad Sneek nog altijd actueel.

In het plangebied wordt met het plan woningbouw in de vorm van maximaal 191 woningen en de daarbij noodzakelijke infrastructurele voorzieningen mogelijk gemaakt. Er worden geen sloten gedempt. Het plangebied is in het verleden reeds bouwrijp gemaakt.

In het Bestemmingsplan Houkepoort/Houkemar is door Wetterskip Fryslân reeds een watertoets uitgevoerd die voorziet in een beoordeling op hoofdlijnen van het totale nieuwbouwplan van wijk Houkepoort. Destijds is in de onderbouwing de toename van het verhard oppervlakte gecompenseerd door het voornemen tot aanleg van een groot oppervlak aan boezemwater.

## **CONCLUSIE**

Ten aanzien van het aspect water mag onderhavig plan planologisch gezien uitvoerbaar worden geacht.



## 4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is een inventariserend archeologisch onderzoek verricht (RAAP-rapport 854, september 2004). Het onderzoek bestond uit bureauonderzoek en veldonderzoek in de vorm van oppervlaktekartering en karterend booronderzoek. Hieronder volgen de, voor het plangebied belangrijke, conclusies uit dit onderzoek.

Binnen het plangebied bevindt zich een archeologische vindplaats. Het betreft een vuursteenvindplaats uit de Steentijd die zich bevindt op een met veen en klei overdekte dekzandopduiking. De vindplaats is gedateerd in de periode Laat Paleolithicum - Vroege Bronstijd (12.000-1800 voor Chr.). Gezien de hoge kwaliteit (gaafheid en conservering) wordt de vindplaats potentieel behoudenswaardig geacht.

Om vast te stellen in hoeverre deze vindplaats werkelijk behoudenswaardig is, is een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een waarderend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit vervolgonderzoek is geconcludeerd dat het aanbeveling verdient de vindplaats te behouden en in te passen.

De vindplaats bevindt zich aan de zuidzijde van het wooneiland ter hoogte van één van de geprojecteerde dwarsstraatjes. Streven is het dwarsstraatje zo te situeren dat de vindplaats geheel of zoveel mogelijk binnen het openbaar gebied valt. Wel wordt voorgesteld om de planregels iets aan te passen. Grondbewerkingen tot 0,3 meter zijn toegestaan volgens de huidige regels. Gezien de grote diepteligging van de vindplaats, waarbij de top zich op 3.42 meter - NAP bevindt, kunnen ingrepen tot 2.00 meter - NAP vrij worden gegeven.

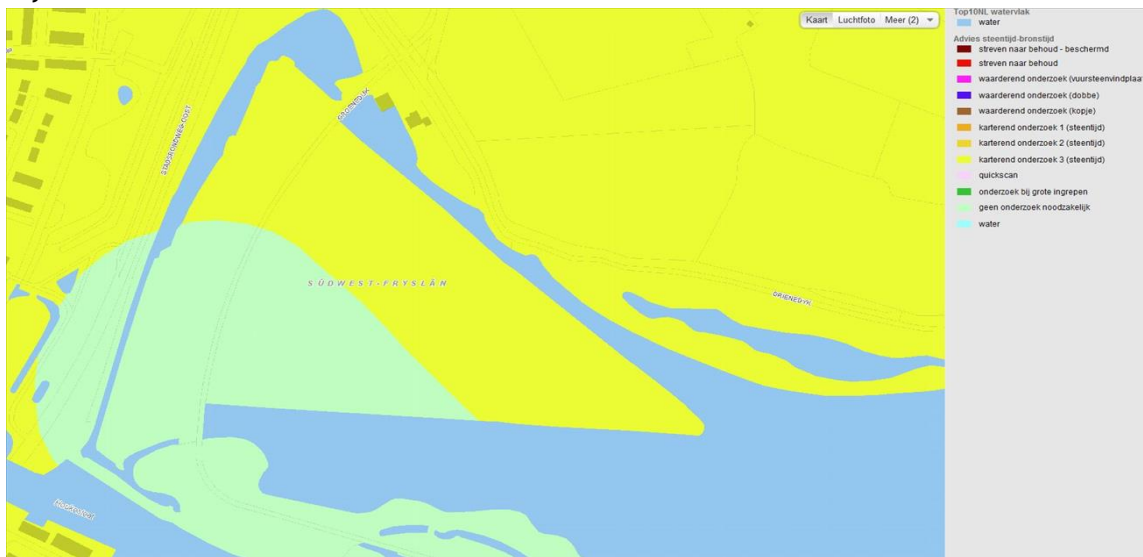
Aan de westzijde van het plangebied is er nog een archeologische vindplaats met Monumentennummer 13657. Dit betreft een voormalige boerderijplaats/terp uit de late middeleeuwen nieuwe tijd, mogelijk zelfs late ijzertijd. De aanleg van de oostelijke rondweg zal deze grotendeels hebben verstoord. Alleen de oostelijke rand van de vindplaats bevindt zich in het plangebied. Er zijn in deze zone drie boringen gezet, maar was niet mogelijk destijds, vanwege de zanddepots. Er werden geen aanwijzingen voor een archeologische vindplaats aangetroffen. Het is dan ook niet noodzakelijk om hier nog een dubbelbestemming op te nemen. Indien besloten wordt

om de dekzandopduiking met vuursteenvindplaats nader te onderzoeken, dan zoude ter hoogte van deze voormalige boerderijplaats enkele controle boringen gezet kunnen worden.

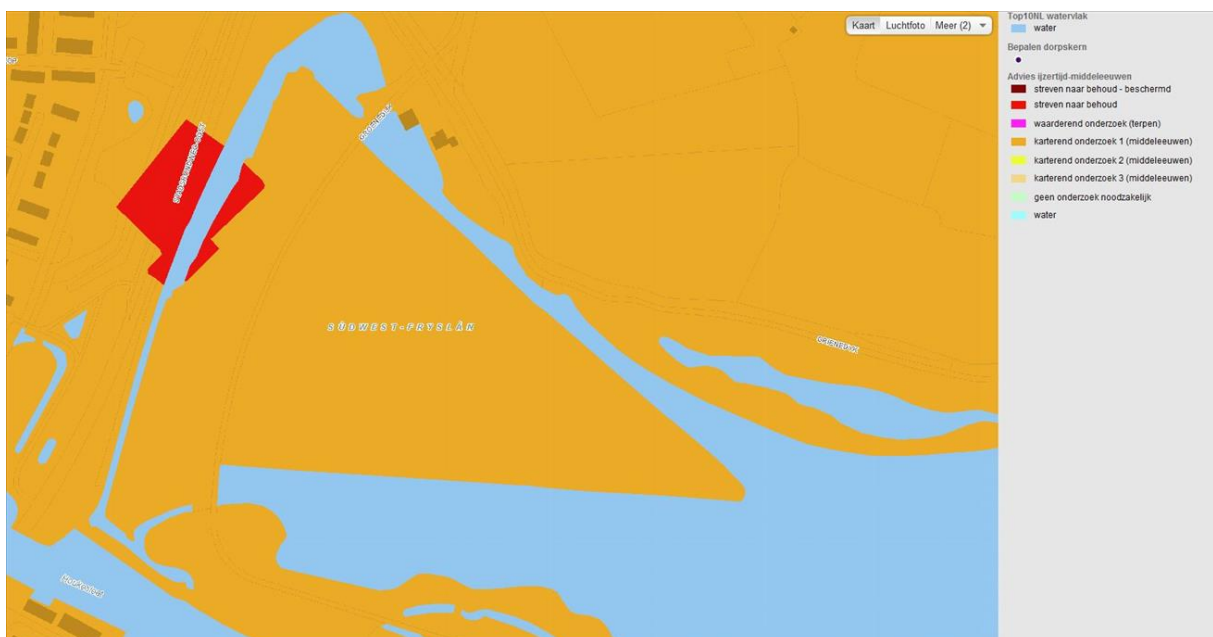
## CONCLUSIE

De vindplaats bevindt zich aan de zuidzijde van het wooneiland ter hoogte van één van de projecteerde dwarsstraatjes. Streven is het dwarsstraatje zo te situeren dat de vindplaats geheel of zoveel mogelijk binnen het openbaar gebied valt.

In alle gevallen, ongeacht de grootte van de ingreep, blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet). Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Súdwest-Fryslân.



Figuur 10. Uitsnede van de gemeentelijke FAMKE - steentijd bronstijd



Figuur 11. Uitsnede van de gemeentelijke FAMKE IJzertijd middeleeuwen

## Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) door de Modernisering Monumentenwet (MoMo) gewijzigd. Vanaf dat moment moet in een bestemmingsplan ook een omschrijving van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied worden opgenomen. In de toelichting van een bestemmingsplan moet worden uiteengezet op welke manier de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden zijn overwogen en op welke manier het behoud van deze waarden in het bestemmingsplan is gewaarborgd.

#### Onderzoek

Voor het voorliggende bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden in en in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. In het gebied zijn geen cultuurhistorische of landschappelijke waarden aanwezig. Mogelijke landschappelijke waarden zijn met de nieuwe inrichting aangepast en niet meer aanwezig.

#### **Conclusie**

Vanuit cultuurhistorie zijn binnen het plangebied geen onderdelen aanwezig die meegenomen moeten worden bij verdere ontwikkeling van dit gebied.

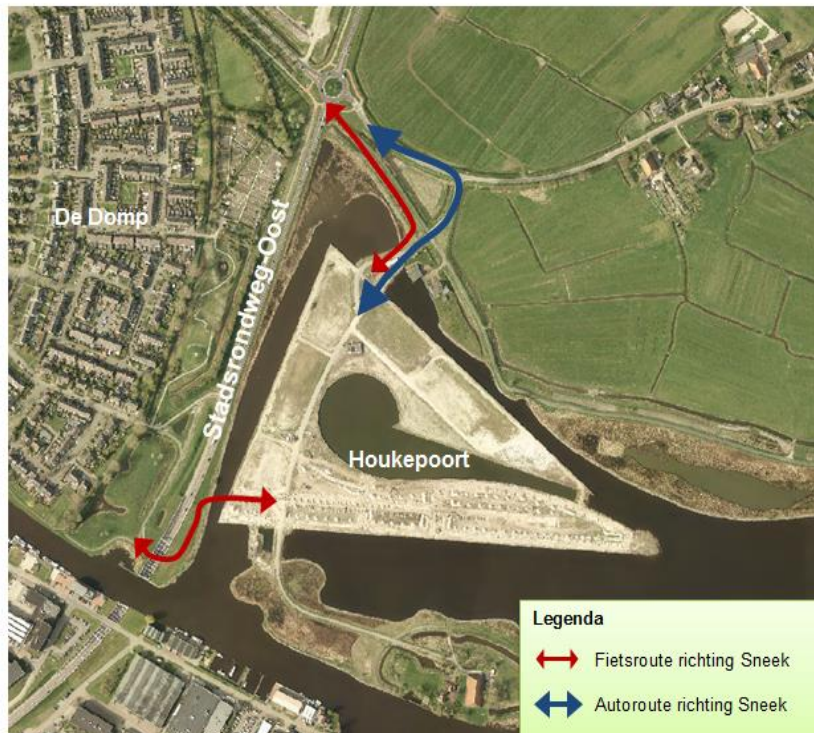
## **4.6 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied ligt op de oostelijke punt van het plangebied een onderdeel van een straalverbinding van 400 meter breed. In de zone van het straalverbindingstraject geldt een bouwhoogtebeperking tot 22 m + NAP. Op de verbeelding is de straalverbinding opgenomen. In de regels zal het bouwen van woningen hoger dan 22 m + NAP worden uitgesloten. Verder liggen er in het plangebied geen beperkingen ten aanzien van kabels en leidingen.

## 4.7. Verkeer

### Structuur

Houkepoort is een losstaand 'wooneiland' dat in z'n geheel aangewezen is als een 30 km per uur verblijfsgebied. De wegen binnen de woonwijk krijgen een wegprofiel dat daar bij past, dus niet te breed, in klinkerverharding en met plateaus op de kruisingen. De wegenstructuur van de wijk sluit aan via de Fiifgeawei op de rotonde op de Stadsrondweg-Oost. Dit is een logisch en veilig aanknopingspunt. Voor het langzaam verkeer komt er nog een solitaire route die via de Houkesloot aquaduct aansluit op de woonwijk De Domp.



Figuur 12. Verkeersroutes

### Verkeersgeneratie

Het plan Houkepoort gaat uit van maximaal 191 woningen. De verkeersgeneratie van de nieuwe woonwijk is ingeschat op 1124 motorvoertuigen per etmaal. De omliggende wegenstructuur kan deze toename verwerken.

### Parkeren

Voor de leefbaarheid in de wijk is het van belang dat er voldoende parkeergelegenheid is. Op basis van de meest recente publicatie van de CROW parkeerkencijfers wordt de parkeerbehoefte van het plan bepaald. Op dit moment (tijdens het opstellen van het bestemmingsplan) ziet het er als volgt uit (op basis van matig stedelijk, rest bebouwde kom en maximaal): voor koop vrijstaand 2,6 parkeerplaats per woning, voor koop twee-onder-een-kap 2,5 parkeerplaats en koop tussen/hoek 2,3 parkeerplaats. Door rekening te houden met langsparkeren in het wegprofiel en parkeerplaatsen op eigen terrein (voor een aantal woningen) kan er aan de parkeerbehoefte worden voldaan.

## 4.8 Duurzaamheid

In het woongebied is aan het aspect duurzaamheid een belangrijke plaats toebedacht. Dit uit zich onder meer in de totaalopzet van het plan. Hierbij wordt uitgegaan van intensief ruimtegebruik en

een behoorlijke kwaliteit. Het realiseren van een combinatie van zowel woonfuncties, water en het buiten het plangebied gelegen natuurgebied zorgt ervoor dat een en ander optimaal op elkaar wordt afgestemd. Ook op het woningniveau zal duurzaam bouwen worden toegepast, wat zich onder meer manifesteert in het plaats bieden aan zonne-energie door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak.

#### **4.9 Ruimtelijke kwaliteit**

Als uitgangspunt geldt dat een woonwijk met een eigen identiteit en een hoge kwaliteit wordt gerealiseerd. Specifieke kwaliteiten zijn met name een duidelijke structuur, een eigen identiteit van onderscheiden delen en een hoge belevingswaarde.

Naast hetgeen hierover reeds in de plantoelichting is opgemerkt, wordt een beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient als richtlijn bij de vormgeving van de bebouwing. Daarvoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

#### **4.10 Ontgrondingen**

De nodige ontgrondingen hebben reeds in het verleden plaatsgevonden (was reeds opgenomen in het thans geldende bestemmingsplan).

## 5. Beeldkwaliteit

### Beeldkwaliteitseisen Houkepoort 2.0

Dit onderdeel van het bestemmingsplan is tevens een wijziging van de Welstandsnota.

#### Inleiding.

In dit onderdeel zijn de beeldkwaliteitseisen voor de woningbouwlocatie Houkepoort opgenomen. Eerst wordt ingegaan op de aanleiding voor een woningbouwlocatie op deze plek. Vervolgens wordt iets gezegd over de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Tot slot wordt per deelgebied een uitwerking gegeven van de beeldkwaliteitseisen waar de welstandscommissie de ontwerpen voor de woningen aan toetst in het kader van de welstandsadvisering aan het gemeentebestuur.

#### De achtergrond.

Waarom een woningbouwlocatie aan de oostzijde van de stad Sneek? Al op 21 maart 2000 stelde de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Sneek het structuurplan 'Houkepoort-de Potten' vast. Hoofddoel was het versterken van de koppeling tussen Sneek en het Sneekermeer. De stad wil ook daadwerkelijk haar gezicht tonen aan het water en zich nog beter profileren als recreatief aantrekkelijke stad. Een nieuwe woonwijk aan de oostkant van Sneek en verbreding van de Houkesloot tot aan die woonwijk (Houkemar) moeten deze koppeling daadwerkelijk tot stand brengen.

#### De oorspronkelijke opzet.

In de oorspronkelijke vormgeving van Houkepoort was het uitgangspunt: 'presentatie aan het meer', de Houkemar. Een hoogwaardige stedelijke (aan de buitenrand veelal aaneengesloten) bebouwing, die op markante, beeldbepalende wijze de stadsentree markeert en daarmee een toegevoegde waarde voor Sneek betekent. Een hoog ambitieniveau op het gebied van milieu, markt en architectuur. Houkepoort zou zich met haar voorkant tonen naar het water en haar bezoekers. De openbare oevers waren essentieel in die opzet.

#### De nieuwe stedenbouwkundige opzet van Houkepoort.

Inmiddels is er gekozen voor een gewijzigd concept van ontwikkeling van de locatie. De marktsituatie vraagt om een invulling van het gebied voor een bredere doelgroep, met meer differentiatie in woningtypologieën zodat er een breed marktsegment bereikt kan worden. Daarom is er gekozen voor een invulling met zowel vrijstaande woningen, half vrijstaande woningen en enkele rijwoningen met diversiteit aan prijsklassen en woningvarianten. Daarbij worden ook kavels ontwikkeld die rechtsreeks aan het water grenzen. Het principe van overal openbare oevers is daarom deels verlaten, evenals het uitgangspunt van presentatie aan het meer. Alleen in het noordwestelijke deel van het gebied presenteren de woningen zich naar de buitenzijde. In het overige deel grenzen de woonpercelen met hun privétuin aan de buitenzijde.

De vorm van de locatie, de scherpe driehoek, komt nog voort uit de oorspronkelijke ontwerpedachte van een markante stadsentree en is inmiddels al aangelegd. Door voor een groot deel de kavels aan het water te situeren en te kiezen voor een meer traditionele verkaveling, is er niet meer sprake van een markante presentatie aan het water. Daarom wordt er nu in de architectuur vooral gezocht naar een verbinding met de omgeving waar de betreffende plandelen aan grenzen. Daartoe zijn de volgende algemene uitgangspunten opgesteld.

#### Algemene uitgangspunten beeldkwaliteit.

De omgeving van Houkepoort wordt gekenmerkt door een grote openheid van het landschap, met name aan de noordzijde. Het water en de oevers van de Houkesloot domineren de zuidzijde. Aan de

westzijde presenteert het plangebied zich aan de stadsrondweg-oost. Met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit/architectuur kan op deze omstandigheden worden gereageerd.

#### Buitenzijdes reageren op de omgeving / verscheidenheid in het binnengebied.

De buitenranden zoeken in de architectuur zoveel mogelijk de verbinding met de kenmerken van de betreffende aangrenzende open ruimte c.q. het betreffende landschap. Samenhang in de randen aan de buitenzijde van het woongebied maken het mogelijk om in het binnengebied meer vrijheid in architectuur te kiezen.

- Langs stadsrondweg-oost - presentatie naar de rondweg, identiteit/herkenbaarheid tonen.
- Buitenzijde noordelijke strook - verbinding zoeken met het landschap.
- Buitenzijde zuidelijke strook - samenhang in de verschijningsvorm aan de waterzijde.
- Bij de entree - presentatie rondom de entree met een poort/accent als entree.

#### Bouwhoogtes en kleuren langs het open landschap.

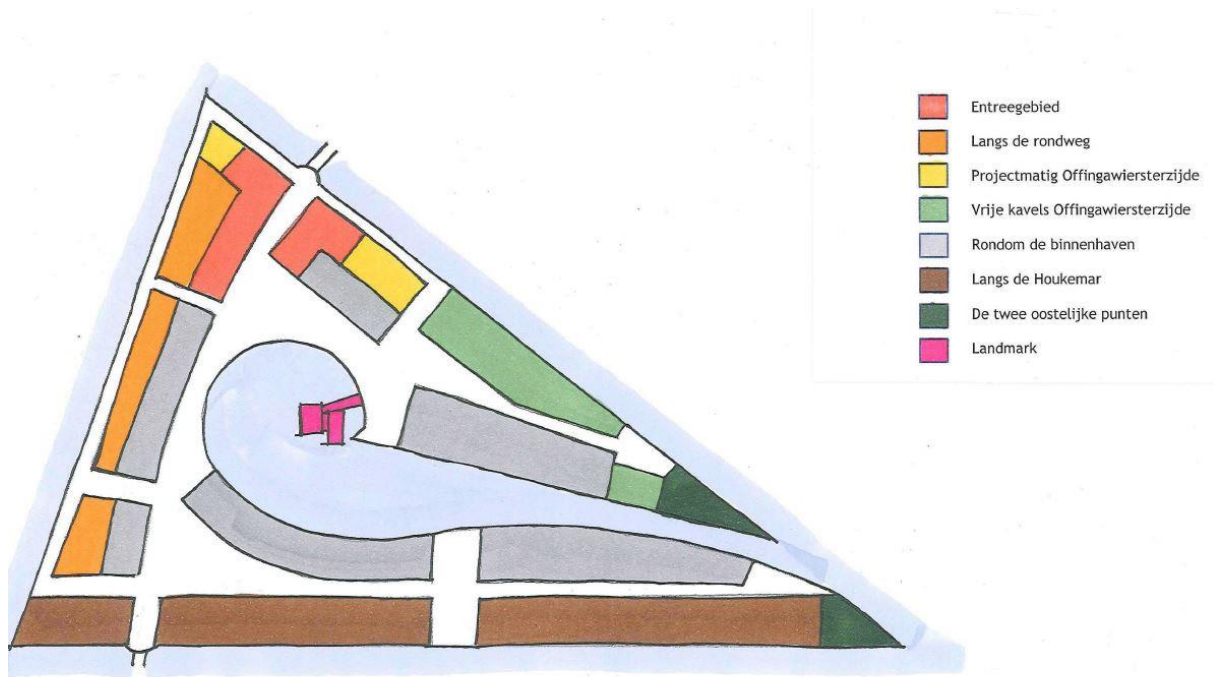
Het driehoekige woongebied ligt met twee zijdes naar de stad gekeerd. De noordzijde vormt de overgang naar het open landschap. Aan die zijde kent het plan met het oog op die overgang een terughoudende bouwhoogte. Op de vrije kavels langs die zijde worden daarom woningen gebouwd bestaande uit 1 bouwlaag met een kap of twee bouwlagen plat afgedekt. De projectmatig te ontwikkelen woningen aan die zijde (nabij de entree, hoofdzakelijk geschakelde woningen) mogen wat meer hoogte/massa hebben. De reeds aanwezige woning met schiphuizen op het perceel Grienedyk 39, aan de noordzijde grenzend aan het plangebied, vangt de overgang naar het landschap als het ware al op. Bovendien wordt met dit verschil in bouwhoogte de entree van de woonlocatie op een goede manier ingeleid, met als duidelijke markering de als accent vormgegeven poortwoningen.

De toe te passen kleuren in de gevels - geel, geelbruinig, beige, houtkleur, sluiten goed aan bij de vele rietkragen aan deze zijde van het plangebied en zorgen daarmee, naast de terughoudende bouwhoogtes, voor een goede landschappelijke inpassing.

#### De beeldkwaliteitseisen/toetsingscriteria zijn de volgende:

Voor de toetsingscriteria is Houkepoort verdeeld in de volgende deelgebieden:

1. Entreegebied.
2. Langs de rondweg.
3. Projectmatig Offingawiersterzijde.
4. Vrije kavels Offingawiersterzijde.
5. Rondom de binnenhaven.
6. Langs de Houkemar.
7. De twee oostelijke punten
8. Landmark



Figuur 13. Kaart met deelgebieden.

### **0.1. Voor alle gebieden geldt het volgende:**

Houkepoort is een woningbouwlocatie op een heel specifieke plek met een heel specifieke plattegrond. Het is een soort vooruitgeschoven post van de stad naar het Sneekermeer. De locatie is van oorsprong bedoeld om een koppeling te maken tussen de stad en het meer. Het ligt niet voor de hand dat deze woonwijk, zoals bij andere woonwijken vaak wel het geval is, na verloop van jaren, bij een groei van de stad, zal worden omringd door andere woonwijken of andere bebouwing. De wijk zal naar verwachting structureel blijven omringd door open landschap. Het is een plek die eigenlijk buiten de min of meer concentrische opbouw van de stad Sneek ligt. Zoals gezegd aan één zijde grenzend aan het open landschap en aan één zijde aan een grote waterpartij tegenover een bedrijventerrein.

Dat vraagt ook om een andere benadering als het gaat om beeldkwaliteit/architectuur dan bij een traditionele woonwijk. Kenmerkend voor deze locatie is het eilandgevoel: lucht water en land. De kleurschakeringen en materialisatie van de woningen kunnen hier op inspelen.

De hiervoor omschreven stedenbouwkundige context van Houkepoort leent zich niet voor woningen met duidelijke kenmerken van de zogenaamde jaren-dertig woningen. Deze woningen ontleen hun 'succes' aan, en horen thuis in, wijken waar ze in balans zijn met de stedenbouwkundige context; de bekende ruim opgezette tuinwijken uit die tijd met een mooie kruising tussen stedelijkheid en landelijkheid. Vaak ook met brede lanen en grote bomen.

Houkepoort biedt die context niet; daarom is er naast de boven omschreven jaren-dertig woningen ook geen ruimte voor:

- historiserende architectuur in het algemeen;
- zogenaamde 'pastoriewoningen', die thuishoren in een oude dorpskern;
- 'landhuizen' die met hun landelijke uitstraling thuishoren in een landelijke omgeving;
- kappen met wolfseinden en rieten kappen.

### **Zwarte, donkere daken.**

Daar waar in een deelgebied kappen zijn toegestaan c.q. worden toegepast, zijn die zwart of antraciet van kleur. Dat geeft, ondanks de vrijheden in het binnengebied, toch een zekere samenhang in de wijk. Bovendien zullen de tegenwoordig steeds meer toegepaste zonnepanelen op



zwarte daken een veel minder storend beeld geven. Kleur van het dak en de zonnepanelen zullen in dit geval nagenoeg overeenkomen.

### **1. Entreegebied.**

Het entreegebied van de wijk wordt vormgegeven door een aantal woningen aan weerszijden van de toegangsstraat tot de wijk. Onderdeel van het entreegebied zijn twee poortwoningen aan weerszijden van de entree: de woning aan de linker- en rechterzijde als de wijk via de hoofdroute wordt binnengekomen. Deze twee poortwoningen vormen met hun hoofdvolume een accent ten opzichte van de omliggende woningen; ze zijn in 3 bouwlagen plat afgedekt of 3 bouwlagen met een langs- of dwarskap (een lessenaarskap is ook toegestaan). De niet-poortwoningen in het entreegebied zijn in architectuur afgestemd op de poortwoningen en benadrukken daarmee als totaalensemble de entree van het woongebied.

De niet-poortwoningen in het entreegebied hebben een bescheidener volume dan de twee poortwoningen. Eventuele toe te passen kappen van deze niet-poortwoningen krijgen een nokrichting die de poortwerking in het entreegebied ondersteunen. In dat geval donkere kappen in zwart/antraciet.

De toe te passen kleuren in de gevels zijn geel, geelbruinig, beigetinten, houtkleur.

De toe te passen kleuren van de twee poortwoningen ondersteunen de functie/beeld van het accent c.q. de poortwerking die de woningen hebben. Dit vraagt derhalve om afstemming met de kleuren van de in de directe nabijheid gelegen woningen.

De achtertuinten van de poortwoningen worden langs de straat begrensd door een bouwkundige voorziening(erfafscheiding) in dezelfde architectuur als de woning. Datzelfde geldt voor de woning achter de entree die met de voorgevel aan de hoofdroute is gesitueerd en de zijgevel aan de open ruimte rond de binnenhaven; ook daar een tuinafscheiding in dezelfde architectuur als de woning. Tevens geldt het bepaalde onder punt 0.1.

### **2. Langs de rondweg.**

De bebouwing in deze zone vormt de 'voorgevel', het gezicht van Houkepoort richting de stad. De woningen maken de locatie Houkepoort herkenbaar. Vanaf de rondweg vanuit de auto, zal Houkepoort zich op een krachtige architectonische (en stedenbouwkundige) wijze, als herkenbaar geheel moeten presenteren. Die herkenbaarheid vraagt om een architectonische eenheid en een groot architectonisch en/of stedenbouwkundig gebaar. De bebouwing bestaat uit een verzameling 2/1 kap woningen en een enkele vrijstaande woning. Door bijvoorbeeld de middelste (2/1 kap-) woningen uit te voeren in 3 volledige lagen (plat afgedekt) en de woningen aan weerszijden in 2 lagen met een dwars- of langskap, ontstaat een (min of meer) symmetrische opzet, die een stedenbouwkundige/architectonische eenheid uitstraalt.

De gehele rand heeft een duidelijke samenhang in kleurstelling; kent geen woningen in een incidenteel afwijkend kleuraccent. Kleuraccenten in detailleringen kunnen wel worden toegepast wanneer die bijdragen aan de ritmiek van de reeks.

Het volume van de woningen is minimaal 2 bouwlagen met een dwars- of langskap of 3 bouwlagen plat afgedekt. Als kappen worden toegepast dan wél verplicht donkere kappen in zwart/antraciet. Tevens geldt het bepaalde onder punt 0.1.

### **3. Projectmatig Offingawiersterzijde.**

Deze woningen staan aan weerszijden van het entreegebied. Waar de woningen op de aangrenzende vrije kavels aan deze zijde terughoudend zijn in hoogte in verband met het aangrenzende open landschap, mag hier wat meer hoogte als 'opmaat' naar het accent bij de entree. De woningen zijn

maximaal in 2 bouwlagen met een dwars- of langskap. Woningen in 2 bouwlagen plat afgedekt of 2 bouwlagen met een platte opbouw als een deel van de derde bouwlaag.

Er wordt verbinding gezocht met het landschap. De toe te passen kleuren in de gevels zijn daarom geel, geelbruinig, beigetinten, houtkleur.

Geen witte of te licht gekleurde topgevels. Als kappen worden toegepast dan wél verplicht donkere kappen in zwart/antraciet.

Tevens geldt het bepaalde onder punt 0.1.

#### **4. Vrije kavels Offingawiersterzijde.**

Deze strook van het eiland begrenst de woonlocatie met het open landschap. Voor een goede overgang naar het open landschap mag hier maximaal in 1 bouwlaag met kap of twee bouwlagen plat worden gebouwd. Zo wordt een te grote confrontatie met dat open landschap voorkomen.

Er wordt verbinding gezocht met het landschap. De toe te passen kleuren in de gevels zijn daarom geel, geelbruinig, beigetinten, houtkleur.

Geen witte of te licht gekleurde topgevels. Als kappen worden toegepast dan wél verplicht donkere kappen in zwart/antraciet.

Tevens geldt het bepaalde onder punt 0.1.

#### **5. Rondom de binnenhaven.**

Voor het binnengebied van de gehele woonlocatie is er veel vrijheid en variatie in verschijningsvorm; hier mag diversiteit ontstaan. Ook de bouwrichting en de toe te passen kleuren zijn vrij. Als kappen worden toegepast dan wél verplicht donkere kappen in zwart/antraciet.

Wel gelden de 'uitsluitingen' zoals hiervoor genoemd onder punt 0.1.

#### **Kanttekeningen:**

- De begeleiding van de hoofdroute, maar ook de begeleiding van de grote open ruimte van de binnenhaven vraagt aan de westzijde van de binnenhaven om enige wandvorming c.q. bouwmassa. Daarom geldt langs de westzijde van de hoofdroute wél het uitgangspunt dat er wordt gebouwd in twee bouwlagen met een kap, twee of drie bouwlagen plat afgedekt, of twee bouwlagen plat afgedekt met een opbouw in maximaal de helft van de oppervlakte van de tweede bouwlaag.
- De meest westelijke kavel in de strook ten zuiden van de binnenhaven ligt op een bijzondere locatie. De woning die hier wordt gebouwd heeft een representatieve gevel c.q. oriëntatie op zowel de straatzijde als op het groengebied rondom de binnenhaven. De hoofdmassa ondersteunt de tweezijdige oriëntatie. De woning is geen onderdeel van een reeks. Er is hier sprake van een verbijzondering waarbij met name de oriëntatie op de groene ruimte rond de binnenhaven optimaal wordt benut.
- De woning aan de noordzijde van het binnenwater die grenst aan de oostelijke puntkavel doet mee in de welstandscriteria voor de vrije kavels aan de Offingawiersterzijde. Op de bijbehorende kaart is die kavel daarom lichtgroen gekleurd.

Tevens geldt het bepaalde onder punt 0.1.

#### **6. Langs de Houkemar.**

##### **Woningtypes/bouwmassa.**

De zuidelijke rand langs de Houkemar laat een zekere samenhang in bouwmassa's zien. Er mogen zowel vrijstaande woningen, 2/1-kappers als rijwoningen worden gebouwd. De eenheid en samenhang tussen deze verschillende woningtypes zit in de verplichting om alle woningen in twee

bouwlagen met een zadeldak te bouwen. Andere dakvormen of plat afgedekte woningen zijn niet toegestaan.

#### Plaatsing.

De woningen mogen zowel in één rooilijn als in een licht verspringende rooilijn worden gebouwd.

#### Kleuren.

De zadeldaken zijn allemaal zwart/antraciet. Om te voorkomen dat de architectuur te monotoon wordt mag in de gevels een variatie in kleuren worden toegepast waarbij gebruik wordt gemaakt van de volgende kleuren: grijs, antraciet, zwart, rood, rood-bruin, bruin, mangaan en wit.

#### Kaprichting.

*Rijwoningen* hebben een zadelkap in langsrichting; de eindwoningen van een rij mogen een zadelkap in dwarsrichting hebben.

*Woningtypes 2/1 kap* hebben een zadelkap in langsrichting of per blok een combinatie van een zadelkap in dwars/langsrichting. Maximaal 4 blokken van het woningtype 2/1 kap mogen twee zadelkappen met dwarsrichting hebben wanneer de architectuur van deze woningen duidelijk terugkomt in / overeenkomt met de overige woningen in deze strook.

*Vrijstaande woningen* kennen geen verplichte bouwrichting van de kap.

Voor de meest oostelijke kavel (op de punt) gelden afwijkende regels: zie hierna onder 7.

Tevens geldt het bepaalde onder punt 0.1.

### **7. De twee oostelijke punten.**

Deze vrijstaande woningen reageren met hun hoofdvorm en architectuur op de vorm van de kavel; puntig, strak, langgerekt, lange lijnen. De richting van de hoofdmassa volgt de richting van de kavel.

Wat kleurstelling betreft doet de meest oostelijke woning mee in de noordelijke reeks woningen. Gezien vanuit het open landschap liggen deze woningen namelijk in één rij.

Er wordt verbinding gezocht met het landschap.

De toe te passen kleuren in de gevels zijn daarom geel, geelbruinig, beigetinten, houtkleur.

Lichte metaalachtige kleuren zijn ook toegestaan. Geen witte of te licht gekleurde topgevels. Als kappen worden toegepast dan wél verplicht donkere kappen in zwart/antraciet.

Tevens geldt het bepaalde onder punt 0.1.

### **8. Landmark.**

Midden in het plangebied, omgeven door het water van de binnenhaven, is ruimte voor een appartementengebouw. Dit gebouw vormt een landmark voor het plangebied maar ook voor de omgeving. Deze toren heeft een alzijdige oriëntatie/presentatie en heeft een ranke hoofdvorm. Kleur en materiaalgebruik zijn vrij maar dragen wel bij aan een zorgvuldige en hoogwaardige vormgeving. Tevens geldt het bepaalde onder punt 0.1.

## 6. Juridische toelichting

### 6.1 Procedure en inhoud uitwerkingsplan

Zoals ook in de inleiding al aangegeven betreft het voorliggende plan een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het plan inhoudelijk moet voldoen aan de digitale verplichtingen, vertaald naar de SVBP 2012 en het handboek Súdwest-Fryslân.

### 6.2 Plansystematiek

In het bestemmingsplan zijn vier bestemmingen opgenomen t.w.:

- Wonen
- Water
- Groen
- Waarde-Archeologie (dubbelbestemming)

#### Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. Tevens zijn groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water in de bestemming begrepen.

#### Water

De gronden bestemd voor 'Water' betreft de binnenhaven en de waterloop die het plangebied begrenst. De gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen en bruggen, ligplaatsen en aanlegplaatsen. Het gebruik van steigers en meerpalen beperkt zich tot het aanleggen van vaartuigen.

#### Groen

De bestemming 'Groen' betreft de groenstrook met een fiets/wandelpad. Tevens maakt een ondergeschikt gedeelte van de oeververbinding onderdeel uit van de bestemming.

#### Waarde-Archeologie

Het betreft hier een zogenaamde dubbelbestemming. De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

## **7. Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in het midden en hogere marktsegment mogelijk. Het bestemmingsplan gaat hierbij uit van flexibiliteit. We kunnen daardoor beter anticiperen op de vraag in de markt. Dit maakt de haalbaarheid robuust. Voor het plangebied van Houkepoort is een grondexploitatie opgesteld. Het plangebied Houkepoort bestaat uit de fasen 1 tot en met 3. De gemeente heeft alle gronden, nodig voor de realisatie van het plan, in eigendom. De haalbaarheid van de fasen is vastgelegd en geborgd in de grondexploitatie Houkepoort.

## **8. Maatschappelijke toetsing en kwaliteit**

### **8.1 Overleg en inspraak**

Ingevolge artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plegen burgemeester en wethouders overleg met Wetterskip Fryslân en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp van het bestemmingplan Houkepoort is aan diverse overleginstanties verzonden met het verzoek om binnen zes weken met een reactie te komen. De provincie Fryslân heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reactie in te dienen.

#### **Overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Houkepoort**

**Brief provincie Fryslân d.d. 9 augustus 2016, verzonden 10 augustus 2016**

##### **Natura 2000**

De ontwikkelingen (met name het aantal ligplaatsen en de daarvan afgeleide druk op het varen in het Snekermeer) kan cumulatieve effecten hebben. Nagegaan moet worden of met het maatregelenpakket in het Natuurbeheerplan is voorzien in het mitigeren van de effecten, ook van Houkepoort

##### **Reactie**

In het thans geldende bestemmingsplan zijn maximaal 300 woningen toegestaan. In het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gaat het om maximaal 191 woningen.

De plannen van de woningbouw zijn opgenomen in het Natura 2000-beheerplan van het Merengebied (provincie Fryslân 2014). Hierin is de ontwikkeling (maximaal 300 woningen en 135 ligplaatsen) vrijgesteld van vergunningplicht op voorwaarde dat er winterrustgebieden voor watervogels zijn gerealiseerd in het Sneekermeer. Inmiddels zijn deze winterrustgebieden gerealiseerd. Dit betekent dat de realisatie van maximaal 300 woningen en 135 ligplaatsen geen negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden in het merengebied. Hierbij gaat het zowel om habitattypen, habitatsoorten, broedvogels en niet-broedvogels.

In de nieuwe situatie gaat het weliswaar om veel minder woningen maar het aantal ligplaatsen neemt toe met 25 stuks (in totaal 160 ligplaatsen). Wij hebben Altenburg & Wymenga daarom opdracht verstrekt een (aanvullende) ecologisch onderzoek uit te voeren. Het rapport is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het rapport blijkt dat van het vergunde voornemen met 25 ligplaatsen niet zal leiden tot een toename van negatieve effecten op de aangewezen broedvogels en niet-broedvogels van het Natura 2000-gebied Sneekermeer en overige Natura 2000-gebieden in het merengebied. Er is volgens het rapport daarom geen knelpunt met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van broedvogels en niet-broedvogels.

In het kader van vooroverleg van het bestemmingsplan heeft de afdeling Stêd en Plattelân van de provincie ons gevraagd bovenstaande met het betrokken provinciale vergunningenteam te bespreken. Een en ander is besproken met de provincie. Dat zal resulteren in een verklaring van geen bedenkingen.

##### **Landschap**

De nieuwe opzet leidt met name langs de zuidrand tot een stedenbouwkundige verandering, omdat daar nu woningen met de achterkant en tuin naar de openbare ruimte worden gericht. In de toelichting wordt gesteld dat bij die woningen een duidelijk statement wordt gemaakt: geen invullingen met individuele schuttingen, bijgebouwen etc. Dat moet worden bereikt door een projectmatige invulling en door beeldkwaliteitseisen. De provincie constateert dat deze ambitie niet terugkomt in de regels en het beeldkwaliteitsplan.

### Reactie

In het kader van vergunningvrij bouwen kunnen op zij- en achtererven moeilijk eisen worden gesteld met betrekking tot schuttingen en bijgebouwen. Wanneer een zij- en achtererf fysiek onderdeel uitmaakt van het woonperceel, kan een andere bestemming (groen- of tuinbestemming) op grond van jurisprudentie geen oplossing (meer) bieden. De ontwikkelaar heeft zich echter bereid verklaard om in de koopovereenkomst criteria vast te leggen over de invulling van de achtererven. Zie bijlage 4.

### **Ladder duurzame verstedelijking**

In het kader van de Ladder duurzame verstedelijking is het gebied Houkepoort ten onrechte aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. De provinciale Verordening Romte merkt dit gebied weliswaar op de kaart aan als BSG, maar voor wat betreft het woningbouwprogramma dat daarmee annex is, moet dit gebied worden aangemerkt als een uitbreidingsgebied.

### Reactie

De tekst in de toelichting is aangepast.

### **Archeologie**

Hoofdstuk 4.5 van de toelichting en artikel 6.2.1 van de planregels sporen niet op het punt van de diepte van aanvaardbare groundbewerking: de toelichting benoemt een beoogde verruiming van 0,30 m naar 2.00 m, terwijl de regel (6.2.1) een norm van 0,40 m bevat.

### Reactie

De tekst is aangepast.

### **Ecologie I**

De ecologische beoordeling gaat uit van 136 woningen terwijl het plan maximaal 191 woningen toestaat.

### Reactie

De ecologische beoordeling is op dit punt aangepast.

### **Ecologie II**

In hoofdstuk 4.2.1 zal aanvullend moeten worden opgenomen hoe wij gaan borgen dat er geen lichtverstorend plaatsvindt in de richting van de Houkesloot. Dit in verband met de mogelijke aanwezigheid van de vliegroute voor vleermuizen.

### Reactie

Afgezien van het feit dat de achterzijde van de woningen naar de Houkesloot zijn gekeerd en dus de openbare verlichting minder invloed heeft op de vliegroute, zal in het plan natuurvriendelijke verlichting worden toegepast.

### **Juridische aspecten**

#### Aanlegplaatsen

De beschrijving van de realisatiemogelijkheden voor aanlegplaatsen (paragraaf 2.7 toelichting) en de vertaling daarvan op de verbeelding roept vragen op. De verbeelding laat langs de noordrand en ooststrand geen aanlegsteigers toe; de aanduiding 'AS' aanlegsteiger ontbreekt daar.

### Reactie

Aan de noord- en oostzijde mag op bepaalde plaatsen wel worden aangelegd maar er mogen geen aanlegsteigers worden gerealiseerd. De boten moeten dus 'langsrij' worden aangelegd. Dus het feit dat ter plaatse aanlegplaatsen (van boten) zijn toegestaan, betekent nog niet dat er ook aanlegsteigers gerealiseerd mogen worden.

#### Bouwhoogte noordrand

Onduidelijk is waarom langs de noordrand aan de daar beoogde vrijstaande woningen een bouwhoogte van 10 meter is toegekend op de verbeelding, terwijl in de uitgangspunten voor beeldkwaliteit (hoofdstuk 5) expliciet uitgegaan wordt van een beperking tot 1 bouwlaag met kap of 2 bouwlagen plat afgedekt.

### Reactie

In zijn algemeenheid hebben de huidige woningen van één bouwlaag met kap een bouwhoogte die tussen 9 meter en 10 meter ligt. Daarom is hier uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter.

### Bouwregeling

Op de verbeelding zijn in diverse bouwblokken twee aanduidingen opgenomen voor de toegelaten types, 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' of 'vrijstaand'. Dat moet flexibiliteit geven bij de invulling. Maar in de planregels van artikel 5.2. onder g, h en i wordt per aanduiding een instructie gegeven. Dat leidt tot twee instructies per bouwvlak die onderling tegenstrijd zijn.

### Reactie

Deze opmerking is juist. De regels zijn aangepast.

## **8.2. Zienswijzen**

Nadat de overlegreacties zijn verwerkt, wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd waarbij door een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad kan worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming door de gemeenteraad betrokken.

## **8.3. Vaststelling bestemmingsplan**

Indien het bestemmingsplan (gewijzigd) wordt vastgesteld door de gemeenteraad, zal na een beroepstermijn van zes weken het bestemmingsplan in werking treden, tenzij naast het indienen van beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.