

Programma Sneek - Van Giffenstraat 1

Gelet op artikel 3.4 van de Omgevingswet heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân het 'Programma Sneek – Van Giffenstraat 1' vastgesteld, met de volgende overwegingen:

- onder de Omgevingswet is een programma één van de kerninstrumenten om specifieke doelen voor de fysieke leefomgeving te bereiken;
- de Omgevingsverordening Fryslân biedt ruimte voor de gemeente eigen afwegingen te maken bij gebiedsontwikkeling;
- de Omgevingsvisie en de woningbouwopgave geven redenen om de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het perceel uit te werken in een programma;
- dit perceel heeft een centrale positie in de herontwikkeling van het gebied Spoorzone/Veemarkt en is onder meer van belang bij de woningbouwopgave, het toegankelijker en groener maken van de Geeuwoever en mogelijke onderwijshuisvesting.

Artikel I

Het besluit 'Programma Sneek - Van Giffenstraat 1' zoals opgenomen in 'bijlage A'.

Artikel II

De onderbouwing van dit besluit is opgenomen in de motivering.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de collegevergadering van:

23 september 2025.

Bijlage A

Programma Sneek - Van Giffenstraat 1

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de regio en in Súdwest-Fryslân spelen grote ontwikkelingen en vraagstukken, die om aandacht én ruimte vragen in onze gemeente. Het gaat om (boven-)regionale opgaven zoals klimaatverandering en de energietransitie, maar ook het zorgen voor voldoende passende woningen, ruimte voor bedrijven en voorzieningen zoals onderwijs. Als onderdeel van het Fries Stedelijk Netwerk (FSN) en centrum in de stedelijke zone van Súdwest-Fryslân, zullen veel ontwikkelingen een plek krijgen in Sneek. Binnen Sneek zien we daarbij verschillende 'sleutelgebieden', waar veel ontwikkelingen en belangen samenkomen. Één van deze sleutelgebieden is Spoorzone-Veemarktterrein, onder meer vanwege de centrale ligging nabij de binnenstad, het waterfront én het station.

De basis voor onze ambities voor de fysieke leefomgeving, van Súdwest-Fryslân en Sneek, hebben we gelegd in onze omgevingsvisie 1.0 (2021). Om hier meer richting aan te geven werken we momenteel aan een ruimtelijke strategie voor Sneek, als uitwerking en wijziging van de omgevingsvisie^[1]. De omgevingsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Om de ambities die we hierin stellen tot uitvoering te brengen, maken we voor elk sleutelgebied een omgevingsprogramma^[2]. Zo werken we momenteel aan omgevingsprogramma's voor Spoorzone-Veemarktterrein en de binnenstad. In deze programma's worden de strategische beleidsdoelen uit de omgevingsvisie concreter uitgewerkt, gericht op de uitvoering ervan. Dit is een taak van het college.

Met als centrale doel een brede welvaart voor alle inwoners, kiezen we als gemeente voor verdere verstedelijking en groei van Sneek. Zo willen we nieuwe woningen bouwen om bij te dragen aan de grote woningbehoefte. Ook willen we de positie van Sneek als regiokern verstevigen, met de voorzieningen (zoals onderwijs) die daarbij horen. Gezien de uitstekende ligging vormt het gebied Spoorzone-Veemarktterrein een kansrijke locatie voor dergelijke ontwikkelingen.

Ingegeven door deze ambitie, willen we als gemeente soms zelf de grond in bezit hebben om gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren. Om regie te krijgen op de ontwikkelingen in de Spoorzone, heeft de gemeenteraad in 2022 een voorkeursrecht gevestigd op het perceel aan de Van Giffenstraat 1 (zie afbeelding 1.1). Rondom deze locatie had de gemeente Súdwest-Fryslân al een sterke grondpositie met veel percelen in eigendom. Omdat bekend was dat marktpartijen geïnteresseerd waren in verwerving en herontwikkeling van deze locatie, en nadere sturing op de invulling van het gebied rondom het Veemarktterrein gewenst was, achtte de gemeenteraad het wenselijk om het recht van eerste koop te verkrijgen. Daarbij is als vervolgstap aangegeven om een gebiedsvisie uit te werken voor de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied.

^[1] 'Ruimtelijke Strategie Sneek 2050'; dit wordt opgenomen als een apart hoofdstuk in de omgevingsvisie Súdwest-Fryslân.

^[2] Programma onder de Omgevingswet, zoals bedoeld in Ow artikel 3.4. Om dit te verduidelijken hanteren we hiervoor de term 'omgevingsprogramma'. Waar we spreken van een 'omgevingsprogramma', bedoelen we dus een programma onder de Omgevingswet.



Afbeelding 1.1: Ligging en begrenzing van het perceel aan de Van Giffenstraat 1.

1.2 Doel

Doel van dit omgevingsprogramma is om voor te sorteren op de herontwikkeling van het gebied. De huidige bedrijfsfunctie past niet in de toekomstig gewenste ontwikkeling van het gebied, met (milieugevoelige) functies zoals wonen en onderwijs. Met het omgevingsprogramma kan worden gestuurd op de gewenste ontwikkeling van het gebied. Het vormt een kader voor de verdere planvorming voor het gebied, zoals een wijziging van het omgevingsplan of een uitwerking in een breder omgevingsprogramma Spoorzone. Het omgevingsprogramma is een zelfbindend document, het bindt alleen het college maar spreekt ook een ambitie uit naar buiten toe. Met het oog op de hier beoogde ontwikkeling, is het wenselijk om het aflopende voorkeursrecht te verlengen. Het bestaande voorkeursrecht is gevestigd via een aparte voorkeursrechtbeschikking, besloten door de gemeenteraad van Súdwest-Fryslân op 29 september 2022 en van kracht geworden op 7 oktober 2022. Met het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeente het eerste recht van koop. Het gevestigde voorkeursrecht vervalt na drie jaar. Door in dit programma de beoogde functie aan de voorkeursrechtlocatie toe te denken, wordt de termijn van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd.

1.3 Proces

Zoals beschreven onder 'aanleiding', werken we tegelijkertijd aan een Ruimtelijke Strategie Sneek, als wijziging van de omgevingsvisie, en een omgevingsprogramma Spoorzone-Veemarkterrein. Met de ruimtelijke strategie werken we een integrale gebiedsvisie uit voor de toekomst van Sneek op de lange termijn (2050). Het omgevingsprogramma Spoorzone-Veemarkterrein is een uitwerking daarvan, meer gericht op de uitvoering van ontwikkelingen in dit deelgebied van Sneek. Deze documenten zijn volop in ontwikkeling, en vragen vanwege de veelheid aan opgaven die in Sneek samenkomen om een zorgvuldige voorbereiding. Tegelijk staat de wens om regie te houden op de invulling van de voorkeursrechtlocatie nog altijd overeind. Daarom hebben we ervoor gekozen om voor deze specifieke locatie een apart omgevingsprogramma op te stellen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding, schetst hoofdstuk 2 de context voor dit omgevingsprogramma. Hier gaan we in op het bestaande en lopende beleid, waarvan dit programma een uitwerking vormt. Ook komt hier de juridische context van het programma aan bod, zoals regelgeving omtrent milieueffectrapportage en het voorkeursrecht. Hoofdstuk 3 beschrijft onze visie op het gebied, de functies die we hier beogen en welke varianten we daarbij zien. Het laatste hoofdstuk gaat in op enkele uitvoeringsaspecten van het programma, zoals de uitgevoerde onderzoeken en plaats binnen de gemeentelijke beleidscyclus.

Hoofdstuk 2 Context

2.1 Bestaand en lopend beleid

Omgevingsvisie gemeente Súdwest-Fryslân

Omgevingsvisie '1.0'

In 2021 stelden we onze omgevingsvisie '1.0' vast voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Met de omgevingsvisie 1.0 hebben we ingezet op gezondheid en brede welvaart als leidende principes. Die komen in de verschillende thema's en gebieden van de omgevingsvisie tot uiting.

Met het oog op veerkrachtige en leefbare steden, dorpen en wijken willen we zorgen voor een toekomstbestendig woonmilieu en voorzieningenniveau. Inwoners moeten een woning kunnen hebben die past bij hun situatie en behoefte. Voor een gezonde, groene en fraaie omgeving maken we zorgvuldige keuzes voor extra woningbouw. Zo leggen we de nadruk op inbreiding vóór uitbreiding. Daarbij willen we zorgen voor onderwijs, sport en cultuur voor iedereen. Goed onderwijs met kwaliteit staat voorop; daarvoor werken we samen met de betrokken organisaties. We vinden het belangrijk dat iedereen de kans krijgt zich creatief te ontwikkelen, talent te ontdekken en cultuur te beleven, maar ook gestimuleerd wordt tot een gezonde leefstijl. Onder meer door het bieden van voldoende sport-, beweeg- en ontmoetingsmogelijkheden willen we bijdragen aan een gezonde en veilige leefomgeving – en daarmee de gezondheid en vitaliteit van mensen. Ook een fraaie groene omgeving en een veilige en goed onderhouden openbare ruimte dragen daaraan bij.

Een sterke kernwaarde en belangrijke drager voor Súdwest-Fryslân is het water. Daarom geven we inhoud aan de belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde van het water. Dat doen we bijvoorbeeld door meer aandacht te hebben voor schoon en veilig water, in te spelen op klimaatopgaven en de biodiversiteit te vergroten. De belevingswaarde van het water willen we verhogen door onder meer oevers openbaar te maken en houden.

Hoofdstuk 7 van de omgevingsvisie bevat een eerste uitwerking voor deelgebieden van Súdwest-Fryslân, waaronder Sneek. In 'IDeekaarten' staan beknopt de belangrijkste aandachtspunten en ruimtelijke uitwerking daarvan voor het deelgebied. Hierin wordt Sneek onder meer aangewezen als groeikern binnen de gemeente, met inbreiding vóór uitbreiding als uitgangspunt. Daarbij willen we Sneek versterken als kleinstedelijke voorzieningestad van regionaal niveau. Een ander aandachtspunt is onder meer om van Sneek (weer) een stad aan het water te maken. Dat betekent onder meer het behandelen van de vaaras Geeuw-Houkesloot als de blauwe boulevard van de stad. Ook het beter zichtbaar en beleefbaar maken van het water hoort daarbij, met zoveel mogelijk openbare oevers.

Verschillende van deze ambities en uitgangspunten komen bij elkaar in het gebied Spoorzone-Veemarkterrein – waaronder het perceel aan de Van Giffenstraat 1. Zo is het gebied vanwege de centrale ligging dichtbij het centrum en het station kansrijk voor verdichting, zowel voor woningbouw als stedelijke voorzieningen. Zo zou een deel van de woningbehoefte hier ingevuld kunnen worden, door het toevoegen van woningen op een inbreidingslocatie in de groeikern Sneek. Tegelijk biedt de locatie kansen voor het

(verder) clusteren van onderwijs-, sport- en eventueel andere maatschappelijke voorzieningen. De goede (ov-)bereikbaarheid en al aanwezige maatschappelijke en culturele voorzieningen in de omgeving en het stadscentrum maken het gebied daarvoor erg geschikt^[3]. Daarnaast ligt het gebied Spoorzone-Veemarkt-terrein – en in het bijzonder het perceel Van Giffenstraat 1 – aan de Geeuw, maar deze ‘blauwe boulevard’ wordt nog niet optimaal ervaren. Het zichtbaar en beleefbaar maken van het water met bijvoorbeeld openbare oevers kan zorgen voor meer belevingswaarde van het water en zo de stad meer ‘aan het water’ leggen. Een openbare oever kan bovendien worden ingericht als aantrekkelijke buitenruimte die ruimte biedt voor ontmoeten en bewegen.

Ruimtelijke Strategie Sneek 2050 (wijziging van de omgevingsvisie)

Omdat de uitwerking in IDEEkaarten uit de omgevingsvisie 1.0 nog op hoofdlijnen is, en gelet op alle ontwikkelingen die in Sneek samenkomen, is er een urgente behoefte aan een integrale gebiedsgerichte visie op de toekomst van Sneek op de lange termijn (2050). We werken daarom momenteel aan een ‘Ruimtelijke Strategie Sneek’, die als apart hoofdstuk aan de omgevingsvisie wordt toegevoegd.

In het licht van de grote uitdagingen die er liggen in de regio, hebben we samen met Drachten, Heerenveen en Leeuwarden een ‘verstedelijkingspropositie’ opgesteld voor het Fries Stedelijk Netwerk richting 2050. Met dit samenhangende toekomstperspectief zetten de vier FSN-steden in op groei, om bij te dragen aan de opgaven en ambities van de regio, provincie Fryslân én (noord-) Nederland als geheel. De ruimtelijke strategie vertaalt deze regionale ambities naar Sneek.

In lijn met de omgevingsvisie 1.0, kunnen meerdere ambities in de ruimtelijke strategie een plek krijgen op en rondom de locatie Van Giffenstraat 1. Zo blijft voor het realiseren van onze woningbouwambitie inbreiding voor uitbreiding het uitgangspunt, waarbij de Spoorzone een mogelijke locatie kan zijn voor dichtere en hogere bebouwing. Ook het versterken van het onderwijs is een belangrijk uitgangspunt, waarvoor wordt gedacht aan het mogelijk clusteren van voorzieningen. Verder is een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke strategie om de ambitie van Sneek als ‘waterstad’ nog verder uit te bouwen, onder meer door het zichtbaar en beleefbaar maken van het water in de stad – waaronder de Geeuw.

Opties voor huisvesting voortgezet onderwijs en haalbaarheidsonderzoek

Het voortgezet onderwijs in Súdwest-Fryslân staat voor belangrijke uitdagingen. Opleiding en vorming van jongeren zijn cruciaal voor een vitale mienskip. De scholen hebben te maken met een krappe arbeidsmarkt, dalende leerlingenaantallen, de behoefte aan meer flexibel onderwijs om voor alle leerlingen hun kansen en talenten ten volle te kunnen ontwikkelen en huisvesting in sterk verouderde gebouwen die duur zijn in exploitatie.

Om kwalitatief goed, inclusief en modern onderwijs te kunnen bieden is passende huisvesting essentieel. De scholen voor voortgezet onderwijs lopen tegen verschillende problemen aan die investering in huisvesting nodig maken. De schoolbesturen (RSG Sneek en CVO Zuidwest-Friesland) vragen daarom al geruime tijd aandacht voor hun huisvesting. De huidige huisvesting is sterk verouderd, te kostbaar en niet meer passend voor hedendaags en toekomstig onderwijs. Naast functionele tekortkomingen voldoen de verouderde schoolgebouwen niet aan klimaat- en duurzaamheidseisen en zijn binnenklimaat en ventilatie ondermaats.

Om in te spelen op deze uitdagingen en ontwikkelingen hebben de scholen de wens om samen te werken en te komen tot een duurzame huisvestingsoplossing. Één van de scenario’s is het realiseren van nieuwbouw, al dan niet in combinatie met het clusteren van onderwijsvoorzieningen. Nieuwbouw kan kansen bieden om een plek te creëren voor modern onderwijs in flexibele gebouwen, passend bij huidige en toekomstige ontwikkelingen. Ook kan er ruimte geboden worden voor maatschappelijke partners zoals welzijnsorganisaties, sport- en culturele verenigingen. Door dergelijke voorzieningen te clusteren kunnen leren, werken, ontdekken, innoveren, bewegen en cultuur bij elkaar komen.

Voor het realiseren van nieuwbouw is het gebied Spoorzone-Veemarktterrein een kansrijke locatie. Hier kan het onderdeel worden van de bredere gebiedsontwikkeling die we hier beogen. Dit gebied biedt goede ontwikkelkansen, ook vanwege de grondposities (en het gevestigde voorkeursrecht) van de gemeente in het gebied. Daarbij heeft de locatie een uitstekende ov-bereikbaarheid en liggen de diverse voorzieningen van het centrum nabij. Andere locaties in Sneek zijn beschouwd maar niet kansrijk of reëel bevonden. Zo is een locatie in Harinxmaland afgevalen vanwege het ontbreken van goede ov-verbindingen en de missende koppeling met het Cultuurkwartier Sneek. Deze koppeling vinden we belangrijk om, in

^[3] De betrokken scholen vragen al een tijd om aandacht voor hun huisvesting; zie ook Opties voor huisvesting voortgezet onderwijs en haalbaarheidsonderzoek’).

het kader van de brede welvaart, onderwijs-, sport- en cultuurvoorzieningen buiten schooltijd ook door maatschappelijke partners te kunnen laten gebruiken. Een locatie in de omgeving van het ziekenhuis is geen optie omdat hier het ziekenhuis blijft en ruimte nodig is voor uitbreiding en versterking van een zorgcluster (in een parkachtige omgeving).

Omdat de realisatie van nieuwe huisvesting een forse investering vraagt, wordt nog haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om de kosten en baten van de verschillende scenario's inzichtelijk te maken. Op basis daarvan bepalen we een voorkeursvariant.

2.2 Juridische context

Milieueffectrapportage en Natura 2000

Dit 'omgevingsprogramma' is een (onverplicht) programma zoals bedoeld in de Omgevingswet. Het gaat daarom automatisch ook om een 'plan of programma' in termen van de milieueffectrapportage (mer)^[4].

Bij de voorbereiding van een programma moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt als:

1. dat het kader vormt voor te nemen besluiten voor mer-(beoordelings-)plichtige projecten^[5];
2. bij de voorbereiding hiervan een passende beoordeling moet worden gemaakt^[6].

Gezien de beoogde ontwikkeling op het perceel is het aannemelijk dat dit programma het kader vormt voor een mer-beoordelingsplichtig project^[7]. Om te beoordelen of het programma significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden kan hebben, waardoor een passende beoordeling nodig is, hebben we allereerst een 'voortoets' uitgevoerd^[8]. Paragraaf 4.1 gaat hier verder op in.

Op de plan-mer-plicht geldt een uitzondering voor bepaalde gevallen waarin in eerste instantie een plan-mer-beoordeling kan worden gemaakt^[9]. Daarin moet worden beoordeeld of het programma aanzienlijke milieugevolgen kan hebben; is dat het geval dan is alsnog een plan-MER nodig. Één van deze gevallen is als het programma het gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau. Daarvan is sprake als de omvang gering is in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente. Uit jurisprudentie volgt dat een gebied van 1% van het grondgebied in ieder geval als zodanig wordt aangemerkt^[10]. Dit programma gaat over een gebied dat veel kleiner is dan 1% van de gemeente Súdwest-Fryslân^[11]. In dit licht is voor het programma een plan-mer-beoordeling uitgevoerd; zie hiervoor paragraaf 4.1.

Voor toekomstige planvorming, zoals het opstellen van een omgevingsprogramma Spoorzone-Veemarkt-terrein waar de locatie van dit programma binnen valt, wordt afzonderlijk een afweging en verantwoording in het licht van de mer-regelgeving gemaakt.

Voorkeursrecht

Het gevestigde voorkeursrecht

De gemeenteraad van Súdwest-Fryslân heeft in 2022 besloten om het perceel aan de Van Giffenstraat 1 te Sneek aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sneek, sectie A nummer 5635. Het besluit is op 6 oktober 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad^[12], en de dag erna in werking getreden.

^[4] Ow artikel 16.34 lid 2.

^[5] Ow artikel 16.36 lid 1. Het gaat om projecten als bedoeld in Ow artikel 16.43 lid 1. Deze projecten zijn aangewezen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

^[6] Ow artikel 16.36 lid 2. Het gaat om een passende beoordeling op grond van Ow artikel 16.53c.

^[7] Het gaat in ieder geval om een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11). In het programma wordt, ook vanwege het verlengen van het voorkeursrecht, de beoogde functie voldoende concreet aan de locatie toegedacht. Een één-op-één verband met het begrip 'kaderstelling' is er echter niet.

^[8] Dit is geen wettelijke term, maar wordt in de praktijk vaak zo genoemd.

^[9] Ow artikel 16.36 lid 3-5.

^[10] Zie 21 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3910.

^[11] Afgerond circa 0,002%.

^[12] <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-445920.html>.

Aanleiding voor het vestigen van het voorkeursrecht in 2022 het college in het coalitieakkoord heeft afgesproken woningbouw te willen stimuleren. Om gewenste ontwikkelingen van de grond te krijgen wordt – zoals gezegd – een actieve grondpolitiek ingezet. In dat licht wilde de gemeente met het vestigen van een voorkeursrecht regie krijgen op de opgave in het gebied rondom het Veemarktterrein, waar het perceel Van Giffenstraat 1 deel van uitmaakt. De gemeente had rondom deze locatie al veel percelen in eigendom (onder andere het Veemarktterrein en de sporthal). Er was al bekend dat marktpartijen belangstelling hadden voor de herontwikkeling van de locatie en deze zo spoedig mogelijk wilden verwerven. Omdat de gemeente wil sturen op de invulling van het gebied, wenste zij voor het perceel Van Giffenstraat 1 het recht op eerste koop te verkrijgen. Als vervolgstap is aangegeven dat voor de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied een visie zal worden uitgewerkt.

Grondslag, termijn en verlenging voorkeursrecht

Het gevestigde voorkeursrecht betreft een zelfstandig voorkeursrechtbesluit^[13]. Dit voorkeursrecht vervalt na drie jaar, tenzij dat wordt verlengd door een opvolgend planologisch besluit (een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan)^[14]. Het gevestigde voorkeursrecht geldt dan vanaf het moment van inwerkingtreding van dat besluit van rechtswege als een voorkeursrecht op grond van dat besluit. Vanaf dat moment gaat het verlengde voorkeursrecht in en begint een nieuwe geldingsduur^[15].

Het gevestigde voorkeursrecht op het perceel Van Giffenstraat 1 wordt verlengd met de vaststelling van dit omgevingsprogramma. Door de beoogde functie beleidsmatig aan de locatie toe te denken, geldt het voorkeursrecht vanaf inwerkingtreding van dit programma opnieuw voor een termijn van drie jaar^[16]. Hiervoor gelden geen specifieke eisen voor het programma, maar moet wel 'voldoende concreet worden aangegeven welke functie in de toekomst wordt beoogd te verwezenlijken en waarvan voorzien wordt dat deze in het omgevingsplan toegedeeld zal worden'^[17].

Hoofdstuk 3 Visie op het gebied

3.1 Visie en beoogde functie voor het gebied

Onderwijsvoorzieningen

Gelet op onze ambities (zie paragraaf 2.1) voor Sneek, voorzien we op het perceel aan de Van Giffenstraat 1 mogelijk de realisatie van nieuwbouw voor voortgezet onderwijsvoorzieningen. Een mogelijkheid is dat er in het grotere gebied (Spoorzone-Veemarktterrein) verschillende onderwijsvoorzieningen geclusterd worden. Voor de huisvesting van de verschillende scholen in Sneek worden de opties nog nader onderzocht, op basis waarvan we een voorkeursvariant bepalen (zie ook paragraaf 2.1). Met dit omgevingsprogramma anticiperen we op de mogelijkheid van onderwijshuisvesting op deze locatie, waarvoor door de gemeenteraad een definitieve keuze zal worden gemaakt.

Door het realiseren van onderwijsvoorzieningen in de Spoorzone, kunnen we onze belangrijke regiofunctie op het gebied van onderwijs behouden en versterken. Deze locatie zorgt voor uitstekende ov-bereikbaarheid, kan meerwaarde en dynamiek bieden voor een vitale binnenstad en door de ligging aan het water het waterprofiel van Sneek versterken. Daarbij willen we zorgen voor een breed sport- en culturaanbod in of nabij onze scholen. Dat kan onder meer door in nieuwbouw ruimte te bieden aan andere maatschappelijke voorzieningen en verenigingen. Ook het toevoegen van binnen- en buitensportvoorzieningen nabij de onderwijsvoorzieningen en de aanwezigheid van het Cultuurkwartier Sneek op een steenworp afstand kunnen daaraan bijdragen.

Woningbouw

Gelet op onze woningbouwambitie willen we in het gebied Spoorzone-Veemarktterrein ook woningen realiseren. We hebben de ambitie om 5.000 woningen toe te voegen in de stedelijke zone Sneek, waarvan circa 900 woningen in de periode tot 2030 in de Spoorzone (op basis van een voorlopige programmering). Dit is een kansrijke locatie voor verdichting in de bestaande stad, dichtbij het centrum en station. Woningbouw op deze locatie sluit naadloos aan bij onze uitgangspunten van inbreiden voor uitbreiden, het

^[13] Dit besluit geldt op basis van het overgangsrecht als een voorkeursrecht op grond van een voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld in Ow artikel 9.1 lid 1 onder c.

^[14] Ow artikel 9.4 lid 1.

^[15] Zie ook MvT AwgrOw, Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, paragraaf 5.3.7.

^[16] Het wordt hiermee automatisch een voorkeursrecht op grond van het programma, zoals bedoeld in Ow artikel 9.1 lid 1 onder b.

^[17] Zie ook MvT AwgrOw (MvT AwgrOw), Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, paragraaf 5.3.4.

sparen van de groene wiggens en landschappen rondom de stad, en het toepassen van de STOMP-strategie^[18]. We zien hier mogelijkheden voor het realiseren van een stedelijk woonmilieu, met ruimte voor hoogbouw en een mix van stedelijke functies.

Daarbij onderzoeken we voor het perceel aan de Van Giffenstraat 1 de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen, al dan niet in combinatie met onderwijsvoorzieningen. Het combineren van onderwijs- en andere maatschappelijke voorzieningen en woningen kan bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Waar scholen zorgen voor reuring overdag, zorgen maatschappelijke functies en woningen ervoor dat er ook na schooltijden mensen in het gebied aanwezig zijn.

Verblijfsgebied met openbare oever

Één van onze ambities voor Sneek als waterstad is om het water in de stad beter zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk te maken. Deze locatie aan de Geeuw biedt hiervoor uitstekende kansen. Waar de oever op deze plek nu deels verstopt ligt en deels privaat is, willen we tussen de beoogde nieuwbouw en de Geeuw een openbaar gebied creëren. Zo ontstaat hier een waterfront met openbare oever. In combinatie met een ontwikkeling van de IJlsterkade kan dit onze ambitie voor een entree van de stad aan het water met openbare oevers van allure kracht bijzetten. Dit deel van het gebied kan bijvoorbeeld worden ingericht als een 'Geeuwpark', een aantrekkelijk en groen verblijfsgebied aan het water. Ook zijn er kansen om dit te verbinden met beoogde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, zoals een groen verblijfsgebied op het Veemarktterrein en een multifunctionele stationshub met waterstation.

3.2 Varianten en bandbreedte programma

Zoals hiervoor beschreven, voorzien we voor de locatie Van Giffenstraat 1 een mogelijke invulling met onderwijsvoorzieningen en/of woningen, in combinatie met een groen verblijfsgebied met openbare oever. De precieze programmering van de onderwijsfuncties en woningen in het gebied is nog niet bekend. Het programma en ontwerp van de nieuwbouw worden in een volgende fase van de planvorming nader uitgewerkt. In dit omgevingsprogramma gaan we daarom uit van verschillende varianten en een bandbreedte voor de ontwikkeling^[19].

Voor de huisvesting van de verschillende scholen in Sneek zijn mogelijk nieuwe gebouwen nodig. Deze bebouwing kan ook plaats bieden aan sport- en andere maatschappelijke voorzieningen. De ruimtevraag van deze functies hebben we al indicatief in beeld gebracht, op basis van oppervlaktes en leerlingenprognoses van de bestaande scholen. In totaal gaat het om circa vier hectare bruto vloeroppervlak (twee hectare grondoppervlak bij drie bouwlagen). Daarbij is ook (buiten-)ruimte voor onder meer verkeer, parkeren, plein en groen nodig. In het scenario van nieuwbouw, kan een deel van deze ruimtebehoefte een plek krijgen op het perceel aan de Van Giffenstraat 1. Uitgaande van een grove inschatting zal het gaan om maximaal 40% van de totale ruimtevraag. Voor een nieuw te bouwen onderwijsgebouw kan een aanzienlijk deel van het perceel worden benut, waarbij we uitgaan van een hoogte tot drie bouwlagen. Daarbij houden we rekening met voldoende buitenruimte rondom het gebouw, en een strook aan de zuidkant voor een openbare oever aan de Geeuw.

Het woningbouwprogramma in en de verdeling hiervan over het gebied Spoorzone-Veemarktterrein is nog niet bekend. Voor het perceel aan de Van Giffenstraat 1 hanteren we daarom meerdere varianten. Een mogelijke variant is dat er alleen nieuwbouw voor de onderwijsvoorzieningen wordt gerealiseerd, zonder woningen. In een tweede variant worden aan deze onderwijsvoorzieningen woningen toegevoegd. Deze woningen kunnen dan een plek krijgen boven de onderwijsbebouwing. Indien er voor de onderwijsvoorzieningen geen nieuwbouw op deze locatie komt, is de realisatie van alleen woningen hier ook een optie. Gelet op de omvang van de locatie en ruimte die we zien qua dichtheid en hoogte van bebouwing, gaan we als maximale invulling uit van een onderwijsgebouw in combinatie met in totaal circa 80 woningen. We onderzoeken in hoeverre dit mogelijk, haalbaar en inpasbaar is – zowel financieel als ruimtelijk en in samenhang met ontwikkelingen in de omgeving.

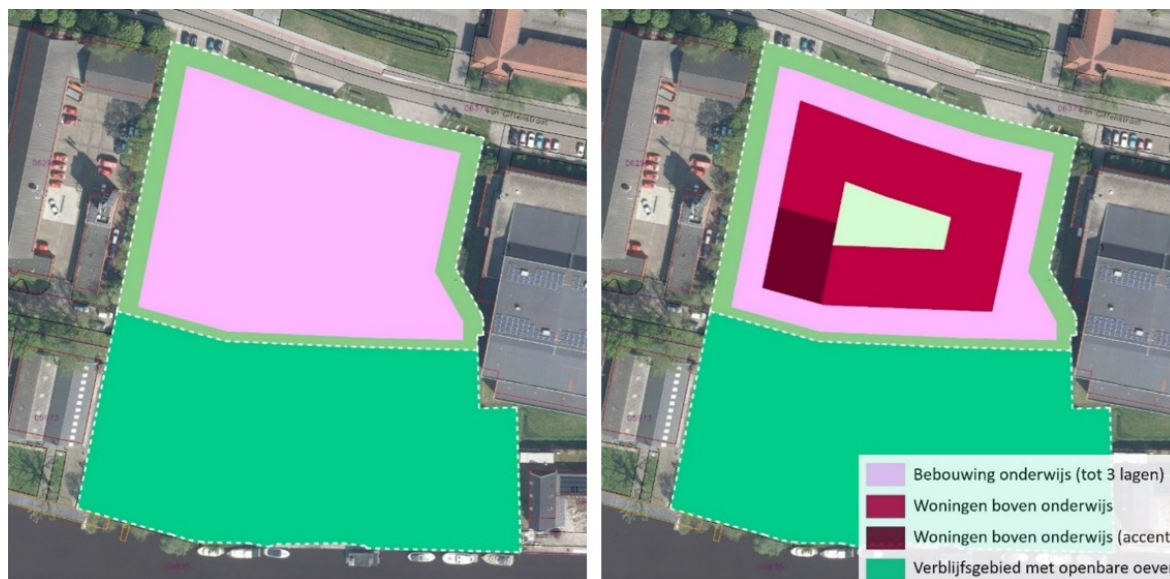
Naast de programmatische invulling van de bebouwing moet er voldoende ruimte zijn voor de inrichting van de buitenruimte. Naast de buitenruimte bij de bebouwing is er aan de zuidkant ruimte voor een verblijfsgebied met openbare oever aan de Geeuw. We onderzoeken hoe we invulling kunnen geven aan de ambitie voor een autoluw gebied in combinatie met een passende parkeeroplossing. Daarbij kijken we onder meer naar gebouwde parkeervoorzieningen op eigen terrein of alternatieve parkeeroplossingen

^[18] Het prioriteren van verplaatsingsvormen in de volgorde: Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Mobiliteit op afroep (deelvervoer), Privéauto.

^[19] Ook in het kader van de mer-beoordeling voor dit programma; zie hiervoor paragraaf 4.1.

dichtbij. De inrichting van de buitenruimte en parkeeroplossing worden in samenhang met het programma en ontwerp van de nieuwbouw uitgewerkt.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we een voorbeelduitwerking gemaakt van een mogelijke invulling van het perceel, te zien in afbeelding 3.1. Dit is alleen een indicatief ontwerp, om in beeld te brengen hoe de ontwikkeling in het gebied vorm zou kunnen krijgen. Het ontwerp wordt, in samenhang met het beoogde programma, nog nader onderzocht en uitgewerkt.



Afbeelding 3.1: indicatieve voorbeelduitwerking van de invulling van het perceel; variant met alleen onderwijs (links) en onderwijs in combinatie met woningen (rechts).

Hoofdstuk 4 Uitvoering

4.1 Mer-beoordeling en voortoets Natura 2000

Zoals beschreven in paragraaf 2.2, is voor dit programma een mer-beoordeling uitgevoerd. Daarin wordt voor verschillende milieuaspecten beoordeeld of de in dit programma beoogde ontwikkeling mogelijk aanzienlijke milieueffecten heeft. Ook is een voortoets gemaakt, om te beoordelen of voor het programma een passende beoordeling van de gevolgen voor Natura 2000-gebieden nodig is. De resultaten van deze mer-beoordeling en voortoets zijn terug te vinden in bijlage 1.

Op basis van de mer-beoordeling blijkt dat er geen bijzondere omstandigheden zijn rondom het programma of de locatie die kunnen zorgen voor aanzienlijke milieueffecten. Voor de belangrijkste onderwerpen zoals stikstof, geluid, geur, omgevingsveiligheid en natuur zijn geen grote problemen te verwachten, of kunnen eventuele effecten worden opgevangen met maatregelen. Uit stikstofonderzoek blijkt dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden, waardoor significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het programma niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten en dat het niet nodig is om een milieueffectrapport op te stellen.

4.2 Plaats in de gemeentelijke beleidscyclus

Dit omgevingsprogramma is een nadere gebiedsuitwerking van onze ambities voor Sneek, zoals we die op hoofdlijnen al hebben bepaald in onze omgevingsvisie 1.0. We werken momenteel aan een verdere uitwerking van de omgevingsvisie zelf in de vorm van een Ruimtelijke Strategie Sneek. Die zal als een wijziging van de omgevingsvisie (een '1.1') worden vastgesteld. De in dit omgevingsprogramma beoogde ontwikkeling zal op hoofdlijnen daarin een plaats krijgen.

Tegelijk werken we aan een omgevingsprogramma voor het grotere gebied Spoorzone-Veemarkterrein, waar het perceel aan de Van Giffenstraat 1 onderdeel van is. De beoogde ontwikkeling voor het perceel zal daarin een plek krijgen in de context van dit grotere sleutelgebied. Dit omgevingsprogramma Van Giffenstraat 1 kan te zijner tijd in het grotere omgevingsprogramma Spoorzone-Veemarkterrein worden

geïntegreerd, maar zal in ieder geval als zelfstandig programma blijven bestaan zolang dat relevant is voor het voorkeursrecht.

Het omgevingsplan van Súdwest-Fryslân laat de beoogde ontwikkeling op het perceel op dit moment nog niet toe. Een logische vervolgstap in de planvorming is dan ook het doorlopen van een planologische procedure. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan (dan wel een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) nodig. Het toedelen van de beoogde functie aan de locatie in het omgevingsplan, kan bovendien – indien dat nodig of wenselijk blijkt – dienen als grondslag voor het nogmaals verlengen van het voorkeursrecht.

Bijlage I Informatie-objecten

Plan-mer-beoordeling.pdf /join/id/regdata/gm1900/2025/Plan_mer_beoordeling/nld@2025-09-30;1

Van Giffenstraat 1 /join/id/regdata/gm1900/2025/locatiegroep_1da125198f1244ab-ba26ef3b8f9bb18c/nld@2025-09-29;1

Bijlage 1 Plan-mer-beoordeling

Plan-mer-beoordeling

Plan-mer-beoordeling.pdf

Motivering

Programma Sneek - Van Giffenstraat 1

We stellen dit programma vast om te kunnen voorsorteren op de herontwikkeling van het gebied. De huidige bedrijfsfunctie past niet in de toekomstige gewenste ontwikkeling van zowel het perceel als het omliggende gebied, waarin we milieugevoelige functies zoals wonen en onderwijs willen realiseren. Met dit omgevingsprogramma kunnen we sturen op de gewenste ontwikkeling van het perceel en de mogelijkheden voor het gebied daaromheen. Het vormt een kader voor de verdere planvorming voor het gebied, zoals een omgevingsplan. De gewenste ontwikkeling voor het gehele gebied, inclusief de omliggende percelen, wordt meegenomen in het bredere omgevingsprogramma Spoorzone wat momenteel nog in ontwikkeling is. Het omgevingsprogramma is een zelfbindend document, het bindt alleen het college, maar spreekt ook een ambitie uit naar buiten toe. Met de vaststelling van het programma wordt tevens het bestaande voorkeursrecht op het perceel met een periode van drie jaar verlengd.