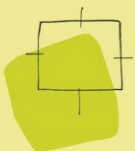
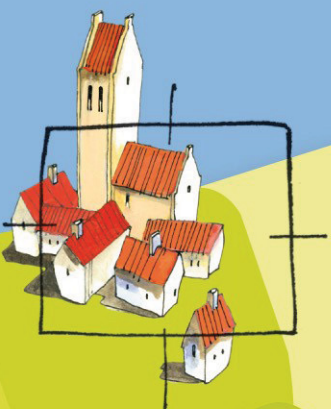


**Bestemmingsplan Flachlocatie Iepenlaan te Sneek**

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Flachlocatie Iepenlaan te Sneek

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

24 januari 2013

Projectnummer 027.23.59.03.00



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Provinciaal beleid	9
3.1.1	Streekplan Fryslân 2007	9
3.1.2	Verordening Romte Fryslân	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
<b>4</b>	<b>Planologische randvoorwaarden</b>	<b>13</b>
4.1	Wegverkeerslawaaï	13
4.2	Hinder van bedrijven	13
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Ecologie	17
4.6	Archeologie	19
4.7	Bodem	21
4.8	Water	23
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>25</b>
5.1	Algemeen	25
5.2	Toelichting op de bestemming	26
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

## Bijlagen

# Inleiding



## 1.1

### Aanleiding

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt ten noorden van het centrum van Sneek. Het betreft het terrein van de voormalige drukkerij Flach. Het plangebied is in figuur 1 weergegeven. De huidige eigenaren zijn voornemens dit terrein een andere invulling te geven. Hierbij gaat het om het realiseren van units gericht op kleinschalige, voornamelijk hobbymatige activiteiten zoals de opslag van oldtimers in één van de voormalige bedrijfsgebouwen en om het realiseren van twee extra (bedrijfs)woningen boven de bedrijfsruimten aan de lepenlaan. De laatstgenoemde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Door middel van voorliggend bestemmingsplan worden de woningen planologisch mogelijk gemaakt en wordt de ruimte voor bedrijfsfuncties aangepast aan de beoogde invulling.



Figuur 1. Plangebied voormalig Flachterrein (bron: Google Maps)

Voorliggend bestemmingsplan vormt een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Bomenbuurt-Zwettebos dat is vastgesteld door de gemeente raad van de voormalige gemeente Sneek op 3 juli 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 januari 2002.

VIGEREND  
BESTEMMINGPLAN

## **1.2**

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de geldende bestemmingsregeling en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het beleid. De uitvoeringsaspecten zoals archeologie, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Huidige situatie

Op de planlocatie staan de voormalige bedrijfsgebouwen van drukkerij Flach. Sinds 2009 staan deze gebouwen leeg. Het meest zichtbare deel van de bebouwing is gericht naar de lepenlaan. In figuur 2 is de bestaande situatie vanaf de lepenlaan/Meidoornlaan weergegeven. De bedrijfsbebouwing, die achter de bebouwing aan de lepenlaan is gesitueerd, grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Leeuwarderweg, Meidoornlaan en Jachthavenstraat. Inmiddels is een deel van de bedrijfshallen gesloopt. De gebouwen aan de lepenlaan en de gebouwen die grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de jachthavenstraat zijn behouden gebleven. Op deze manier is een binnenplaats gerealiseerd. De ontsluiting van de gebouwen vindt plaats via de lepenlaan. De officiële entree van het bedrijf vond voorheen plaats via een aan de Leeuwarderweg gelegen kantoor. Dit kantoor valt echter buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan en staat inmiddels ook qua bedrijfsvoering los van de bedrijfsgebouwen.



Figuur 2. Bedrijfsgebouwen van voormalige drukkerij Flach (bron: Google Street View)

## 2.2

### Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens in het achterste gebouw 10 bedrijfsunits te realiseren. De te verhuren units zijn gericht naar de open binnenplaats, deze blijft gehandhaafd. De units aan het binnenplein worden ontsloten via een onderdoorgang in de bebouwing aan de lepenlaan. De invulling voor deze units

zal voornamelijk bestaan uit kleinschalig hobbymatig gebruik zoals opslag en zeer kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die niet kunnen worden aangemerkt als een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. Daarnaast worden twee extra woningen gerealiseerd boven de bebouwing aan de lepenlaan. Hierbij wordt in beginsel een combinatie tussen de woningen en de onderliggende bedrijfsruimte gezocht. De woningen zijn gesitueerd aan de lepenlaan en grenzen aan de achterzijde met een dakterras aan de binnenplaats. In figuur 3 zijn tekeningen opgenomen van de gevel aan de lepenlaan en een tekening van het aanzicht op het bedrijfsverzamelgebouw vanaf het binnenterrein van het complex. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming worden zowel de units als de nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk gemaakt en wordt de planologische status van één bestaande bedrijfswoning verduidelijkt.



Figuur 3. Boven: gevelaanzicht lepenlaan en bedrijfsverzamelgebouw



## 3.1

### Provinciaal beleid

#### 3.1.1

##### Streekplan Fryslân 2007

Eind 2006 heeft Provinciale Staten het Streekplan Fryslân “Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie op het ruimtelijk beleid van de provincie weer.

Als centraal uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid kiest de provincie voor een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Het gaat daarbij vooral om het in stand houden en verder ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. De provincie wil een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân.

Wat betreft woningbouw geeft de provincie aan in te zetten op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van stedelijke centra. Hier valt ook Sneek onder. Daarnaast streeft de provincie ernaar nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied te realiseren.

Op het gebied van de vestigingsmogelijkheden van bedrijven streeft de provincie naar een situatie waarin type en schaal van de werkfunctie aansluiten bij de kernen structuur. Stedelijke centra, waaronder Sneek, hebben een opvangtaak voor bedrijven in alle segmenten. Stedelijk centra bieden ruimte aan alle bedrijfscategorieën, passend bij hun positie en omvang.

#### 3.1.2

##### Verordening Romte Fryslân

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 van de gemeente 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 Verordening Romte Fryslân. Deze verordening is vastgesteld op 15 juni 2011. Door middel van deze verordening kan de provincie haar ruimtelijke beleid verankeren. In de Verordening wordt aangegeven welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten

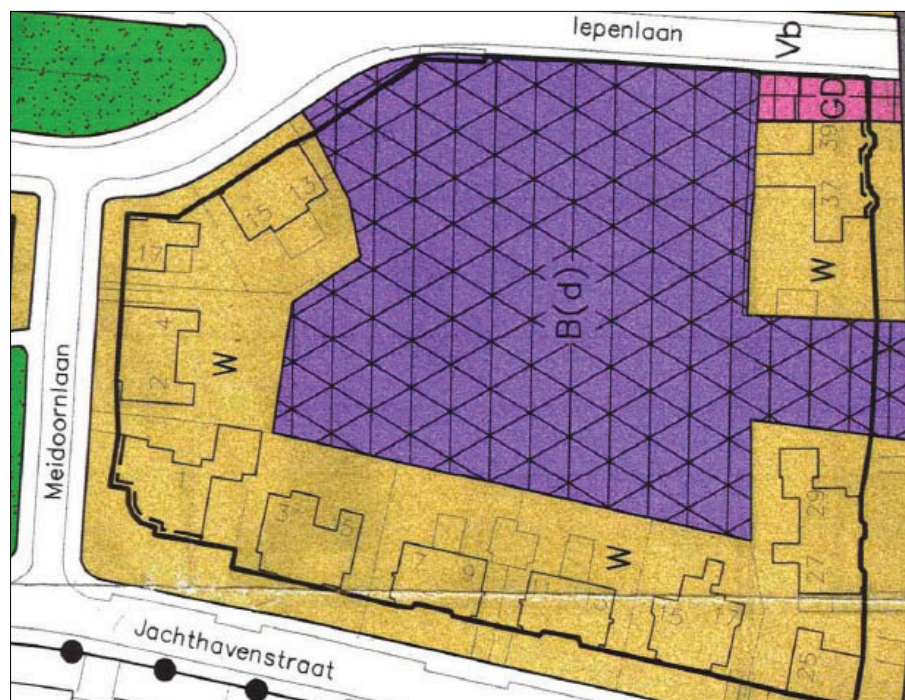
worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als hieraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen.

In voorliggend bestemmingsplan wordt een bedrijfsperceel herontwikkeld. Er vindt geen vergroting van het terrein plaats. In de Verordening worden aan dergelijke plannen geen beperkingen verbonden.

### 3.2

#### **Gemeentelijk beleid**

Het plangebied valt binnen het bestemmingplan Bomenbuurt-Zwettebos (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 januari 2002). Een fragment van het bestemmingsplan is opgenomen in figuur 4. Het plangebied heeft de bestemming B(d) "Bedrijven, drukkerij, met bijbehorende erven". De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en voor een drukkerij. Het realiseren van woningen past niet binnen deze bestemming. Binnen het plangebied bevindt zich één bestaande voormalige bedrijfswoning waarvan de planologische status niet geheel duidelijk is. In het geldende plan is één van de bepalingen dat "bestaand gebruik mag worden voortgezet". Voor zover de woning ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in gebruik was geldt dit als bestaand en dus legaal gebruik en niet als gebruik dat onder het overgangsrecht werd gebracht. Hierover is echter geen zekerheid te verkrijgen.



Figuur 4. Fragment uit bestemmingsplan Bomenbuurt-Zwettebos (bron: gemeente Súdwest-Fryslân)

In het gemeentelijke Woningbouwprogramma 2011-2016 is rekening gehouden met twee woningen op de Flachlocatie. Hierbij is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de bestaande woning. Zoals in de vorige alinea aangegeven wordt deze woning als bestaand aangemerkt, vanwege de onduidelijke planologische status. Het woningbouwprogramma voorziet niet in het toevoegen van een extra (vierde) woning. Het toepassen van de in de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een extra woning is dan ook afhankelijk van in hoeverre het woningbouwprogramma daar op dat moment ruimte voor biedt.

Ook de herontwikkeling van een perceel als het voormalige Flachterrein, voor lichte vormen van hobbymatige activiteiten en bedrijvigheid die past binnen een woongebied past binnen het gemeentelijk beleid om zorgvuldig met ruimte om te gaan.

# Planologische randvoorwaarden

# 4

## 4.1

### Wegverkeerslawai

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden. Een uitzondering geldt voor:

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

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 Wgh wordt voldaan. Dit geldt ook voor bedrijfswoningen.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de te realiseren woningen binnen het plangebied. Hieruit blijkt dat met de geluidsbelasting op de betreffende gevels, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare geluidhinder vanwege wegverkeerslawai.

## 4.2

### Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) 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 wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

ONDERZOEK

CONCLUSIE

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies, zoals 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 en voorzieningen in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

#### ONDERZOEK

De mate van bedrijvigheid die op deze locatie toelaatbaar wordt geacht wordt beperkt door het feit dat alleen hobbymatige activiteiten en activiteiten die niet vallen onder de werking van de Wet milieubeheer worden toegestaan. De planlocatie ligt te midden van een woongebied. Het is niet wenselijk dat op een dergelijke locatie bedrijven worden gevestigd die hinder veroorzaken voor de omliggende woonomgeving. In de regels is dan ook opgenomen dat uitsluitend bedrijfsmatige functies zijn toegestaan voor zover zij niet onder de werking van de Wet milieubeheer vallen (ofwel, niet zijn vallen onder de in de als bijlage bij het Besluit omgevingsrecht opgenomen lijst met inrichtingen). Hiermee is voldoende verzekerd dat die bedrijvigheid die zich vestigt past in een omgeving waar wonen de voornaamste functie is.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven of instellingen gevestigd waarvan is onderzocht of deze hinder kunnen veroorzaken voor de woningen aan de Iepenlaan. Aan het Normandiaplein, ten zuidwesten van het plangebied, staan een supermarkt en een aantal andere bedrijven in de categorie warenhuis/detailhandel. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) vallen deze bedrijven in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde bedrijf op het Normandiaplein is ruim 120 meter en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand.

Aan de oostkant van de Leeuwarderweg liggen de sportvelden van voetbalvereniging LSC 1890. Veldsportcomplexen met verlichting vallen op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering in milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand 50 meter. De afstand tussen het sportterrein en de woningen is ruim 80 meter en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand.

#### CONCLUSIE

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare (milieu)hinder als gevolg van de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw of van bedrijven in de omgeving die hinder opleveren voor de te realiseren woningen in het plangebied.

### 4.3

## Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. 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).

WET- EN REGELGEVING

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. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die “niet in betekende 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  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als “niet in betekende mate” wordt beschouwd.

Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een ‘in betekende mate’ afname van de luchtkwaliteit.

ONDERZOEK

Met behulp van de CROW-publicatie Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (CROW-publicatie 256) kan worden bepaald wat de toename is van verkeersbewegingen ten gevolge van het plan. Aan de hand hiervan kan worden berekend wat de effecten van het plan op de luchtkwaliteit is.

Het plan voorziet in de realisatie van twee extra woningen. Op basis van de CROW-publicatie is het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdagemaal voor een woning 5,5 (gebaseerd op centrumstedelijk overig en buiten-centrum overig). Dit betekent dat voor de twee woningen kan worden uitgegaan van een toename van 11 motorvoertuigbewegingen.

Daarnaast voorziet het plan in 10 bedrijfsunits. Volgens de CROW-publicatie geldt voor kantoorlocaties voor bedrijven in de zakelijke dienstverlening dat per 100  $\text{m}^2$  bruto vloeroppervlak een toename van 9 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

De units hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 700 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een gezamenlijke toename van 63 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Ten gevolge van het plan zullen daarmee 72 (9 + 63) extra motorvoertuigbewegingen plaatsvinden. In figuur 5 zijn deze gegevens ingevoerd in de nibm-tool.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		72
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,12
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 5. Resultaten nibm-tool

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> achtereenvolgens 0,12 en 0,02 microgram per m<sup>3</sup> is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m<sup>3</sup>. Dit betekent dat er sprake is van een "niet in betekenende mate" toename van NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbaar nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

#### 4.4

### Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (hierna PR) en een groepsrisico (hierna GR). De normen voor PR en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

De Provincie Fryslân heeft in het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben; verschillende risico-ontvangers en risicobronnen

staan op de kaart aangegeven. De op de risicokaart getoonde risico-ontvangers zijn kwetsbare objecten zoals 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. Risicobronnen betreffen 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.

Om na te gaan of voor het wijzigingsplan ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)). Hieruit komt naar voren dat in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichting voorkomt. De dichtstbijzijnde inrichtingen betreft een aantal LPG stations met bijbehorende vulpunten, waarvan het vulpunt van Q 8 de Stadsfenne aan de Leeuwarderweg met een afstand van 450 meter en het afleverpunt van de Q8 op 400 meter van het plangebied de dichtstbijzijnde zijn. Deze afstand zijn ruim buiten de effectafstand gelegen.

ONDERZOEK

Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.

CONCLUSIE

#### 4.5

### **Ecologie**

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere de zorgplicht opgenomen die bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.



De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk.

ONDERZOEK

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen is de planlocatie op 25 oktober 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs in het kader van de Flora- en faunawet.

### **Soortenbescherming**

Tijdens het veldbezoek is geconstateerd dat het onwaarschijnlijk is dat er vlemmuizen in de bebouwing verblijven. Een groot deel van de bebouwing was reeds verbouwd, dan wel werd verbouwd of gestript, waarbij geconstateerd werd dat deze bebouwing niet meer geschikt is als verblijfplaats voor vlemmuizen. Verblijfplaatsen in overige delen van de bebouwing worden op basis van de constructie en gebruikte bouwmaterialen evenmin verwacht.

Aan de zuidoost zijde van het plangebied is een relatief klein dakoppervlak bedekt met dakpannen. In het pannendak zijn enkele openingen aanwezig (o.a. ontbreken van dakpannen) waardoor huismussen de toegang hebben tot de ruimte tussen het dakbeschot en dakpannen. Hierdoor kunnen mogelijk nestplaatsen van huismus onder de dakpannen aanwezig zijn. In de aangrenzende tuin werden ook verschillende huismussen waargenomen. Nestplaatsen van huismus zijn, in tegenstelling tot die van de meeste andere vogelsoorten, jaarrond beschermd. Ook wanneer deze buiten het broedseizoen tijdelijk niet in gebruik zijn. Bij eventuele werkzaamheden is hiervoor dan ook aandacht noodzakelijk.

Het bestemmingsplan ten behoeve waarvan dit onderzoek is verricht heeft echter alleen betrekking op de functiewijziging die het mogelijk maakt om op de locatie ook te wonen en heeft geen betrekking op het wel of niet vervangen van dakpannen. De mogelijke aanwezigheid van huismussen belemmert de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet. Wel is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het pand om er voor te zorgen dat er voldoende aandacht wordt besteed aan de mussen bij eventuele veranderingen of bijvoorbeeld het vervangen van dakpannen. Het bevoegd gezag voor de handhaving van de Flora- en faunawet is verantwoordelijk voor de handhaving op dit gebied. Dit is geen gemeentelijke verantwoordelijkheid, behalve in het kader van een eventuele bouwplantoetsing.

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Witte en Zwarte Brekken, dat op ruim 2,7 kilometer afstand van het plangebied ligt. Ook het Sneekermeergebied is aangewezen als Natura 2000-gebied. Dit gebied ligt op ruim 3 kilometer afstand van de planlocatie. Min of meer dezelfde twee gebieden zijn ook aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS begrenzing is echter iets ruimer dan de begrenzing van Natura 2000-gebied. De af-

stand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde EHS-gebied bedraagt ongeveer 2 kilometer.

Gezien de aard van de beoogde herontwikkeling en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom, worden er geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door aantasting van ecologische waarden.

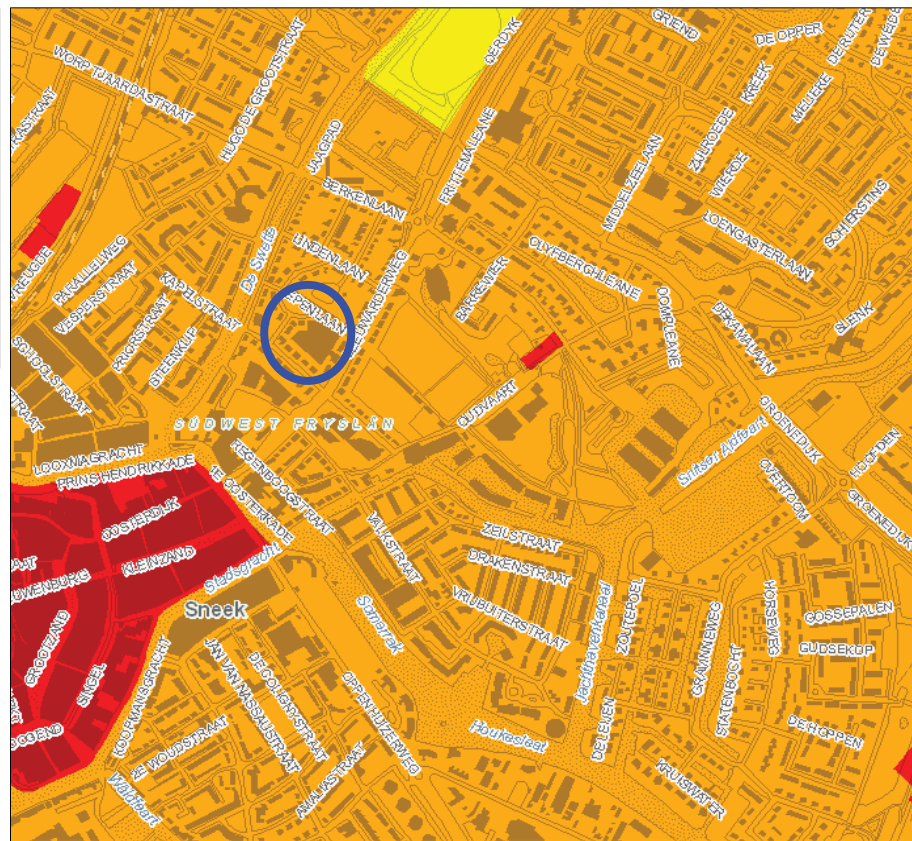
CONCLUSIE

#### **4.6**

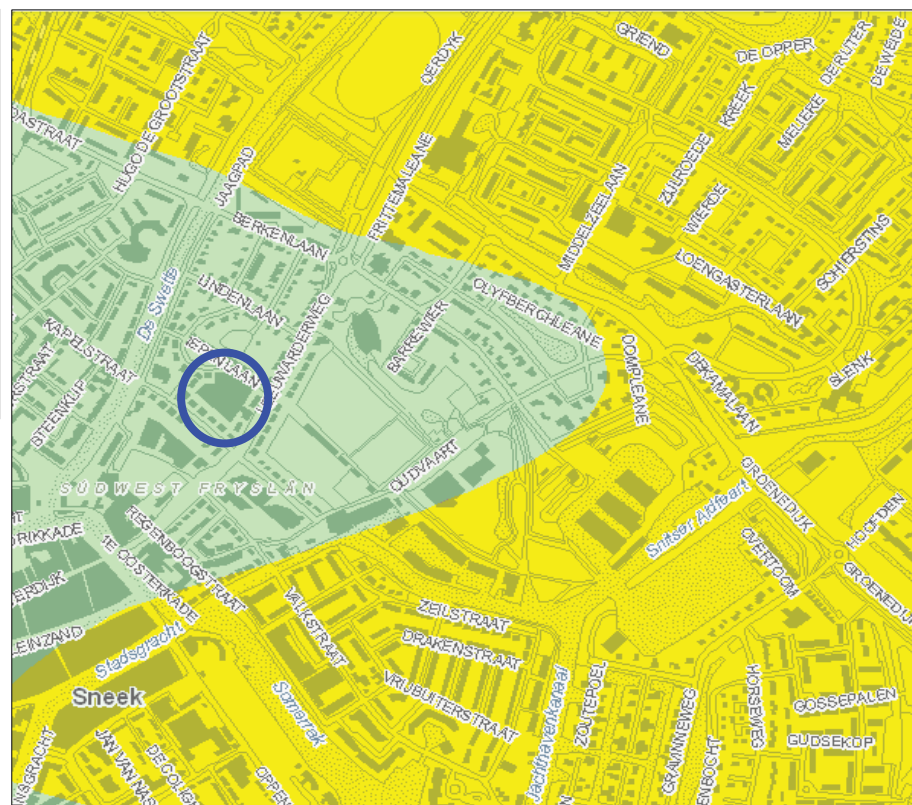
### **Archeologie**

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

WET- EN REGELGEVING



Figuur 6. FAMKE ijertijd-middeleeuwen



Figuur 7. FAMKE steentijd-bronstijd

De provincie Fryslân heeft voor de gehele provincie een kaart opgesteld waarop de archeologische verwachtingswaarde op staat aangegeven. Per gebied is tevens een advies gegeven in hoeverre er noodzaak is voor de betreffende locatie om een archeologisch onderzoek te verrichten of de reeds geconstateerde waarden te behouden. De kaart is opgesteld voor twee perioden: steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. Uit de FAMKE kaart blijkt dat voor het plangebied voor de periode steentijd-bronstijd geen onderzoeksverplichting geldt. Op de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen valt het plangebied in een zone waarin karterend onderzoek 1 noodzakelijk is. Dit houdt in dat bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Met de oppervlakte van een 'ingreep' wordt overigens niet de letterlijke omvang van de verstoring van de bodem bedoeld, maar de oppervlakte waarvan de bodem door de bestemmingswijziging nu of in de toekomst verstoord kan gaan worden. Met andere woorden: de grootte van de ingreep is gelijk aan oppervlakte van de eventuele verstoring die planologisch wordt mogelijk gemaakt.

ONDERZOEK

Bij de realisatie van voorliggend plan worden echter geen ingrepen gedaan aan de fundering en bodem. Van een ingreep van meer dan 500 m<sup>2</sup> is dan ook geen sprake. Wel wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden wordt voor toekomstige bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Daarom is het wenselijk wel een dubbelbestemming toe te kennen die de archeologische waarden beschermt.

Voor het plangebied wordt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie: archeologisch verwachtingsgebied' opgenomen in het bestemmingsplan. Deze waarde wordt gehanteerd voor gebieden die op de FAMKE het advies 'karterend onderzoek' en 'quicksan' hebben gekregen en betreffen derhalve de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Waar de dubbelbestemming van kracht is, gelden in het kader van de omgevingsvergunning bouwregels en overige regels voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde.

CONCLUSIE

Gelet op het feit dat de planherziening betrekking heeft op een bestaand bouwwerk en er geen significante verstoring van de bodem plaatsvindt, kan voor deze herziening afgezien worden van nader archeologisch onderzoek.

#### 4.7

### **B o d e m**

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de Bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt

WET- EN REGELGEVING

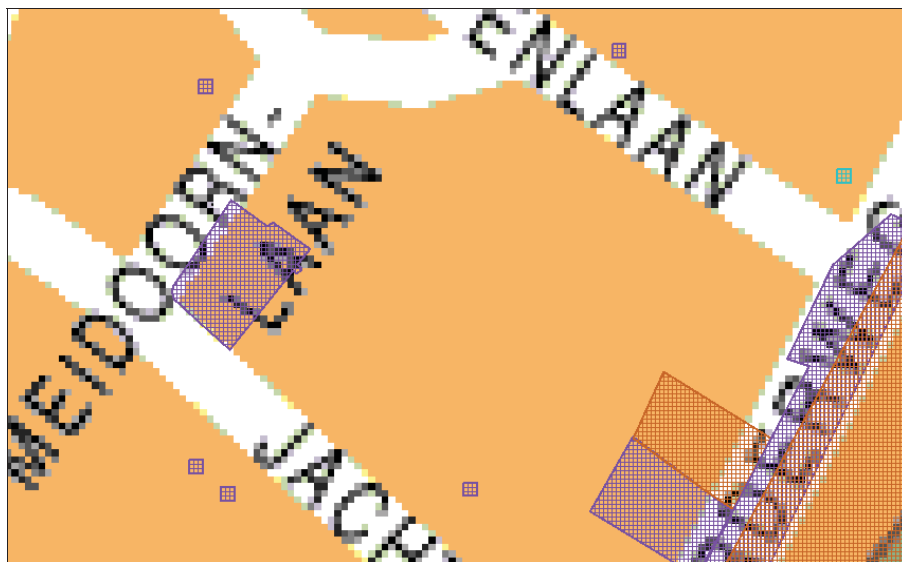
dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in kwaliteit van de bodem.

#### ONDERZOEK

Op de kaart van Bodemloket geeft de overheid inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat de kaart zien waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 8 wordt een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven ter plaatse van perceel Leeuwarderweg 61. Het plangebied is hierin met een rode lijn aangegeven.

Op het fragment van de bodemkaart van het bodemloket is te zien dat in de omgeving van het plangebied verschillende locaties zijn waar bodemonderzoek is gedaan. Verder onderzoek was op deze locaties niet noodzakelijk. Voor het perceel Leeuwarderweg 35 waar het kantoor van de voormalige drukkerij gevestigd was, is een bodemonderzoek in procedure. Verder is de kaart van het bodemloket niet geheel actueel. Er is ten behoeve van de herontwikkeling van de Flachlocatie bodemonderzoek verricht. Dit onderzoek heeft er toe geleid dat de locatie (het binnenterrein waarvan de bebouwing gesloopt is) functioneel gesaneerd is ten behoeve van de beoogde herontwikkeling. Deze sanering heeft plaatsgevonden onder begeleiding van de provincie Fryslân.



Figuur 8. Fragment bodemkwaliteitskaart (bron: Bodemloket)

#### CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

## 4.8

### Water

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor de ontwikkeling op de planlocatie is een wateradvies gevraagd aan Wetterskip Fryslân via de Digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

WATERADVIES

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

CONCLUSIE

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Dit plan is opgezet conform de Wro en bijbehorende uitvoeringsregels. Verder is het plan opgesteld met inachtneming van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) op het gebied van de gebruikte terminologie. Eventuele ontheffingsmogelijkheden zijn nu omgevingsvergunningen ten behoeve van afwijking van de bestemmingsregels. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

In het Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften dat moet worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelsgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende plankaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de plankaart zijn gekoppeld.

DIGITAAL  
UITWISSELBAAR

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen in de plankaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

VORMGEVING  
VERBEELDING

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge plankaart en gebaseerd op de SVBP2008.

VORMGEVING REGELS

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008 en bij de Wabo. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel de voormalige locatie van de Flachdrukkerij te herontwikkelen en daarmee een aantal units en twee extra (bedrijfs)woningen planologisch mogelijk te maken.

De wijze waarop de regeling is vormgegeven wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het bestemmingsplan bestaat uit een analogo bestemmingsplan, bestaande uit een plankaart, regels en toelichting en ook een digitaal bestemmingsplan, de verbeelding, bestaande uit een kaart, regels en toelichting. Het digitale bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar.

## 5.2

### **Toelichting op de bestemming**

GEMENGD

Het bestemmingsplan kent naast de gebruikelijke begripsbepalingen, een wijze van meten en een aantal algemene bepalingen (anti-dubbelregel, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overgangsrecht) maar één daadwerkelijke bestemming. Dit betreft de bestemming 'Gemengd', waarin een op maat voor de locatie gesneden gebruik wordt toegestaan. Dit betreft gebruik ten behoeve van hobbymatig gebruik en lichte vormen van bedrijvigheid die niet vallen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer en derhalve passen in een woonomgeving. Daarnaast is detailhandel ten behoeve van een galerie in de bestemming begrepen. Verder de mogelijkheid opgenomen om op de verdieping van de bebouwing in totaal ten hoogste 3 woningen te realiseren. Dit betreft een tweetal nieuw te realiseren (bedrijfs)woningen en één bestaande (bedrijfs)woning, waarvan de planologische status op grond van het voorheen geldende plan niet geheel duidelijk is. Het oude bestemmingsplan stond namelijk toe om het bestaande gebruik voort te zetten. Niet geheel duidelijk is, of



daarvan sprake was op het moment dat het voorgaande bestemmingsplan in 2001 in werking is getreden. Er is daarom voor gekozen deze wooneenheid positioneel te bestemmen. Dit betreft de woonruimte boven de toegangspoort van het complex.

Verder is nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, indien de omstandigheden dit vragen en gemeentelijk beleid (met name het woningbouwprogramma) en de markt dit toelaten nog een extra woning te kunnen realiseren binnen de bestaande bebouwing. Daarbij is met name van belang dat de te bouwen woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de voormalige locatie van drukkerij Flach te herontwikkelen en daarmee een bedrijfsverzamelgebouw en twee extra bedrijfswoningen planologisch mogelijk te maken. De kosten voor de realisering daarvan, alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd, zodat een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet niet noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan kan ook in economische zin uitvoerbaar worden geacht.

## 6.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan diverse overleginstanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provinsje Fryslân;
2. Brandweer Fryslân.

Beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het bestemmingsplan. Het verzoek van de gemeente aan de overleginstanties en de reacties van de Provinsje Fryslân en de Brandweer Fryslân zijn als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

## Colofon

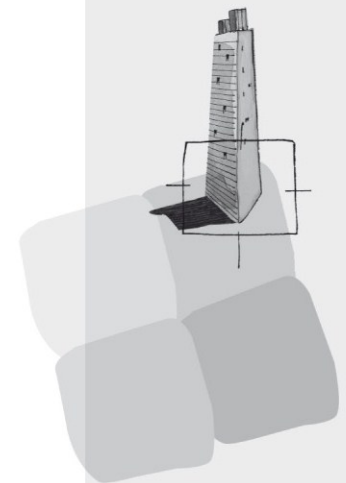
Opdrachtgever  
Muller Makelaardij, Sneek

Contactpersoon  
De heer M. Muller

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
027.23.59.03.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort