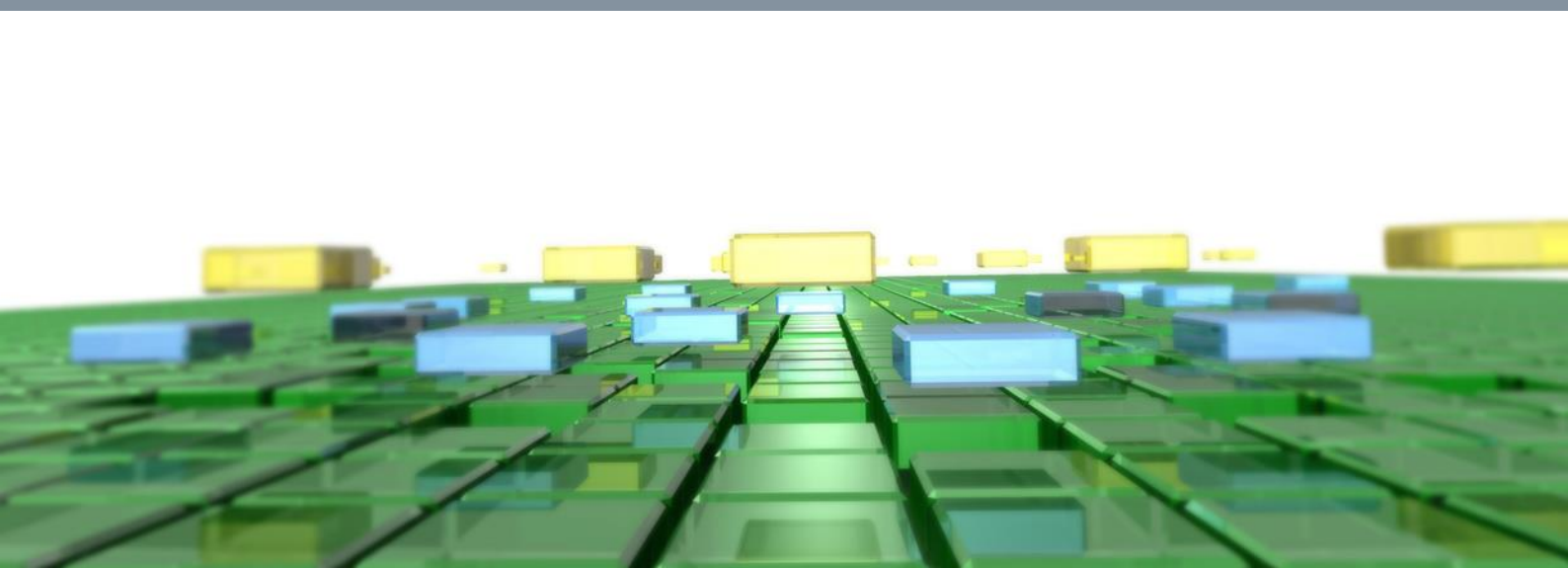


Bestemmingsplan Sint Antoniusplein te Sneek  
Gemeente Súdwest-Fryslân  
Vastgesteld





**Bestemmingsplan Sint Antoniusplein te Sneek**  
**Gemeente Súdwest-Fryslân**  
**Vastgesteld**

Rapportnummer: 211x07899.084988\_3

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.1900.2015oostBPAntplein-vast

Datum: Januari 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw A. M. Duiven

Projectteam BRO: Wim de Rooter, Wanda Blommensteijn-Brabers, Eefje van der Velden

Concept: augustus 2015

Ontwerp: september 2015

Vaststelling: 21 januari 2016

Onherroepelijk:

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, abstract

Beknopte inhoud: --

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



## **Toelichting**



<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
2.1 Beleidskader	5
2.1.1 Rijksbeleid	5
2.1.2 Provinciaal beleid	6
2.1.3 Gemeentelijk beleid	7
<b>3. HUIDIGE SITUATIE EN PLANVOORNEMEN</b>	<b>11</b>
3.2 Huidige situatie	11
3.3 Planvoornemen	11
3.4 Motivering planvoornemen	12
3.4.4 Motivering algemeen	12
3.4.5 Motivering uitsluiten mogelijkheid vestiging 2 <sup>e</sup> supermarkt	13
<b>4. RANDVOORWAARDEN</b>	<b>21</b>
4.5 Milieu	21
4.6 Overige factoren	22
<b>5. JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>25</b>
5.7 Bestemmingsplanprocedure	25
5.8 Juridische vormgeving	26
5.9 Toelichting op de bestemmingen	26
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>29</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

Bijlage 1. Beoordeling initiatieven supermarkten in Súdwest-Fryslân

Bijlage 2. Watertoets

Bijlage 3. Zienswijzenverslag



# 1. INLEIDING

Aan het Sint Antoniusplein in Sneek is een winkelcomplex gesitueerd, waarin onder andere een Albert Heijn, een aantal kleinere winkels en dienstverlenende bedrijven zijn gevestigd. Er was tevens een Lidl-supermarkt in het winkelcentrum gevestigd, maar dit bedrijf is in 2011 vertrokken. Dit heeft geleid tot het opnieuw bekijken van de op deze locatie wenselijke vormen van detailhandel. Daarbij is uitgangspunt dat het winkelcentrum een aantrekkelijk geheel blijft, onder meer door de vestigingsmogelijkheden te verruimen. Boven de winkels bevinden zich appartementen en aan de zuid-oostkant van het plangebied bevinden zich een karakteristiek bestaand horecapand en een aantal eveneens karakteristieke woningen.

De situering van het plangebied is aangegeven op de verbeelding en in figuur 1.

In het navolgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op het beleidskader wat betreft de detailhandel in Sneek. Een beschrijving van de huidige situatie en de inhoud van het voorliggende plan zijn opgenomen in hoofdstuk 3. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het winkelcentrum zijn onderwerp van hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.



Figuur 1. Situering plangebied



## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Beleidskader

#### 2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR 2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Verbeteren van de bereikbaarheid;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

#### ***Doorwerking plangebied***

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen van nationaal belang mogelijk. Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de SVIR.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'neetenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

### ***Doorwerking plangebied***

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"):

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

### ***Doorwerking plangebied***

Omdat het onderhavig bestemmingsplan de ruime bestemming 'Gemengd' uit het geldende bestemmingsplan 'Eerste uitwerking bp Bolswarderpoort' (vastgesteld door B&W op 21 februari 1997) overneemt en alleen voor de functie detailhandel enkele voorwaarden wijzigt is er geen sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' in de zin van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Gelet hierop is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing en behoeft de ladder niet doorlopen te worden.

## **2.1.2 Provinciaal beleid**

### **Streekplan**

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007. De provincie stelt dat uitbreiding van perifeer detailhandelsaanbod de detailhandelsstructuur in de provincie zal verstoren en dat deze verstoring het minste is in Leeuwarden. Voor een aantal opgenomen stedelijke centra geldt dat vestiging van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden mogelijk is, voor zover die binnen de kernwinkelgebieden moeilijk inpasbaar is dan wel afbreuk doet aan de kwaliteit daarvan. In de praktijk gaat het dan om supermarkten en detailhandel in volumineuze goederen.

### **Instrumentarium Verordening Romte Fryslân 2014**

De provincie Friesland heeft het ruimtelijk beleid opgenomen in de Verordening Romte Fryslân 2014<sup>1</sup>. De verordening is alleen van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen. De provincie streeft naar het behoud van kwaliteit en aantrekkelijkheid van bestaande winkelgebieden. Buiten bestaande kernwinkelgebieden is perifere detailhandel toegestaan die niet in bestaande kernwinkelgebieden inpasbaar is. Detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied mag geen afbreuk doen aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied. Daarnaast vraagt de provincie aandacht voor het voorkomen van branchevervaging. De provincie stuurt tevens aan op regionale afstemming van nieuwe detailhandelsinitiatieven.

### **Doorwerking plangebied**

Gelet op het bovenstaande is onderhavig bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid. Immers dit bestemmingsplan beoogt door o.a. het niet opnieuw toestaan van een tweede supermarkt en in te zetten op verdere functietransformatie van het pand aan het Sint Antoniusplein naar dienstverlening, leisure en kantoor (wat ook al mogelijk is conform het geldende bestemmingsplan) het functioneren van de winkelgebieden binnen Sneek (waaronder het kernwinkelgebied) te versterken.

### **2.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Detailhandelsstructuurvisie Súdwest-Fryslân**

Het lokale detailhandelsbeleid is vastgelegd in detailhandelsstructuurvisie 2013. Het beleid grijpt voor de strategische basis terug op de Ontwikkelvisie<sup>2</sup>. Hierin wordt een ontwikkelingsrichting voor de gemeente Súdwest-Fryslân geschetst. Op gebied van detailhandel is het karakter zeer divers met een breed palet aan kernen, van stedelijke, (boven)regionale detailhandelskernen tot kleine landelijke dorpen. In het overgrote deel van de kernen van de gemeente is in het geheel geen detailhandelsaanbod aanwezig en zijn de inwoners volledig aangewezen op het aanbod in naburige kernen.

De gemeente is bij de ontwikkeling van het beleid voor de detailhandel met name uitgegaan van de kwaliteit van het aanbod en de keuzemogelijkheid van de consument. Hierbij streeft zij naar versterking en aanvulling van de specifieke kwaliteiten van winkelgebieden en cluster. Tevens legt de gemeente prioriteit bij het tegengaan van leegstand en de ruimtelijke effecten van leegstand. De gemeente neemt in de leegstandsbestrijding nadrukkelijk een regierol en een faciliterende rol. De regierol bestaat uit het samenbrengen van belanghebbende partijen en het bespreken van oplossingsrichtingen.

#### *Supermarkten*

Het supermarktaanbod is als gevolg van autobereikbaarheid, parkeren en schaalvergroting grotendeels uit de stads- en dorpscentra verdwenen. Deze tendens is volgens de

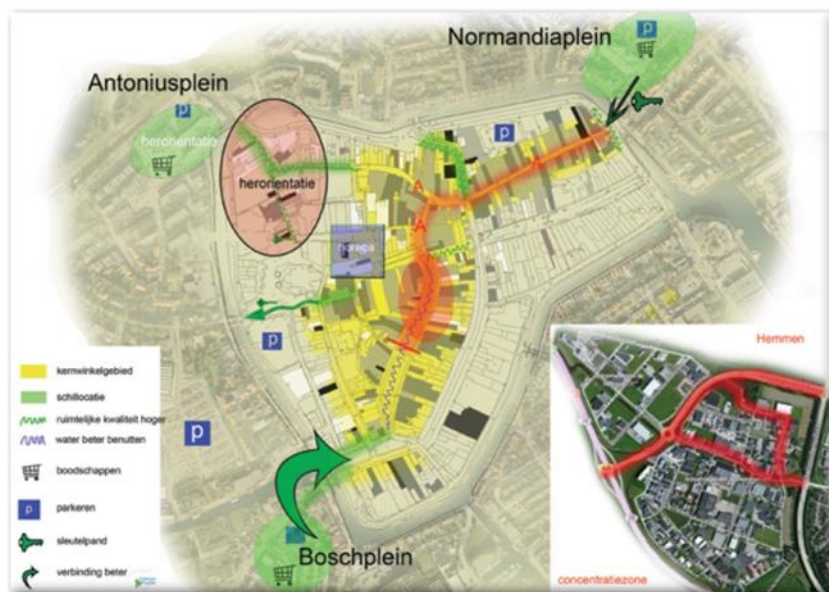
<sup>1</sup> Bron: Verordening Romte Fryslân 2014

<sup>2</sup> Bron: De Ontwikkelvisie Gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2021, 2012

gemeente onomkeerbaar. Uitgangspunt is dat supermarkten als de belangrijkste 'motoren' van een winkelgebied structuurversterkend zijn en zeker geen verzwakking. Hierbij heeft vestiging in de nabijheid van een kernwinkelgebied de voorkeur. Van belang is dat de verbinding zowel fysiek en functioneel in orde is.

### *Binnenstad Sneek*

Kern Sneek beschikt ten opzichte van de andere kernen in de gemeente over veel detailhandelsaanbod en functioneert als (boven)regionale verzorgende kern. De binnenstad van Sneek vormt het recreatieve winkel- en voorzieningengebied van de gemeente. Sneek trekt naast bezoekers uit de eigen gemeente ook veel koopkracht van buiten. De gemeente ambieert voor Sneek een nog sterkere regiofunctie. Om het recreatieve profiel goed te kunnen blijven vervullen acht zij het noodzakelijk bezoekers een zeer ruim en divers aanbod, uniciteit en sfeer (recreatief winkelen) te bieden. Hiervoor maakt de gemeente heldere keuzes en kiest voor een kwalitatief sterk, compact kernwinkelgebied in de binnenstad welke is vastgelegd in navolgende visiekaart van het centrum.



**Figuur 1: Visiekaart centrum Sneek**

### *Schillocatie Sint Antoniusplein*

Onderscheid wordt gemaakt tussen het kernwinkelgebied en de schillocaties. De gemeente zet in op versterking van het kernwinkelgebied en afbouw van de detailhandelsdruk buiten het kernwinkelgebied, de schillocaties. De nadruk van de schillocaties ligt op een aantrekkelijk, afwisselend binnenstadsmilieu met een andere focus dan detailhandel. Functiewijziging van bestaande winkelpanden wordt waar gewenst gefaciliteerd om detailhandel waar mogelijk terug te brengen. Het Sint Antoniusplein behoort tot de schillocatie met focus op boodschappen en functioneert tevens als parkeerbrongpunt.

Voor (nieuwe) supermarkten geldt dat vestiging bij voorkeur het kernwinkelgebied moeten versterken. Schillocaties (bestaand en nieuw) kunnen daarom in beginsel wél in aanmerking komen mits deze locaties ruimtelijk geschikt zijn. Parkeergelegenheid speelt hierbij nadrukkelijk een belangrijke rol.

De koers die de gemeente inzet voor het matig functionerende Sint Antoniusplein is een brede commerciële bezetting met dienstverlening, kantoren en detailhandel. Om de verhuurbaarheid voor detailhandel te verbeteren zet de gemeente in op minder maar wel grotere panden. Het huidige bestemmingsplan biedt hier ook de mogelijkheid toe.

### **Beoordeling initiatieven supermarkten in Súdwest-Fryslân**

Op 3 november 2015 is door Burgemeester en Wethouders een besluit genomen over de beoordeling van nieuwe initiatieven voor supermarkten binnen de gemeente Súdwest-Fryslân ter aanvulling op het al bestaande detailhandelsbeleid. Dit besluit is gevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Bij nieuwe verzoeken moet allereerst een ruimtelijke toets plaatsvinden. In dat kader moet o.a. gekeken worden naar effecten op de omgeving (zoals geluid) en mogelijkheden voor bevoorrading. Indien deze ruimtelijke toets negatief scoort wordt het initiatief afgewezen. Aan de volgende stappen (zoals ladder voor duurzame verstedelijking) wordt dan niet meer toegekomen.

Verder is in dit verband kernprincipe 2 van dit beoordelingskader relevant: de beoogde ruimtelijke gebalanceerde verzorgingsstructuur in de wijken. Volgens dit kernprincipe is er op het Sint Antoniusplein slechts ruimte voor 1 supermarkt.

Conform dit beleid is nieuwvestiging van een supermarkt op het Sint Antoniusplein niet mogelijk omdat de ruimtelijke toets negatief scoort. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze toelichting. Dit gegeven dient meegenomen te worden bij de afweging een vergunde onherroepelijke vergunning in een nieuw bestemmingsplan al of niet over te nemen.





### 3. HUIDIGE SITUATIE EN PLANVOORNEMEN

#### 3.2 Huidige situatie

De realisatie van het winkelcentrum met bovenwoningen en parkeervoorzieningen aan het Antoniusplein is mogelijk gemaakt op basis van de 'Eerste uitwerking bestemmingsplan Bolswarderpoort' uit 1997. Dit plan vormt een uitwerking van het bestemmingsplan Bolswarderpoort uit 1996. Uitgangspunt was om een winkelcentrum te realiseren dat ruimte zou bieden aan voornamelijk winkels die in de binnenstad onvoldoende ruimte konden vinden. Om de concurrentie met de binnenstad te beperken werd het te realiseren bedrijfsvloeroppervlak voor winkels beperkt tot 4.500 m<sup>2</sup>. Deze mochten worden benut voor:

- een uit het centrum (Gedempte Pol) te verplaatsen Albert Heijnsupermarkt met 2.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (AH);
- grootschalige volumineuze detailhandel met minimaal 600 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;
- ten hoogste 750 m<sup>2</sup> voor middelgrote winkels zonder branchebeperking
- (minimaal 375 m<sup>2</sup> per winkel);
- ten hoogste eveneens 750 m<sup>2</sup> voor kleinere winkels in dagelijkse goederen met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;
- ten hoogste 450 m<sup>2</sup> voor horeca.

Het college kon vrijstelling verlenen voor winkels met een niet-volumineus assortiment en een bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, mits het onder meer niet zou gaan om winkels in de foodsector en mits dit bij zou dragen aan het oplossen van knelpunten in de binnenstad. Niettemin is in 2004 via een vrijstelling medewerking verleend aan de vestiging van een Lidl-supermarkt met een oppervlak van 850 m<sup>2</sup> in het winkelcentrum. Dit bedrijf veroorzaakte veel overlast en is inmiddels vertrokken naar een andere locatie in de stad (Oude Oppenhuizerweg). De verleende vrijstelling is nog steeds van kracht.

Er zijn daarna verschillende voorbereidingsbesluiten genomen met als doel de vestiging van nieuwe supermarkten in het winkelcentrum te voorkomen. Dit vanwege het belang van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden. Middels het voorliggende plan wordt dit besluit bekrachtigd. We gaan nader in op de vraag wat de effecten zijn van de keuze om nieuwe supermarkten op het Sint Antoniusplein te voorkomen op de voorzieningenstructuur in de kern Sneek. Onderbouwd wordt dat dit past in het distributieplano-logisch beleid van de gemeente Sudwest-Fryslân.

#### 3.3 Planvoornemen

In het voorliggende plan blijft een aantal uitgangspunten ongewijzigd ten opzichte van het vigerende plan:

- het totale bedrijfsvloeroppervlak dat mag worden benut voor detailhandel blijft 4.500 m<sup>2</sup>;
- er mag 750 m<sup>2</sup> worden benut voor winkels met een niet-dagelijks assortiment met een bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 375 m<sup>2</sup>;
- er mag 750 m<sup>2</sup> worden benut voor kleinschalige winkels (zonder branchebeperking) met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- voor horeca mag maximaal 450 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak worden benut;
- naast winkels zijn woningen, dienstverlenende bedrijven en instellingen, maatschappelijke instellingen, kantoren, parkeervoorzieningen en verblijfsvoorzieningen toegestaan.

Gewijzigd zijn de volgende bepalingen:

- Detailhandel met een oppervlak van minimaal 500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak is zonder meer toegestaan, met uitzondering van een supermarkt. In het vigerende plan was alleen detailhandel met een volumineus assortiment vanaf 600 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak toegestaan;
- De vestiging van supermarkten wordt uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' (Albert Heijn). De verleende vrijstelling voor een 2<sup>e</sup> supermarkt wordt dus niet planologisch verankerd in dit nieuwe bestemmingsplan.
- De vrijstellingsmogelijkheden (afwijkingen) van het vigerende plan komen te vervallen.

### **3.4 Motivering planvoornemen**

#### **3.4.4 Motivering algemeen**

De gemeente heeft in haar detailhandelsbeleid aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen buiten de binnenstad niet ten koste mogen gaan van het functioneren van de binnenstad. De verruiming van de mogelijkheden voor de vestiging van winkels aan het Antoniusplein heeft geen negatieve effecten op het functioneren van de winkels in het centrum:

1. De mogelijkheden voor de vestiging van grootschaliger winkels (meer dan 500 m<sup>2</sup>) in het centrumgebied zijn door de kleinschalige verkaveling van het stadscentrum beperkt. Elders in de stad zijn weinig (aantrekkelijke) locaties voor dit type bedrijven beschikbaar. Als dit type bedrijven uitwijkt naar plaatsen elders in de regio, gaat dat ten koste van de centrumfunctie van Sneek. In die zin draagt de vestiging of verplaatsing van dit type winkels bij aan de aantrekkingskracht van Sneek – inclusief het stadscentrum.
2. Voor bepaalde typen wat grootschaliger winkels is een goede autobereikbaarheid wenselijk. Daarbij kan worden gedacht aan branches als fietsen en tweewielers, autoaccessoires en elektronica. Het Antoniusplein is daarvoor een zeer geschikte locatie.

3. Het aantal winkels waarvoor vestigingsmogelijkheden ontstaan, is beperkt door de beperking van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot 4.500 m<sup>2</sup> en de specifieke vestigingsmogelijkheden voor kleinschaliger winkels. Door de genoemde regels zullen in de praktijk vestigingsmogelijkheden kunnen ontstaan voor 2 à 3 winkels met 1000 – 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Een dergelijke geringe aanbodwijziging zal niet leiden tot fundamentele veranderingen in het koopgedrag van de consument. Daar komt bij dat de aanbodverandering pas mogelijk wordt nadat bestaande winkels en bedrijven zijn vertrokken. Dit is (afgezien van de Lidl) waarschijnlijk een proces van jaren.
4. De verruiming past binnen de beleidsregels zoals die door de gemeente in de Detailhandelsvisie ten aanzien van schillocaties is opgenomen.

### **3.4.5 Motivering uitsluiten mogelijkheid vestiging 2<sup>e</sup> supermarkt**

Naast een verruiming van de vestigingsmogelijkheden van winkels in het algemeen is er ook sprake van een beperking: de gemeente heeft besloten om een in het verleden verleende mogelijkheid van een vestiging van een 2<sup>e</sup> supermarkt op het Sint Antoniusplein niet planologisch vast te leggen in dit nieuwe bestemmingsplan.

#### **Jurisprudentie**

In het algemeen dienen bestaande legale activiteiten ook als zodanig te worden bestemd in een nieuw bestemmingsplan. Dit is overeenkomstig het rechtszekerheidsbeginsel. Er zijn echter uitzonderingen. In een uitspraak van 29 december 2010 (nr. 200904970/1/R2) overweegt de Afdeling als volgt: “Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaande legale activiteiten op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In overeenstemming met de bij de voorbereiding van een plan te betrachten zorgvuldigheid dient een nieuwe belangenafweging plaats te vinden”.

In dit verband is een uitspraak van de RvS van 28 januari 2015 (nr. 201309501/1/R1) ook interessant. De Raad van State stelt hier: “Met het plan is wat betreft de maximale bebouwingsoppervlakte en maximale bouwhoogte beoogd om hetgeen met het vrijstellingsbesluit ter plaatse mogelijk is gemaakt, planologisch vast te leggen. Onder deze omstandigheden sluit de afweging die de raad bij de vaststelling van het plan heeft moeten maken, nauw aan bij de afweging van het college van burgemeester en wethouders in het kader van de verzochte vrijstelling. De vergroting van de maximale bebouwingsoppervlakte en de maximale bouwhoogte die mogelijk is gemaakt door de verleende vrijstelling is onherroepelijk geworden en moet derhalve voor rechtmatig worden gehouden. Ter zitting hebben de stichtingen erkend dat het vrijstellingsbesluit op juiste wijze is overgenomen in het plan. Gesteld noch gebleken is dat er ten tijde van de vaststelling van het plan een verandering van omstandigheden was ten opzichte van het vrijstellingsbesluit die de raad noopte tot het maken van een andere afweging dan het college reeds eerder heeft gedaan”.

De conclusie is, dat het planologisch vastleggen van een vrijstellingsbesluit niet vanzelfsprekend is indien:

1. het vrijstellingsbesluit niet meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening op basis van nieuwe inzichten (nieuwe belangenafweging);
2. er sprake is van verandering van omstandigheden.

Dan moet een nieuwe planologische afweging worden gemaakt tussen enerzijds bestaande rechten en anderzijds een goede ruimtelijke ordening.

### **Nieuwe omstandigheden**

Sinds 2004 (verlening vrijstelling) hebben zich veel veranderingen voorgedaan op het gebied van detailhandel. Verder is in 2013 een nieuwe detailhandelsstructuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Op 3 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het beleidskader 'Beoordeling initiatieven supermarkten in Súdwest-Fryslân' vastgesteld (zie ook bijlage 1). Ook is de wetgeving op het gebied van geluidhinder gewijzigd (Activiteitenbesluit 2008). Er zijn dus veel nieuwe omstandigheden, die een nieuwe belangenafweging des te meer noodzakelijk maken.

### **Belangenafweging**

De raad heeft dan ook een nieuwe belangenafweging gemaakt en heeft het vrijstellingsbesluit afgezet tegen het belang van omwonenden en andere belanghebbenden en het belang van een goede voorzieningenstructuur binnen de gehele gemeente.

#### *Woon- en leefklimaat omwonenden*

In 2000 heeft Lidl een winkel geopend op het Sint Antoniusplein in Sneek. De bevoorrading van Lidl in het voormalige pand leidde tot veel geluidsoverlast. Omwonenden van de voormalige Lidl supermarkt hebben in 2004 een handhavingsverzoek ingediend wegens overtreding van de milieuregelgeving. Dit verzoek is in eerste instantie door het college afgewezen. Dit veranderde door het Activiteitenbesluit dat in 2008 in werking is getreden. Als gevolg hiervan bleek er sprake te zijn van overtreding van geluidsvorschriften. Er kan niet worden voldaan aan de geluidseisen.

In het vervolgonderzoek zijn geen passende aanvullende maatregelen gevonden om de geluidsnormen niet te overschrijden tijdens het laden en lossen. Met name is de optie van een (opblaasbare) tunnel/docksluis onderzocht. Uit het oogpunt van verkeer, stedenbouw en geluid (zie hieronder de omkaderde tekst) is het plaatsen van een dergelijke constructie ter plaatse van de bevoorrading ongewenst en biedt het onvoldoende soelaas om het geluidsprobleem op te lossen. Voorgestelde aanvullende maatregelen zijn niet uitvoerbaar of planologisch / stedenbouwkundig gewenst.

#### *Verkeer*

*De Julianastraat heeft een rijbaanbreedte van circa 3,75 meter. Volgens het ASVV 2012 moet er voor een ontwerpvoertuig vrachtwagen rekening gehouden worden met een breedte van 2,60 meter. In de praktijk zullen vrachtwagens altijd met enige afstand van de trottoirband parkeren. Een auto kan er hierdoor zeker niet langs en de benodigde vrije ruimte voor een passerende fietser is onvoldoende.*

*Bevoorrading door middel van een (opblaasbare) tunnel/docksluis, heeft als gevolg dat zowel de rijbaan als het trottoir aan de zijde van de woningen geblokkeerd is voor andere verkeersdeelnemers. Het gemotoriseerde verkeer dat onder andere de bestemming Julianastraat en de nabijgelegen Emmastraat heeft, moet tijdens het laden en lossen omrijden. Daarnaast moeten fietsers en voetgangers gezamenlijk gebruik maken van het trottoir aan de waterkant. Ook gaat er over de Julianastraat een fietsroute naar de Julianaschool. Het laden en lossen vindt veelal in de ochtend plaats wanneer de basisschool ook ingaat. Dit betekent dat kwetsbare verkeersdeelnemers (basisschoolleerlingen op de fiets) in conflict komen met het bevoorradingsverkeer.*

#### *Stedenbouwkundig*

*Het plaatsen van een geluidtunnel in de vorm van bijvoorbeeld een harmonicatunnel of dockshelter, om de verspreiding van geluid te voorkomen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen realistische oplossing. Concreet betekent dit namelijk dat de tunnel een hoogte moet hebben van minimaal 4,25 en een breedte van 2,85 breedte om de vrachtwagen goed te kunnen omsluiten. Dit betekent dat er nauwelijks ruimte overblijft om de vrachtwagen te passeren wanneer deze aan het laden en/of lossen is. Ook vraagt een tunnel om een voorziening aan de gevelwand van het gebouw Julianastraat 71 en 73. Gelet op de hoogte en breedte van de tunnel zal het overgrote deel van de gevel 'afgesloten' worden door de plaatsing van de tunnel. Dit heeft tot gevolg dat bewoners hun woning niet meer kunnen bereiken via de toegangsdeuren. Gelet op de hoogte, lengte en constructie van de tunnel is het vrijwel onmogelijk om de tunnel inpandig op te slaan. Gelet op de karakteristieke verschijning van het pand is dit een ongewenste oplossing. Immers om een tunnel te realiseren zullen ook de nodige aanpassingen aan het pand moeten worden gerealiseerd.*

#### *Geluid*

*Met een (opblaasbare) tunnel is nog geen ervaring opgedaan. Het betreft derhalve een experiment. Dit betekent dat niet zeker is dat er geen overschrijding van de geluidsnormen zal plaatsvinden, temeer daar dockshelters voornamelijk zijn bedoeld om tocht stof en koude tegen te gaan.*

Ook is gekeken naar de mogelijkheid de bevoorrading te splitsen door deze ook aan de voorzijde van het Sint-Antoniusplein te laten plaatsvinden. Echter deze splitsing wordt door de gemeente niet wenselijk geacht vanwege:

1. Verkeersveiligheid aan de voorzijde van het Sint Antoniusplein op een druk gebruikt parkeerterrein voor kort parkeren.
2. De verkeersstromen van voetgangers en vrachtverkeer dient gescheiden te blijven. Dus alleen bevoorrading aan de zij- en achterkant is acceptabel.
3. Bevoorrading aan de voorzijde gaat ten kosten van het aantal parkeerplaatsen en belemmert het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen.
4. Splitsing van bevoorrading leidt naar verwachting tot uitbreiding van de groep bewoners, die geluidsoverlast gaan ondervinden.

Lidl is op zoek gegaan naar een andere locatie en heeft uiteindelijk de supermarkt verplaatst naar de Oude Oppenhuizerweg in Sneek. De gemeenteraad heeft hier medewerking aan verleend onder de voorwaarde dat voorkomen moet worden dat een nieuwe supermarkt zich op het Sint Antoniusplein kan vestigen.

De gemeente hecht veel waarde aan een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden en andere belanghebbenden (zoals winkelend publiek en fietsers). Zij wil geluidsoverlast in de toekomst voorkomen en is dat ook wettelijk verplicht op grond van het activiteitenbesluit. Verder kiest zij voor verkeersveiligheid voor fietsers en winkelend publiek en een goede doorstroming op de Julianastraat. Een tweede supermarkt kan de ruimtelijke toets zoals omschreven in het gemeentelijke afwegingskader 'Beoordeling initiatieven supermarkten in Súdwest-Fryslân' niet doorstaan.

Het toestaan van een 2<sup>e</sup> supermarkt is op dit punt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Gevolgen voorzieningenstructuur binnen de gemeente*

Er is ook het ruimtelijke belang van een goede voorzieningenstructuur in Sneek en omstreken en het voorkomen van leegstand. Zal door het niet toestaan van een 2<sup>e</sup> supermarkt sprake zijn van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur? En welke gevolgen heeft dit voor de leegstand aan het Sint Antoniusplein en in heel de gemeente?

Hieronder wordt nader op deze vragen ingegaan.

#### 1. Geen duurzame ontwrichting van voorzieningenstructuur

Het Sint Antoniusplein fungeert mede als bronpunt voor het kernwinkelgebied van Sneek. Het bronpunt ligt aan een goed bereikbare doorgaande weg. Ook per fiets is de locatie goed bereikbaar. Rondom het gebouwencomplex zijn parkeerplaatsen gerealiseerd met een parkeerterrein aan de voorzijde, daarnaast kunnen bezoekers op het dek parkeren. De parkeerdruk is niet hoog op het Sint Antoniusplein. Op het gebied van dagelijkse artikelen vullen een bakker en slijter de Albert Heijn supermarkt aan.

Vanuit het oogpunt van de consument en de detailhandelsstructuur is het wenselijk een goede ruimtelijke spreiding van supermarkten te hebben zodat zoveel mogelijk consumenten op korte afstand een supermarkt tot hun beschikking hebben. Consumenten kunnen voor een gedeelte van het dagelijks aanbod nu terecht op het Sint Antoniusplein. Er is geen sprake van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur indien geen tweede supermarkt wordt toegestaan. Er blijft sprake van een gevarieerd aanbod op korte afstand van consumenten. De wijkverzorgende functie van het Sint Antoniusplein blijft behouden. Er is geen sprake van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

## 2. Extra supermarkt elders binnen gemeente gunstiger

Uit diverse onderzoeken blijkt dat consumenten de combinatie van een discountsupermarkt met een full-service supermarkt waarderen. Indien alleen gekeken wordt naar het Sint Antoniusplein zou een 2<sup>e</sup> (discount)supermarkt aanvullend op de full-servicesupermarkt hier positief uitwerken. Echter de gemeente dient een en ander in breder perspectief te bekijken. En dan blijkt, dat toevoeging van een nieuwe supermarkt op een andere plek in de detailhandelsstructuur van de gemeente de consumentenverzorging in totaliteit meer versterkt. De laatste jaren is veel supermarktaanbod verdwenen in de kernen rondom Sneek. Bestaande winkelgebieden elders in de gemeente kunnen meer perspectief geboden worden door mogelijke toevoeging of verplaatsing van een supermarkt. Dit zal de totale detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging het meest versterken.

## 3. Trekker aanvullend op bestaande aanbod levert meer bezoekers op

Bovendien zal een trekker aanvullend op het bestaande aanbod naar verwachting een grotere bezoekersstroom opleveren dan een 2<sup>e</sup> complementaire, supermarkt. Een tweede trekker kan een steviger basis bieden voor het aanwezige voorzieningenaanbod. Gedacht kan worden aan een warenhuisachtige winkel of een grootschalige horecagelegenheid. Op horecagebied zien we de trend van familierestaurants/casual dining<sup>3</sup> steeds meer toenemen. Dit zijn grootschalige restaurants met een omvang van 150 – 450 m<sup>2</sup> wvo.

## 4. 2<sup>e</sup> supermarkt geen oplossing voor leegstandsprobleem in heel de gemeente

Op het Sint Antoniusplein is relatief veel leegstand, zowel in de woon- als overige commerciële ruimtes van het gebouwencomplex. Momenteel staan 5 panden leeg met een totale omvang van bijna 1.300 m<sup>2</sup> wvo<sup>4</sup>. De voornaamste oorzaken van de hoge leegstand zijn de economische crisis en het veranderend koopgedrag. Consumenten oriënteren zich anders op winkelgebieden. Winkelgebieden die niet op orde zijn worden overgeslagen door de consument. Het veranderend koopgedrag wordt tevens ingegeven omdat

<sup>3</sup> Voorbeelden zijn Goudreinet, Hajé Restaurant, Humphrey's, kiprestaurant, pannenkoekenrestaurant, wok/teppanyaki, Sushi restaurant (Shabu Shabu), Taco Mundo, etc.

<sup>4</sup> Bron: Locatus Retailverkenner, peildatum juli 2015 (inventarisatie Locatus oktober 2014)

steeds meer consumenten online hun aankopen doen. Het internet is dus een stevige concurrent.

Niet aannemelijk is dat het openhouden van de mogelijkheid voor een tweede supermarkt aan het Sint Antoniusplein een oplossing vormt voor het leegstandsprobleem. Al sinds 2011 is de Lidl verhuisd. Daarna heeft er geen andere supermarktketen belangstelling getoond voor deze locatie. De vraag is hoe reëel het is vanuit distributieplanologisch oogpunt, dat in de komende tijd zich hier wel een supermarkt zal willen vestigen (na mogelijk het vergroten van toegestane m<sup>2</sup> oppervlakte).

Het pand Sint Antoniusplein 33 is slecht zichtbaar. Het pand ligt aan de achterzijde van het gebouwencomplex aan het Sint Antoniusplein en is vanaf de doorgaande weg Sint Antoniusplein/parkstraat niet te zien. Ook vanuit de achterzijde Julianastraat, is het pand in de plint onder de appartementen nauwelijks zichtbaar. Dat komt omdat het pand een relatief smalle ingang heeft. Voor een supermarkt is een dergelijk pand geen optimale locatie. Een terugkeer van een tweede supermarkt ligt dan ook niet voor de hand.

In de gemeentelijke detailhandelsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied en de schillocaties in Sneek en omliggende kernen. Het Sint Antoniusplein behoort tot de schillocaties. De nadruk van de schillocaties ligt op een aantrekkelijk, afwisselend binnenstadsmilieu met een andere focus dan detailhandel. Het Sint Antoniusplein heeft dan ook niet voor niets een brede 'Gemengde' bestemming gekregen. Het gemeentelijk beleid is gericht op het waar mogelijk faciliteren van functiewijziging van bestaande leegstand en winkelpanden (door bijvoorbeeld splitsing dan wel samenvoegen van ruimtes mogelijk te maken). Dit leidt tot een aantrekkelijk woon- en leefmilieu op de schillocaties, waaronder het Sint Antoniusplein. En dit draagt ook weer bij aan versterking van een kwalitatief sterk en compact kernwinkelgebied in Sneek.

Gelet op de locatie ligt een nieuwe vestiging van een 2<sup>e</sup> supermarkt niet voor de hand. Juist een brede bestemming van het Sint Antoniusplein bedoeld voor andere functies dan een 2<sup>e</sup> supermarkt kan leiden tot vermindering van leegstand in het kernwinkelgebied. Vestiging van een nieuwe supermarkt elders binnen een schillocatie of bestaand winkelgebied, waar een supermarkt nu ontbreekt, kan daar leiden tot vermindering van leegstand. Dit biedt de bestaande winkelgebieden meer perspectief en verbetert de gehele voorzieningenstructuur.

### **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat na afweging van alle belangen blijkt dat een tweede supermarkt op het Sint Antoniusplein niet (meer) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom is besloten het afwijkingbesluit niet planologisch te verankeren in dit bestemmingsplan. Er kan geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Er is strijd met het Activiteitenbesluit.



Door het niet meer toestaan van een 2<sup>o</sup> supermarkt wordt de voorzieningenstructuur niet ontwricht ter plaatse van het Sint Antoniusplein.

Bestaande winkelgebieden elders in de gemeente kunnen meer perspectief geboden worden door mogelijke toevoeging of verplaatsing van een supermarkt. Dit zal de totale detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging het meest versterken.

Als het gaat om leegstand zet de gemeente in op het faciliteren van functiewijziging naar andere functies dan detailhandel zoals dienstverlening, kantoren en horeca. Dit kan positieve effecten hebben op de vermindering van leegstand in het winkelcentrum van Sneek. Een nieuwe supermarkt in bestaande winkelgebieden zonder of met beperkt aanbod aan dagelijkse goederen kan ook daar leiden tot vermindering van leegstand.



## 4. RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke randvoorwaarden voor de planaanpassing waarin het voorliggende plan voorziet. Achtereenvolgens komen de aspecten milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water en verkeer en parkeren aan de orde.

### 4.5 Milieu

#### *Weg- en spoorweglawaaï*

Het plan voorziet niet in wijzigen wat betreft van de geluidgevoelige functies in het plangebied (wonen). Detailhandel, horeca en maatschappelijke en dienstverlenende bedrijven en instellingen en kantoren zijn niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder.

#### *Hinder van en voor bedrijven*

De winkels die het voorliggende plan toelaat veroorzaken potentieel niet meer hinder dan de winkels die op basis van het vigerende plan waren toegestaan. Omdat het gaat om een gebied met functiemenging is bijlage 4 van de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering van toepassing.

#### *Luchtkwaliteit*

Het vertrek van de Lidl zal tot minder bewegingen door motorvoertuigen hebben geleid; mogelijk zal de vestiging van nieuwe winkels weer leiden tot enige toename van het aantal verkeersbewegingen. Omdat de bestemming niet wezenlijk verandert, zijn geen negatieve effecten voor de luchtkwaliteit te verwachten. Het project mag worden beschouwd als 'niet in betekende mate' in de zin van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), waarop de bepalingen over de luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer zijn geënt.

#### *Externe veiligheid*

De voorgenomen bestemmingswijziging heeft geen negatieve effecten voor de externe veiligheid. Dichtstbijzijnde risicofactoren zijn de spoorlijn (ongeval) en een benzinstation met LPG-verkoop aan de Bolswarderweg. De risicocontouren van spoorlijn en LPG-station reiken niet tot in het plangebied. Over het spoor vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

#### *Bodem*

De aanpassing waarin het voorliggende plan voorziet, heeft alleen betrekking op de functie van de bestaande bebouwing. De gebouwen ondergaan geen wijzigingen waarvoor de bodemkwaliteit van belang is.

## 4.6 Overige factoren

### *Ecologie*

De planherziening heeft geen effecten voor eventuele ecologische waarden in het plangebied. De gebouwen in het plangebied ondergaan geen uitbreidingen en er vindt geen sloop plaats. Gezien de functie van het gebied is het overigens onwaarschijnlijk dat er sprake is van enige ecologische waarde.

### *Archeologie en cultuurhistorie*

Het uiterste noordoostelijke deel van het plangebied valt onder het beschermd stadsgezicht van Sneek, in het gebied waar ooit de Noorderpoort heeft gestaan. In dit deel van het plangebied vinden geen veranderingen plaats. Het betreffende gebiedje is beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht'.



Figuur 2. Deel van het plangebied dat onderdeel is van het beschermd stadsgezicht (hoek Julianastraat-Parkstraat)

Het gebied heeft volgens de provinciale FAMKEkaart geen archeologische waarde wat betreft steentijd en bronstijd. Wat betreft ijzertijd en middeleeuwen wordt 'karterend onderzoek 1' voorgeschreven (oranje vlak in figuur 3). Dit betekent dat bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Dat is in het voorliggende plan niet het geval.



Figuur 3. Uitsnede FAMKEkaart ijzertijd – middeleeuwen (plangebied blauw omljind)

### *Water*

Er heeft een watertoets plaatsgevonden door het Wetterskip Fryslân. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van een waterschapsbelang. De watertoets is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

### *Verkeer en parkeren*

Zowel het vigerende als het voorliggende plan staat de vestiging van winkels toe. De verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor winkels zal naar verwachting niet tot grote nieuwe verkeersstromen leiden. De bestaande wegen in de omgeving zijn voldoende gedimensioneerd voor de huidige verkeersstromen.

Rond en op het winkelcentrum zijn ruime parkeermogelijkheden. Destijds is uitgegaan van parkeernormen die in grote lijnen nog steeds van toepassing zijn.



## 5. JURIDISCHE TOELICHTING

### 5.7 Bestemmingsplanprocedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn bepalingen voor de bestemmingsplanprocedure opgenomen. Hierin zijn de onderstaande fasen te onderscheiden.

#### **Procedure**

Gezien de beperkte aard van het plan dat past binnen de daarvoor door de provincie aangegeven kaders, kan worden afgezien van het overleg ex art. 3.1.1 Bro. Ook het bieden van inspraak wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht. Het plan wordt direct als ontwerp in procedure gebracht.

Na de bekendmaking in de Staatscourant en in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad wordt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan indienen. Binnen 12 weken direct na deze 6 weken stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan, mogelijk gewijzigd, vast.

#### **Beroepsprocedure**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en wordt het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten (GS) en/of de rijksoverheid voldoende in het bestemmingsplan zijn betrokken, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad ten hoogste 2 weken na de vaststelling bekend gemaakt. Wanneer de zienswijzen van GS of de I&M-inspectie niet voldoende in het bestemmingsplan zijn betrokken, wordt het vaststellingsbesluit ten hoogste 6 weken na de vaststelling bekend gemaakt.

Het vaststellingsbesluit moet ook ten hoogste 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekend worden gemaakt wanneer het bestemmingsplan in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Nadat het vaststellingsbesluit bekend is gemaakt kan er tot ten hoogste 6 weken na de bekendmaking beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 5.8 Juridische vormgeving

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de actuele wet- en regelgeving toegepast. De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een zogenoemde GML. Daarin zijn de regels en toelichting digitaal gekoppeld aan de verbeelding. Het ontwerpplan en het vastgestelde plan moeten worden gepubliceerd op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het digitale plan heeft voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden van 2012. Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het
2. doel of de doeleinden worden aangegeven;
3. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
5. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een bestemmingsplan afwijkingsregels bevatten. Deze afwijkingen van de bestemmingsplanregels kunnen worden verleend via een omgevingsvergunning.

## 5.9 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingsregeling is ten opzichte van het vigerende plan aangepast aan recente standaarden. Inhoud en vormgeving verschillen daardoor van de die in het vigerende plan, maar bestaande rechten en plichten zijn bij benadering gelijk gebleven. Het voorliggende plan omvat de volgende bestemmingen:

### *Gemengd*

Onder deze bestemming valt het gebouw waarin de voorzieningen en de woningen zijn ondergebracht. De bepalingen uit het vigerende plan zijn in grote lijnen gevolgd, met uitzondering van de in paragraaf 3.2 genoemde bepalingen.



#### *Horeca*

Deze bestemming betreft het horecabedrijf op de hoek van Julianastraat en Parkstraat. De bestemming betreft alleen de functie 'hotel, café en restaurant'. Het betreffende pand is als 'karakteristiek' aangemerkt. Dit betekent dat gestreefd wordt naar het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebouw.

#### *Verkeer*

Conform de in Sneek gebruikelijke systematiek zijn de wegen met een doorgaande functie (Parkstraat en Dr. Boumaweg) bestemd als 'Verkeer'.

#### *Verkeer - verblijf*

Het parkeerterrein en de Julianastraat zijn bestemd als 'Verkeer-verblijf'. Deze openbare ruimte heeft ook gemengde verkeers- en verblijfsfunctie.

#### *Water*

Deze bestemming betreft een klein deel van de noordelijke stadsgracht.

#### *Waarde – beschermd stadsgezicht*

Zoals aangegeven in paragraaf 4.2 valt het meest oostelijke deel van het plangebied binnen het beschermd stadsgezicht. Hiervoor geldt een passende (dubbel)bestemming, die erop gericht is de aanwezige cultuurhistorische waarde te beschermen. Voor onder meer het kappen en aanplanten van bomen, het graven in en het ophogen van de bodem en het slopen van gebouwen is een omgevingsvergunning noodzakelijk.



## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende plan betreft alleen een functionele verandering wat betreft het bestaande gebouw. Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan als het gaat om de regels en de toelichting. Zie verder bijlage 3 voor het zienswijzenverslag.



## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**



**Bijlage 1.**  
**Beoordeling initiatieven supermarkten in Súdwest-Fryslân**





## Beoordeling initiatieven supermarkten in Súdwest-Fryslân

Er wil zich een supermarkt **vestigen, verplaatsen** of **uitbreiden** in een van de winkelkernen in Súdwest-Fryslân. Deze verzoeken worden *allemaal* op de volgende manier en in deze volgorde getoetst door de gemeente Súdwest-Fryslân.

### Ligt initiatief buiten bebouwde kom en/of op bedrijventerreinen?

Op **bedrijventerreinen** en in gebieden **buiten de bebouwde kom** (gebieden buiten de bebouwde kom grens) is vestiging van een supermarkt niet gewenst. Dit is in lijn met de besluitvorming die hier eerder over heeft plaatsgevonden. (Detailhandelsvisie, uitvoeringsnotitie bedrijventerreinen). Is antwoord ja dan wordt **geen medewerking verleend**.

### Ruimtelijke toets

Het initiatief wordt vervolgens ruimtelijk getoetst. Het gaat dan om de volgende zaken:

- **Ruimtelijke effecten in de omgeving:** het gaat dan om omgevingsaspecten geluid, flora en fauna, lucht bodem, gevaar en externe veiligheid
- **Bereikbaarheid:** per auto, fiets en voetgangers, toegankelijkheid, wegcapaciteit. Bevoorrading
- **Parkeren:** parkeernormen CROW. Voldoende autoparkeren op eigen erf.
- **Bevoorrading:** Is bevoorraden goed mogelijk zowel praktisch als qua geluidsrichtlijnen e.d?
- **Ruimtelijke kwaliteit en welstand:** Toetsing aan de welstandsnota en notitie ruimtelijke kwaliteit.

Indien de beoordeling ruimtelijk positief is (al dan niet met aanpassingen van initiatief) kan verder worden gegaan met de toetsing. De mogelijkheid bestaat om deze ruimtelijke toets als een zogenaamd “schetsplan” principebesluit in te dienen. De initiatiefnemer krijgt dan een goede indicatie van de ruimtelijke haalbaarheid van de plannen zonder dat hier al hoge kosten tegenover staan die verbonden zijn aan een formele aanvraag.

### Ladder van duurzame verstedelijking?

Initiatief dient getoetst te worden aan verplichte *ladder van duurzame verstedelijking*. Het gaat dan onder andere om de noodzaak van de ontwikkeling en de mogelijke effecten op bijvoorbeeld leegstand. De conclusie van deze toets *dient positief te zijn*. Een dergelijke toets dient te worden uitgevoerd door een **onafhankelijk adviseur** in opdracht van de gemeente en op rekening van initiatiefnemer. Het bureau dient gebleken ervaring te hebben met onderzoek voor supermarkten i.k.v LvDV en kennis te hebben van de meest recente jurisprudentie op dit vlak. Dit vormt ook onderdeel van de onderbouwing van een eventuele ruimtelijke procedure.

Deze toets kan eventueel worden samengevoegd met de toets aan het hierna beschreven beleidskader van de gemeente t.a.v. supermarkten. Indien beoordeling positief is kan worden getoetst aan de gemeentelijke criteria.

### Past initiatief binnen de volgende drie gemeentelijke uitgangspunten?:

Initiatief wordt vervolgens getoetst (effectrapportage) aan de volgende drie gemeentelijke uitgangspunten waarbij gebruik wordt gemaakt van algemeen geaccepteerde criteria als omzet, koopstromen, toevloeiing, afvloeiing, draagkracht e.d. Onderzoek wordt uitgevoerd door bureaus die aantoonbaar ruime ervaring met dergelijke vraagstukken hebben. *Het antwoord op alle drie uitgangspunten dient positief te zijn.*

### Initiatief mag geen afbreuk doen aan de kracht van kernwinkelgebieden

Initiatieven mogen geen afbreuk doen aan de kracht van de kernwinkelgebieden (geldt voor alle kernen waar in de DSV een kernwinkelgebied is aangewezen). Een *onafhankelijk adviseur* dient vast te stellen welke mogelijke effecten het initiatief kan hebben op de positie van de aangewezen kernwinkelgebieden.

Is er ten gevolge van het initiatief sprake van een op controleerbare cijfers gestoelde verwachte verzwakking in termen van:

- (substantiële) achteruitgang van het aantal bezoekers in het gehele of bepaalde gedeelten van het kernwinkelgebied
- (substantiële) daling van de omzet van het kernwinkelgebied
- kans op toenemende leegstand (absoluut en in relatie tot het landelijk gemiddelde)

en hiermee waarschijnlijk een achteruitgang van de totale draagkracht voor (een deel van) het kernwinkelgebied zal betekenen dan wordt geen medewerking aan een verzoek verleend.

### Initiatief mag geen afbreuk doen aan de beoogde dagelijkse verzorgingsstructuur

Initiatieven mogen geen afbreuk doen aan de gewenste ruimtelijke dagelijkse verzorgingsstructuur. Concurrentiemotieven spelen geen rol bij deze afweging maar alleen het effect op de beoogde supermarktstructuur en het belang van de consument daarbij.

Wij hechten erg aan het feit dat alle inwoners van onze *winkelkernen* op korte afstand een goed dagelijks aanbod hebben. Zij moeten in principe niet alleen per auto maar ook lopend en per fiets het dagelijks aanbod eenvoudig kunnen bereiken. In de huidige situatie kunnen we zeggen dat in alle winkelkernen met een supermarkt aan dit uitgangpunt wordt voldaan. Dat geldt voor kernen als Bolsward, Workum, Makkum, Heeg en Woudsend maar ook voor de inwoners van Sneek met diverse (wijk)supermarkten.

Concreet bedoelen we hiermee dat voor:

#### Sneek:

##### - *Structuur wijken*

We gaan voor Sneek uit van een ruimtelijke gebalanceerde verzorgingsstructuur in de wijken (zie bijlage). In deze wijken vinden wij het van belang dat minimaal een supermarkt aanwezig is (zie kaart). Hierdoor is voor iedere inwoner van de stad op *loop- en fietsafstand een goed dagelijks aanbod* gewaarborgd. Dit vinden we van groot belang voor de leefbaarheid in de wijken. Een mate van spreiding is ook gewenst voor het voorkomen van ongewenste automobilititeit binnen het stedelijke gebied.

We noemen vooraf *geen maximale oppervlakte van supermarkten in de wijk*, passend bij een wijkverzorgend niveau zoals in de DSV genoemd. Het genoemde *wijkverzorgende niveau* hangt namelijk ook sterk samen met de betreffende formule, de omvang van de wijk, ontsluiting, aangrenzende dorpen e.d. Het effect op de totale gewenste structuur (Sneek en omliggende kernen) is leidend. Uit de effectrapportage zal daarom moeten blijken welke effecten een initiatief kan hebben op de totale supermarktstructuur in de stad en omliggende winkelkernen.

Een *onafhankelijk adviseur* zal dus het mogelijke effect van een initiatief op niet alleen de “eigen” wijk maar ook voor andere wijken, de schillocaties, kernwinkelgebied en eventueel omliggende kernen inzichtelijk moeten maken. Als het initiatief met *grote waarschijnlijkheid* zal leiden tot het afwijken van de gewenste structuur (bijvoorbeeld doordat bepaalde wijken zonder supermarkt komen) zal geen medewerking worden verleend.

- *Schillocaties*

Voor het functioneren van de binnenstad vinden we het belangrijk dat het aanbod “in de schil” sterk is en blijft. Bij schillocaties spreken we concreet over de bestaande locaties: *Antoniusplein, Boschplein en Normandiaplein*. Verder worden de locaties *Veemarktterrein en CPS color Flexa* als mogelijke schillocaties voor supermarkten aangewezen in lijn van de detailhandelsstructuurvisie.

Deze genoemde schillocaties liggen direct in de nabijheid (van de ingangen van het kernwinkelgebied en zijn goed bereikbaar. Supermarkten op deze locaties kunnen door deze nabijheid in meer of mindere mate een versterking betekenen voor het kernwinkelgebied en vormen de functionele “ruggengraat” van deze poorten naar de binnenstad. We zouden graag zien dat het aanbod op deze schillocaties sterk blijft en willen dat als volgt borgen:

- Bij gewenste *vestiging* op schillocatie gaan we ervan uit dat dit geen afbreuk doet aan de binnenstad. Aan *criterium 1 “kracht kernwinkelgebieden”* hoeft niet te worden getoetst, wel aan de andere criteria.
- Bij gewenste *vertrek* van bestaande supermarkten gelden de voorgaande criteria voor het kernwinkelgebied en de structuur in de wijken en leegstand en de ruimtelijke toets.
- Supermarktinitiatieven buiten deze schillocaties mogen (los van de overige criteria) niet leiden tot een reële kans op verslechtering van het bestaande aanbod op de schillocaties.

*Parkeren en bereikbaarheid, aantrekkelijkheid*

*Om de schillocaties vanuit supermarktperspectief zo aantrekkelijk mogelijk te houden t.o.v. wijksupermarkten zal met alle betrokkenen verder worden gesproken over optimalisatie van zaken zoals parkeren en bereikbaarheid van schillocaties. Dit zal in ieder geval ook onderdeel zijn van de aangekondigde discussie/ evaluatie van parkeren.*

**Bolsward**

*Schillocaties*

Bolsward heeft geen wijksupermarktstructuur maar wel 2 sterke supermarktlocaties in de schil rond het kernwinkelgebied. (Snekerstraat en Plein 1455). Deze twee locaties duiden we nu ook concreet als schillocaties aan. Vanwege de nabijheid aan weerszijden van het kernwinkelgebied en de goede bereikbaarheid voor de consument achten we het van belang dat op deze locaties een goed supermarktaanbod aanwezig is.

**Voor Criteria: zie schillocaties Sneek**

**Plein 1455 Bolsward**



**Snekerstraat**



### Overige winkelkernen

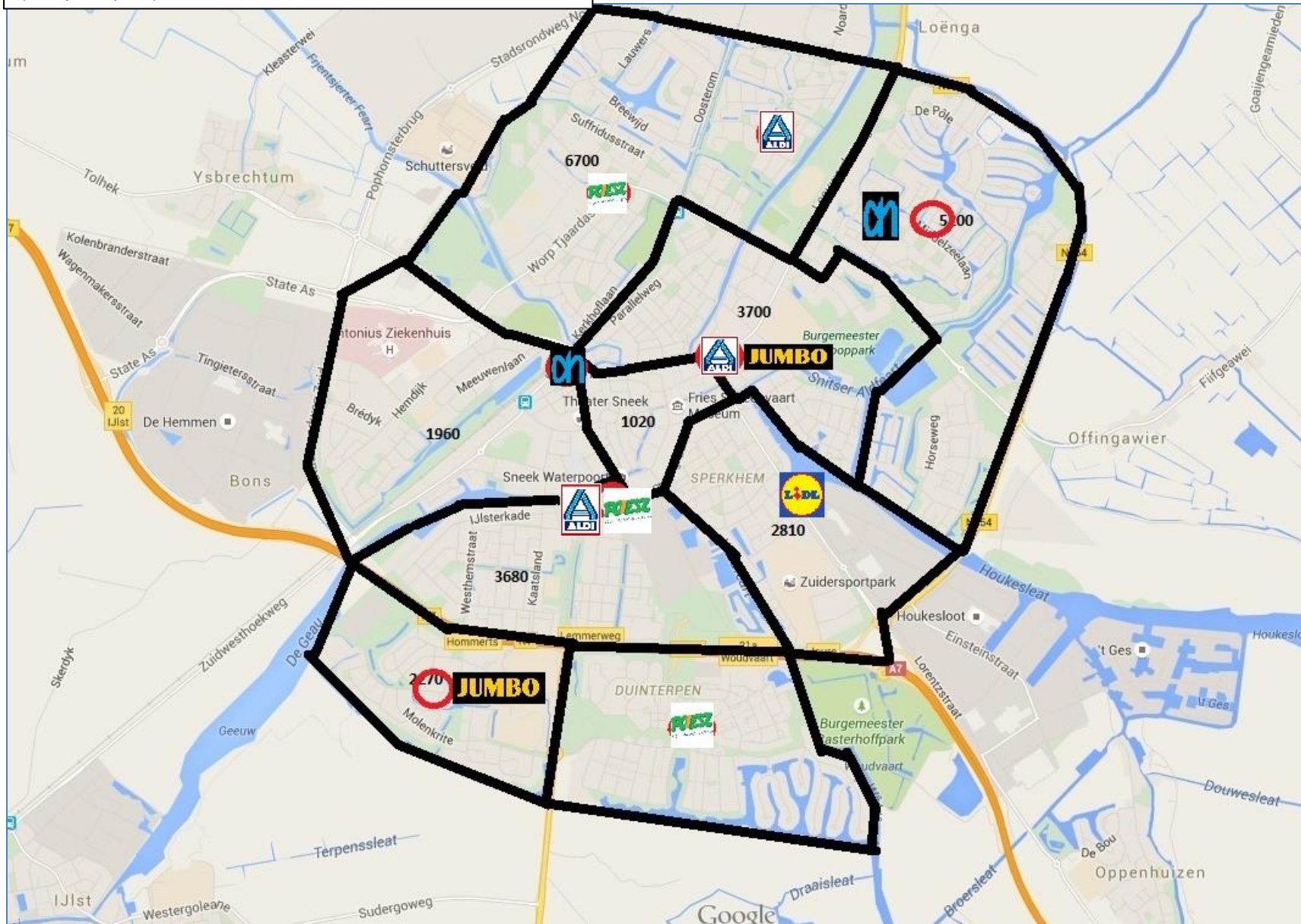
Voor de overige kernen (Workum, Makkum, Heeg, IJlst, Scharnegoutum, Koudum, Witmarsum en Woudsend) vinden we het vooral van belang dat het huidige supermarktaanbod minimaal in stand blijft. *Het totaal aantal vierkante meters supermarkt in de winkelkernen mag door een initiatief niet achteruit gaan.* De supermarkten moeten goed per auto en fiets bereikbaar zijn voor de inwoners en bezoekers van de winkelkernen. Initiatieven mogen in ieder geval geen negatieve effecten hebben op het functioneren van de aangewezen kernwinkelgebieden. (conform 1<sup>e</sup> uitgangspunt).

### **Initiatief mag niet leiden tot structurele leegstand**

Uit de effectrapportage moet blijken dat een ontwikkeling geen reële kans geeft op structurele (winkel)leegstand elders in de winkelkernen/ wijken of op de schillocaties. We voegen structureel hieraan toe omdat het kort leegstaan van een pand op zich geen probleem hoeft te zijn. Dit heeft dus ook alles te maken met de locatie en courantheid van mogelijk leegkomende panden. Als het ontstaan van lokale structurele leegstand wel waarschijnlijk is kan de ontwikkeling of geen doorgang vinden of moet bij medewerking verzekerd zijn dat een goede (her)invulling tot stand kan komen. In feite sluit dit aan op een belangrijk element van de laddertoets. Toetsing hiervan kan daarom ook prima in dezelfde *effectrapportage* (punt 3) aan de voorkant worden gecombineerd.



Sneek: beoogde verzorgingsstructuur wijken Sneek  
(kernprincipe 2)





**Bijlage 2.  
Watertoets**





**datum** 6-11-2015  
**dossiercode** 20151106-2-11893

### **Samenvatting van de gegevens voor de watertoets van**

Project: bp Sint Antoniusplein  
Gemeente: Súdwest-Fryslân

### **Gegevens plan**

oppervlak: 13487 m2

### **Gegevens aanvrager**

Marian Duiven  
Gemeente Sudwest-Fryslan  
Postbus 10.000  
8600 HA Sneek  
T: 0515-489578  
E: m.duiven@sudwestfryslan.nl

### **Gegevens gemeente**

Gemeente: Súdwest-Fryslân  
Contactpersoon: Marian Duiven  
T: 0515-489578  
E: m.duiven@sudwestfryslan.nl

### **Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied**

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?  
ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?  
Súdwest-Fryslân

### **Uw antwoorden op onderstaande vragen**

Wordt ALLEEN de gebruiksfunctie van bebouwing gewijzigd?  
Antwoord: ja

Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?  
Antwoord: nee



## Te volgen watertoetsprocedure

Geen waterschapsbelang

De WaterToets 2014

**datum** 6-11-2015  
**dossiercode** 20151106-2-11893

Project: bp Sint Antoniusplein  
Gemeente: Súdwest-Fryslân  
Aanvrager: Marian Duiven  
Organisatie: Gemeente Sudwest-Fryslan

Geachte heer/mevrouw Marian Duiven,

Voor het plan *bp Sint Antoniusplein* heeft u een watertoets aangevraagd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure Geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslan  
Postbus 36  
8900 AA Leeuwarden  
T 058 292 2222  
F 058 292 2223  
E [info@weterskipfryslan.nl](mailto:info@weterskipfryslan.nl)

### **Waterparagraaf Geen waterschapsbelang**

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan *bp Sint Antoniusplein* 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 Fryslan is niet nodig. Wetterskip Fryslan geeft een positief wateradvies.

**De WaterToets 2014**



**Bijlage 3.  
Zienswijzenverslag**



# **BESTEMMINGSPLAN 'SINT ANTONIUSPLEIN' TE SNEEK**

## **VERSLAG ZIENSWIJZE**

Vastgesteld door de gemeenteraad van Súdwest-Fryslân op .....

## 1. Zienswijze

### 1.2 Ontvangen zienswijze

Van de volgende (rechts)persoon is een zienswijze ontvangen:

	<b>Naam en adres</b>	<b>Datum ontvangst</b>
1.	St Antoniusplein Vastgoed B.V. (Snits), vertegenwoordigd door Janike Haakmeester Advocatuur bv.	30 oktober 2015

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De ontvangen zienswijze wordt daarom inhoudelijk behandeld.

### 1.3 Samenvatting en beantwoording zienswijze

In de onderstaande tabellen is de ontvangen zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Vervolgens wordt per zienswijze de conclusie aangegeven.

#### 1.3.1 Zienswijze 1, Snits Holding bv.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>Eén van de belangrijkste bezwaren is het 'wegbestemmen' van de tweede supermarktlocatie in het winkelcentrum aan het Sint Antoniusplein te Sneek. Dit is gebeurd zonder nader overleg met Snits.</p> <p>Het detailhandelsbeleid staat een verruiming van het aantal supermarkten toe en stelt dat supermarkten gewenst zijn op schillocaties. Het Antoniusplein is een schillocatie. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan staat haaks op dit beleid.</p>	<p>Gelet op de voorgeschiedenis van dit dossier kan gesteld worden, dat het wegbestemmen van een tweede supermarkt genoegzaam bekend is bij Snits. Nader overleg tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan werd daarom niet noodzakelijk geacht. Aangesloten is bij de wettelijke procedure: mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Op 3 november 2015 is door Burgemeester en Wethouders een besluit genomen over de beoordeling van nieuwe initiatieven voor supermarkten binnen de gemeente Súdwest-Fryslân ter aanvulling op het al bestaande detailhandelsbeleid. Dit besluit is gevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan en inhoudelijk ook verwerkt in de toelichting zelf. Bij nieuwe verzoeken moet allereerst een ruimtelijke toets plaatsvinden. In dat kader moet o.a. gekeken worden naar effecten op de omgeving (zoals geluid) en mogelijkheden voor bevoorrading. Indien deze ruimtelijke toets negatief scoort wordt het initiatief afgewezen. Aan de volgende stappen (zoals ladder voor duurzame verstedelijking) wordt dan niet meer toegekomen.</p>



		<p>Verder is in dit verband kernprincipe 2 van dit besluit relevant: de beoogde ruimtelijke gebalanceerde verzorgingsstructuur in de wijken. Volgens dit kernprincipe is er op het Sint Antoniusplein slechts ruimte voor 1 supermarkt.</p> <p>Conform dit beleid is nieuwvestiging van een supermarkt op het Sint Anotoniusplein niet mogelijk omdat de ruimtelijke toets negatief scoort. Dit gegeven dient meegenomen te worden bij de afweging een vergunde onherroepelijke vergunning in een nieuw bestemmingsplan al of niet over te nemen.</p>
b.	<p>De raad stelt in het bestemmingsplan dat zij het voortouw neemt om ten aanzien van dit winkelcentrum in te zetten op functietransformatie. Op de wijze waarop heeft geen enkel overleg plaatsgevonden met Snits. Functievermenging binnen detailhandelsvestigingen is een belangrijke voorwaarde voor de aantrekkelijkheid van het winkelgebied van de toekomst. De voorstellen in het ontwerpbestemmingsplan zijn alleen maar meer beperkend en er is geen mogelijkheid voor een mengformules. Snits verzoekt mengformules binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken.</p>	<p>Wat betreft het te voeren overleg wordt verwezen naar het gestelde onder a.</p> <p>Naar de mening van het gemeentebestuur heeft het Antoniusplein een zeer ruime bestemming, waarbij allerlei mengformules mogelijk zijn. Deze bestemming is ook ruimer dan die voor andere schillocaties.</p>
c.	<p>Volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS dient hetgeen – al dan niet onder vrijstelling - onherroepelijk is vergund, in een nieuw bestemmingsplan positief te worden bestemd. De motivering om de tweede supermarkt niet toe te staan, komt naadloos overeen met de motivering zoals die aan het intrekingsbesluit ten grondslag is gelegd. De argumenten die door de rechtbank en de ABRvS gegrond zijn verklaard, worden niet in de afweging betrokken. De motivering is dus onjuist en onvolledig.</p>	<p>In paragraaf 3.3.2 is uitgebreid ingegaan op de vaste jurisprudentie aangaande het wel of niet overnemen van legale activiteiten in een bestemmingsplan. Snits blijft bij een algemene stelling en motiveert niet waarom de door de gemeenteraad gekozen aanpak in strijd zou zijn met vaste jurisprudentie.</p> <p>De ABRvS is in de uitspraak over het intrekingsbesluit niet toegekomen aan een inhoudelijke beoordeling. De conclusie is “dat het college niet bevoegd was tot intrekking van de aan Lidl verleende omgevingsvergunning over te gaan”. De stelling van Snits dat de Raad van State inhoudelijk de beroepen van Snits heeft gegrond verklaard is dan ook onjuist.</p> <p>In de uitspraak van de rechtbank van 7 augustus 2012 wordt inhoudelijk ingegaan op</p>

		<p>het standpunt van Snits. De rechtbank spreekt uit, dat het college gelet op door Snits ingebrachte akoestische rapporten niet aannemelijk heeft gemaakt dat sprake zal zijn van zodanige overtreding van geluidsnormen, dat dit aanleiding kan zijn om het vrijstellingsbesluit in te trekken.</p> <p>In het ingebrachte geluidsonderzoek van Snits (DGMR rapport M2010.1297.01R001) blijkt dat het bevoorraden van een supermarkt binnen de geldende normen kan worden gerealiseerd indien de locatie van bevoorrading gesplitst wordt. Echter deze splitsing wordt door de gemeente niet wenselijk geacht vanwege:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verkeersveiligheid aan de voorzijde van het Sint Antoniusplein op een druk gebruikt parkeerterrein voor kort parkeren, waar dan de bevoorrading zou moeten plaatsvinden</li> <li>2. De verkeersstromen van voetgangers en vrachtverkeer dient gescheiden te blijven. Dus alleen bevoorrading aan de zij- en achterkant is acceptabel.</li> <li>3. Bevoorrading aan de voorzijde gaat ten koste van het aantal parkeerplaatsen en belemmert het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen.</li> <li>4. Splitsing van bevoorrading leidt naar verwachting tot uitbreiding van de groep bewoners, die geluidsoverlast gaan ondervinden.</li> </ol> <p>Alternatieven die in het geluidsonderzoek worden aangedragen zijn: het toepassen van maatwerkvoorschriften en het werken met een uitschuifbare wand.</p> <p>Het gemeentebestuur blijft het geluidsaspect een belangrijke reden om geen tweede supermarkt meer toe te staan.</p> <p>Uit dit verslag zienswijzen blijkt, dat er ook nog andere argumenten zijn voor dit standpunt.</p> <p>Gezien de jarenlange klachten van omwonenden en reeds aangebrachte maatregelen om geluidsoverlast te</p>
--	--	---

		<p>verminderen (geluidsarme verharding en een rijplaat) ligt het niet voor de hand om maatwerkvoorschriften op te stellen. Het toepassen van maatwerkvoorschriften is overigens een zelfstandige procedure, die losstaat van de bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Afgezien van het feit, dat het gebruik maken van een uitschuifbare wand leidt tot extra laad- en lostijd is een dergelijke constructie niet ruimtelijk gewenst om redenen van verkeersveiligheid (onoverzichtelijke situatie voor fietsers op een intensief gebruikte fietsroute).</p> <p>De conclusie kan dan ook niet anders zijn, dat niet voldaan kan worden aan de geldende geluidsnormen, omdat de voorgestelde maatregelen die noodzakelijk om de normen te halen, niet (ruimtelijk) wenselijk en mogelijk zijn.</p> <p>Hiermee heeft de gemeente voldoende aannemelijk gemaakt, dat een tweede supermarkt mogelijk maken op deze locatie niet gewenst is.</p>
d.	<p>Snits voert aan dat de klachten van omwonenden kunnen worden toegeschreven aan het feit dat Lidl zich niet heeft gehouden aan de voor geldende normen bij het laden en lossen ten behoeve van de bevoorrading. De milieu hygiënische problemen zijn na 2004 grotendeels opgelost door onder meer technische verbeteringen aan de laad- en loslocatie. Ook de geluidshinder is redelijk eenvoudig op te lossen. Snits stelt dat de gemeente nooit heeft aangetoond dat een supermarkt ter plaatse niet binnen de geluidsgrenswaarden zou kunnen functioneren.</p>	<p>Tijdens de tot nu toe gevoerde procedures heeft nooit de overschrijding van geluidsgrenswaarden door de Lidl ter discussie gestaan. Wel stonden de voorgestelde maatregelen om de het geluidsniveau te verlagen ter discussie. Naar de mening van de gemeenteraad is destijds vast komen te staan dat deze maatregelen onvoldoende waren. Zie ook het gestelde onder c.</p> <p>Het is verder onjuist dat na 2004 de milieuhygiënische problemen zijn opgelost. Tot het vertrek van de Lidl in 2011 zijn er klachten gebleven. Dat geeft Snits ook toe door aan te geven, dat 'de klachten zijn toe te schrijven aan Lidl, die zich niet zou hebben gehouden aan geldende normen voor laden en lossen'.</p> <p>De gemeente is geen onderzoek bekend waaruit zou blijken dat de geluidsproblemen al</p>

		<p>zijn opgelost dan wel eenvoudig zijn op te lossen.</p> <p>Overigens indien het geluidsprobleem wel op te lossen zou zijn zou een tweede supermarkt toch niet mogelijk zijn, omdat een tweede supermarkt de ruimtelijke toets aan een goede en praktische bevoorrading niet kan doorstaan en daarmee in strijd is met het gemeentelijk beleid.</p>
e.	<p>Snits meent dat aan het ontwerpbesluit geen zorgvuldige belangenafweging ten grondslag is gelegd en dat er onvoldoende rekening is gehouden met haar zwaarwegende belangen. Het leefomgeving van omwonenden is niet in het geding, omdat de problemen of al zijn opgelost of eenvoudig op te lossen zijn.</p>	<p>Verwezen wordt naar het gestelde onder d.</p>
f.	<p>De huidige invulling en de invulling die met het nieuwe bestemmingsplan wordt voorgestaan laat onvoldoende ruimte over voor een mengfunctie. Snits wenst om die reden een verruiming van horeca tot 1.500 m<sup>2</sup>. Daarnaast dienen meerdere vormen van horeca worden toegestaan (niet alleen café-restaurant).</p>	<p>Onder b is al vastgesteld dat de geldende bestemming voor het Sint Antoniusplein ruim is en meerdere mengvormen toestaat. Het gemeentelijk horecabeleid is gericht op de concentratie van horeca in het centrum van Sneek. Nieuwvestiging mag alleen plaatsvinden in het centrum. Het beleid geeft de mogelijkheid onder voorwaarden hier van af te wijken. Aan deze voorwaarden kan niet voldaan worden als het gaat om nieuwvestiging op het Sint Antoniusplein. Daarom kan de gemeenteraad niet instemmen met het verzoek van Snits.</p>
g.	<p>De diversificatie tussen kleine en grotere winkels, zoals opgenomen in artikel 3 lid 1 onder a ten 4e en 5e is te beperkend voor de verhuur en ruimtelijk niet relevant. Snits verzoekt om dit onderscheid te laten vallen.</p>	<p>In de ogen van het gemeentebestuur is de diversificatie wel ruimtelijk relevant en noodzakelijk. Daarom is deze regeling ook overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De diversificatie is ruimtelijk relevant, omdat conform het detailhandelsbeleid het Sint Antoniusplein voornamelijk bedoeld is voor winkels, die in de binnenstad onvoldoende ruimte kunnen vinden. De diversificatie is noodzakelijk, omdat op deze wijze voorkomen wordt dat de kleine winkels worden wegbestemd en daarmee onder het overgangsrecht komen te vallen.</p>
h.	<p>De toegestane vierkante meters voor de wel toegelaten supermarkt is te beperkend. De gemiddelde oppervlaktemaat voor supermarkten neemt ieder jaar verder toe. De bruto vloeroppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> is te weinig om</p>	<p>De uitbreiding van een supermarkt kan niet bij recht. De aanvraag moet door de aanvrager getoetst worden aan het bestaande supermarktbeleid. De toegestane bruto-oppervlakte van de supermarkt is ruim genoeg</p>

	<p>in de toekomst een reële supermarkt te kunnen behouden. Snits stelt voor om maximaal 2.500 m2 toe te laten.</p>	<p>om de supermarkt voldoende toekomstperspectief te bieden. In de gemeente zijn meerdere supermarkten met een veel kleinere omvang. Omdat de behoefte aan uitbreiding van het winkelareaal voor dagelijkse goederen binnen de gemeente maar gering is kan de gemeente niet instemmen met een uitbreiding naar maximaal 2.500 m2. Het is van belang om de nog bestaande distributieve ruimte te gebruiken voor uitbreidingswensen van kleinere supermarkten om te voorkomen dat die omvallen, waardoor de gewenste gebalanceerde verzorgingsstructuur in de wijken in gevaar komt.</p>
<p>i.</p>	<p>Snits wenst dat maximaal 3.000 m2 aan recreatieve functies wordt toegelaten. Zij verzoekt daarbij nadrukkelijk om een speelautomatenhal toe te laten.</p>	<p>Binnen de bestemming Gemengd zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Uit artikel 1 blijkt dat o.a. voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren – zijn toegestaan. Deze voorzieningen zijn niet gebonden aan een maximum oppervlak.</p> <p>Het toestaan van een speelautomatenhal is in strijd met het gemeentelijk beleid, dat gericht is op maximaal één speelautomatenhal binnen de gemeente. Zie ook:  <a href="http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Súdwest%20Fryslân/200300/200300_2.html">http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Súdwest%20Fryslân/200300/200300_2.html</a>.</p> <p>Momenteel zijn er op basis van een oude regeling 2 vergunde speelautomatenhallen binnen de gemeente aanwezig. Voor deze hallen geldt een uitsterfregeling. Als 1 hal verdwijnt, mag deze niet meer terugkomen. Pas als beide hallen zouden verdwijnen is er ruimte voor nieuwvestiging. Als dat aan de orde komt dient daarvoor een aparte procedure doorlopen te worden.</p>

j.	Snits verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen dat in het winkelcentrum afhaalpunten voor internetverkoop mogelijk wordt gemaakt.	Binnen de bestemming Gemengd is detailhandel toegestaan. Internetverkoop en afhaalpunten binnen detailhandel zijn bij recht toegestaan. Er zal ter verduidelijking een begrip 'afhaalpunt' in de regels toegevoegd worden.
----	--	--

**Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan als het gaat om de regels en de toelichting.

De zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen:

- in de regels wordt het begrip 'afhaalpunt' opgenomen
- de toelichting zal worden aangevuld met het recente beleid over de beoordeling van initiatieven voor de vestiging van nieuwe supermarkten in de gemeente Súdwest-Fryslân.

## Regels







