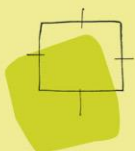


**Bestemmingsplan Wonen aan de Geeuw,
Zuidwesthoekweg 7, Sneek**



Gemeente
Súdwest-Fryslân

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Wonen aan de Geeuw,
Zuidwesthoekweg 7, Sneek**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

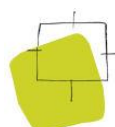
Separaat bijgevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek

- Archeologisch onderzoek

20 juli 2017

Projectnummer 027.75.00.01.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Herziening	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Ladder duurzame verstedelijking	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Vigerend bestemmingsplan	19
4	Randvoorwaarden	21
4.1	Geluidhinder	21
4.1.1	Wegverkeerslawaaï	21
4.2	Trillinghinder	22
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Hinder van bedrijven en voorzieningen	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Ecologie	29
4.7	Bodem	34
4.8	Erfgoed	36
4.9	Water	40
5	Juridische toelichting	45
5.1	Algemeen	45
5.2	Bestemmingsplanprocedure	45
5.3	Toelichting op de regels	46
5.3.1	Inleidende regels	47
5.3.2	Bestemmingsregels	47
5.3.3	Algemene regels	48
5.3.4	Overgangs- en slotregels	49
5.4	Overige aspecten	49
5.4.1	Additionele voorzieningen	49
5.4.2	Handhaving	49
6	Uitvoerbaarheid	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Aan de Zuidwesthoekweg en aan De Geeuw (Fries en officieel: de Geau) liggen de representatieve bedrijfsgebouwen van Vinea. De oorspronkelijke kantoor- en bedrijfsfunctie wordt met voorliggend plan omgezet naar wonen. Zowel de gebouwen als ook de locatie zijn bij uitstek geschikt om deze transformatie en herbestemming te ondergaan.

Voorliggend plan motiveert de beoogde ontwikkeling en biedt het ruimtelijk kader.

1.2

Herziening

Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van een bedrijfslocatie naar wonen mogelijk. Daartoe wordt de vigerende bestemming 'Bedrijven' omgezet naar 'Wonen'.

KARAKTER
VAN HET PLAN

Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening.

VORMGEVING
BESTEMMINGSPLAN

1.3

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van het plangebied gegeven, waarbij is ingegaan op de karakteristieken van het plangebied en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is nader ingegaan op de bestemmingsplanprocedure en is een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan gegeven. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het planvoornemen uiteengezet. De maatschappelijke uitvoerbaarheid betreft de verslaglegging van de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro.

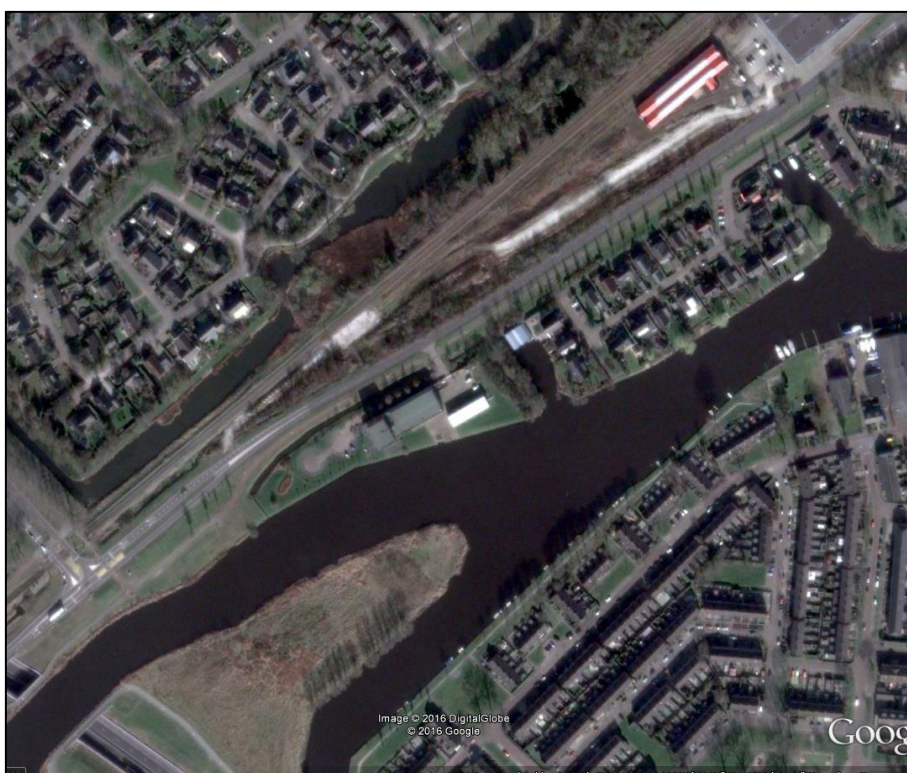
Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

De ligging van het plangebied van dit bestemmingsplan is op de topografische kaart voorafgaand aan deze toelichting weergegeven. In de hiernavolgende luchtfoto is tevens het plangebied en de directe omgeving daarvan zichtbaar gemaakt.



Figuur 1. Luchtfoto van het plangebied (Google Earth)

Ontstaan en ontwikkeling

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

Sneek zelf is ontstaan op een landtong in de oude Middelzee waar de vaarweg naar het noorden de zuidelijke dijk van de Hempolder Scherhem kruist. Deze

vaarweg naar het noorden werd noodzakelijk, omdat transport over de Middellandse Zee door dichtslibbing onmogelijk was geworden. Een exacte datering van het ontstaan van Sneek is niet bekend, maar wel is bekend dat de stad in de 11^{de} eeuw al bestond.

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

De stad zelf heeft een historische kern met een radiale structuur, die is ontstaan vanuit de toegangswegen en de zes waterelementen, waaronder De Geau. Uitbreidingen hebben zich rondom deze basisstructuur voortgezet. Tot het eind van de 19^{de} eeuw werd de stad binnen de stadsgrachten steeds voller gebouwd. Hierna verzeiden aan de overzijden van de stadsgrachten de eerste woningen en vervolgens werden in een hoger tempo de verschillende wijken aangelegd. In de loop van de tijd heeft Sneek zich hierdoor ontwikkeld tot een compacte stad binnen de rondweg.

In de laatste decennia is ook de rondweg overgestoken. Ten zuiden van de stad zijn de wijken Tinga en Duinterp en gerealiseerd. Wijk Harinxmaland vormt de eerste woonuitbreiding aan de noordzijde buiten de huidige stadsrondweg.

Locatie aan De Geau

Het plangebied ligt aan De Geau. De Geau is het water tussen Sneek en IJlst en is daarmee één van de belangrijkste vaarverbindingen. Min of meer parallel aan deze vaarweg ligt de Zuidwesthoek. Deze weg vormde vanouds een uitvalsweg richting IJlst en sloot aan op de rondweg. Sinds de rondweg is aangepast en onder De Geau doorloopt is de Zuidwesthoekweg geen belangrijke uitvalsweg meer. Daardoor is het vestigingsmilieu langs de Zuidwesthoek verbeterd wat ook het voorliggend plan ten goede komt.

Het plangebied is jarenlang in gebruik geweest als hoofdvesting van Vinea, een bedrijf dat zich richt op watersportvakanties en zeilscholen. Het bedrijfsgebouw heeft een representatieve ligging en uitstraling. De bedrijfsfunctie aan de Zuidwesthoek wordt niet gecontinueerd en mede vanwege de bijzondere ligging en uitstraling van het gebouw wordt ingezet op een herbestemming en transformatie ten behoeve van de woonfunctie.

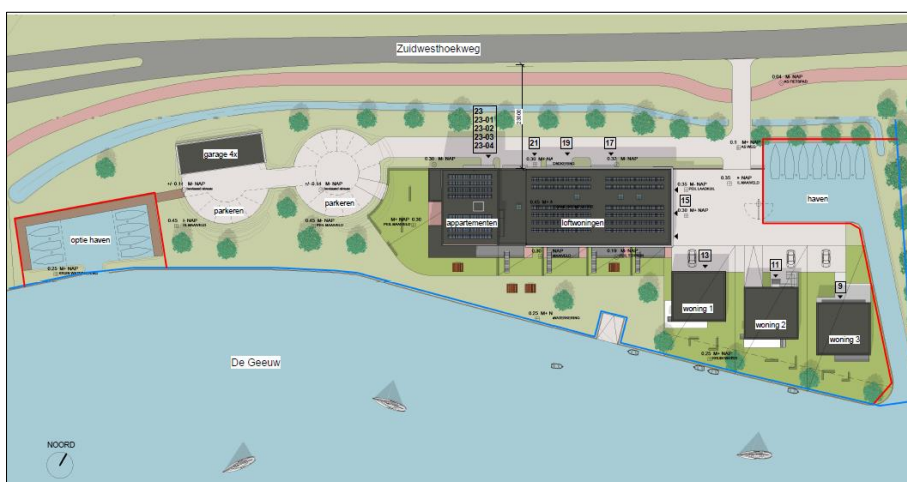
2.2

Planbeschrijving

De herbestemming van het bedrijfspand (kantoor) is in nauw overleg met de gemeente Súdwest-Fryslân tot stand gekomen. De initiatiefnemer heeft via

architect Klaas Paul de Boer een situatieschets en bouwplan opgesteld met de volgende hoofdkenmerken:

- het huidige hoofdgebouw blijft qua hoofdmassa bestaan en wordt op zorgvuldige wijze verbouwd tot woningen. De representatieve uitstraling wordt opnieuw bekrachtigd;
- het bijgebouw aan de oostkant wordt geamoveerd en daarvoor in de plaats komt een drietal woningen;
- het erf blijft in belangrijke mate het groene karakter behouden. Het parkeren wordt ingepast en aan het zicht onttrokken. Op de westkant wordt dit ook gedaan door de inpassing van een aantal bergingen. De totale parkeercapaciteit is afgestemd op het aantal en type woningen en komt overeen met de gemeentelijke norm van minimaal 27 plaatsen;
- er wordt, voor de bewoners, tenminste op één en zo mogelijk op twee plekken een haventje aangelegd.





3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota’s vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. 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 de 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.

3.2

Ladder duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt tevens een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming

bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder is een hulpmiddel bij besluiten over nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De ladder kent de volgende stappen:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Ad 1. Is er een regionale behoefte?

In het voorliggende geval is er sprake van een ontwikkeling op een voormalige bedrijfslocatie binnen de bebouwde kom en is daarmee te typeren als een herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied.

Deze programmatische bijstelling is in nauwe samenwerking met de gemeente Súdwest Fryslân voorbereid. Uit de "*Strategische notitie behoefteraming nieuwe woningbouw*" van de gemeente blijkt onder meer dat er een toenemende behoefte zal zijn aan appartementen vanwege de vergrijzing. Verder blijkt dat het woningbestand van de gemeente vooral bestaat uit eengezinswoningen < €300.000. Op basis van het besteedbaar inkomen is er ruimte voor duurdere huur, maar ook voor koop boven de € 300.000,-. Duurdere woningen moeten wel onderscheidend zijn ten opzichte van het bestaande woningbezit.

Ad 2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Aan deze tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling geheel plaats vindt door herontwikkeling en intensivering binnen het bestaande stedelijk gebied.

Ad 3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

Gelet op het feit dat hier sprake is van een ontwikkeling die binnen het bestaand stedelijk gebied plaats zal vinden, hoeft deze trede niet te worden ingevuld.

3.3

Provinciaal beleid

Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011)

Op 15 juni 2011 is de "*Provinciale Verordening Romte Fryslân*" vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid is in het kader van de verordening voor-

zien van concrete beleidsregels. In de verordening is onder meer de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het buitengebied. Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan ligt in stedelijk gebied.

Vanwege de ligging en de aard van het plan, zijn er provinciale belangen aan de orde in relatie tot de woningbouw conform de Verordening Romte 2014 (zie verder in de paragraaf bij gemeentelijk beleid), de Vaarwegenverordening en de Ontgrondingenverordening.

Vaarwegenverordening Fryslân (2014)

Gemeenten dienen ontwikkelingen die belemmerend zijn voor het functioneren en de verdere ontwikkeling van het vaarwegennet, te voorkomen. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moet dan ook met de door de provincie gestelde eisen in de “Vaarwegenverordening Fryslân 2014” rekening worden gehouden. Voor alle vaarwegen voor de beroeps- en recreatievaart zijn beheer- en bebouwingsvrije zones vastgelegd waarbinnen in beginsel een verbod voor bouwwerken, houtopstanden en werkzaamheden geldt die het functioneren van de vaarweg zouden kunnen beïnvloeden.

De aan het plangebied grenzende De Geau is een provinciale vaarweg van lijst A (vaarwegdiepte -1,30 m, onderhoudsdiepte -2,25 m). Het is verboden zonder ontheffing van de vaarwegbeheerder in situaties binnen de beheergrens van de vaarwegen, werken, voorwerpen of stoffen te maken of te behouden. De beheergrens van De Geau is 15 m.

In het kader van het vooroverleg heeft Provinsje Fryslân hierop aangegeven dat ontheffing op grond van de provinciale Vaarwegenverordening moet zijn aangevraagd en verkregen voordat voorliggend bestemmingsplan in ontwerp ter inzage kan worden gelegd.

Ontheffing van de geldende verbodsbepalingen is d.d. 27 februari 2017 door de afdeling Provinciale Waterstaat van de Provinsje Fryslân verleend. De afgegeven ontheffing (kenmerk: 01401116) ziet toe op “het bouwen, hebben en (onder)houden van een 3-tal woningen binnen de beheergrens van het provinciaal vaarwater De Geau op het perceel Zuidwesthoekweg 7 te Sneek”.

Ontgrondingenverordening Friesland (1997)

Er is sprake van een ontgroning als het maaiveld wordt verlaagd. De bodem wordt dan door afgraving ontdaan van een grondlaag. Bij ontgronden dient te worden beschikt over een ontgrondingsvergunning, tenzij er een vrijstellingscategorie van toepassing is. In de “Ontgrondingenverordening Friesland” (in

werking getreden op 1 januari 1997) is in ‘Artikel 2: Uitzonderingen’ aangegeven dat de Ontgrondingenwet niet van toepassing is op:

Punt f.

Ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerkelijking van een in een niet langer dan 10 jaar geleden onherroepelijk geworden bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits:

1. in de bij het bestemmingsplan behorende regels uitdrukkelijk is aangegeven dat de verwerkelijking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit;
2. de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het oppervlaktewaterpeil;
3. bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

In de regels van dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aangegeven dat het planvoornemen een ontgroning ten behoeve van de realisatie van een haventje inhoudt. Wanneer met het planvoornemen verder ook aan de overige gestelde voorwaarden kan worden voldaan, is geen ontgrondingsvergunning van Provincie Fryslân nodig.

3.4

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân (2012)

De “Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân” is op 22 maart 2012 vastgesteld. In deze visie staan de gemeentelijke ambities betreffende sociale, ruimtelijke en economische ontwikkelingen beschreven. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en ruimtelijke plannen. De visie maakt duidelijk hoe de gemeente zich naar de toekomst toe wil positioneren, wat de belangrijkste speerpunten zijn en op welke aandachtsgebieden wordt ingezet. De ontwikkelvisie beslaat een periode van tien jaar.

In de gemeente worden vijf landelijke clusters en één stedelijk cluster rondom Bolsward en Sneek onderscheiden. De ontwikkelvisie rust op zes pijlers waar een visie op is geformuleerd en waar een koers per landelijk of stedelijke cluster voor is uitgezet. De pijlers met bijbehorende visie betreffen:

1. **Verscheidenheid in kernen:** Gebiedsgerichte aanpak via clusters, met oog voor samenhang. Aandacht voor unieke ruimtelijke structuur, sociaaleconomische kenmerken en toekomstvisies van de kernen. Extra aandacht voor plattelandskernen en stadswijken waar de leefbaarheid onder druk staat.
2. **Weidsheid van het landschap:** Zorgvuldig met weidsheid omgaan, maar ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen naar aard/schaal. Er worden hoge eisen aan ruimtelijke kwaliteit gesteld.

3. **Economische verscheidenheid:** Gebiedsgerichte aanpak om te zorgen dat de gemeente zich in totaliteit sterk ontwikkelt. Ruimtelijke keuzes maken ten aanzien van economische ontwikkeling. Extra aandacht voor sterke sectoren vanwege hun groeipotentie en innovatief vermogen. Bijeenbrengen onderwijs en arbeidsmarkt, zodat vraag en aanbod beter aansluiten.
4. **Grote sociale verbondenheid:** Iedereen kan (naar vermogen) meedoen. De huidige sociale infrastructuur wordt optimaal benut. Betere samenwerking en afstemming tussen partijen. Betere afstemming aanbod. Uitgangspunten zijn eigen verantwoordelijkheid, eigen kracht en zelfredzaamheid. Kwetsbare groepen actief opsporen.
5. **Grote rijkdom aan cultuur en erfgoed:** Cultuur en cultureel erfgoed hebben verbindende werking op de samenleving en grote aantrekkingskracht op toeristen. Daarom wordt gezorgd voor een divers cultureel aanbod en voor bescherming, behoud en ontsluiting van cultureel erfgoed.
6. **Sterke aantrekkingskracht voor toeristen:** Toerisme en recreatie als verbinding tussen stad/platteland, cultuur, natuur, sport, zorg, land- en tuinbouw. Verdiepen van bestaand aanbod, kwaliteitsverbetering en slim combineren van aanbod. Watertoerisme versterken door samenwerking andere vaargebieden.

Woningbouwbeleid

Strategische notitie behoefteberaming nieuwe woningbouw (2015)

Begin 2015 is door de Gemeente Súdwest-Fryslân in samenwerking met de Stec Groep onderzoek verricht naar de woningbehoefte binnen de gemeente voor de komende 10 jaar. Tevens is er een terugblik gegeven op de realisatie van woningen in 2011, 2012, 2013 en 2014. Bovenstaande dient als input voor lopende grondexploitaties en als onderbouwing voor concrete projecten en herijking van het nieuwbouwprogramma. In de notitie worden de volgende punten genoemd:

Kwaliteit aanbod en woningvoorraad

In de gemeente Súdwest-Fryslân is veel particulier woningbezit. De meeste woningen in Súdwest-Fryslân zijn ruime eengezinswoningen tussen de 100-150 m². Het marktruimtemodel toont de volgende conclusies:

- In de huurmarkt lijkt er potentiële marktruimte in het segment vanaf zo'n € 650,00 per maand;
- In de koopmarkt lijkt er een groot potentieel overschot aan goedkopere koopwoningen. In het middeldure en dure koopsegment lijkt ruimte voor uitbreiding;
- De prijs-kwaliteitverhouding in de gemeente Súdwest-Fryslân is echter dusdanig hoog, dat onze bewoners voor een relatief lage prijs een aantrekkelijke woning kunnen bewonen.

Dynamiek

Door de crisis is het aantal kooptransacties met 40% afgenomen voor de hele gemeente. De gemiddelde koopsom is ten opzichte van 2006 gedaald met 14%. Dit beeld is ook elders in Nederland te zien. Er is sprake van een kopersmarkt; locatie en kwaliteit zijn bepalend.

De kopers van nieuwbouwwoningen komen vooral uit de eigen gemeente. Jaarlijks is er een negatief migratiesaldo van 149 personen. Er vertrekken vooral mensen naar de studentensteden Leeuwarden en Groningen. Uit de leegstandscijfers blijkt dat vooral in de clusters Heeg/Woudsend en Makkum veel leegstand is. Waaronder een groot deel langer dan een jaar.

Realisatie woningbouw 2011, 2012, 2013 en 2014

- De totale gemeentelijke grondverkoop is lager dan geraamd en bedroeg de afgelopen jaren gemiddeld 61 kavels en de laatste drie jaar gemiddeld 21 kavels per jaar. Het aantal zelfbouwkavels lag in de jaren 2011 tot en met 2014 op gemiddeld 5 per jaar.
- Het aantal gerealiseerde woningen lag in de periode 2011 tot en met 2014 op gemiddeld 209 per jaar. Dit is meer dan de geprognosticeerde absolute woningbehoefte voor de komende tien jaar.
- Echter in 2014 kwamen slechts 109 woningen gereed. Gezien het aantal verleende bouwvergunningen in 2014 ligt de realisatie in 2015 naar verwachting op een vergelijkbaar of lager niveau. Immers, afgelopen jaren zagen we al een verschil ontstaan tussen het aantal verleende vergunningen en het aantal gereedgekomen woningen. Bestaande bouwplannen kwamen niet van de grond. Dit na-ijleffect zien we in elk geval ook komend jaar nog, is de verwachting.
- De netto toevoeging over de periode 2012 tot en met 2014 bedroeg gemiddeld 150 woningen per jaar. Dit is nieuwbouw en overige toegevoegde woningen zoals bij splitsing. Dit is iets minder dan de geprognosticeerde absolute woningbehoefte voor de komende tien jaar.
- De afgelopen jaren zijn vanuit het woningbouwprogramma minder woningen gerealiseerd dan geraamd. Het aantal gerealiseerde woningen uit het woningbouwprogramma is lager dan de behoefteaming.

Vooruitblik, conclusies en input voor grexen

- In de periode 2014 tot en met 2024 is er als gevolg van toe- en afname van huishoudens in de gemeente Súdwest-Fryslân een additionele woningbehoefte aan ruim 1.700 woningen. Het gaat om zo'n 170-180 woningen per jaar.
- De behoefte omvat zowel koop als (sociale) huurwoningen, appartementen, grondgebonden, ontwikkeld door de gemeente, corporatie of particuliere ontwikkelaar.
- In absolute zin zijn (1-oudergezinnen en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar groot in de gemeente Súdwest-Fryslân.

- Echter het aantal (1-ouder)gezinnen neemt af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder neemt toe met bijna 240 huishoudens per jaar.
- Kijken we naar woonvoorkeur, dan heeft bijna 65% van de totale potentiële vraag voorkeur voor een grondgebonden woning en daarvan ruim 35% voorkeur voor een vrijstaande woning. De vraag naar zelfbouwka- vels of een bouwproject samen met andere particulieren is beperkt; Ge- rekend kan worden aan zo'n 10 tot 20 kavels voor (C)PO.
- Kijken we naar woonvoorkeur enkel als gevolg van toe- en afname in de periode 2014 tot en met 2024 naar huishoudenstype, dan zien we door de relatief sterke groei van het aantal senioren en afname van het aan- tal gezinnen enkel voorkeur voor appartementen. In kleine kernen zijn grondgebonden nultredenwoningen en kleinschalige, gestapelde laag- bouw hiervoor een alternatief.

Uit de notitie komt naar voren dat tot en met 31 december 2014 in het cluster Sneek binnen het plantype transformatie 26 woningen gereed zijn gemeld. Uit de notitie blijkt verder dat van de transformatierestcapaciteit van 205 wonin- gen wordt aangenomen dat nog 132 woningen tot en met 2016 zullen zijn ge- realiseerd. Inmiddels is met Provinsje Fryslân de afspraak gemaakt dat het wo- ningbouwprogramma 2011-2016 in een langere periode wordt gerealiseerd.

Het planvoornemen gaat uit van een 11tal-wooneenheden: 4 appartementen in het kantoor, 4 lofts in de opslagloods en 3 vrijstaande woningen. Het plan is in lijn met het gemeentelijk woonbeleid en kan worden opgenomen in het nieuwe woningbouwprogramma als plantype transformatie omdat het hier gaat over een inbreiding en een invulling van een bestaand pand.

Erfgoedvisie (2012) en Erfgoednota (2013)

Met het vaststellen van de *“Erfgoedvisie Silhouet”* (juni 2012) heeft de ge- meente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastge- steld. De gemeente stelt zich hierbij ten doel om het culturele erfgoed op een evenwichtige, en duurzame manier in stand te houden en draagvlak hiervoor te ontwikkelen. Op basis van deze visie is de *“Erfgoednota gemeente SWF 2013-2016”* opgesteld, getiteld *“De basis op orde”* (januari 2013). Een belangrijk speerpunt van de nota is dat de basis op orde wordt gebracht. Dit betekent dat de gemeentelijke organisatie haar kerntaken op het gebied van erfgoed zorg- vuldig gaat uitvoeren. Het is namelijk een wettelijke taak voor een gemeente om te komen tot een zorgvuldige planbehandeling en besluitvorming wat be- treft cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is het een en ander gewijzigd in het Bro. In dit besluit is vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun be- stemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit was al verplicht voor archeologie. Met de Erfgoednota is het ge- meentelijk erfgoedbeleid hierop aangepast. Zo gaat de gemeente bij de be- scherming van archeologische (verwachtings)waarden in bestemmingsplannen nu formeel uit van de gemeentelijke FAMKE (Friese Archeologische Monumen- tenkaart Extra), een uitsnede van de provinciale FAMKE. Voor de bekende en

de te verwachten cultuurhistorische waarden gaat de gemeente uit van de provinciale cultuurhistorische kaart (CHK). De kaart is daarmee onderlegger voor het in de erfgoednota geformuleerde beleid. Echter niet alle waarden aangegeven op deze kaart kunnen bij voorbaat behouden blijven, hier zal een gemeentelijke afweging aan te pas komen. In de erfgoednota is verder uiteengezet hoe in het kader van bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met het erfgoed. Zo zijn er kaders aangegeven voor de uitvoering van werken, maar ook voor de opzet van de bestemmingsplanregeling. In het kader van dit bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden.

Duurzaamheidsvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân: “Op-stap nei duorsumens”

VISIE Op 20 september 2012 is door de raad de *“Duurzaamheidsvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân”* vastgesteld. Toekomstbeeld in de duurzaamheidsvisie is een gemeentelijke samenleving die letterlijk en figuurlijk energie oplevert. Er wordt uitsluitend hernieuwbare energie gebruikt. In de gemeente wordt uitgegaan van de eigen kracht van de samenleving en op basis daarvan worden door samenwerking met diverse partijen en initiatieven uit de samenleving ontwikkelingen tot stand gebracht die positieve energie leveren. In een duurzame samenleving zijn kringlopen gesloten en zo klein mogelijk. Afval is een woord uit het verleden, omdat alle producten als grondstof worden gebruikt. Ruimtelijk beleid en ontwikkelingen hebben als eerste prioriteit behoud en herstel van natuurlijke systemen en biodiversiteit. Hiermee blijven lange termijnfuncties, zoals schone lucht, schoon water en klimaatregulering, gewaarborgd. Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met de economie en daarom wordt dit in een ambitie voor een ‘biobased economy’ gecombineerd. Samen met burgers en bedrijven wil de gemeente werken aan een duurzame samenleving.

MISSIE De gemeentelijke missie voor duurzame ontwikkeling is duurzaamheid voor iedereen in Súdwest-Fryslân praktisch en toepasbaar maken. Samen met betrokkenen wordt op stap gegaan naar een duurzame toekomstbestendige gemeente. Hierbij worden de volgende spelregels toegepast:

- Meer in de menselijke basisbehoeften voorzien.
- De bodem minder uit putten dan we nu doen.
- Minder schadelijke chemische stoffen gebruiken dan wij nu doen.
- De natuur minder aantasten dan wij nu doen.

STRATEGISCHE DOELEN

De strategische doelen die daarbij worden gesteld, zijn:

- “It goede foarbyld”: We vullen onze voorbeeldfunctie samen in, delen kennis en ondersteunen burgers en bedrijven bij het begrip en de implementatie van duurzaamheid in de dagelijkse activiteiten.
- “Fan it suverste wetter”: We zijn zuinig op ons water en houden onze waterkringlopen gesloten, schoon en gezond.
- “Enerzjyneutraal”: We zijn energieneutraal en wekken onze energie lokaal op met een mix van duurzame bronnen uit de omgeving. We leveren energie aan gebieden buiten onze gemeente die niet de mogelijkheden hebben om duurzame energie op te wekken.

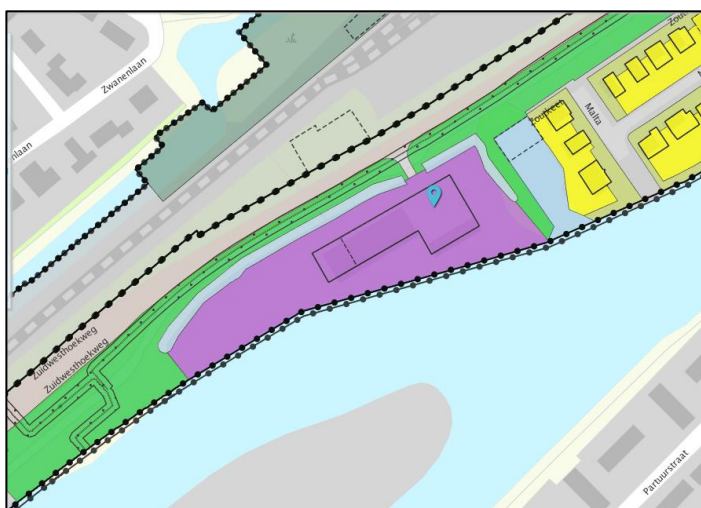
- “In hiele lingte”: We bouwen gezonde gebouwen die naar gelang de behoefte kunnen worden aangepast aan verschillende functies. Daarmee verlengen we de levensduur van gebouwen en gebruiken we minder materialen en grondstoffen.
- “Noed foar ferfier”: Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.
- “Griene Mienskip”: Onze inwoners leven in een veilige en duurzame samenleving. We houden ecosystemen in stand en waar mogelijk brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en integreren recreatie, landbouw en bebouwing in gezonde ecosystemen.
- “Rekreaasje”: We bieden rust en ruimte voor allen die ons willen bezoeken. We hebben de kernkwaliteiten landbouw, water en hartelijkheid verweven met ons ecosysteem en inspireren daarmee anderen.
- “Sluten kringlopen”: Al onze materialen en gebouwen komen uit en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven en onze landbouw is de motor voor een ‘biobased’ economie.
- “Balans yn buorkjen”: De biodiversiteit in onze landbouw is sterk toegenomen door effectief beheer, herstel en integratie van functies. Onze boeren vinden lokale afzetmarkten met eerlijke prijzen, vinden nuttige toepassingen voor hun restproducten en zijn de bewaarders van het buitengebied.

3.5

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan ‘Stationsgebied e.o.’ uit 2010 (zie bijgaande uitsnede van de plankaart). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’.

Het voorliggend plan vergt de omzetting naar de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’.



R a n d v o o r w a a r d e n

4

4.1

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Wanneer 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.

In opdracht van Lampedertien BV heeft BügelHajema Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het (spoor)wegverkeerslawaaï op de te realiseren appartementen en woningen aan de Zuidwesthoekweg 7 te Sneek.

4.1.1

Wegverkeerslawaaï

Onderzoek

In de rapportage (zie bijlage) is een akoestisch onderzoek verricht met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege spoor- en wegverkeerslawaaï afkomstig van de Zuidwesthoekweg en de spoorlijn Sneek-IJlst (traject 21) op de te realiseren appartementen en woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de wettelijke eisen wat betreft het spoorweglawaaï wordt voldaan.

Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren appartementen en woningen niet aan de wettelijke eisen wat betreft geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaaï voldoen. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde van de betreffende appartementen en woningen bedraagt maximaal 12 dB. Om de realisatie van deze appartementen en woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân te een hogere waarde te verlenen. In het onderzoek is gemotiveerd waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de betreffende appartementen en

woningen nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

Conclusie

Op grond van voorgaande in combinatie met een besluit hogere geluidswaarde, mag worden geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet door geluidhinder wordt belemmerd.

4.2

Trillinghinder

Algemeen

ProRail heeft er op gewezen dat de beoogde nieuwe woningen trillinghinder kunnen ondervinden van het treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties is het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. Al naar gelang de inschatting van de gemeente kan indicatief onderzoek worden gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden wordt door ProRail geadviseerd om eisen/maatregelen op te nemen.

Door het RIVM is aan de Tweede Kamer gerapporteerd over trillinghinder (zie rapportage 'Een uniform rekenmodel voor spoortrillingen 2016, ontwikkelingsmogelijkheden'). Het is van belang dat er aandacht voor trillinghinder is, maar het RIVM geeft aan dat er nog geen uniform rekenmodel bestaat voor het bepalen van trillingen door treinen.

Uitwerking

In algemene zin geldt dat het moeilijk is om trillinghinder exact te bepalen omdat dit sterk afhankelijk is van de bodemweerstand, de constructies van de omliggende bebouwing en het gebruik van de spoorlijn. Ervaringen van elders zijn allereerst relevant. Zo blijkt uit trillingonderzoek voor de Betuweroute dat het aannemelijk is dat hinder ten gevolge van trillingen kan optreden tot circa 50 m buiten de spoorbaan. Het daar uitgevoerde trillingonderzoek betreft metingen van trillinghinder voor personen waarop de SBR B (Stichting Bouwresearch, richtlijn B) van toepassing is. Vanuit deze ervaring wordt voor bouwwerkzaamheden normaliter (algemene stelregel) een veiligheidsgebied van 50 m gehanteerd.

Nu meer redenerend naar de situatie in Sneek ter hoogte van het plangebied. Hier ligt het spoor op minimaal 67 m afstand van de betreffende gebouwen. Daarmee is geen sprake van wonen pal langs het spoor (meer naar het centrum van Sneek is sprake van een kleinere afstand tot het spoor). Voorts geldt dat het hier een spoorlijn betreft met een geringe intensiteit en een lage snelheid vanwege het nabijgelegen station. Dit blijkt ook uit het feit dat het geluids-

productieplafond ter plaatse slechts 52 dB bedraagt (50 m afstand van het spoor) en dat de feitelijke geluidsbelasting momenteel 48.8 dB bedraagt.

Conclusie

De kans dat overlast als gevolg van trillinghinder aan de orde is, wordt dermate laag ingeschat dat nader onderzoek achterwege kan blijven. De beoogde ontwikkeling mag op dit punt als passend worden beschouwd.

4.3

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

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).

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 betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ of PM_{10}) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

Onderzoek

Met het voorliggende bestemmingsplan worden 11 woningen toegevoegd. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen toe nemen. Het aantal voertuigbewegingen per nieuwe woning (koop, etagewoning, duur, ‘weinig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’) bedraagt op basis van CROW-gegevens maximaal 7,8. Dat betekent dat maximaal 86 extra bewegingen door motorvoertuigen zijn te verwachten.

In figuur 2 is op basis van de genoemde ‘nibm-tool’ (versie 2015) aangegeven dat bij een dergelijk aantal geen negatieve effecten zijn te verwachten voor

de luchtkwaliteit. Gezien het feit dat het huidige bedrijf vertrekt zullen de extra verwachte voertuigbewegingen zelfs minder bedragen dan 86.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		86
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 2. Berekening effecten luchtkwaliteit door beoogde toename woningbouw op basis van nibm-tool

Conclusie

In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.4

Hinder van bedrijven en voorzieningen

Wet- en regelgeving

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning milieu te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder voor hindergevoelige functies, zoals woningen, zo veel mogelijk voorkomen. Aange- toond dient te worden dat het planvoornemen geen belemmeringen ondervindt en vormt voor nabijgelegen functies.

Op grond van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale richtafstanden aangegeven die in beginsel kunnen worden aangehouden tot hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Onderzoek

Het plangebied heeft conform het vigerend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming en ligt verder nabij woningen. Door omzetting van de bedrijfsbestemming ontstaat er minder milieuhinder. Voor de beoogde woonfunctie zijn er in de nabije omgeving geen bedrijven of voorzieningen die tot milieuhinder of milieugevoelige functies leiden.

Conclusie

Er mag van worden uitgegaan dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet door het aspect hinder van bedrijven en voorzieningen wordt belemmerd.

4.5

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 (PR) en een groepsrisico (GR). De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon dan wel deel uitmakend van een groep. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met een nabijgelegen risicobron. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het groepsrisico. Tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, waaraan een ruimtelijk besluit moet worden getoetst, zoals:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi): Met het Bevi en bijbehorende regeling (Revi) zijn de plaatsgebonden risiconormen en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico met betrekking tot risicovolle bedrijven wettelijk vastgelegd.
2. *Besluit externe veiligheid transportroutes* (Bevt): In het per 1 april 2015 in werking getreden (Bevt) met bijbehorend informatiesysteem Basisnet staan de gegevens over het transport van gevaarlijke stoffen over grote vaar-, spoor- en autowegen opgenomen.
3. *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb): Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het Bevb heeft een rechtstreekse werking.
4. *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer* (Activiteitenbesluit): Het activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB). In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

VERANTWOORDINGSPLICHT

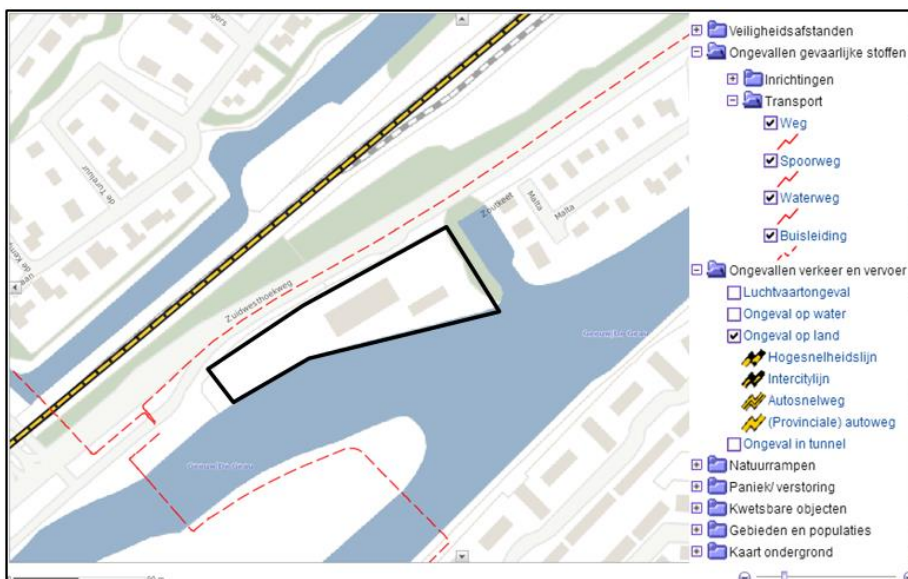
Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. In vorengenoemde besluiten en de circulaire is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes met een belangenafweging moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Súdwest-Fryslân. Bij een toename van het groepsrisico moet ten opzichte van de oriëntatiewaarde gekeken worden naar alternatieven, zoals de rol van de brandweer en dergelijke.

De regionale brandweer heeft, conform artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. De regionale brandweer toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart¹ ontwikkeld. In figuur 3 is de bijbehorende risicokaart opgenomen. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in en in de directe omgeving van het plangebied het geval te zijn.

¹ Benaderbaar via www.risicokaart.nl.



Figuur 3. Risicokaart (bron: Risicokaart.nl). Het plangebied is in het zwart omlijnd

In het westelijke deel van het plangebied loopt langs de Zuidwesthoekweg een hoge druk aardgastransportleiding. Het plaatsgebonden risico (PR) is in deze situatie niet relevant, aangezien de 10^{-6} -contour zich op de gasleiding zelf bevindt. De gastransportleiding wordt in het bestemmingsplan vastgelegd met een bijbehorende bebouwingsvrije beheerszone (belemmeringenstrook) van 4 m aan weerszijden.

Uit de risicokaart blijkt dat de gasleiding op 24 m afstand ligt van de dichtstbijzijnde bebouwing in het plangebied. De buis heeft een uitwendige diameter van 6,61 inch en is berekend op een maximale werkdruk van 40 bar.

Het groepsrisico (GR) is relevant omdat het plangebied in zijn geheel binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone) van de gasleiding en gedeeltelijk binnen de 100%-letaliteitszone ligt. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling waarbij woningen mogelijk zijn, wijzigt het groepsrisico en is een groepsrisicoberekening (QRA) uitgevoerd.

De FUMO heeft een groepsrisicoberekening gemaakt. Zowel de FUMO alsook Brandweer Fryslân heeft negatief geadviseerd. Hoewel het groepsrisico weinig toeneemt, is er namelijk sprake van een nieuwe woonfunctie binnen de 100%-letaliteitszone. Bij een calamiteit met de gasleiding zal iedereen binnen deze zone om het leven komen. Daarop zijn nadere afwegingen gemaakt.

Het plangebied ligt zuidwestelijk van de bestaande straten Malta en Zoutkeet, deze stammen uit de jaren negentig. In deze periode was er nog geen uitgebreide wetgeving op het gebied van externe veiligheid zoals nu. De afstand van de bestaande woningen tot de gasleiding is nagenoeg gelijk met de afstand tussen het appartementengebouw en de gasleiding. Het risico en de gevolgen bij een zwaar ongeval zullen dan ook weinig verschillen van Malta en Zoutkeet.

Vanuit het punt van externe veiligheid zijn dit geen saneringslocaties. Feit is dat het beoogde woongebouw er al staat en dat is iets anders dan nieuwbouw op deze plek. Blijft dat het gebouw een kwetsbaardere functie krijgt dan de huidige kantoorfunctie.

De effecten die binnen een 100%-letaliteitszone kunnen optreden, zijn voor een deel tegen te gaan door maatregelen te treffen die zijn genoemd in de "Handreiking Bouwen binnen een veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied" (Antea, 24 februari 2015). Het gaat dan onder meer om bouwkundige voorzieningen, vluchtroutes en indeling van het gebouw. Er zal echter altijd een rest-risico zijn en het is dan ook van groot belang dat dit in balans is met het belang van de ontwikkeling van het plan.

Conform de "Handreiking Bouwen binnen een veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied" zijn er met bouwkundige aanpassingen, de juiste vluchtroutes en voldoende bluswatervoorzieningen goede mogelijkheden om meer veiligheid te bieden. Dit is vooraf doorgenomen met gemeente, Brandweer Fryslân en de architect en daaraan zal worden voldaan. Dit wordt opnieuw beoordeeld bij de procedure omgevingsvergunning voor het bouwen.

Een belangrijk aspect is zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners. Er wordt van uitgegaan dat deze zelfredzaam zijn. Een zorgfunctie wordt dan ook expliciet uitgesloten in het bestemmingsplan.

Overleg met tracébeheerder

Met de tracébeheerder van de gasleiding (N.V. Nederlandse Gasunie) is contact geweest en die heeft aangegeven dat de leiding voldoende dekking heeft en voldoet aan de externe veiligheidsnormen. De leidingen liggen in de nutsstrook van de berm waar alleen wordt gegraven door professionele partijen in opdracht van gemeente en/of nutsbedrijven die conform de KLIC methode werken. Om een extra signaal te geven, is de tracébeheerder bereid om een extra markeringspaal te plaatsen. Op die manier kan iedereen zien dat er een gasleiding ligt en er rekening mee houden.

Spoorweg

Over de nabijgelegen spoorweg vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit levert geen belemmeringen op voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt, rekening houdend met bovenstaande en het feit dat een aanvullende toets wordt gehouden bij de beoordeling van het bouwplan, het aspect externe veiligheid voldoende gewaarborgd.

4.6

Ecologie

Wet- en regelgeving

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 18 april 2016 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Het plangebied bestaat uit een bedrijfsperceel ingeklemd tussen de Zuidwesthoekweg en het water van De Geau net ten oosten van de N7 aan de rand van het stedelijk gebied van Sneek. In het plangebied staat een kantoorgebouw met een grote en een kleine opslagloods, omgeven door bestrating, gazons en opgaand groen in de vorm van vrijstaande bomen, braamstruweel en een klein bosje. Tussen de weg en het perceel ligt een smalle watergang bedoelt voor afwatering. De ontwikkelingen bestaan uit interne en externe verbouwing van het bedrijfsgebouw, de sloop van een bootopslag en de realisatie van enkele woningen op de vrijgekomen locatie aan de oostkant van het plangebied. Daarnaast worden (overdekte) parkeerplaatsen en een of twee kleine havens gerealiseerd aan de oost- en westkant van het plangebied. Voor de aanleg van een haven moet de oever van De Geau vergraven worden.

PLANGEBIED



Figuur 4. Het plangebied gezien richting het westen met aan de linkerhand De Geau

Onderzoek

Soortbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

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

INVENTARISATIE

Ten aanzien van de aanwezigheid van beschermde soorten is, naast het afgelegde veldbezoek, via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 31-03-2016 12:16:09) soortinformatie uit de Nationale Database Flora en Fauna³ opgevraagd. Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van diverse streng beschermde planten- en diersoorten bekend. Op basis van de terreinomstandigheden in en direct rond het plangebied kan gesteld worden dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent.

In de gazons in het plangebied zijn plantensoorten als Engels raaigras, gewone paardenbloem, madeliefje en witte klaver aangetroffen. In de gazons staan vrijstaande zwarte elzen, knotwilgen en een enkele moerascipres. Aan de oostrand van het plangebied is een klein bosje aanwezig met eenstijlige meidoorn, es, hult, liguster, zwarte den en zwarte els. In de ondergroei zijn soorten als fluitenkruid, grote brandnetel, speenkruid en zevenblad aanwezig. In en langs de watergang langs de Zuidwesthoekweg groeien onder meer manna-gras, riet en speenkruid. De waargenomen plantensoorten duiden op voedselrijke omstandigheden. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen; deze zijn gezien de inrichting en het gebruik ook niet te verwachten.

De kleine opslagloods is door de bouwstijl ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In de grote opslagloods zijn potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen bereikbaar via invliegopeningen in de spleet tussen de bakstenen muur en de betonnen muursegmenten. In het kantoorgebouw zijn eveneens potentiële verblijfplaatsen aanwezig met invliegopeningen in de vorm van open stootvoegen en ruimte onder de dakrand.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

³ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

De bomen in het plangebied zijn door de beperkte dikte en het ontbreken van holtes en loszittende boomschors ongeschikt als verblijfplaats voor boom-bewonende vleermuizen. Het plangebied vormt mogelijk wel onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. Te verwachten soorten zijn gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis. Ook is bekend dat De Geau onderdeel vormt van een vliegroute van meervleermuizen⁴.

In de grote loods zijn geen voor steenmarter bereikbare plekken aanwezig. De kleine loods is onderverdeeld in vier ruimten; drie daarvan zijn ontoegankelijk voor steenmarters, terwijl in de vierde ruimte geen (sporen van) steenmarters zijn aangetroffen. Ook in de rest van het plangebied zijn geen (sporen van) steenmarter aangetroffen. Daarnaast kunnen in het plangebied algemene licht beschermde grondgebonden zoogdiersoorten voorkomen, zoals huismuis, huisspitsmuis, bosmuis en hermelijn.

In de omgeving waargenomen vogelsoorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen, zoals huismus en gierzwaluw, worden door het ontbreken van geschikt broedgebied niet in het plangebied verwacht en zijn ook niet waargenomen. In de opgaande beplanting in en rond het plangebied kunnen wel algemene vogels als merel, vink, tjiftjaf, winterkoning en zwartkop tot broeden komen. Daarnaast kunnen in en langs de watergang aan de Zuidwesthoekweg algemene watervogels zoals wilde eend broeden.

De watergang tussen de Zuidwesthoekweg en het plangebied vormt een geschikt voortplantingswater voor algemene amfibieënsoorten, zoals bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander. Zwaarder beschermde amfibieën zoals poelkikker en rugstreeppad stellen hogere eisen aan het leefgebied en zijn niet bekend uit de omgeving van het plangebied. Deze soorten worden door het ontbreken van geschikt leefgebied ook niet verwacht.

Werkzaamheden aan de watergang vinden naar verwachting alleen plaats in het oostelijke deel van de watergang, die door bladafval en sterke beschaduwing ongeschikt is voor beschermde vissoorten, zoals kleine modderkruiper. Beschermde vissen worden ook niet in de watergang verwacht, omdat het water niet in verbinding staat met ander oppervlaktewater.

De Geau is ter hoogte van het plangebied vanwege het ontbreken van oevervegetatie, de breedte en de diepte ongeschikt voor zwaarder beschermde vissoorten, zoals bittervoorn en rivierdonderpad.

⁴ Haarsma A.-J. (2012) De meervleermuis en Natura2000 in Nederland, locaties van alle mannen en kraamverblijven. Bijlage bij rapport 'De meervleermuis in Nederland'. www.batweter.nl. http://www.batweter.nl/attachments/article/4/2012b_Haarsma_De_meervleermuis_en_Natura2000_in_Nederland_locaties_van_alle_mannen_en_kraamverblijven.pdf

Beschermde soorten uit de overige soortgroepen (reptielen en ongewervelden) worden door het ontbreken van geschikt biotoop niet verwacht in het plangebied.

TOETSING

Voor het realiseren van de plannen wordt de bebouwing verbouwd. Hiermee gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren (artikel 11 Ffw). Bij onzorgvuldig handelen kunnen door de verbouwing tevens enkele exemplaren worden verstoord of gedood (artikel 9 Ffw). Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn op basis van de Ffw jaarrond streng beschermd, ook als deze tijdelijk niet in gebruik zijn. Om vast te stellen of daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn, is in het daarvoor geschikte seizoen aanvullend veldonderzoek nodig. Op basis van dergelijk onderzoek wordt vastgesteld of het aanvragen van een ontheffing nodig is.

De Geau vormt onderdeel van een vliegroute voor meervleermuizen. Meervleermuis is een soort die erg gevoelig is voor verstoring door verlichting van het wateroppervlak. Indien tijdens of na de werkzaamheden sprake is van uitstraling door kunstlicht op De Geau (bijvoorbeeld door bouwlampen, straat- of buitenverlichting), kan de vliegroute van meervleermuizen worden verstoord. Vliegroutes zijn beschermd als deze een functioneel onderdeel uitmaken van het leefgebied van de betreffende vleermuizen. Om overtreding van de Ffw te voorkomen dient tijdens actieve periode van meervleermuizen (globaal lopend van eind maart tot eind oktober) te worden voorkomen dat (extra) uitstraling van kunstlicht plaatsvindt op De Geau.

Er worden geen negatieve effecten van de plannen op het foerageergebied van vleermuizen verwacht. Het plangebied blijft ook in de nieuwe situatie grotendeels geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en bovendien is in de omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig.

Ten aanzien van broedvogels dient bij de planning en uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen (artikel 11 Ffw). Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en/of vernietigd (artikel 9 Ffw). Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood (artikel 11 Ffw). Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft

geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw.

Gebiedsbescherming

Voor het plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Activiteiten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

NATUURBESCHERMINGSWET 1998

De EHS (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor de provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

NATUUR BUITEN DE EHS

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998 en de gronden zijn niet aangewezen als EHS of natuur buiten de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Witte en Zwarte Brekken, gelegen op een afstand van ruim twee kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Een tweede Natura 2000-gebied, het Sneekermeergebied, ligt op ruim 4 kilometer ten oosten van het plangebied. Het meest nabijgelegen gebied aangewezen als EHS ligt eveneens op ruim twee kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. De grenzen van dit EHS-gebied komen grotendeels overeen met de grenzen van het Natura 2000-gebied Witte en Zwarte Brekken.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt langs het water van De Geau. Deze watergang is verbonden met de Natura 2000-gebieden Witte en Zwarte Brekken en het Sneekermeergebied. De plannen hebben echter geen effect op de waterkwaliteit van De Geau en gezien de ruime afstand tot de twee Natura 2000-gebieden worden geen andere effecten op de natuurlijke habitats verwacht als gevolg van de ontwikkelingen. Beide Natura 2000-gebieden zijn alleen aangewezen als vogelrichtlijngebied. Met betrekking tot het voorgenomen plan worden op voorhand ook geen negatieve effecten op de aangewezen beschermde vogelsoorten verwacht. Het plan heeft daarom in het kader van de Nbw 1998 geen negatieve

TOETSING

gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

NADER ONDERZOEK
VLEERMUIZEN

Op grond van bovenstaande bevindingen is nader onderzoek gedaan naar vleermuizen. Dit onderzoek (bijlage) toont aan dat indien met de gestelde voorwaarden rekening wordt gehouden, er geen beletsel ligt voor uitvoering van het project.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie en het aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied blijkt dat er voor het plan geen ontheffing van de Ffw noodzakelijk is indien wordt voldaan aan de voorwaarden.

Om ten aanzien van de vliegroute van meervleermuizen overtreding van de Ffw te voorkomen dient daarnaast te worden voorkomen dat tijdens en na de werkzaamheden lichtuitstraling van lampen plaatsvindt op De Geau.

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient verder rekening te worden gehouden met nestelende vogels. Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

Uit de ecologische inventarisatie is verder naar voren gekomen dat een Voor-toets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Daarmee is een vergunning op grond van de Nbw 1998 voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

4.7

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Bro is bepaald dat met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inzicht moet worden verkregen in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Het gaat daarbij onder meer om de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

Onderzoek

Op de bodeminformatiekaart van Rijkswaterstaat⁵ is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem in Nederland. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die in het verleden zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Uit de bodeminformatiekaart blijkt dat er in het gehele plangebied bodemonderzoek is uitgevoerd en dat er een historische activiteit speelt. Er is mede gelet op het omzetten naar woningbouw aanvullende verkennend onderzoek gedaan.

In opdracht van Lampedertien bv heeft WMR Rinsumageest bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een deel van het perceel aan de Zuidwesthoekweg 7 in Sneek. Het bodemonderzoek is als separate bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging van het te onderzoeken deel van het perceel en de geplande nieuwbouw ter plaatse. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5740 en NEN 5725 volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV).

Ter plaatse van de onderzoekslocatie (oppervlakte circa 2.500 m²) zijn drie boringen (nrs. 1 t/m 3) tot maximaal 3,2 m -mv en negen boringen (nrs. 4 t/m 12) tot 0,5 m -mv/onderkant verharding verricht. Boring 1 is afgewerkt met een peilbuis.

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Hierbij zijn in de bovengrond ter plaatse van twee boringen (nrs. 1 en 10; 0-0,5 m -mv) puinrestanten aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Van de bovengrond zijn twee mengmonsters samengesteld en van de ondergrond is een mengmonster samengesteld. Van het grondwater is separaat een monster genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740.

De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- in mengmonster 1 van de bovengrond (MMbg 1) zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten gemeten;

⁵ Benaderbaar via <http://www.bodemloket.nl>.

- in mengmonster 2 van de bovengrond (MMbg 2) is voor PCB's een licht verhoogd gehalte gemeten;
- in het mengmonster van de ondergrond (MMog) zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater uit peilbuis 1 is voor barium een licht verhoogde concentratie gemeten.

Verhoogd gehalte grond

Voor het licht verhoogd gehalte aan PCB's in mengmonster 2 van de bovengrond is geen duidelijke oorzaak aan te wijzen.

Verhoogde concentratie grondwater

Van een aantal zware metalen is bekend dat deze vaker in verhoogde concentraties in het grondwater worden aangetroffen zonder dat daarvoor een duidelijke oorzaak is aan te wijzen. De lichte verhogingen aan barium heeft vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorsprong.

Conclusie

Plaatselijk zijn in de opgeboorde grond puinrestanten aangetroffen. Omdat de herkomst van dit puin onbekend is, dient het formeel gezien als asbestverdacht te worden aangemerkt. Gezien de geringe hoeveelheid puin, is een verkennend onderzoek naar asbest in bodem (volgens NEN 5740) weinig zinvol.

Vanwege het licht verhoogde gehalte in de grond en de licht verhoogde concentratie in het grondwater, dient de onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien te worden verworpen.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. In de bovengrond is voor PCB's een licht verhoogd gehalte gemeten. Daarnaast is in het grondwater voor barium een licht verhoogde concentratie gemeten. Gezien het slechts overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde betreft, is aanvullend onderzoek naar de verhoogde parameters niet noodzakelijk.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie.

4.8

Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het

Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

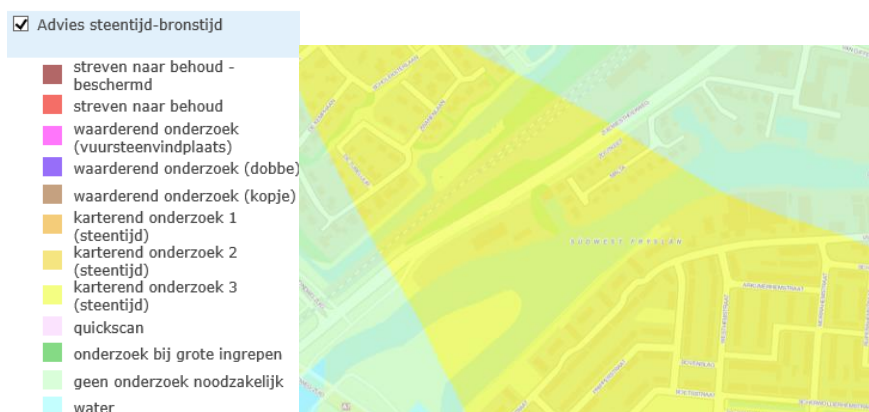
Conform de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historisch kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.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

Archeologie

Ter bescherming van het bodemarchief dienen archeologische waarden, als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed, te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Beoordeling plangebied

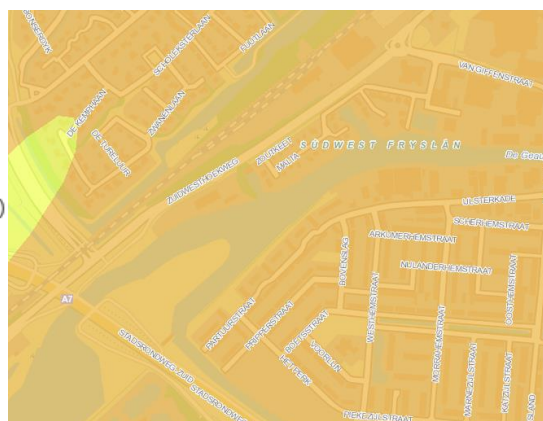
Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt hiertoe de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op deze kaart worden voor de perioden steentijd - bronstijd en ijzertijd - middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.



Uit de kaart voor de periode steentijd - vroege bronstijd blijkt dat in deze gebieden zich op enige diepte archeologische lagen kunnen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden.

Advies ijzertijd-middeleeuwen

- streven naar behoud - beschermd
- streven naar behoud
- waarderend onderzoek (terpen)
- karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)
- karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)
- karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)
- geen onderzoek noodzakelijk
- water



De kaart voor de periode midden bronstijd - middeleeuwen toont dat in het gehele plangebied zich archeologische resten bevinden uit de periode midden bronstijd - vroege middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.

Onderzoek

Door archeologisch adviesbureau De Steekproef is een *Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek* uitgevoerd (Steekproefrapport 2016-12/02, ISSN 1871-269X). Deze is als separate bijlage toegevoegd. De samenvatting van dit onderzoek stelt:

In het plangebied zal een kantoorpand worden omgevormd tot een appartementengebouw en zal een loods worden vervangen door enkele woningen. De hiervoor benodigde graafactiviteiten kunnen tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden leiden. Het onderzoek was gericht op de vaststelling of dergelijke waarden in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een middelhoge tot hoge kans op resten uit de ijzertijd tot en met de middeleeuwen en een lage tot middelhoge kans op resten uit voorgaande perioden.

Het plangebied bestond tot in de tweede helft van de twintigste eeuw uit grasland aan De Geau met daarop een (sluis)wachtershuisje. In de twintigste eeuw is een kantoorgebouw geplaatst alsmede enkele loodsen.

In het plangebied zijn tien gutsboringen uitgevoerd. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de diepere ondergrond van het plangebied uit dekzand bestaat. De top hiervan is vernat en plaatselijk zelfs verspoeld en vertoont geen sporen van podzolvorming. Het dekzand wordt afgedekt door een pakket veen van bijna twee meter dikte. Rond 3,5 meter beneden NAP is hierin een dun laagje klei aangetroffen. Naar boven toe gaat het veen op de meeste plaatsen geleidelijk aan over in klei. Zowel in de klei als in de top van het veen zijn geen archeologische indicatoren gevonden. Ook vegetatie-horizonten, die doorgaans voorkomen in samenhang met vondstlagen uit de ijzertijd, Romeinse tijd of de vroege middeleeuwen ontbreken in de klei. In de top van het dekzand zijn ook geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het dekzand lijkt gezien het ontbreken van sporen van podzolvorming, altijd te nat te zijn geweest voor bewoning.

In verband hiermee en in verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag gelet op voorgaande op het onderdeel archeologie uitvoerbaar worden geacht.

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

Cultuurhistorie

Het plan betreft het gebiedje tussen de Zuidwesthoekweg en De Geau waar het kantoor- en bedrijfsgebouw van Vinea worden omgezet naar wonen. Cultuurhistorisch gegeven bij dit plangebied is De Geau, als één van de belangrijkste vaarverbindingen. Min of meer parallel aan deze vaarweg ligt de Zuidwesthoek. Deze weg vormde vanouds weliswaar een uitvalsweg richting IJlst, maar sinds de rondweg is aangepast en onder De Geau doorloopt is de Zuidwesthoekweg geen belangrijke uitvalsweg meer. Aangezien het plan zowel de Zuidwesthoekweg als De Geau niet raakt, is er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen plannen.

Vanuit een oogpunt van monumentenzorg kan worden gesteld, dat het betreffende pand geen rijksmonument en ook geen gemeentelijk monument is. In het

vigerende bestemmingsplan Stationsgebied e.o. is er ook geen dubbelbestemming 'waarde' van toepassing. Het gebouw komt evenmin als 'karakteristiek' voor op de "Cultuurhistorische kaart" van de provincie. Derhalve ook geen betselen qua monumentale waarde.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag gezien vorenstaande wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

4.9

Water

Wet- en regelgeving

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Watervergunning van Wetterskip Fryslân als waterbeheerder is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van Wetterskip Fryslân, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater.

Op grond van artikel 3.1.1 Bro moet in een zogenoemde waterparagraaf worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van een ruimtelijk plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. De watertoets heeft ten doel waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze te beschouwen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt aandacht besteed aan het wateraspect. Voor het uitvoeren van de watertoets is het beleid van het Wetterskip Fryslân van belang. Dit beleid is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) "*Wiis mei wetter*" en het waterhuishoudingsplan (WHP) "*Wetter jout de romte kwaliteit*". Beide waterplannen houden rekening met de nieuwe Waterwet.

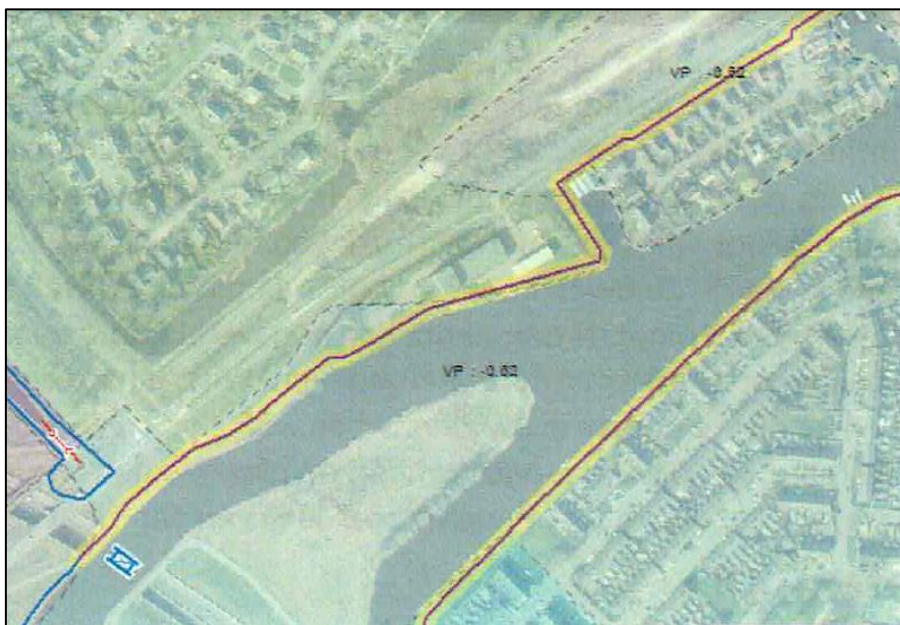
Onderzoek/Wateradvies

Bij Wetterskip Fryslân is een watertoets voor voorliggend planinitiatief aangevraagd. De reactie van het Wetterskip is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Regionale waterkering

De Geau maakt onderdeel uit van de Friese boezem. Langs De Geau ligt een regionale kering in het plangebied, deze staat met een roze/gele lijn schematisch aangegeven op onderstaande figuur. De regionale waterkering beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. De kerende werking moet ten allen tijde worden gehandhaafd. Langs de regionale kering ligt een beschermingszone van 5 m. Deze beschermingszone is nodig voor het beheer en onderhoud aan en bescherming van de kade.

Het is niet toegestaan om werken uit te voeren aan de kade of in de beschermingszone. Als gevolg van de realisatie van het plan worden werkzaamheden uitgevoerd binnen de kern- en beschermingszone van de regionale kering. Als gevolg van de realisatie van de haven is het nodig om de regionale kering te verleggen. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de beschermingszone van de regionale kering is een watervergunning nodig. Hierin worden onder andere eisen gesteld aan de hoogte en het profiel van de regionale kering.



Figuur 5. Regionale waterkering (Bron: Wetterskip Fryslân)

Hoofdwatgang

In het plangebied ligt hoofdwatgang De Geau. Hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Voor het onderhoud van deze watgangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 m vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

Overig oppervlaktewater

Naast hoofdwatgangen is er ook sprake van schouwwatergangen en overige wateren. Het bestemmingsplan moet al dit oppervlaktewater in het plangebied planologisch mogelijk maken.

Peilbeheer

Drooglegging

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Voor bebouwing met kruipruimte wordt geadviseerd een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m, gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Voor verharding wordt ook een drooglegging van 0,70 m geadviseerd.

In de bestaande situatie ligt het plangebied in een peilgebied met een vast peil van -1,45 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de -0,20 m NAP en de +0,30 m NAP. Naar verwachting voldoet de maaiveldhoogte aan de droogleggingsnorm.

Peilwijziging

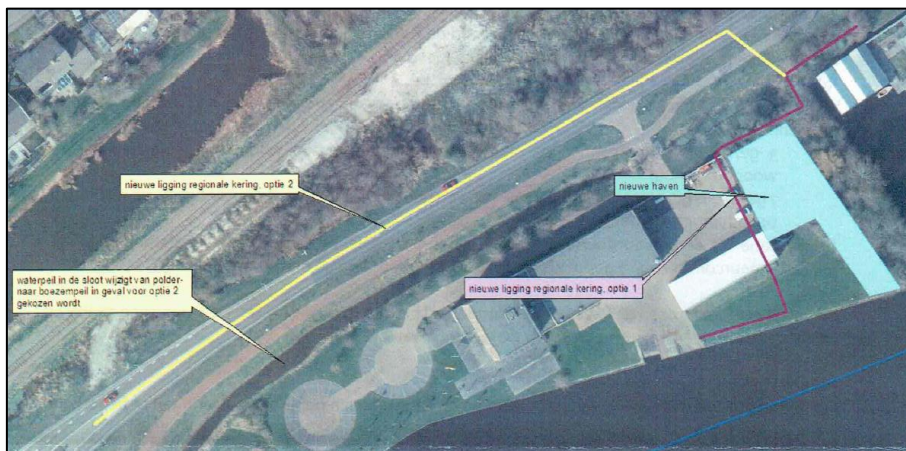
Door het realiseren van de nieuwe haven wordt de Friese boezem uitgebreid. Hierdoor wijzigt het peil ter plaatse van de nieuwe haven van het polderpeil van -1,45 m NAP naar het peil van de Friese boezem met een streefpeil van -0,52 m NAP. Als gevolg van de realisatie van het plan is het nodig om de vastgestelde peilen te wijzigen. Hiervoor is een peilwijziging nodig. Afhankelijk van de omvang van de wijziging en gevolgen voor derden belangen kan dit via een watervergunning of via een peilbesluitprocedure.

Door het graven van de haven is het ook nodig om de ligging van de regionale kering te verleggen. De eerste mogelijkheid is om rondom de nieuwe haven een kering te leggen. De rest van het plangebied blijft in dat geval onderdeel uitmaken van het polderpeilvak. Een tweede mogelijkheid is om de ligging van de regionale kering te verschuiven naar de Zuidwesthoekweg. In dat geval komt het gehele plangebied, inclusief de bestaande bermsloot langs de Zuidwesthoek in het peilvak van de Friese boezem te liggen. Ook het fietspad langs de Zuidwesthoekweg komt dan in dit peilvak te liggen, de drooglegging neemt daardoor af en hiermee moet de gemeente dan nog wel akkoord gaan. Op de figuur op de volgende pagina staan beide opties schematisch weergegeven. Nader overleg met uitvoerende partijen, opdrachtgever en het Wetterskip is nodig om te kijken welke optie het beste is in te passen in de plannen en welke ook de minste gevolgen heeft voor het watersysteem. Op basis daarvan kunnen de plannen dan verder worden uitgewerkt.

In de bestaande situatie voert de Bermsloot tussen de Zuidwesthoekweg en de Malta (aan de noordoostkant van het plangebied) af via de Bermsloot ter plaatse van het plangebied. Deze sloot moet ook in de toekomstige situatie een afvoer hebben. Het hangt van de toekomstige inrichting van het plangebied af hoe deze afvoer vorm kan krijgen.

In de bestaande situatie zit er aan de noordoostkant van het plangebied een inlaat om water in de polder in te laten vanuit de Friese boezem. Door het graven van de nieuwe haven kan deze niet op de huidige locatie gehandhaafd

blijven. De inlaat moet ook in de toekomstige situatie aanwezig zijn, de locatie is afhankelijk van de toekomstige ligging van de regionale kering.



Figuur 6. Opties regionale waterkering, optie 1-blauw, optie 2-geel (Bron: Wetterskip Fryslân)

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig.

Toename verhard oppervlak

Wanneer een terrein onverhard is kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af. Hierdoor wordt het oppervlaktewater extra belast. Wetterskip Fryslân heeft een verbod opgenomen in de Keur voor de toename van verhard oppervlak met meer dan 200 m². Als gevolg van de realisatie van het planvoornemen neemt het verhard oppervlak beperkt toe, met circa 150 meter. Het is daarom niet verplicht om het verhard oppervlak te compenseren. Bij het uitwerken van de plannen dienen maatregelen te worden genomen om er voor te zorgen dat het hemelwater zo min mogelijk rechtstreeks afstroomt naar het oppervlaktewater, maar infiltreert in de ondergrond of wordt hergebruikt. Daar waar rechtstreekse afstroming niet te voorkomen is, verdient het de voorkeur wanneer dit wordt afgevoerd naar de Friese boezem (De Geau).

RWZI

Aan de zuidkant van het plangebied ligt een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Rond de RWZI liggen geurcontouren waarin afhankelijk van de concentratie woningbouw wel of niet is toegestaan.

Voor de RWZI Sneek gelden de volgende geuremissieconcentraties die niet mogen worden overschreden:

- 3 ge/m³ als 98-percentiel ter plaatse van aaneengesloten woonbebouwing in leef- en woonomgeving;

- 7 ge/m³ als 98-percentiel ter plaatse van verspreid liggende woonbouw en van woningen op industrieterreinen.

Ter indicatie ligt de geurcontour van 3 ge/m³ als 98-percentiel op circa 100 m afstand vanaf de RWZI. De geurcontour van 7 ge/m³ als 98-percentiel ligt op circa 50 m vanaf de RWZI.

De kortste afstand tussen de RWZI en het plangebied bedraagt circa 300 m. De ligging van de RWZI vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van het planvoornemen kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden, worden geloosd op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat er wordt gebouwd met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Vervolg

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient een vergunning te worden aangevraagd of een melding te worden gedaan bij Wetterskip Fryslân.

Wetterskip Fryslân gaat er van uit dat de in de watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd, ziet het waterschap met betrekking tot het bestemmingsplan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Derhalve wordt een positief wateradvies afgegeven en is de watertoetsprocedure daarmee afgerond.

Conclusie

De gemeente volgt in dit bestemmingsplan de wettelijk gestelde eisen die door Wetterskip Fryslân aan het wateraspect in het plangebied worden gesteld. De adviezen worden opgevolgd en waar nodig, zoals ten aanzien van de bepaling van de ligging van de regionale waterkering, is verdere nuancering mogelijk en daartoe vindt onderling overleg plaats. Over het geheel gezien, bestaan er voor het aspect water geen belemmeringen ten aanzien van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan mag gezien voorgaande dan ook uitvoerbaar worden geacht en de watertoets mag als afgerond worden beschouwd.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

WRO, BRO EN SVBP

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Hieruit komen een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen naar voren die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de plan-regels.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Voorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Toelichting op de regels

ANALOOG EN DIGITAAL

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

STANDAARD
HOOFDSTUKINDELING

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

- **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**
 - Begrippen.
 - Wijze van meten.
- **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**
 - Bestemmingen.
 - Dubbelbestemmingen.
- **Hoofdstuk 3: Algemene regels**
 - Anti-dubbeltelregel.
 - Algemene bouwregels.
 - Algemene gebruiksregels.
 - Algemene afwijkingsregels.

- Algemene wijzigingsregels.
- Algemene procedureregels.
- **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**
 - Overgangsrecht.
 - Slotregel.

5.3.1

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 van de regels worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

5.3.2

Bestemmingsregels

Algemeen

De bestemmingsregels per bestemming in hoofdstuk 2 kunnen achtereenvolgens bestaan uit:

Bestemmingsomschrijving

In de regels is uitgegaan van een opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is aangegeven of en hoe er in een bepaalde bestemming gebouwd mag worden. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt in het bouwen van hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Wanneer voor bouwwerken gebouwd kan worden, is de toegelaten maatvoering in de regels en/of op de verbeelding aangegeven.

Door middel van bouwvlakken is de locatie van bouwwerken in het plangebied vastgelegd. De begrenzing van de bouwvlakken is bepaald aan de hand van het na te streven ruimtelijk (stedenbouwkundig) beeld. Naast hoofdgebouwen zijn veelal ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zullen door situering, oppervlakte en maatvoering ondergeschikt moeten blijven aan de hoofdbebouwing. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ook binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.

Ondergronds bouwen is overigens in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming.

De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is tevens in de regels opgenomen voor zover dat in bepaalde bestemmingen is toegestaan.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

Artikel 3: Wonen

Deze bestemming geldt voor in het plangebied te realiseren woongebouw waarin ten hoogste 8 woningen zijn toegestaan en een drietal vrijstaande woningen. Alle bouwwerken mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd. Het maximum aantal woningen is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding “maximum aantal wooneenheden”. De hoogte van woongebouwen is niet meer dan op de verbeelding voor de maximum bouwhoogte staat aangegeven.

In deze bestemming geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dat deze ook binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Deze keuze is gemaakt vanuit het vastleggen van ruimtelijk (stedenbouwkundig) beeld, waarbij de Zuidwesthoekweg en De Geau van belang zijn.

In de bestemming ‘Wonen’ mag tevens een tweetal kleine jachthavens worden aangelegd. Op de verbeelding is aangegeven waar deze kleine jachthavens gerealiseerd mogen worden. Per jachthaven zijn ten hoogste 9 ligplaatsen toegestaan. Het betreft hier geen jachthaven gericht op bedrijfsmatige exploitatie, maar ten behoeve van het woongenot van de aanwonenden.

5.3.3

Algemene regels

Algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen.

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel in artikel 4 ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 5: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels in artikel 5 bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten.

Artikel 6: Algemene wijzigingsregels

Binnen de algemene wijzigingsregels zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen om onder voorwaarden tot wijziging van de afmeting, situering en vorm van een bouwvlak te kunnen komen.

Artikel 7: Algemene procedureregels

Bij gebruikmaking van artikel 7 geldt de verwijzing naar de procedure als genoemd in artikel 6.

Artikel 8: Overige regels

In deze bepaling wordt een nadere regeling ten behoeve van het parkeren opgenomen, zodat het bestemmingsplan een grondslag kan vormen voor het handhaving van het benodigde aantal parkeervoorzieningen.

5.3.4

Overgangs- en slotregels

Artikel 9 en 10: Overgangsrecht en slotregels

Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen 9 en 10 van de regels opgenomen.

5.4

Overige aspecten

5.4.1

Additionele voorzieningen

In dit bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

5.4.2

Handhaving

Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor de burger waar deze uit kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn

op zijn/haar perceel, maar ook de regels die gelden voor de buurman en de directe omgeving worden in het bestemmingsplan zichtbaar gemaakt.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend plan leidt tot de bouw van woningen. Het planvoornemen is derhalve een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro.

Doel van een grondexploitatieregeling is het aantonen van de financiële haalbaarheid, het verzekeren van het kostenverhaal en het bieden van aanvullende sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In beide gevallen kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het plan wordt door een private partij ontwikkeld. Wat betreft de ontwikkeling zal er voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst zijn gesloten waarin het verplicht kostenverhaal is afgedekt. De exploitatie ligt geheel in handen van en is voor risico van de ontwikkelende partij. Deze partij draagt alle kosten van de realisatie van het plan.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden deels door de initiatiefnemer gedragen. De betaling van de kosten die de gemeente heeft gemaakt is verzekerd in de anterieure overeenkomst en/of via leges.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden bestaat de mogelijkheid dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de initiatiefnemer gedragen. De vergoeding van eventuele planschade is geregeld in de anterieure overeenkomst.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende plan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

CONCLUSIE

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is conform artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de relevante overlegpartners. Hierop zijn inhoudelijke reacties ontvangen van Provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

De provincie (reactie 15 augustus 2016, kenmerk 01339026) wijst op de Vaarwegenverordening Fryslân en het aspect ontgroningen (vanwege de Ontgroningenverordening Fryslân). Op beide onderdelen is nadere aandacht besteed in de paragraaf 3.3.

Verder constateert de provincie dat in het aangeboden concept bestemmingsplan een aantal onderzoeksaspecten nog niet waren afgerond. Dat is met het ontwerp nu wel volledig gemaakt.

Ook stelt de provincie dat er wel sprake is van provinciale belangen in relatie tot de woningbouw, de Vaarwegenverordening en de Ontgroningenverordening. Ook hierop is aanpassing gedaan in het voorliggende plan.

Vanuit Wetterskip Fryslân wordt aangegeven dat het wateradvies is opgenomen maar dat er nog niet voldoende helderheid bestaat over de ligging van de regionale waterkering. Op dat punt is inmiddels nader overleg gevoerd tussen gemeente en het waterschap. Dit is oplosbaar en zal verder worden uitgewerkt in onderlinge samenspraak.

B i j l a g e n

Bijlagen bij dit bestemmingsplan

1. Akoestisch onderzoek
2. Ecologisch onderzoek vleermuizen
3. Watertoets

Separate bijlagen bij dit bestemmingsplan

- Verkennend bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek