

Inhoud

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER.....	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	5
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	5
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 Streekplan Fryslân.....	6
2.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014.....	6
2.3 Gemeentelijk beleid	7
2.3.1 Detailhandelsstructuurvisie	7
2.3.2 Voorbereidingsbesluit.....	9
2.3.3 Woonvisie 2017 - 2022	9
2.3.4 Ambitiedocument Wonen SWF 2019	9
2.3.5 Afwegingskader woningbouw.....	10
2.3.6 Wonen boven winkels - Bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein en Omgevingsvergunning.....	10
3. RANDVOORWAARDEN	12
3.1 Weg- en spoorweglawaaï	12
3.2 Hinder van en voor bedrijven.....	12
3.3 Luchtkwaliteit.....	12
3.4 Externe veiligheid.....	12
3.5 Bodem	13
3.6 Ecologie	13
3.7 Archeologie.....	13
3.8 Water	14
3.9 Verkeer en parkeren.....	14
4. JURIDISCHE TOELICHTING.....	15
4.1 Bestemmingsplanprocedure	15
4.1.1 Procedure.....	15
4.1.2 Beroepsprocedure.....	15
4.2 Juridische vormgeving	15
4.3 Toelichting op de bestemming	16
4.3.1 Detailhandel	16
5. UITVOERBAARHEID	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Parkeernormen

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

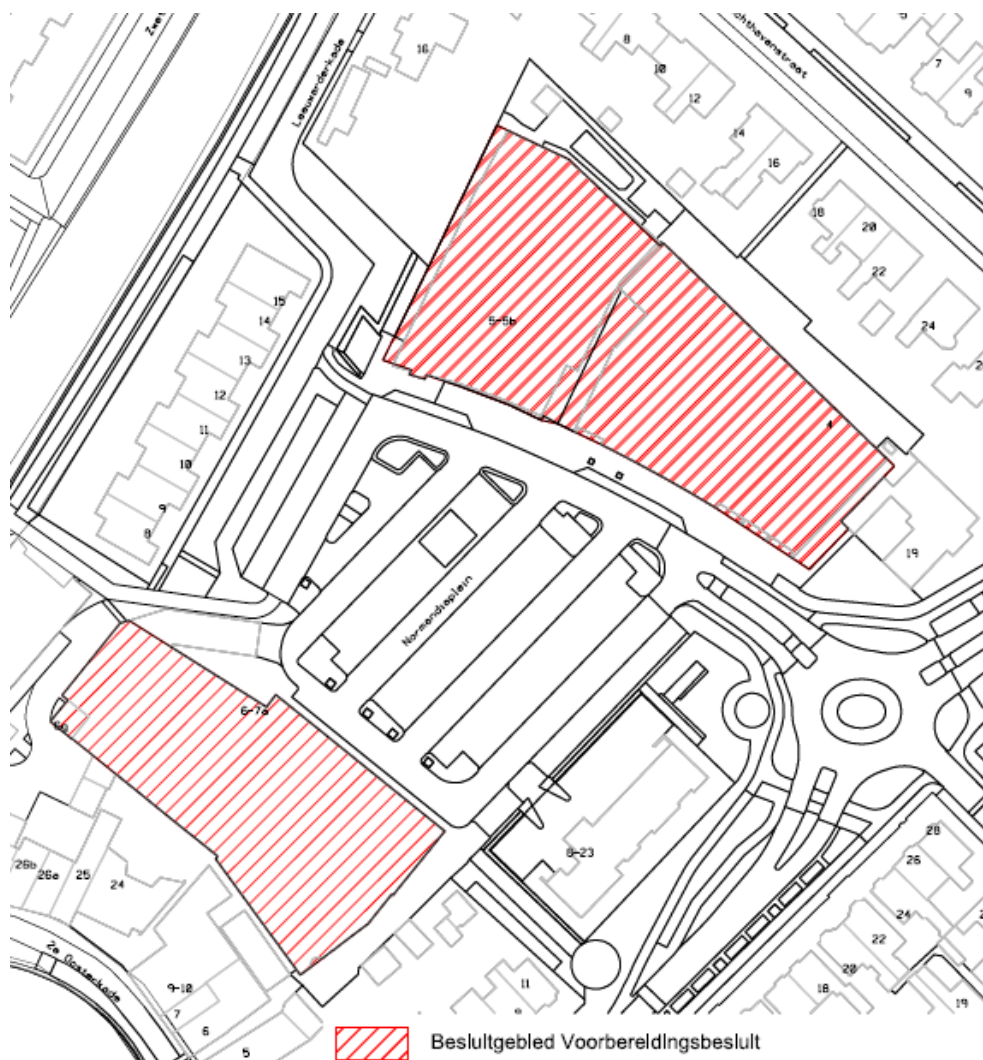
1. INLEIDING

Het Normandiaplein bestaat uit een parkeerplaats met daaromheen winkels en woningen. Er zijn twee winkelcomplexen, één aan de noordoostzijde (nummers 4 en 5) van het plein en één aan de zuidwestzijde (nummers 6, 7 en 7a). De volgende detailhandelsbedrijven zijn er gevestigd:

Normandiaplein 4, supermarkt;
Normandiaplein 5, babyzaak;
Normandiaplein 6, supermarkt;
Normandiaplein 7, discountwinkel.

Boven het winkelcomplex aan de zuidzijde, het dichtst bij het centrum van Sneek, is een parkeergarage. Boven de babyzaak wordt gewoond.

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen. Door middel van dit bestemmingsplan wordt een vervolg aan het voorbereidingsbesluit gegeven (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1900.2019oostVBnormbosc-vast/d_NL.IMRO.1900.2019oostVBnormbosc-vast.pdf).



Figuur 1 *Besluitgebied voorbereidingsbesluit*

Het plangebied komt grotendeels overeen met het besluitgebied van het voorbereidingsbesluit. Om praktische redenen is het plangebied iets uitgebreid met de

overkapping van het pand Normandiaplein 5a/5b, de gevel en de helling naar de parkeergarage boven het pand Normandiaplein 6/7.

In het navolgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op het beleidskader. Het rijksbeleid en het provinciale beleid komen aan bod. In paragraaf 2.3 wordt in gegaan op het gemeentelijke beleid wat betreft de detailhandel in Sneek. Ook het wonen boven winkels is behandeld in deze paragraaf. De randvoorwaarden voor het winkelcentrum zijn onderwerp van hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft richting voor keuzes, inspireert, stelt kaders en zorgt voor een integrale aanpak van strategische opgaven in de fysieke leefomgeving. Vier prioriteiten staan centraal:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor, waarbij samengewerkt wordt met andere overheden en maatschappelijke organisaties. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk nodig is.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het rijk heeft de volgende inhoudelijke keuzes vastgelegd in de NOVI:

1. een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
2. de transitie van de energievoorziening, bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor de omgevingskwaliteit;
3. de transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
4. de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; hiermee stuurt het rijk op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
5. concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en behoud van de openheid van het landschap;
6. herindeling van het landelijk gebied in evenwicht met natuur en landschap. Werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

Doorwerking plangebied

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de SVIR. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

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

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot een constante stroom jurisprudentie.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Doorwerking plangebied

Omdat het onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' uit het geldende bestemmingsplan 'Noordoosthoek – Normandiaplein' (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2011) overneemt en alleen enkele voorwaarden wijzigt is er geen sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' in de zin van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Gelet hierop is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing en behoeft de ladder niet doorlopen te worden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Fryslân

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

2.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

De provincie Friesland heeft het ruimtelijk beleid opgenomen in de Verordening Romte Fryslân 2014

De provincie streeft naar het behoud van kwaliteit en aantrekkelijkheid van bestaande winkelgebieden. Buiten bestaande kernwinkelgebieden is perifere detailhandel toegestaan die niet in bestaande kernwinkelgebieden inpasbaar is. Detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied mag geen afbreuk doen aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied. Daarnaast vraagt de provincie aandacht voor het voorkomen van brancheervaging. De provincie stuurt tevens aan op regionale afstemming van nieuwe detailhandelsinitiatieven.

Doorwerking plangebied

Gelet op het bovenstaande is onderhavig bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid. Het plan maakt de bestaande winkelvestigingen mogelijk. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Detailhandelsstructuurvisie

Het lokale detailhandelsbeleid is vastgelegd in Detailhandelsstructuurvisie herijking 2019. Het beleid grijpt voor de strategische basis terug op de Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2012. Hierin wordt een ontwikkelingsrichting voor de gemeente Súdwest-Fryslân geschetst.

De detailhandelsstructuurvisie heeft zowel een aanjaagfunctie als wel dat een toetsingskader wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen.

In het beleid staat de toegankelijkheid van voorzieningen voorop. Hoofddoelstelling is dat inwoners van alle kleine kernen op aanvaardbare afstand (< 5 km) detailhandelsvoorzieningen beschikbaar hebben en dat deze ook goed toegankelijk voor hen zijn. In de praktijk ligt hier dus een rechtstreekse koppeling met het streven naar een volwaardig pakket aan voorzieningen in de steden Sneek, Bolsward, en de regionale kernen (zoals Witmarsum, Makkum en Koudum). Bij de toegankelijkheid horen zeker concepten als thuisbezorgen van boodschappen door supermarkten. Bij toegankelijkheid wordt ook nadruk gelegd op een goede digitale toegankelijkheid die steeds belangrijker wordt. De gemeente zet hier vol op in en legt de relatie met krimp- en leefbaarheidsdossier en het kernenbeleid. Hierdoor is ook vanuit het rijk en provincie volop aandacht en komen naar verwachting ook middelen beschikbaar.

Sneek heeft een overzichtelijke detailhandelsstructuur. In Sneek kunnen een 4-tal winkelgebieden/-locaties worden onderscheiden die qua aard en schaal en bezoekmotieven verschillen en daardoor grotendeels aanvullend aan elkaar zijn:

1. Binnenstad (recreatief winkelgebied-funshoppen);
2. Schillocaties (boodschappen en doelgericht);
3. Solitaire supermarktlocaties (boodschappen doen);
4. Bedrijventerrein (doelgericht, laagfrequent) Detailhandelsstructuurvisie Súdwest-Fryslân.

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

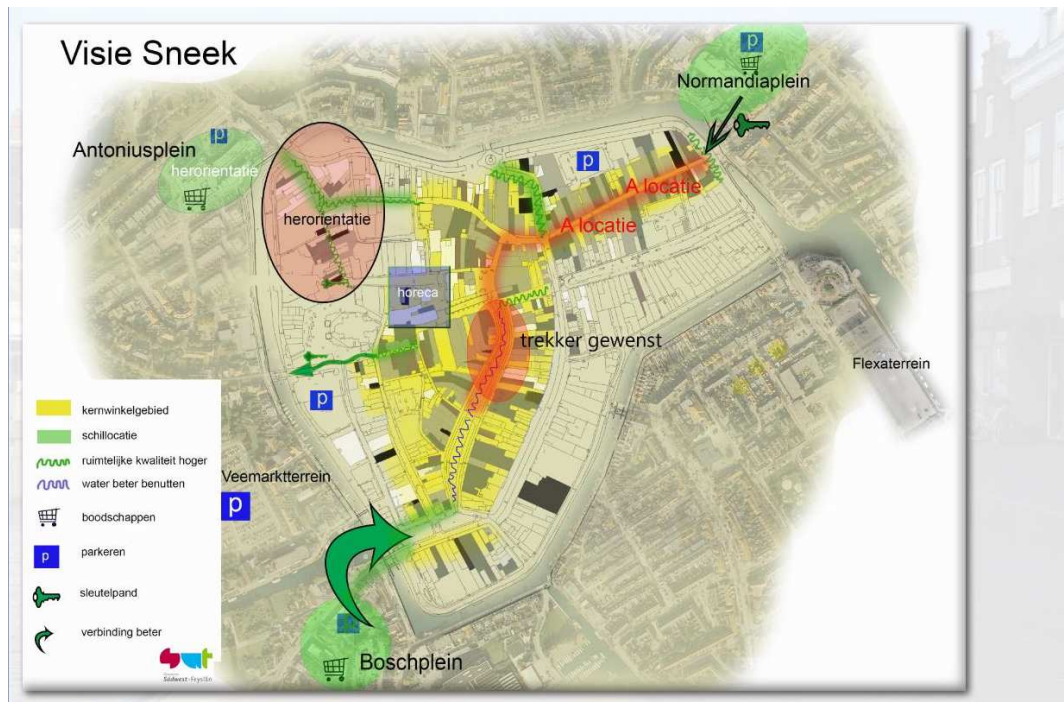
Supermarkten

Het supermarktaanbod is als gevolg van autobereikbaarheid, parkeren en schaalvergroting grotendeels uit de stads- en dorpscentra verdwenen. Deze tendens is volgens de gemeente onomkeerbaar. Uitgangspunt is dat supermarkten als de belangrijkste 'motoren' van een winkelgebied structuurversterkend zijn en zeker geen verzwakking. Hierbij heeft vestiging in de nabijheid van een kernwinkelgebied de voorkeur. Van belang is dat de verbinding zowel fysiek en functioneel in orde is.

Binnenstad Sneek

Kern Sneek beschikt ten opzichte van de andere kernen in de gemeente over veel detailhandelsaanbod en functioneert als (boven)regionale verzorgende kern. De binnenstad van Sneek vormt het recreatieve winkel- en voorzieningengebied van de gemeente. Sneek trekt naast bezoekers uit de eigen gemeente ook veel koopkracht van buiten. De gemeente ambieert voor Sneek een nog sterkere regiofunctie. Om het recreatieve profiel goed te kunnen blijven vervullen acht zij het noodzakelijk bezoekers

een zeer ruim en divers aanbod, uniciteit en sfeer (recreatief winkelen) te bieden. Hiervoor maakt de gemeente heldere keuzes en kiest voor een kwalitatief sterk, compact kernwinkelgebied in de binnenstad welke is vastgelegd in navolgende visiekaart van het centrum.



Figuur 2 Visiekaart uit Detailhandelsstructuurvisie

Schillocatie Normandiaplein

Voor de schillocaties is het volgende in de Detailhandelsstructuurvisie 2019 opgenomen:

De 3 huidige schillocaties Normandiaplein, Boschplein, en Antoniusplein zijn in de structuur een “vooruitgeschoven post” van het kernwinkelgebied en vormen de “schakel” tussen centrum en periferie. Daarnaast vormen ze bronpunten voor parkeren. Hier kunnen middelgrote winkels (> 500 m² VVO) worden gevestigd met dagelijks, doelgericht en recreatief aanbod die in de binnenstad lastig een plek kunnen vinden. (zoals supermarkten). Gemak en voldoende parkeergelegenheid vormen de belangrijkste bezoekmotieven voor de schillocaties.

Om combinatiebezoek met de binnenstad optimaal te stimuleren moet de verbinding tussen kernwinkelgebied en schillocaties optimaal zijn voor voetgangers. Dit geldt zowel voor de fysieke (veilige en heldere) als functionele verbindingen. De bezoeker moet als het ware vanaf de schillocatie de binnenstad in worden getrokken en andersom.

Specifiek voor het Normandiaplein geldt:

Voor de *functionele* en zichtverbinding met het kernwinkelgebied moet worden verbeterd. Hier liggen vooral kansen in de panden op hoek Leeuwarderweg. (Pand Bouma). Door een herinvulling op deze locatie kan de (zicht) verbinding en functionele verbinding worden verbeterd. Hierbij wordt vanuit concentratieoptiek niet direct gedacht aan een detailhandelsfunctie maar aan andere publieke (meng) functies.

Gemak en bereikbaarheid moeten optimaal worden gegarandeerd met goede fysieke verbindingen en verwijzingen. Verblijfskwaliteit is niet het belangrijkste bezoekdoel maar

een verbetering van de ruimtelijke uitstraling en sfeer zou de toekomstbestendigheid van het Normandiaplein wel ten goede komen.

2.3.2 Voorbereidingsbesluit

Op 28 augustus 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan over de toepassing van de Dienstenrichtlijn. Centraal stond het bestemmingsplan voor het gebouwencomplex aan het Sint Antoniusplein te Sneek. Dit bestemmingsplan bevat oppervlaktevoorschriften voor (individuele) detailhandelsvestigingen in dagelijkse en niet-dagelijkse goederen en horecagelegenheden.

Doelstelling van de oppervlaktevoorschriften is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede voorzieningenstructuur in Sneek en omstreken te bevorderen, onder andere door leegstand in het stadscentrum zoveel mogelijk te voorkomen.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State concludeert dat de gemeente Súdwest-Fryslân zich op goede gronden op het standpunt heeft gesteld dat de in het plan opgenomen oppervlaktevoorschriften noodzakelijk én effectief zijn en niet verder gaan dan nodig is om de door ons beoogde doelen te bereiken.

Voor de andere schillocaties (Normandiaplein en Boschplein) golden geen oppervlaktebeperkingen (<500 m²). Daarom is voor beide locaties een voorbereidingsbesluit genomen. Het doel van het voorbereidingsbesluit was het voorkomen van het vestigen van detailhandelszaken met een vloeroppervlak kleiner dan 500 m² in de gebouwencomplexen op het Normandiaplein en het Boschplein. Het voorbereidingsbesluit is gericht op het gelijkschakelen van de bestemmingsregelingen voor de schillocaties. Dit bestemmingsplan is het vervolg op het voorbereidingsbesluit.

2.3.3 Woonvisie 2017 - 2022

De gemeente vindt het belangrijk dat alle inwoners van de gemeente goed kunnen wonen. Daarom heeft de gemeenteraad in juli 2017 een Woonvisie vastgesteld waarin de gemeentelijke ambities voor een rechtvaardige en evenwichtige woonruimteverdeling zijn vastgelegd voor de sociale huurvoorraad en de particuliere woningvoorraad.

In de Woonvisie is vastgelegd hoe de gemeente zorgt voor een optimaal functioneren van de woningmarkt. Hierbij is bijzondere aandacht voor de volgende thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor alle doelgroepen,
- Wonen, zorg en participatie,
- Kwaliteit en duurzaamheid.

De Woonvisie vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken tussen woningbouwcorporaties, huurdersverenigingen en gemeente.

2.3.4 Ambitiedocument Wonen SWF 2019

De ambities uit de woonvisie en de uitkomsten van het woononderzoek uit 2018 vormen de basis voor het Ambitiedocument Wonen SWF 2019. Het is de verdere doorvertaling en concretisering van de woonvisie.

Deze volgende uitgangspunten zijn leidend als het gaat om woningbouw:

- Zuinig ruimtegebruik,
- Herbestemmen en transformeren gaat voor nieuwbouw,
- Inbreiding (bouwen binnen bestaande bebouwing) gaat voor uitbreiding,
- De gemeente is geen uniforme woningmarkt, we onderscheiden zes deelgebieden met hun eigen woningmarktdynamiek,

- In alle kernen blijft woningbouw mogelijk, we ondersteunen plaatselijke initiatieven actief
- Toevoeging van woningen moet een maatschappelijke meerwaarde hebben.

In Sneek is de druk op de woningmarkt het grootst. Transformatie gaat voor nieuwbouw. Bij elk initiatief voor transformatie kijken we goed naar de wenselijke invulling. Het initiatief moet een leegte in het aanbod opvullen en/of een zo lang mogelijke verhuisketen op gang brengen. Er komt een kleinere behoefte aan grote gezinswoningen en meer behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en aan geschikte woningen voor ouderen.

2.3.5 Afwegingskader woningbouw

Het afwegingskader woningbouw is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 26 maart 2019 en is bedoeld om de juiste plannen op de juiste plek op het juiste moment te realiseren. Het afwegingskader wordt toegepast op plannen van meer dan 2 woningen. Het afwegingskader bestaat uit een basistoets, een kwalitatieve toets en een kwantitatieve toets. Elk van deze toetsen bestaat uit verschillende onderdelen. In de basistoets wordt beoordeeld of het plan kan voldoen aan de kaders voor wonen en wordt een quickscan uitgevoerd voor wat betreft de planologische mogelijkheden en de ruimtelijke kwaliteit.

In relatie tot het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is de toetsing vanuit het Woonplan vooral relevant. Plannen moeten voldoen aan een aantal uitgangspunten, de drie belangrijkste zijn:

- Zuinig ruimtegebruik,
- Herbestemmen en transformatie gaat voor nieuwbouw,
- Inbreiding gaat voor uitbreiding.

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar de verschillende kernen. Voor Sneek (en Bolsward) betekent dit het volgende:

- Sneek en Bolsward zijn groeikernen waar transformatie/herbestemmen en nieuwbouw op inbreidingslocaties mogelijk is. Om in de behoefte te voorzien, is in Sneek en Bolsward ook ruimte voor projectmatige nieuwbouw (uitbreiding). Ruimte voor alternatieve woonvormen als knarrenhofje, eco-wijk of tijdelijke woonconcepten (bijvoorbeeld Tiny Houses).

2.3.6 Wonen boven winkels - Bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein en Omgevingsvergunning

In het voorliggende bestemmingsplan komt wonen voor in de vorm van drie appartementen boven de winkel aan het Normandiaplein 5. Het wonen boven winkels was al mogelijk in het "oude" bestemmingsplan Noordoosthoek-Normandiaplein.

Aanvankelijk waren twee appartementen aanwezig boven de winkel. Eind 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor een derde appartement. Tegen deze vergunning is door een aantal bewoners van de Jachthavenstraat, Leeuwarderkade en Leeuwarderweg een bezwaar ingediend. Deze bezwaarschriften zijn behandeld door de algemene kamer van de commissie bezwaarschriften van de gemeente Súdwest-Fryslân. De algemene kamer heeft het advies uitgebracht aan het college om het bestreden besluit in stand te laten.

Daarnaast heeft een aantal indieners in een brief aan de gemeenteraad gevraagd om de bestemming 'Detailhandel' aan te passen zodanig dat de in de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid om op de etage boven winkelpanden te mogen wonen wordt geschrapt. Toegezegd is dat deze mogelijkheid voor wonen boven winkels in een nieuw bestemmingsplan zou worden heroverwogen.

Het wonen boven winkels in de vorm van drie appartementen boven de winkel aan het Normandiaplein 5 past binnen het woonbeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân. Het wonen boven winkels betekent dat de ruimte zuinig wordt gebruikt; er is sprake van meervoudig (dubbel) ruimtegebruik. Het derde appartement is ingericht in een gedeelte van de bestaande bebouwing dat onderdeel uitmaakte van het bedrijf; daardoor is sprake van transformatie. Voor het gebruik van de woningen en de daarbij behorende buitenruimte is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Het bij de woningen behorende terras ligt op afstand van de tuinen aan de Jachthavenstraat en de Leeuwarderkade. Daardoor wordt inkijk voorkomen en de privacy van de omringende bewoners beschermd. Het gebruik van de woningen boven de winkel aan het Normandiaplein 5 vormt geen onevenredige aantasting van het de leefomgeving van het omliggende woongebied.

Ook de bestaande mogelijkheid voor wonen boven de supermarkt aan het Normandiaplein 4 is gehandhaafd en beperkt tot de verdieping. Hier zijn nu geen woningen aanwezig, maar de mogelijkheid van transformatie van dit deel van de bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd. Hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding is beperkt tot de verdieping. Bovendien is het aantal woningen beperkt tot maximaal 3. De hiervoor genoemde overwegingen, ten aanzien van het wonen boven Normandiaplein 5, zijn ook hier van toepassing. Het gebruik van de verdieping voor de woonfunctie boven de supermarkt aan het Normandiaplein 4 vormt geen onevenredige aantasting van het de leefomgeving van het omliggende woongebied.

Boven de winkels in het andere deel van het plangebied bevindt zich nu het parkeerdek. Functieverandering ten behoeve van het wonen is daar niet reëel. Dit zou ten koste gaan van de parkeerplaatsen op het dek. Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân dienen deze parkeerplaatsen te worden gehandhaafd. De parkeerdruk in dit gebied is hoog, mede vanuit het centrum van Sneek. In bijlage 1 zijn de parkeernormen opgenomen.

Het wonen boven winkels in het voorliggende bestemmingsplan is beperkt tot de drie bestaande appartementen aangevuld met maximaal drie appartementen boven de supermarkt.

3. RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke randvoorwaarden voor de planaanpassing waarin het voorliggende plan voorziet.

3.1 Weg- en spoorweglawaai

Het plan voorziet in de mogelijkheid van het realiseren van drie nieuwe woningen boven Normandiaplein 4. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in de bijlage 3. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een hogere waarde moet worden vastgesteld. Voor nieuwe woningen in stedelijk gebied kan een hogere waarde van ten hoogste 63 dB worden vastgesteld. Voor het mogelijk maken van de woningen zal een waarde van 55 dB worden vastgesteld ten gevolge van de Leeuwarderweg en een waarde van 54 dB ten gevolge van Normandiaplein. Deze hogere waarden zijn vastgesteld, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Detailhandel is niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder.

3.2 Hinder van en voor bedrijven

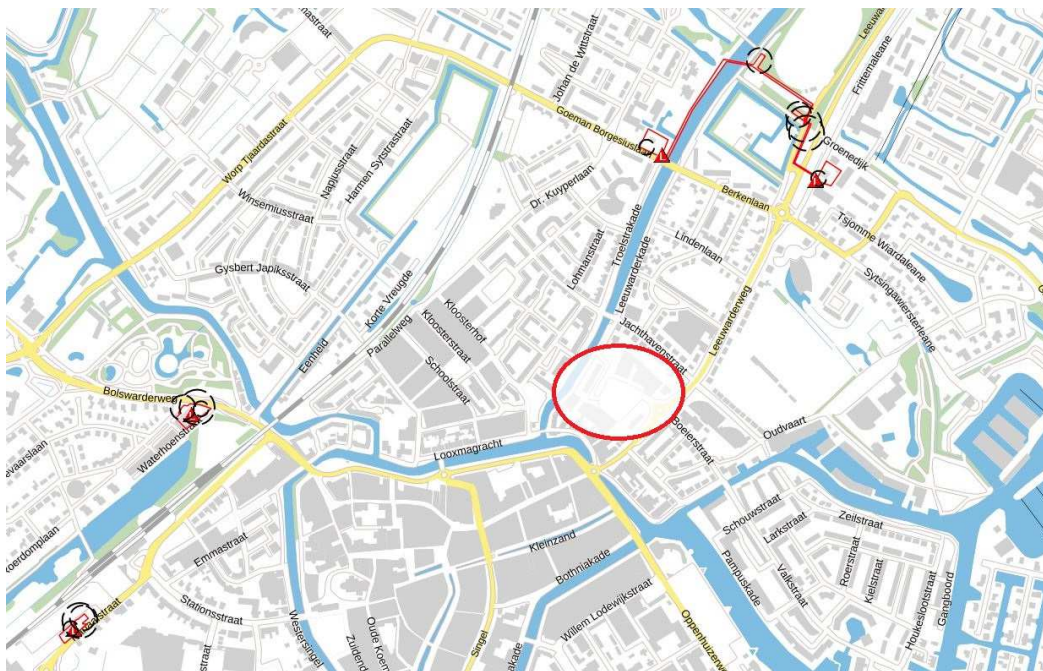
Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen andere functies mogelijk, dan het voorgaande bestemmingsplan mogelijk maakte. Er is geen sprake van hinder van en voor bedrijven.

3.3 Luchtkwaliteit

Omdat de bestemming niet wezenlijk verandert, zijn geen negatieve effecten voor de luchtkwaliteit te verwachten. Het project mag worden beschouwd als 'niet in betekende mate' in de zin van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), waarop de bepalingen over de luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer zijn geënt.

3.4 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten voor de externe veiligheid. Dichtstbijzijnde risicobron is een benzinstation met LPG-verkoop aan de Goeman Borgesiuslaan. De risicocontouren van het LPG-station reiken niet tot in het plangebied.



Figuur 3 Uitsnede Risicokaart.nl

3.5 Bodem

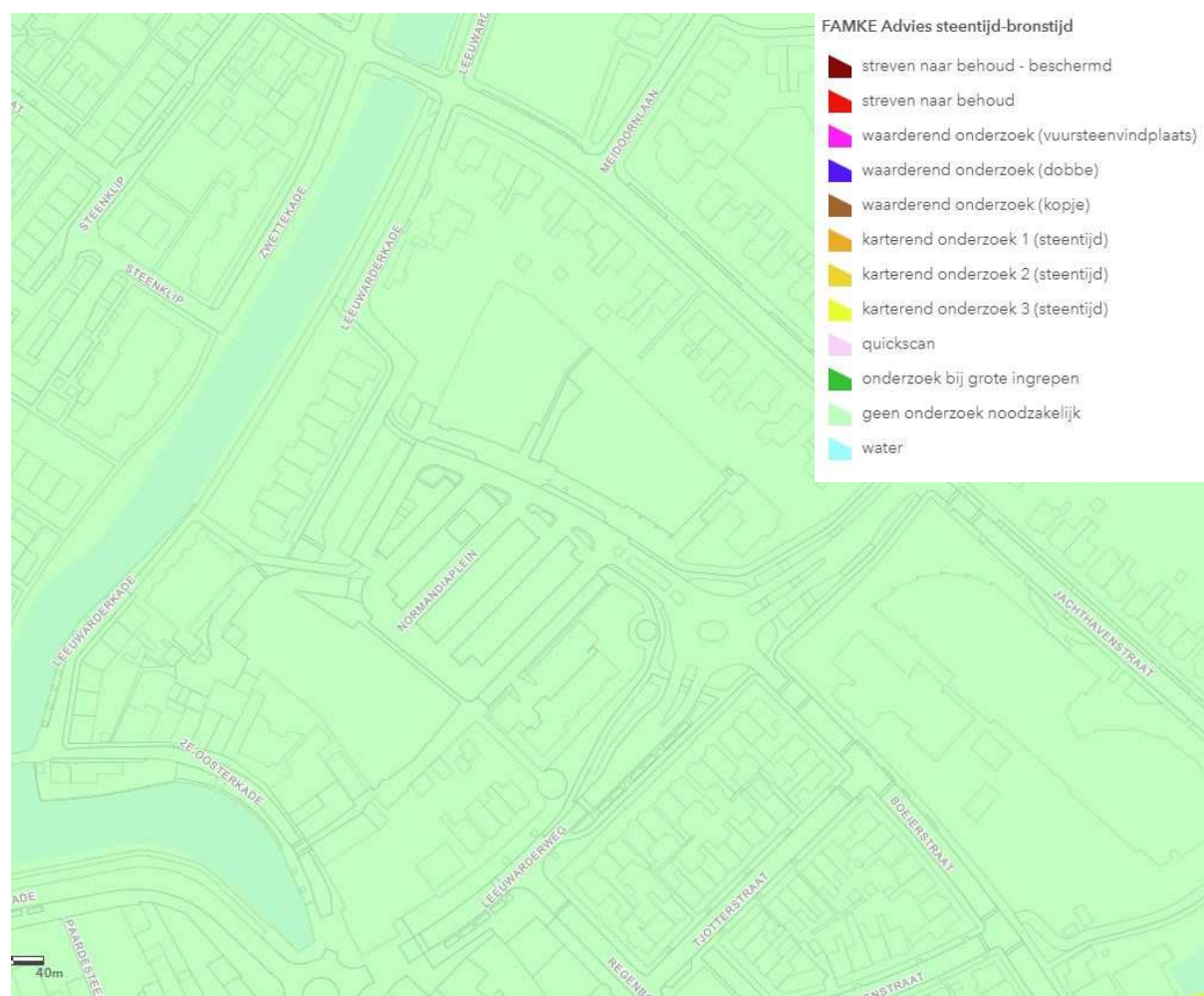
Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk, waarvoor de bodemkwaliteit van belang is.

3.6 Ecologie

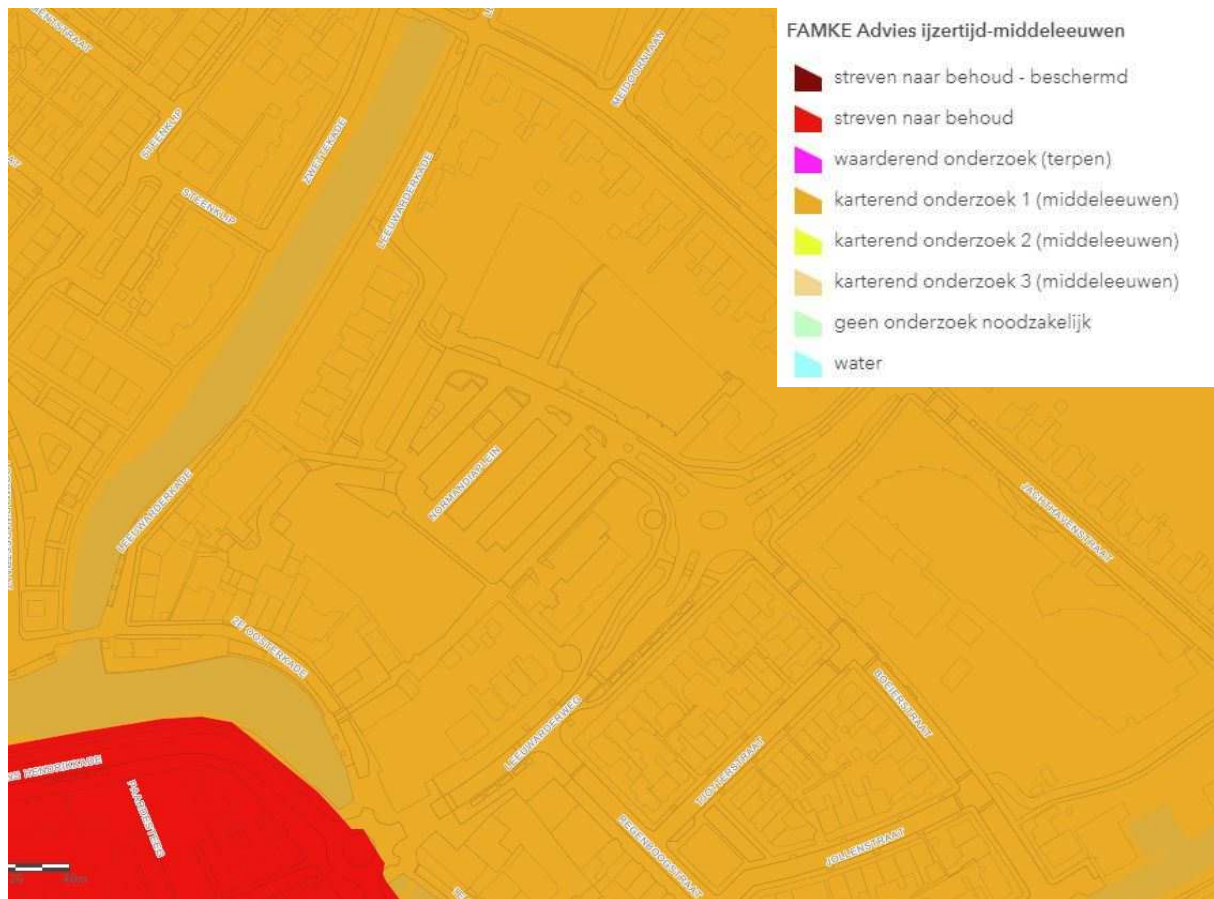
Het bestemmingsplan heeft geen effecten voor eventuele ecologische waarden in het plangebied. De gebouwen in het plangebied ondergaan geen uitbreidingen en er vindt geen sloop plaats.

3.7 Archeologie

Het gebied is in de gemeentelijke Famke aangeduid met Waarde – Archeologie 2. Dit betekent dat bij ingrepen van meer dan 2500 m² archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Het voorliggende plan is een in hoofdzaak conserverend plan. Er zijn geen bodemingrepen voorzien.



Figuur 4 Uitsnede van de FAMKE steentijd-bronstijd



Figuur 5 Uitsnede van de FAMKE ijzertijd-middeleeuwen

3.8 Water

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

3.9 Verkeer en parkeren

Zowel het vigerende als het voorliggende plan staat de vestiging van winkels en wonen toe. De bestaande wegen in de omgeving zijn voldoende gedimensioneerd voor de huidige verkeersstromen.

Rond het plangebied zijn voldoende parkeermogelijkheden, namelijk het Normandiaplein zelf en de parkeergarage boven Normandiaplein 6 en 7.

4. JURIDISCHE TOELICHTING

4.1 Bestemmingsplanprocedure

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

4.1.1 Procedure

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

Na de bekendmaking in de Staatscourant en het gemeenteblad is het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. In de periode van 20 november 2020 tot en met 31 december 2020 kon een ieder een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan indienen. Er is één zienswijze binnengekomen.

Binnen 12 weken direct na deze 6 weken stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan, mogelijk gewijzigd, vast. De raad heeft het bestemmingsplan op 31 maart 2021 gewijzigd vastgesteld.

4.1.2 Beroepsprocedure

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

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

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

4.2 Juridische vormgeving

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

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

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

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

4.3 Toelichting op de bestemming

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

4.3.1 Detailhandel

Onder deze bestemming vallen de gebouwen waarin de detailhandel en, voor wat betreft Normandiaplein 4 en 5, het wonen op de verdieping en voor wat betreft Normandiaplein 6 en 7, het parkeren op de verdieping zijn ondergebracht. De bepalingen uit het vigerende plan zijn in grote lijnen gevolgd, met uitzondering van de regels in paragraaf 3.2 waarin is aangegeven dat detailhandelsvestigingen een oppervlak van tenminste 500m² moeten hebben. Deze aanpassing komt voort uit het voorbereidingsbesluit dat is genomen, voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van het wonen is het maximum aantal woningen bepaald.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken.