



omgevingsvergunning

Sneek - Boschplein

Súdwest-Fryslân

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 15-07-2024
IMRO IDN NL.IMRO.1900.20200116-0001

PROJECT Ontwikkeling Boschplein Sneek
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20200116

AUTEUR
STATUS ontwerp

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Planologische regeling	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	9
2.1	Uitgangssituatie	9
2.2	Voorgestelde ontwikkeling	10
2.3	Ruimtelijke inpassing	12
2.4	Parkeren	14
Hoofdstuk 3	Beleidsregels	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Mer-beoordeling	20
4.2	Milieuzonering	20
4.3	Geluid (Wet geluidhinder)	20
4.4	Water	21
4.5	Bodem	23
4.6	Archeologie	23
4.7	Cultuurhistorie	24
4.8	Ecologie	24
4.9	Externe veiligheid	24
4.10	Luchtkwaliteit	25
4.11	Kabels, leidingen en zoneringen	25
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 6	Afweging en conclusies	28
6.1	Aanleiding	28



6.2	Afweging	28
6.3	Conclusie	28
Bijlagen		29
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	31
Bijlage 2	Watertoets	47
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek	57
Bijlage 4	Raadsbesluit	115
Bijlage 5	Overlegreacties	121



Ruimtelijke onderbouwing



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan weersijden van de Lemmerweg, direct ten zuiden van de binnenstad van Sneek, ligt het herstructureringsgebied het IJlsterplein. In het verleden was dit een deel van het bedrijventerrein dat langs De Geau ligt. In 2005 is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de transformatie naar een gemengd woongebied. Voor de Lemmerweg wordt een binnenstedelijk gevoel nagestreefd. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van het Boschplein, waarop oorspronkelijk langs de Lemmerweg een gesloten wand van woongebouwen, gedeeltelijk met commerciële plint, is beoogd. Een deel van deze bebouwing is gerealiseerd. Hierin zijn onder andere de supermarkten Poiesz en Aldi gevestigd. Aan de overzijde is van het Boschplein ligt nog een kavel braak. Deze kavel is bestemd voor een woongebouw.

Supermarkt Aldi wil de huidige winkel moderniseren en heeft daarvoor meer ruimte nodig. De eigenaar van het pand wil deze ontwikkeling faciliteren. Door aan de overzijde van het Boschplein een woongebouw met commerciële plint te laten realiseren, kan in het pand met de supermarkten meer ruimte worden geboden en kan de zichtbaarheid van de winkels vanaf de Lemmerweg worden gewaarborgd. In de plint is ruimte voor twee detailhandelsvestigingen van minimaal 500 m² per stuk. Eén hiervan wordt ingevuld met de winkel die nu tussen de twee supermarkten is gevestigd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan op de locatie een woongebouw worden gebouwd, maar de voorgestelde commerciële plint is in strijd met het bestemmingsplan. Ook wijkt het bouwplan qua maatvoering op onderdelen af van de bouwregels. Daarom wordt een omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd met de regels ruimtelijk ordening' aangevraagd. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.

Het projectgebied betreft de nog braakliggende kavel aan de Lemmerweg, tussen het Boschplein en de Louw Doniastraat. De globale ligging is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het projectgebied

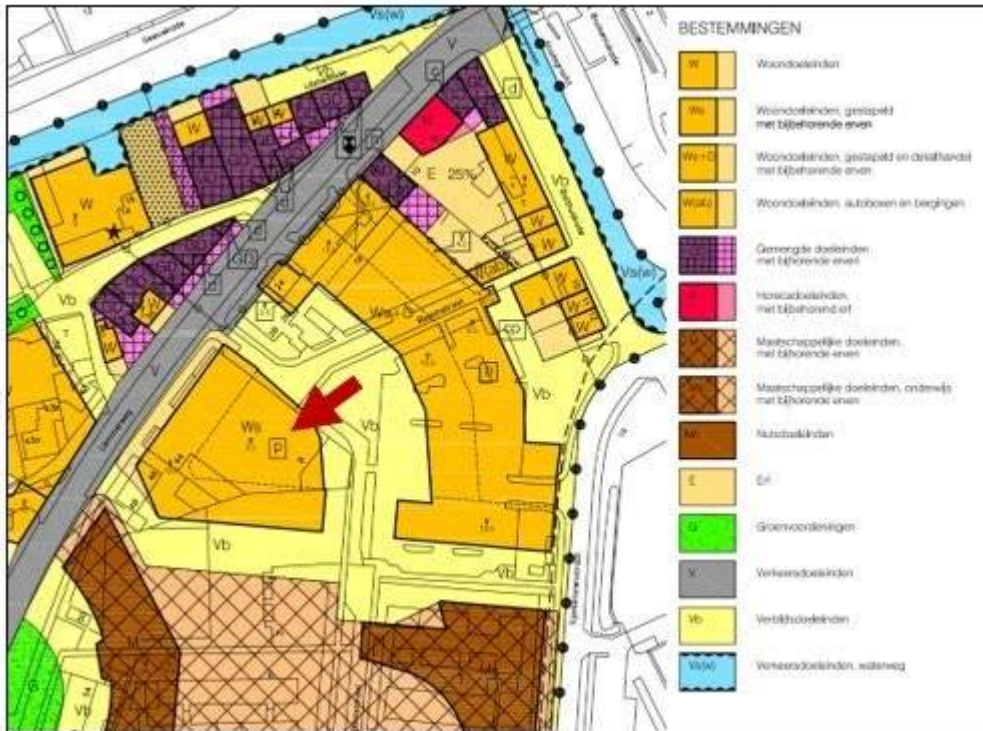
1.2 Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan IJsterplein, dat is vastgesteld op 31 oktober 2006. Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de herstructurering van het IJsterplein. De mogelijkheden zijn afgestemd op het stedenbouwkundig plan uit 2005.

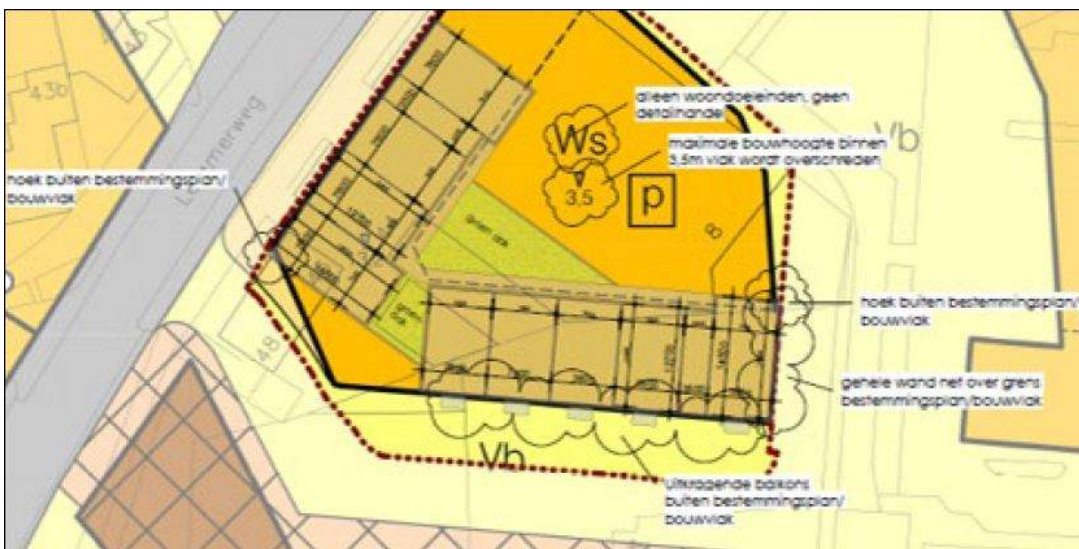
Het blok aan de noordzijde van het Boschplein heeft de bestemming 'Woondoeleinden, gestapeld met detailhandel', waarin is voorzien in woningen boven detailhandel en dienstverlening. Voor het zuidelijk gelegen blok (de projectlocatie) geldt de bestemming 'Woon-doeleinden, gestapeld', waarin uitsluitend wordt voorzien in gestapelde woningbouw met bijbehorende erven en parkeervoorzieningen. Het realiseren van een commerciële plint met detailhandel onder de woningen is daarom niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

Langs de zuid- en westzijde geldt een strook waar een maximum bouwhoogte van 13,2 meter geldt. Het deel dat grenst aan het Boschplein mag maximaal 3,5 meter hoog worden. Het voorgestelde bouwplan blijft op hoofdlijnen bij de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maar voor de commerciële plint is 3,5 met niet hoog genoeg. Deze wordt ongeveer 4,5 meter hoog en wijkt daarmee af van het bestemmingsplan. De nok komt op 13,5 meter hoogte. Tot slot is er sprake van kleine overschrijdingen van de bouw grenzen. Het gaat om uitkragende balkons aan de zuidzijde en marginale hoekjes aan de west- en oostzijde. Deze overschrijdingen zijn wel in lijn met het bestemmingsplan. De balkons zijn ongeschikte bouwdelen niet worden meegerekend en de hoekjes passen binnen de algemene vrijstellingen (afwijkingen) die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Een fragment van de plankaart van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2. Het blok waarop de aanvraag betrekking heeft is hierin aangeduid met een pijl. Figuur 3 geeft een projectie van het bouwplan in het bestemmingsplan weer, met daarop de afwijkingen aangegeven.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan



Figuur 3. Projectie bouwplan onder geldend bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de uitgangspunten vanuit het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Hoofdstuk 6 geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie

De aanvraag heeft betrekking op een nog niet ingevulde kavel in een deel van het her-structureringsgebied IJlsterplein in Sneek. Het IJlsterpleingebied is in tweeën gesplitst door de Lemmerweg. Aan de westzijde hiervan zijn hoofdzakelijk grond- gebonden en gestapelde woningen geprojecteerd, rondom enkele bestaande, gemengde functies. Aan de oostzijde ligt een meer gemengd stedelijk gebied gerealiseerd, met vooral gestapelde woningen boven een commerciële plint en ten zuiden hiervan een politiebureau en een basisschool. Centraal in dit gebied, direct aan de Lemmerweg, ligt alleen het projectgebied nog braak. In het stedenbouwkundig plan voor het IJlsterplein is hier een woongebouw beoogd dat het Boschplein 'afsluit'. Voor de Lemmerweg wordt namelijk een gesloten, binnenstedelijk bebouwingslint voorgesteld.

De bouwlocatie is momenteel een grasveld, dat tussen de Lemmerweg, het Boschplein en de Louw Doniastraat ligt. Het heeft geen functie voor het gebied. Tijdelijk zijn enkele picknicktafels geplaatst. Onder het Boschplein is een parkeergarage aanwezig. De ingang hiervan ligt direct ten oosten van het projectgebied en is bereikbaar via de Louw Doniastraat.

In de bebouwing aan het Boschplein zijn verschillende functies aanwezig. Aan de zijde van het Boschplein gaat het om een full service supermarkt en een discount supermarkt (Poiesz en Aldi), een Big Bazar en Ter Stal Familiemode. Aan de zijde van de Lemmerweg zijn ook enkele winkels en dienstverlenende bedrijven aanwezig. De Lemmerweg kenmerkt zich hier- door als een uitloopgebied van de binnenstad. Een luchtfoto van de locatie is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Luchtfoto projectgebied (bron: Google Maps)

Enkele aanzichten op het projectgebied zijn weergegeven in figuren 5 en 6.



Figuur 5. Aanzicht op de projectlocatie (pand van Poiesz op de achtergrond)



Figuur 6. Aanzicht op de projectlocatie vanaf het Boschplein

2.2 Voorgestelde ontwikkeling

Het initiatief omvat de bouw van een appartementengebouw met commerciële plint op de locatie. Dit gebouw bevat het volgende programma:

- Commerciële ruimte: 2 x minimaal 500 m² (bruto vloeroppervlak)
- Appartementen 3 x 9 = 27 app, circa 90 - 110 m² per appartement

Het plan is zoveel mogelijk afgestemd op de bebouwingsprincipes van de omgeving en zoals beoogd in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor de bebouwing aan het Boschplein. De wigvormige ruimte wordt ingevuld met een samengestelde bebouwing, bestaande uit twee hoge elementen aan de Lemmerweg en aan de Louw Doniastraat. Deze bebouwing is opgebouwd uit drie verdiepingen op een iets hogere plint en krijgt een bouwhoogte van 13,5 meter. Aan de zijde van de Lemmerweg wordt een passende kapvorm voorgesteld. Dit past goed bij het binnenstedelijk, historische beeld van de Lemmerweg. De bebouwing aan de Louw Doniastraat krijgt geen kap en sluit daarmee aan bij de meer moderne vormgeving aan de zuidzijde van deze weg.

De twee bouwdelen worden gekoppeld door een 4,5 meter hoge eerste bouwlaag. Deze eerste bouwlaag bevat de twee commerciële ruimten aan de zijde van de Lemmerweg. Deze ruimten worden toegankelijk vanaf en

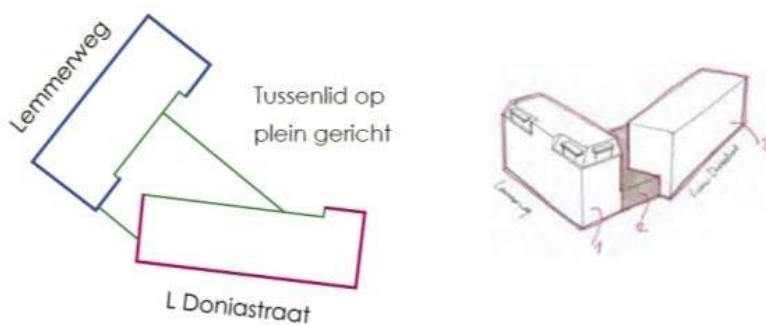
richten zich op het Boschplein. Aan de oostzijde komen de entree van de appartementen en de bergingen. Deze zijn zowel vanaf het Boschplein als vanaf de Louw Doniastraat bereikbaar.

De bebouwing was aanvankelijk op 25 meter vanaf de bestaande bebouwing op de hoek van het Boschplein en de Lemmerweg beoogd. Deze afstand wordt verruimd tot ongeveer 40 meter. Daarmee is de openheid van het plein richting de winkeliers gewaarborgd.

De voorgestelde inrichting en het bebouwingsprincipe zijn weergegeven in figuur 7 en figuur 8.



Figuur 7. Voorgestelde situatie met parkeren



Figuur 8. Bebouwingsprincipe



2.3 Ruimtelijke inpassing

De realisatie van het bouwplan vormt de afronding van de route naar de binnenstad van Sneek en versterkt de winkels op het Boschplein. Het plan doet recht aan de positie van het Boschplein als winkelplein. De bredere open ruimte sluit niet geheel aan op de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan uit 2005. Hierin is de Lemmerweg beoogd als binnenstedelijke invalsroute, met aan weerszijden een gesloten gevelbeeld en commerciële plinten. Dit beeld is nu zichtbaar vanaf het Boschplein. Aangezien winkeliers zichtbaar willen zijn en niet achter een 'steeg' weggestopt willen worden, heeft dit uitgangspunt niet geleid tot invulling van de kavel. Daarom wordt nu afgeweken van dit principe (en dus van het beeldkwaliteitsplan).

Om te waarborgen dat de wel de gewenste beeldkwaliteit wordt gerealiseerd, is in overleg met de gemeente Súdwest-Fryslân een beeldkwaliteitsplan opgesteld welke is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn nieuwe beeldkwaliteitscriteria vastgelegd, die beter voldoen aan de huidige inzichten en de ontwikkeling van het oostelijk deel van het IJsterplein. Deze criteria volgen grotendeels het plan uit 2005, maar op stedenbouwkundig vlak, typologie en dakvorm wijken zij af.

In algemene zin wordt een samenhangend gebouw voorgesteld, dat recht doet aan het binnenstadkarakter van de Lemmerweg en het verschillende karakter van de Lemmerweg ten opzichte van de Louw Doniastraat benadrukt. Dit heeft er mede toe geleid dat de bouwmassa's los van elkaar worden getrokken en ook dat er meer ruimte wordt gelaten tussen de gebouwen. Ook voor de kapvormen wordt dit onderscheid nagestreefd, waarbij gericht op de Lemmerweg wel een aan de binnenstad refererende kapconstructie wordt voorgeschreven.

De open ruimte tussen de bestaande bebouwing van het Boschplein en Blok H biedt meer openheid richting het commerciële plein en de winkels die daaraan zijn gelegen. Dit vraagt wel om een adequate groenvoorziening, waarbij van belang is dat het gevelbeeld optisch wordt voortgezet, bijvoorbeeld met enkele losstaande bomen, aangevuld met onderbeplanting die het zicht op geparkeerde auto's verzacht. Daarbij kan gedacht worden aan groenblijvende hagen.

Tot slot moet in het bijzonder aandacht worden besteed aan de reclame-uitingen in de plint, gericht op de Lemmerweg. Voorkomen moet worden dat hier een achterkantsituatie ontstaat met afgeplakte ramen.

Op deze manier wordt door de bouw het Boschplein optisch afgerond als echt plein, dat alzijdig wordt begrensd door gevelwanden. Door aan de zijde van de Lemmerweg meer afstand tot de bestaande bouw aan te houden, wordt recht gedaan aan de huidige openheid van het Boschplein en blijven de winkels zichtbaar. Dit is voor zowel winkeliers als voor de bewoners een belangrijke voorwaarde. De meer open opzet heeft tevens een positieve uitwerking op de sociale veiligheid op het plein.

De Lemmerweg heeft door de ontwikkelingen ten noorden van het Boschplein een duidelijk binnenstedelijk beeld gekregen. De beoogde bouw aan de zuidzijde van het plein sluit in typering en positie aan op de oorspronkelijke uitgangspunten en het toevoegen van een commerciële plint draagt bij aan het stedelijke gevoel. Er ontstaat nu in bebouwingsintensiteit een zachtere overgang vanaf de rotonde met de Scherhemstraat/Frieswijkstraat naar de binnenstad. Deze entree wordt gemarkeerd door het nieuwe

politiebureau aan de oostzijde en bedrijfs- en appartementengebouw aan de westzijde. Na deze panden krijgt de Lemmerweg en andere, meer binnenstedelijke bestrating. Hier is aan de westzijde van de Lemmerweg een oud bebouwingslint aanwezig, dat bestaat uit relatief kleinschalige woonbebouwing. De voorgestelde nieuwbouw komt hier tegenover te staan. Voorbij het Boschplein en de aansluiting van de IJlsterkade wordt ook het bebouwingslint aan de westzijde meer binnenstedelijk van aard en omvang. Het realiseren van een meer open bebouwingsbeeld ter hoogte van dit deel van de Lemmerweg sluit goed aan op het lint aan de westzijde en doet geen afbreuk aan het uitgangspunt om van de Lemmerweg een binnenstedelijke invalsweg te maken.

Een belangrijk uitgangspunt is dat er geen achterkantsituatie ontstaan aan de Lemmerweg en de Louw Doniastraat. Het laden en lossen van de winkels, dat vaak via een magazijndeur gaat, moet in dit geval via de entree, vanaf het Boschplein.

Om zowel het plein als ook de omliggende straten en vriendelijk en aantrekkelijk uitstraling te geven is een groene aankleding ontworpen. Deze invulling is weergegeven in figuur 9.



Figuur 9. Groeninvulling Boschplein en Lemmerweg



2.4 Parkeren

Voor het ontwikkelen van nieuwe functies in een bestaand stedelijk gebied is de parkeer-balans altijd een aandachtspunt. Voor de leefbaarheid in de buurt is het van belang dat er voldoende parkeergelegenheid is. Dit is onder andere vastgelegd in het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan (GVVP). Er wordt in het GVVP niet ingegaan op normen en aantallen. Hiervoor heeft de gemeente de 'Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018' vastgesteld.

Over de parkeersituatie in het projectgebied is afstemming gezocht met de gemeente. Op basis van de Parkeernormennota wordt uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte:

- Parkeernorm woningen 1,5 pp/w, voor 27 woningen in totaal 41 parkeerplaatsen
- Parkeernorm winkels 3 pp/100 m², voor 2x 500 m² in totaal 30 parkeerplaatsen
- Totale parkeerbehoefte 71 parkeerplaatsen

De 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers, die in het parkeerbeleid is genoemd, is hier niet van toepassing, omdat de parkeernorm niet geheel op eigen terrein kan worden opgevangen. In de directe omgeving van het projectgebied zijn voldoende mogelijkheden voor parkeren door bezoekers, bijvoorbeeld in de parkeergarage.

Binnen het projectgebied kan worden voorzien in 32 parkeerplaatsen. Voor de overige 39 parkeerplaatsen moet een oplossing worden gevonden in de directe omgeving of moeten plaatsen worden gecompenseerd. Aan weersijden van de Lemmerweg en aan de overzijde van de Louw Doniastraat zijn opties om in totaal 18 parkeerplaatsen te realiseren. Het gaat om 3 langs de Lemmerweg aan de overzijde, en 6 langs de Lemmerweg aan de zijde van het projectgebied en 9 langs de zuidzijde van de Louw Doniastraat. De voorgestelde situering is weergegeven in figuur 7 (paragraaf 2.2).

De overige 21 parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de parkeergarage.

Hoofdstuk 3 Beleidsregels

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte 2014

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de romte', vastgesteld op 13 december 2006.

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Door veranderende wensen van de consument komt het steeds vaker voor dat detailhandel ook buiten het kernwinkelgebied of buiten de binnenstad gevestigd wordt. Dit hoeft geen probleem te zijn, zolang dit geen leegloop van het kernwinkelgebied betekent. Om te bepalen wat wel en niet wenselijk is, is er een vestigingsbeleid ten aanzien van het bovenstaande opgesteld. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen kernen en verschillende typen detailhandel, namelijk dagelijkse boodschappen, niet-dagelijkse doelgerichte waren en niet-dagelijkse recreatieve detailhandel. Kernwinkelgebieden zijn er mee gediend dat detailhandel daarbinnen wordt geconcentreerd. Het gaat hier vooral om detailhandel gericht op niet-dagelijkse (semi) doelgerichte en recreatieve aankopen.

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Voor dit plan zijn de volgende bepalingen relevant:

Bundeling stedelijke functies

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouwmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals het wonen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Op grond van de kaarten bij de verordening ligt het plangebied in het bestaand stedelijk gebied. Er zijn dus geen belemmeringen voor het bieden van mogelijkheden voor stedelijk functies binnen het projectgebied.

Detailhandel

Artikel 4.4 van de verordening gaat over detailhandel. Op grond van artikel 4.4.1 mag alleen perifere detailhandel buiten dit gebied worden toegestaan. Er zijn enkele uitzonderingen. In afwijking van artikel 4.4.1 kan detailhandel worden toegestaan als onderdeel van een buurtwinkelcentrum of als solitaire kleinschalige winkelvestiging in een woonbuurt of gemengde buurt. Hierbij moet goed worden gemotiveerd worden dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied. Hierop wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan.

De voorgestelde plint sluit qua schaal en verzorgingsniveau aan bij het gebied waarin deze is gelegen. De nieuwe winkelruimten worden voor de helft in gebruik genomen door een winkel die al aan het Boschplein is gevestigd.



Beide delen betreffen grootschalige winkelvestigingen van minimaal 500 m². Deze concurreren zodoende niet met de verzorgingsfunctie van het kernwinkelgebied.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de regels van de Verordening Romte Fryslân.

3.2 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân vastgesteld. In de visie staan de ambities van de gemeente op het gebied van sociale, ruimtelijke en economische ontwikkelingen. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en plannen.

In Súdwest-Fryslân is er de rust van het kleine dorp, de dynamiek van de stad of van beide een beetje in het grotere dorp of de kleinere stad. De verscheidenheid betekent een grote rijkdom aan verschillende types woon- en werkmilieus. Binnen de gemeente zullen er grote verschillen ontstaan met betrekking tot de bevolkingsgroei, krimp en toename in huishoudens. De verwachte groei vindt vooral plaats in de stedelijke kernen Bolsward en Sneek. Dit aspect is nader uitgewerkt in de woonvisie en het woningbouwprogramma van de gemeente.

Op het gebied van de ruimtelijk economische ontwikkeling maakt de gemeente keuzes over waar zij welke ontwikkeling stimuleren en waar niet. Een gebiedsgerichte aanpak via de indeling in clusters vormt de leidraad. Wel stelt de gemeente dat het voor alle kernen in de gemeente van belang is dat de gemeente zich in totaliteit sterk ontwikkelt. De focus wordt gelegd op de stedelijke centra, Sneek en Bolsward. Hier is de detailhandel met ruim 10% van de banen een belangrijke sector. De koers is het behouden van de sterke positie voor de binnensteden ten behoeve van deze sector. Dit aspect is nader uitgewerkt in de detailhandelsvisie.

Detailhandelsvisie Súdwest-Fryslân

De detailhandelsstructuurvisie moet als een katalysator functioneren voor de detailhandel in de komende jaren. De visie is toetsingsdocument voor nieuwe ontwikkelingen en ruimtelijk beleid. De detailhandelsstructuurvisie is opgesteld in de lijn van de gemeentelijke Ontwikkelvisie. Hierin staan een sterke stedelijke zone en landelijke clusters met een goed voorzieningenniveau voor de inwoners centraal.

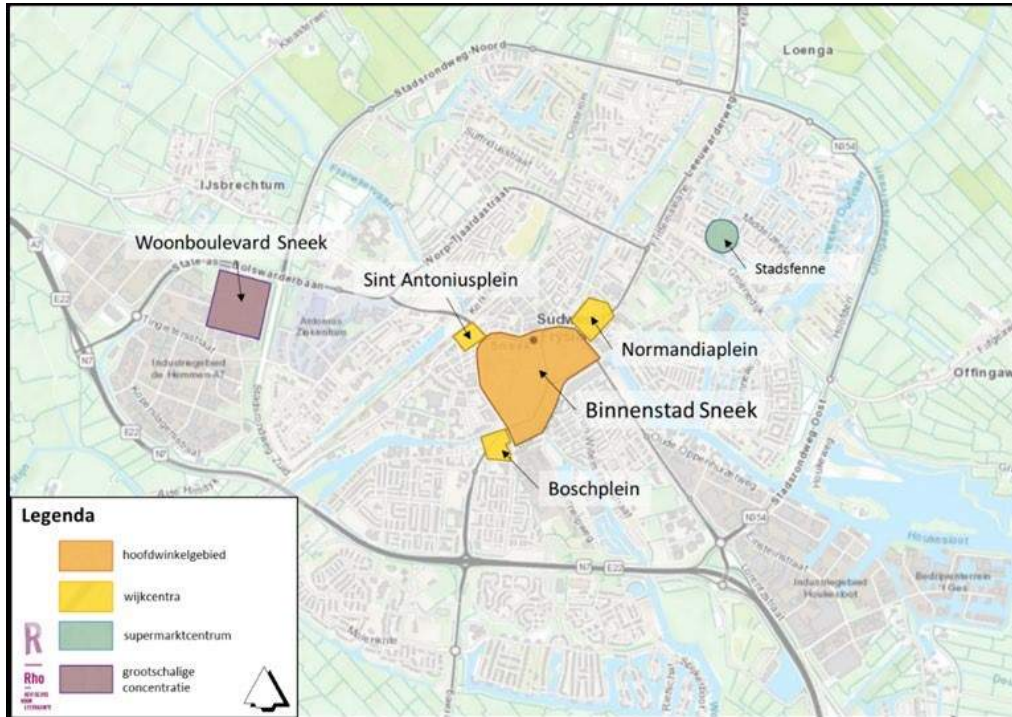
Súdwest-Fryslân is een gebied met een verscheidenheid aan kernen die ieder naar hun eigen aard en schaal betekenis hebben. De huidige detailhandelsstructuur vormt het uitgangspunt voor de detailhandelsvisie. De gemeente is gebaat bij sterke centrumsteden. De steden Bolsward en Sneek hebben de ambitie om de huidige sterke positie te behouden en waar mogelijk te versterken. In Sneek wordt ingezet om nog meer de winkelstad van de regio te zijn. Hiervoor is het noodzakelijk om bezoekers een zeer ruim en divers aanbod te bieden, maar ook uniciteit en sfeer. Het recreatieve winkelen en een zo compleet mogelijk aanbod staan voorop.

De binnenstad van Sneek wordt gezien als het recreatieve winkel- en voorzieningengebied van de gemeente en de regio. De gemeente streeft ernaar in dit kernwinkelgebied een kwalitatief hoogstaand en gevarieerd detailhandelsaanbod te handhaven. Naast de binnenstad zijn er nog drie typen winkelgebieden gedefinieerd:

- schillocaties (boodschappen en doelgericht);

- solitaire supermarktlocaties (boodschappen doen);
- bedrijventerrein (doelgericht, laagfrequent).

De detailhandelsstructuur in Sneek is overzichtelijk en hiërarchisch van opzet (figuur 10). De binnenstad is het hoofdwinkelgebied en rond de binnenstad zijn een drietal 'schillocaties' gesitueerd die vooral worden bezocht voor de dagelijkse boodschappen. Tussen de binnenstad en de schillocaties zal sprake zijn van combinatiebezoek.



Figuur 10. Opbouw detailhandelsstructuur Sneek

De schillocaties (waaronder het Boschplein) 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 zijn middelgrote winkels (500 - 1.000 m²) gevestigd met dagelijks, doelgericht en recreatief aanbod die in de binnenstad lastig een plek kunnen vinden. Gemak en voldoende parkeergelegenheid vormen de belangrijkste bezoekmotieven voor de schillocaties.

Gelet op de ligging van het projectgebied op een schillocatie is een toevoeging van detailhandelsruimte denkbaar. Voor dit project geldt dat de aanleiding voor het toestaan van detailhandel in de plint voortkomt uit de noodzaak voor het verplaatsen van een bestaande detailhandelsvestiging aan de overzijde van het plein, om zo ruimte te maken voor de uitbreiding van een bestaande supermarkt, zodat deze weer kan voldoen aan de eisen die Aldi stelt aan een moderne winkel. Er worden twee detailhandelsruimten van minimaal 500 m² toegevoegd. Zoals vermeld in de detailhandelsvisie is dit de ondergrens voor middelgrote winkel die in de binnenstad lastig een plek kunnen vinden. Het aanbod concurreert daarom niet met de binnenstad. Gelet op de korte afstand van het Boschplein tot de binnenstad is het aanvullen van dit plein met een winkel die aansluit bij het bestaande aanbod, waarbij gemak en parkeergelegenheid de belangrijkste motieven zijn, een kans om extra bezoekers naar het centrum te trekken (schakelfunctie).



De winkels zijn qua maatvoering afgestemd op de voorwaarden uit de visie. Het project voldoet aan de vertaling van de visie in het bestemmingsplan voor het Normandiaplein, waarin een bedrijfsvloeroppervlakte van individuele detailhandels- vestiging van minimaal 500 m² is voorgeschreven. Het toevoegen van extra detailhandelsoppervlak doet op de hiervoor beschreven wijze geen afbreuk aan de positie van het kernwinkelgebied van Sneek en sluit aan op de uitgangspunten van de detailhandelsstructuurvisie.

Woonvisie en Woningbouwprogramma 2017-2022

Op 20 juli 2017 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie vormt het uitgangspunt voor het woonbeleid. In dit visiedocument wordt onder meer ingaan op de kwantitatieve woningbouwopgave en de kwalitatieve focus. De Woonvisie gaat vooraf aan het Woningbouwprogramma 2017-2022, dat door de gemeenteraad op 31 oktober 2017 is vastgesteld.

De kwantitatieve opgave is bepaald aan de hand van huishoudenprognoses. In de gemeente is sprake van een stuwmeer van plannen als gevolg van het stilvallen van de woningmarkt. De verwachting is dat woningbouwprojecten een impuls krijgen wanneer er meer schaarste op de woningmarkt is. In het woningbouwprogramma ligt het accent op seniorenhuisvesting, starters, betaalbaarheid en duurzaamheid. Verder ligt vanuit de beleidsmatige ontwikkelingen en de nieuwe koers de kwalitatieve focus onder andere op de herstructureringsopgave van de verouderde voorraad.

Nu de woningmarkt weer is veranderd acht de gemeente het zeer gewenst om op korte termijn mee te bewegen met de aantrekkende woningmarkt. De woningen die met dit project worden gerealiseerd zijn al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en maken deel uit van een herstructureringsopgave. Hiermee past het plannen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Woningbouwafspraken Regio Zuidwest Friesland en Provincie Fryslân 2016 tot 2026

De regio Zuidwest Fryslân heeft in januari 2018 regionale woningbouwafspraken met de provincie gemaakt voor de periode 2016 tot 2026. Harde plancapaciteit is hierin opgenomen. De woningen binnen dit project vallen onder plancapaciteit, waarmee hiervoor ruimte is binnen de woningbouwafspraken.

Binnenstedelijk beslaat het programma overigens 735 woningen. Dit ligt boven het afgesproken basisprogramma van 600, maar blijft wel binnen de afgesproken bandbreedte van 600-900 planologische 'bewegingsruimte' voor binnenstedelijke plannen.

Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân

De gemeentelijke welstandsnota is een samenvoeging van de welstandsnota's en reclame-nota's van de vijf voormalige fusiegemeenten. Voor het plangebied geldt de Welstandsnota voor de voormalige gemeente Sneek. Voor het plan IJlsterplein geldt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan.

Voor de beoogde samenhang is het (naast de positie) ook belangrijk dat het blok de juiste massa, hoofdvorm en uitstraling krijgt. Dit geldt vooral voor de zijde van de Lemmerweg, als belangrijke drager van de ruimtelijke structuur. Volgens het BKP dient 'Een nieuwe invulling het gebied de gewenste heldere structuur en samenhang te verschaffen'. Daartoe zijn het stedenbouwkundig plan en BKP destijds ontwikkeld.



In dit advies wordt primair op de massastudie gereageerd, aanzichten en opmaak zijn nog niet voorgelegd. Toch geeft het BKP ook voor de massastudie belangrijke richtlijnen. Deze richtlijnen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het ontwerp. Zo wordt uitgegaan van een bouwvorm opgebouwd uit vier bouwlagen, waarvan de bovenste een kapvorm heeft aan de Lemmerweg. Daarbij refereert de detaillering van het pand aan de Binnenstad. Dit wordt versterkt door de commerciële plint. Aan de Louw Doniastraat is deze historiserende bouwstijl niet noodzakelijk. Daar wordt aangesloten bij de meer moderne bebouwing van het politiebureau en de basisschool.

Afwijking van het beeldkwaliteitsplan is de grotere open ruimte die zicht op het plein mogelijk maakt. De 'wandvorming' van de gevels is daarmee minder duidelijk. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 is de nu voorgestelde inrichting wel goed in te passen bij de uitgangspunten en het huidige beeld op het IJlsterplein.

Klimaatagenda SWF 2021

De Klimaatagenda 2021 is onderdeel van een jaarlijkse cyclus van verslag en uitvoeringsprogramma. Het college legt het verslag van activiteiten van het voorgaande jaar aan de raad voor en komt met een nieuw programma voor het komende jaar.

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft zichzelf ten doel gesteld om de CO₂-uitstoot in Súdwest-Fryslân vóór 2030 tot de helft terug ten opzichte van 1990. Dat wil de gemeente doen door:

- te werken aan een Circulaire Economie, waarbij zij goederen en grondstoffen voor minimaal 50% hergebruiken;
- binnen de Gebouwde Omgeving 8000 woningen aardgasvrij te maken en hiervoor schone energie als alternatief in te zetten (het aantal van 8000 woningen is direct afgeleid van de landelijke doelstelling om 1,5 miljoen woning van het aardgas te halen voor 2030 (Klimaatakkoord)).

In de Klimaatagenda is beschreven hoe de gemeente haar klimaatdoelen wil bereiken. Hierbij werkt de gemeente vanuit zeven leidende principes:

1. Wij zetten in op energie uit de samenleving.
2. Wij gaan uit van mogelijk maken.
3. Wij laten niemand achter.
4. Wij werken vanuit synergie.
5. Wij richten ons op taken waar wij invloed op hebben.
6. We doen wat we aan kunnen.
7. Wij gaan uit van onze eigen kracht.

Aanvullend hanteert de gemeente zes principes die voortkomen uit het Burgerforum advies:

- "Wij willen ons geluk behouden".
- Versterk de zelfbeschikking van de mienskip.
- Help ons om het samen te doen.
- Van zelfbeschikking naar 'samenbeschikking'.
- Heb oog voor rechtvaardigheid en een eerlijke verdeling.
- Wees toekomstgericht.

In de Klimaatagenda stelt de gemeente zichzelf ten doel de CO₂-uitstoot te reduceren. De nieuwbouw zal gasloos worden gebouwd en past daarmee binnen het beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieu- effectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. In onderdeel D (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Voor bedrijfsbebouwing ligt de drempelwaarde een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit project is een onderdeel van een herstructurering van een bestaand stedelijk gebied. Hiervoor is reeds een bestemmingsplan vastgesteld, waarbij ook de milieuaspecten zijn afgewogen. De afwijking betreft een beperkte verruiming van de bouwhoogte en het toevoegen van commerciële ruimten. De aanvraag kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daar- bij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij on- aanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De ontwikkeling vindt plaats in een gemengde omgeving. Het gebied vormt een binnenstedelijk woongebied waarin lichte bedrijfsfuncties, zoals detailhandel en dienstverlening goed zijn in te passen bij woningen. De combinatiefunctie van woningen boven winkelruimten is milieutechnisch goed in te passen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4.3 Geluid (Wet geluidhinder)

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoor- wegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Het pand wordt langs de Lemmerweg gebouwd. Ter hoogte van het politiebureau gaat de maximumsnelheid op deze weg naar 30 km/uur. In het kader van het geldende bestemmingsplan is een ruimtelijke afweging gemaakt



voor het mogelijk maken van woningen op de locatie. Het gebruik van de eerste bouwlaag als commerciële (niet geluidsgevoelige) plint, is in dat opzicht een verbetering van de akoestische situatie. In het kader van de definitieve aanvraag wordt nog een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de huidige geluidsbelasting op de gevel te bepalen. Gelet op de relatief hoge verkeersintensiteit op de Lemmerweg worden naar verwachting aanvullende eisen aan de gevelisolatie gesteld. Een goed - binnenstedelijk - woonklimaat is op de locatie te garanderen.

4.4 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. De watertoets is een procesvereiste in het kader van de ruimtelijke procedure.

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (zie bijlage 2). Het project heeft een potentiële invloed op de waterhuishouding. Daarom is de normale watertoets- procedure van toepassing. Volstaan kan worden met het opnemen van een standaard wateradvies.

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

Veilig

Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Er is in dit verband sprake van meerlaagse veiligheid, dit staat voor Veiligheid in drie lagen. In het kader van ruimtelijke ordening is vooral laag 2 van belang. Het gaat er dan om dat de ruimte op een duurzame manier wordt ingericht. Bijvoorbeeld door geen gevoelige functies te realiseren op plekken die kunnen overstromen. In dit plan worden geen gevoelige functies zoals bedoeld door het waterschap voorgesteld. Er wordt bovendien gebouwd in een gebied dat reeds bebouwd is en op een locatie die al voor bebouwing is bestemd.

Voldoende

Klimaatadaptie: In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten.

In dit geval is er sprake van een invulling van een braakliggend terrein in een stedelijke omgeving. Hoewel er spaarzaam wordt omgegaan met verharding door zoveel mogelijk groenelementen te introduceren, is het niet mogelijk een relevante infiltratievoorziening in het plan te realiseren. Water wordt in dit geval afgevoerd en elders geborgen.

Compensatie: Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt



gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Binnen het plan wordt circa 2.000 m² aan verharding aangebracht. Dit vindt plaats op een locatie die reeds is aangewezen als bouwlocatie en deel uitmaakt van een herontwikkelingsopgave. In het projectgebied wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Compenseren op de locatie is redelijkerwijs niet mogelijk. Grote wateroppervlakken passen niet bij het stedelijk karakter van de locatie. Gelet op de beperkte buitenruimte binnen het plan is het ook niet doelmatig om een technische voorziening, zoals retentiekragen, te realiseren. Het waterschap geeft aan dat er wel mogelijkheden zijn te compenseren. Compensatie vindt op een andere locatie plaats dan in het projectgebied. Hierover is reeds overeenstemming tussen de gemeente en Wetterskip Fryslân. Voor de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de overcompensatie van het laatste deel van de ontwikkeling Harinxmaland Fase 1C

De hemelwaterafvoer van het gebouw wordt aangesloten op het HWA-stelsel dat is aangelegd in het kader van de herontwikkeling IJlsterkade/Boschplein.

Peilbeheer: Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Dit is de afstand tussen het waterpeil en de aanleghoogte van de bebouwing. De nieuwbouw wordt in principe op dezelfde hoogte gebouwd als de bestaande bebouwing.

Grondwateronttrekking: Voor het (tijdelijk) onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem: Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Het uitgangspunt is dat het gebouw wordt aangesloten op de bestaande rioleringsvoorzieningen. Afstromend hemelwater vanaf de verhardingen wordt via het hemelwaterriool worden afgevoerd op watergangen en wadi's in het peilgebied.

Waterkwaliteit: De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Vervolg

Waterwet: Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

Voor de aanleghoogte geeft het waterschap naar aanleiding van de droogleggingsnorm (zie leidraad watertoets) het volgende advies mee. Het peil ter plaatse is -0,52 m NAP. In geval van bebouwing zonder kruipruimte adviseert het waterschap de nieuwe bebouwing boven +0,2 m NAP (-0,52 m NAP (streefpijl) + 0,7 m (droogleggingsnorm)) aan te leggen. Bij bebouwing met kruipruimte adviseert het waterschap een minimale aanleghoogte van +0,6 m NAP (-0,52 m NAP (streefpeil) + 1,10 m (droogleggingsnorm)). Naar schatting ligt het maaiveld tussen de +0,5 en +0,9 m NAP (<https://www.ahn.nl/index.html>). Het waterschap adviseert om dit in te laten meten, waar het een momentopname betreft. Voor meer informatie verwijst het waterschap naar hoofdstuk 4.3.7 van de leidraad watertoets.



Procedure: Als met de adviezen uit het wateradvies rekening wordt gehouden bij de uitvoering van de plannen en bij het gebruik van het projectgebied heeft Wetterskip Fryslân geen bezwaren. Het wateradvies is gecommuniceerd met de aanvrager en als uitgangspunt gehanteerd bij de uitvoering van het project.

4.5 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

In het verleden zijn in het kader van de herontwikkeling van het IJlsterplein diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan is de locatie geschikt bevonden voor de realisatie van een woongebouw. In het kader van ontwikkeling aan het Boschplein is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (NEN5740), waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 3. Hieruit blijkt dat bij twee mengmonsters licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Deze onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 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 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. 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 kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumenten-kaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr. - 1.500 n Chr.).

Uit de kaart voor de periode steentijd - bronstijd blijkt dat voor het gehele plangebied geen onderzoek noodzakelijk is. De kaart voor de periode ijzertijd - middeleeuwen toont dat in het gehele plangebied zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. De provincie beveelt om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

In juli 2004 is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek. Op basis van dit onderzoek is de locatie vrijgegeven voor het realiseren van bebouwing. De voorgestelde nieuwbouw blijft volledig binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



4.7 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het projectgebied maakt deel uit van een herontwikkelingsgebied. Het stedenbouwkundig plan daarvoor is met respect voor de aanwezig cultuurhistorische waarde, waaronder de monumentale watertoren, tot stand gekomen. Bij de totstandkoming van het nu voorgestelde bouwplan is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Paragrafen 2.2, 2.3 en 3.2 gaan hierop in.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt in een binnenstad en op grote afstand van beschermde natuurgebied. De afstand tot het dichtstbij- zijnde Natura 2000-gebied bedraagt twee kilometer. Directe effecten als gevolg van de ontwikkeling zijn op deze afstand uit te sluiten. Gebieden die gevoelig zijn voor stikstofdepositie liggen op nog grotere afstand, namelijk 10 kilometer en meer. Het project heeft in de aanlegfase en in de gebruiksfase mogelijk enige stikstof-emissie tot gevolg. Het gaat vooral om verkeersbewegingen en tijdelijke mobiele werktuigen. Dergelijke activiteiten hebben geen effect over een afstand van meer dan 5 kilometer. Gelet op de afstand tot de gevoelige gebieden kan op voorhand worden uitgesloten dat het project leidt tot een toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het project.

Soortenbescherming

Het project heeft betrekking op een braakliggende kavel in het stedelijk gebied. Het betreft een grasveld dat periodiek gemaaid wordt. Het is uitgesloten dat dit terrein verblijfplaatsen van beschermde soorten bevat of dat het een belangrijk deel is van een habitat. Conflicten met de Wet natuurbescherming op dit punt zijn uitgesloten. Wel dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van de vogels.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).



Nabij het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen, vervoersroutes of leidingen aanwezig. De dichtstbijzijnde risico- bronnen liggen op 300 meter vanaf de bouwlocatie. Het gaat om een hogedruk aardgastransportleiding en een gasontvangstation. Het project vindt niet in het invloedgebied van deze risicobronnen plaats. Vanuit dit aspect bestaan in principe geen belemmeringen voor het project. Wel wordt geadviseerd de veiligheidsregio om advies te vragen.

4.10 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

De huidige luchtkwaliteit is in heel Friesland zeer goed. De verkeersaantrekkende werking van dit project leidt op zichzelf en ten opzichte van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan niet in betekende mate tot een verslechtering van de lucht- kwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor het project.

4.11 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. De uitvoerbaarheid onderscheidt zich volgens de Wro doorgaans in een de financiële en de economische uitvoerbaarheid. De financiële uitvoerbaarheid betreft de grondexploitatie (o.a. verhalen van kosten voor voorzieningen openbaar nut). De economische uitvoerbaarheid betreft o.a. het aantonen van de haalbaarheid, nut en noodzaak en behoefte van de vastgoedontwikkeling.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De realisatie van het een woongebouw op een locatie die al lange tijd is bestemd voor nieuwbouw raakt geen grote maatschappelijke belangen. Dit geldt ook voor het toevoegen van twee winkelruimten.

De gemeenteraad heeft 3 maart 2022 planologisch ingestemd met de ontwikkeling (zie bijlage 4).

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen de aanvraag in te dienen. Daarvoor is de ontwerpbeschikking van de vergunning, met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro zijn overlegreacties binnengekomen welke zijn opgenomen in bijlage 5. De volgende instanties hebben op het plan gereageerd:

- Brandweer Fryslân
- Gasunie
- Liander
- Provinsje Fryslân
- Wetterskip Fryslân

In de overlegreacties geeft de brandweer aan dat de bereikbaarheid een aandachtspunt is. Hierbij wordt het advies gegeven dat de inzetdiepte nader moet worden uitgewerkt. De provincie geeft aan dat de provinciale belangen op de juiste wijze zijn verwerkt. De opmerkingen over natuurinclusief bouwen en waterrobuust bouwen worden ter advisering gegeven. Verder heeft de reactie van het waterschap geleid tot een aanvulling van paragraaf 4.4. Het wateraspect is naar aanleiding van het vooroverleg afgestemd met de gemeente en het waterschap.

Op 3 maart 2022 heeft de gemeenteraad planologisch ingestemd met de ontwikkeling Boschplein te Sneek. Vervolgens heeft het voorontwerp Ruimtelijke Onderbouwing en ontwerp Beeldkwaliteitsplan ontwikkeling Boschplein te Sneek met ingang van 20 mei 2022 t/m 30 juni 2022 ter inzage gelegen. Ook de overlegpartners zijn in deze periode hierover geïnformeerd. De watercompensatie was nog een open punt, maar Wetterskip Fryslân heeft akkoord gegeven om het laatste deel van de ontwikkeling Harinxmaland Fase 1C in te zetten voor watercompensatie Boschplein Sneek. Initiatiefnemer moet voor de aanvraag van de compensatie een Omgevingsvergunning water indienen om beroep te doen op de overcompensatie van Harinxmaland fase 1C. De benodigde watercompensatie betreft circa 150 m² en wordt door initiatiefnemer afgekocht.



De ontwerpbeschikking wordt door de gemeente gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Daarna zou de omgevingsvergunning, afhankelijk van ingediende zienswijzen, verleend kunnen worden.

Tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

De resultaten uit de te doorlopen uitgebreide voorbereidingsprocedure geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit project.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het projectgebied Boschplein is het laatste te ontwikkelen deelgebied van de ontwikkellocatie IJlsterplein. De grond is in eigendom van de gemeente Súdwest-Fryslân. Op 22 januari 2022 heeft het college een koopovereenkomst gesloten zodat de ontwikkeling kan worden uitgevoerd. De (herstructurerings) grondexploitatie van de ontwikkellocatie IJlsterplein is verliesgevend, maar hiervoor is een voorziening getroffen. Binnen de budgetten in de grondexploitatie vallen de kosten voor een mogelijke aanvullende bodemsanering (maximumbedrag € 100.000), plankosten en het woonrijp maken. De in de grondexploitatie geraamde opbrengst uit de grondverkoop wordt naar verwachting gehaald.



Hoofdstuk 6 Afweging en conclusies

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering van de nieuwbouw van een woongebouw met commerciële plint, dat afwijkt van het bestemmingsplan.

6.2 Afweging

De afwijking van het bestemmingsplan betreft een zeer beperkte overschrijding van de bouwhoogte. De plint wordt nu namelijk ingeschat op 4,5 meter hoog waar 3,5 meter is toegestaan. Het pand wordt 13,5 meter hoog waar 13,2 meter is toegestaan. Daarnaast wijkt het gebruik van de plint ten behoeve van twee winkelruimten van ieder minimaal 500 m² af. Binnen het bouwvlak is alleen gestapelde woningbouw mogelijk.

Het ontwerp van de nieuwbouw sluit zoveel mogelijk aan op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan dat is gemaakt voor de herontwikkeling van het IJlsterplein, waar het project onderdeel van is. Het toevoegen van de twee winkelruimten aan dit wijkcentrum doet geen afbreuk op de detailhandelsstructuur c.q. het kernwinkelgebied van Sneek.

Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. De benodigde watercompensatie ten behoeve van de beoogde ontwikkeling vindt plaats buiten het projectgebied.

6.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



Bijlagen



Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Gebied 23.1 Ontwikkelgebied IJlsterplein

Boschplein, Blok H

beeldkwaliteitsplan



Rho Adviseurs, 24 februari 2021

Aanleiding

Aan weerszijden van de Lemmerweg, direct ten zuiden van de binnenstad van Sneek, ligt het herstructureringsgebied het IJlsterplein. In het verleden was dit een deel van het bedrijventerrein dat langs De Geau ligt. In 2005 is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld voor de transformatie naar een gemengd woongebied. Voor de Lemmerweg wordt een binnenstedelijk gevoel nagestreefd. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van het Boschplein, waarop oorspronkelijk langs de Lemmerweg een redelijk gesloten wand van woongebouwen, gedeeltelijk met commerciële plint, is beoogd. Een deel van deze bebouwing is gerealiseerd. Aan de overzijde van het Boschplein ligt de driehoekige kavel nog braak. Deze kavel is in het BKP IJlsterplein opgenomen als Blok H, bedoeld voor een appartementengebouw.

Het is de bedoeling om dit blok te ontwikkelen tot een woongebouw met commerciële plint. Daarmee sluit het aan op de functionele indeling van het bestaande pand aan het Boschplein.

De bebouwing in het oostelijk deel van het IJlsterplein is gedeeltelijk anders ontwikkeld dan aanvankelijk was beoogd. Nu het dit deel tot afronding komt door de invulling van Blok H, is er behoefte aan een nieuw beeldkwaliteitskader, dat rekening houdt met de ontstane stedelijke structuur en ook de nieuwe belangen van de gebruikers van het gebied in acht neemt.

Het beeldkwaliteitsplan uit 2005

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan IJlsterplein dateert van 2005. Het beschrijft de herontwikkeling van een gebied dat globaal in tweeën wordt gesplitst door de Lemmerweg.

In het BKP uit 2005 is richting gegeven aan de kleurindeling van gebouwen, uitgaande van een historiserende verticale gevelgeleding, in bruin/rood/lichte kleuraccenten, en aan de kapconstructies. Voor Blok H betekent dit een opbouw met 3 bouwlagen met aan zowel de zijde aan de Lemmerweg als aan de Louw Doniastraat een kap. Op de kopse kant wordt een plat accent voorgesteld.



Figuur: Dakenkaart uit het oorspronkelijke BKP uit 2005

Het gebied is voor het grootste deel uitontwikkeld. In het westelijk deel (IJlsterkade) wordt nog gebouwd en aan de rotonde van de Lemmerweg en de Frieswijkstraat/Scherhemstraat staat nog een bedrijfsgebouw uit de jaren '60 dat voor herontwikkeling in aanmerking komt. Het oostelijk deel betreft het Boschplein en de combinatie politiebureau en school ten zuiden hiervan. In dit deel moet alleen Blok H nog ingevuld worden. Dit betekent dat in de overweging van het afwijken van het BKP geen rekening hoeft te worden gehouden met hoe dit uitwerkt op eventuele verdere ontwikkeling van het IJlsterplein. Er kan beoordeeld worden vanuit de nu gerealiseerde stedenbouwkundige structuur aan de oostzijde van de Lemmerweg.

Van belang is dat de invulling van Blok H reageert op de reeds aanwezige bebouwing in de directe omgeving; het politiebureau, de school en het blok met diverse winkels, maar daarbij wel de basisprincipes van het oude beeldkwaliteitsplan respecteert.

Stedenbouwkundige opzet

Voor het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van de ruimtelijke kwaliteiten die het gebied nu heeft en/of in het verleden heeft gehad, te weten:

- de Watertoren en de Waterpoort als herkenningspunten;
- de ligging van een deel van het plangebied aan water;
- de groene setting waarvan in de 19e eeuw sprake was.

In het stedenbouwkundig plan blijft de Lemmerweg in zijn huidige configuratie gehandhaafd en deelt deze belangrijke invalsweg die het gebied in noord zuid richting doorsnijdt, het plangebied op in verschillende deelgebieden. Het middengebied dat grofweg aan weerszijden van de Lemmerweg ligt, moet de belangrijkste invalsweg naar de historische binnenstad markeren. Dit komt in de eerste plaats tot uitdrukking in de cirkelvormige ruimte rond de rotonde met een bebouwing die als voorportaal van het centrum moet fungeren. Verder wordt de levendigheid die bij een belangrijke invalsweg van de binnenstad past bevordert door in de plint van de bebouwing langs het deel van de Lemmerweg tussen de rotonde en het beschermde stadsgezicht ook andere activiteiten dan wonen (zoals detailhandel) te implementeren. Het deelgebied rondom het Boschplein is opgedeeld in twee bouwblokken die deels inspelen op oorspronkelijke belijning evenwijdig aan het oorspronkelijk stratenpatroon. Het nauwkeurig aansluiten op de bestaande bebouwing is hier van belang. Het doel voor de Lemmerweg is dat er een binnenstedelijke wand ontstaat. Dit betekent dat spaarzaam om moet worden gegaan met open ruimten tussen de gebouwen.

De bebouwing aan de Louw Doniastraat heeft een moderne uitstraling gekregen. Aan de Lemmerweg is het beeld wel sterk verwant aan de binnenstad en is er sprake van een vloeiend verloop van nieuw naar oud.

De wandvorming is vanaf het Boschplein tot aan De Kolk goed zichtbaar. Ter hoogte van het politiebureau is dit principe echter losgelaten, waardoor hier mee open ruimte is ontstaan dan oorspronkelijk gepland. Het bebouwingsbeeld, met name aan de oostzijde, geeft het beoogde gevoel van een binnenstadstraat. Dit wordt mede bereikt door de aanwezigheid van een commerciële, representatieve plint.

Vertaling naar criteria

Om de beoogde samenhang door te zetten in Blok H is het (naast de positie) ook belangrijk dat het blok de juiste massa, hoofdvorm en uitstraling krijgt. Dit geldt vooral voor de zijde van de Lemmerweg, als belangrijke drager van de ruimtelijke structuur. Volgens het BKP dient 'Een nieuwe invulling het gebied de gewenste heldere structuur en samenhang te verschaffen'. De voorgaande richtlijnen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het ontwerp.

Onderscheid Lemmerweg en Louw Doniastraat

Het karakter van de Lemmerweg en Louw Doniastraat is verschillend in belang, daarom wordt de bouwmassa aan beide wegen los van elkaar gehouden en wordt ook voor het ontwerp een verschillende benadering gekozen. Qua hoofdvorm wordt aangesloten bij het principe van het doortrekken van de bestaande gevelelementen aan het Boschplein, waarmee het Blok H het plein afrondt en deels afsluit. Het opknippen van het volume in twee bouwdelen op een doorgetrokken plint, wordt voorstelbaar geacht aangezien de straten waaraan de bouwblokken zich bevinden niet gelijkwaardig zijn.

Beeld van de Lemmerweg

Er is sprake van veel open ruimten die afgewisseld worden met bouwmassa in de ruimte. Ook bij het politiebureau is dit het geval. Dit beeld van afwisseling tussen 'open' en 'dicht' en ook 'rood' en 'groen' wordt pas ter hoogte van het blok aan het Boschplein omgezet naar een meer stedelijk beeld met een dichte gevelwand. Ook aan de overkant van de weg is dit het geval.

Door op de locatie van 'blok H' te kiezen voor een niet te lange gevelwand, ontstaat een meer geleidelijke, zachte overgang. Vanuit de stedenbouwkundige structuur levert de opening een evenwichtig beeld op. Vanaf het plein gezien heeft de gevelwand voldoende lengtemaat om de ruimtelijke beleving van een plein te kunnen waarborgen.

Hoofd- en kapvorm

De bebouwing is opgebouwd uit drie bouwlagen bovenop een plint. De kap aan de Lemmerweg moet in zijn vorm goed herkenbaar worden en niet te versnipperd raken door ingrepen als dakkapellen en loggia's. Hierbij kan extra binnenruimte en verbinding met buiten worden gecreëerd door het gebruik van dakkapellen en doorlopende gevels. Het is belangrijk dat hierbij een evenwichtig beeld ontstaat. Ter referentie wordt verwezen naar de hiernaast opgenomen foto

Gezien de open ruimtes aan beide zijden verdient het de voorkeur het dak de hoek om te zetten. Het realiseren van plat afgedekte accenten op de hoeken wordt daarmee losgelaten.



De detaillering van het pand moet ook refereren aan de binnenstad. Dit wordt bereikt door het respecteren van de verticale gevelgeleden en kleuraccenten. Er worden geen uitkragende balkons gerealiseerd. Ook blijft in dit kader punt 1 van de algemene richtlijnen van het BKP IJsterplein gelden (pagina 13).

Aan de Louw Doniastraat is een historiserende bouwstijl niet noodzakelijk. Het bebouwingsbeeld is hier duidelijk anders van karakter geworden. Hier kan worden aangesloten bij de meer moderne bebouwing van het politiebureau en de basisschool en ook van het zuidelijk deel van het gebouw aan de Boschplein. De gevel wordt hier ook meer gesloten en er zijn uitkragende balkons mogelijk.

Gevelbeeld Lemmerweg en open ruimte

Afwijking van het beeldkwaliteitsplan is de grotere open ruimte die zicht op het plein mogelijk maakt. De 'wandvorming' van de gevels is daarmee minder duidelijk. Het toevoegen van een commerciële plint draagt overigens wel bij aan het stedelijke gevoel en aan een doorlopend beeld van de bebouwing aan de noordzijde. Er ontstaat nu in bebouwingsintensiteit een zachtere overgang vanaf de rotonde met de Scherhemstaaat/Frieswijkstraat naar de binnenstad. Deze entree wordt gemarkeerd door het nieuwe politiebureau aan de oostzijde en bedrijfs- en appartementengebouw aan de westzijde. Na deze panden krijgt de Lemmerweg en andere, meer binnenstedelijke bestrating. Hier is aan de westzijde van de Lemmerweg een oud bebouwingslint aanwezig, dat bestaat uit relatief kleinschalige woonbebouwing. De voorgestelde nieuwbouw komt hier tegenover te staan. Voorbij het Boschplein en de aansluiting van de IJlsterkade wordt ook het bebouwingslint aan de westzijde meer binnenstedelijk van aard en omvang.

Om zowel het plein als ook de omliggende straten en vriendelijk en aantrekkelijk uitstraling te geven is een groene aankleding gewenst. In de opening aan de Lemmerweg wordt geadviseerd gebruik te maken van een haag of lagemuur om het zicht op geparkeerde auto's enigszins aan het zicht te onttrekken.

Over een lengte van circa 35 meter is sprake van een gesloten gevelbeeld, waarna een even grote ruimte is gehouden tot het volgende blok. Dit bouwblok begeleidt het zicht op de Waterpoort vanaf het politiebureau en de rotonde. Daar komt bij dat ook de haag in het verlengde van Blok H deze lijn volgen en doorzetten. Ook de vier geplande bomen, ook in het verlengde van het nieuwe blok, maar iets terugliggend, doen mee in de begeleiding van het straatbeeld van de Lemmerweg. Zij filteren de open ruimte, en het zicht op het blok met de commerciële plint.

Daarnaast zal, door de ligging in een flauwe bocht, de opening in de wand minder opvallen, omdat de aandacht naar de bebouwing aan de overkant, en naar de Waterpoort wordt getrokken.

Openbare ruimte

In het BKP IJlsterkade zijn richtlijnen ten aanzien van de openbare ruimte opgenomen. Hierin is tevens een (door raad vastgesteld) ontwerp groenstructuur bijgevoegd. Hierin is langs de oostzijde van de Lemmerweg een bomenrij geprojecteerd, die doorloopt vanaf de rotonde tot aan de bestaande bebouwing aan het Boschplein. Deze bomenrij is (nog) niet gerealiseerd. De aanleg van grotere bomen wordt bemoeilijkt door de aanwezigheid van kabels en leidingen.

De realisatie van een gedegen groeninvulling wordt wel van groot belang geacht voor de kwaliteit van de entree van Sneek en de nieuwe woon- en leefomgeving. In dit kader heeft gemeente Súdwest-Fryslân enkele varianten uitgewerkt voor de groeninvulling van het Boschplein en de Lemmerweg. Op basis van de mogelijkheden en beperkingen is gekozen voor aanbrengen van groene velden met beplanting. Met verspreid hierop enkele bomen. De voorgestelde groeninvulling is weergegeven in de navolgende figuur.

Deze groeninvulling wordt door de gemeente zelf aangelegd en onderhouden, waarmee de realisatie en instandhouding van de groene invulling en de kwaliteitsimpuls die hiermee gepaard gaat, is gewaarborgd.



Figuur: Groeninvulling Boschplein en Lemmerweg (gemeente Súdwest-Fryslân)

Nieuwe criteria beeldkwaliteit ontwikkeling Boschplein, Blok H

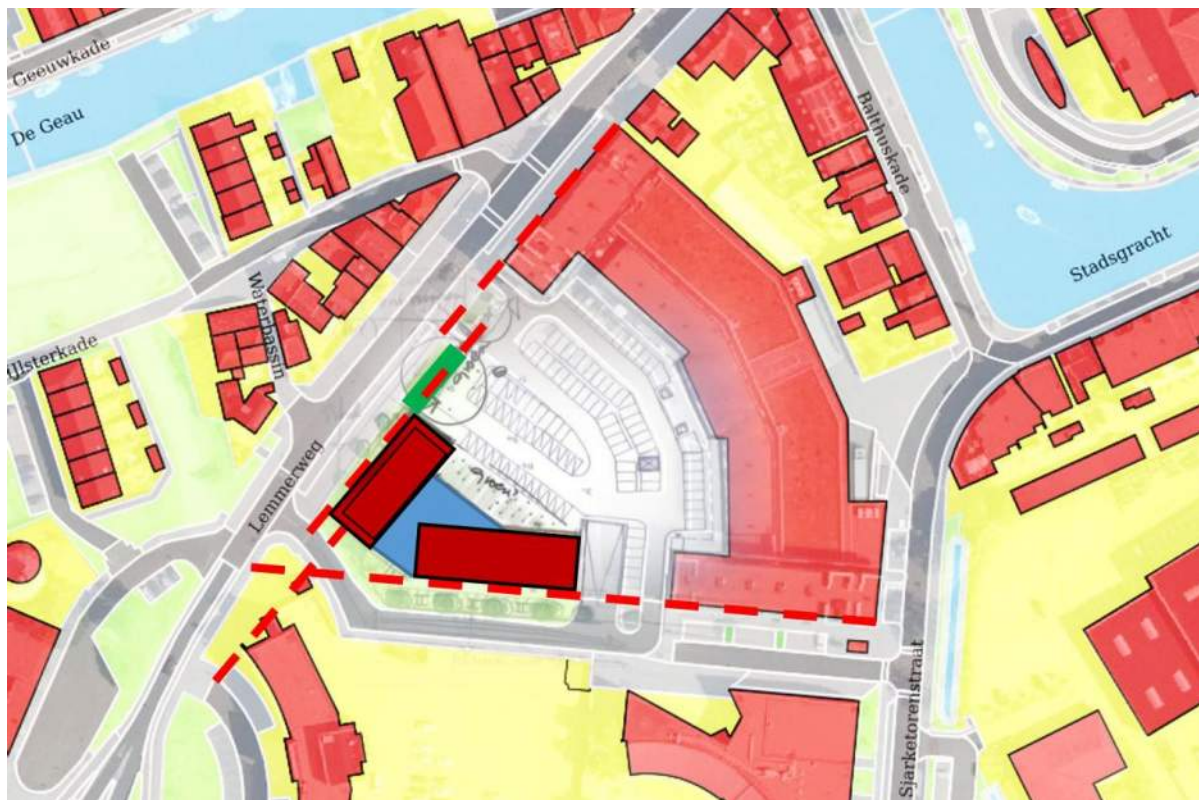
Hieronder zijn nieuwe beeldkwaliteitscriteria opgesteld, die beter voldoen aan de huidige inzichten en de ontwikkeling van het oostelijk deel van het IJlsterplein. Deze criteria volgen grotendeels het plan uit 2005, maar op stedenbouwkundig vlak, typologie en dakvorm wijken zij af.

In algemene zin wordt een samenhangend gebouw voorgesteld, dat recht doet aan de binnenstadkarakter van de Lemmerweg en het verschillende karakter van de Lemmerweg ten opzichte van de Louw Doniastraat benadrukt. Dit heeft er mede toe geleid dat de bouwmassa's los van elkaar worden getrokken en ook dat er meer ruimte wordt gelaten tussen de gebouwen.

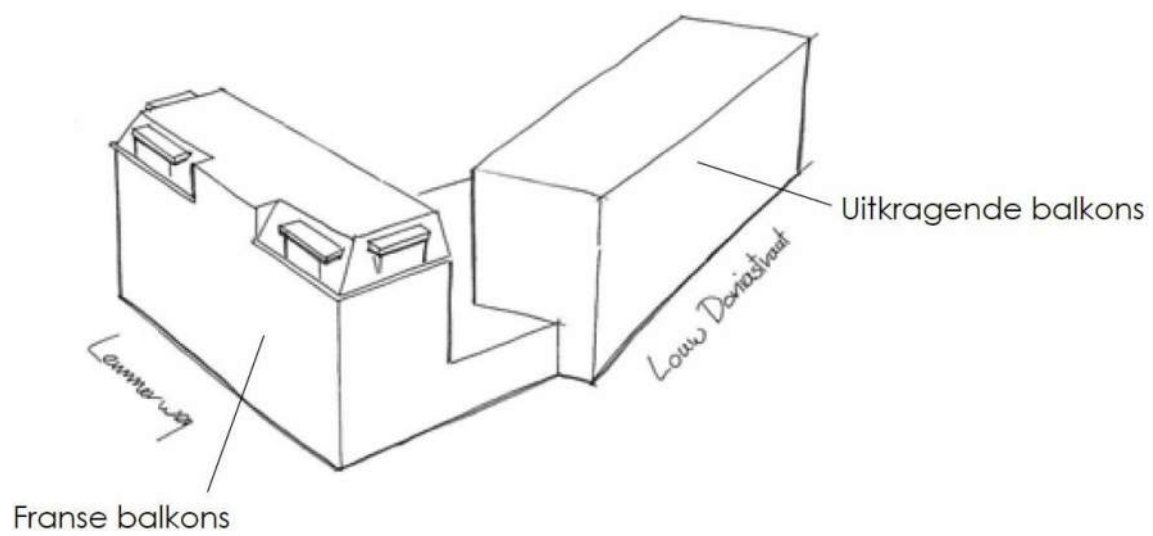
Ook voor de kapvormen wordt dit onderscheid nagestreefd, waarbij gericht op de Lemmerweg wel een aan de binnenstad refererende kapconstructie wordt voorgeschreven.

De open ruimte tussen de bestaande bebouwing van het Boschplein en Blok H biedt meer openheid richting het commerciële plein en de winkels die daaraan zijn gelegen. Dit vraagt wel om een adequate groenvoorziening, waarbij van belang is dat het gevelbeeld optisch wordt voortgezet, bijvoorbeeld met enkele losstaande bomen, aangevuld met onderbeplanting die het zicht op geparkeerde auto's verzacht. Daarbij kan gedacht worden aan groenblijvende hagen.

Tot slot moet in het bijzonder aandacht worden besteed aan de reclame-uitingen in de plint, gericht op de Lemmerweg. Voorkomen moet worden dat hier een achterkantsituatie ontstaat met afgeplakte ramen.



Figuur: Mogelijke inpassing bouwvolumes



Figuur: Mogelijke massabouw

Richtlijnen Blok H

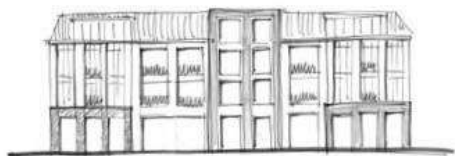
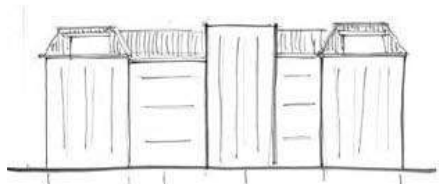
1. Hoofdvorm
 - Voorgevels volgen de (verspringende) rooilijn;
 - In en/of uitsprongen van de voorgevel t.o.v. de rooilijn maximaal 0,50 meter;
 - Gelegen aan de Lemmerweg wordt het volume met een kap afgedekt;
 - Erkers en loggia's ondergeschikt aan de gevel.
2. Aanzichten
 - Geleding van de gevels in verticale zin;
 - Perceelsgewijze bebouwing in de rooilijn, korrelmaat 6,50 tot 9,50 meter;
 - Gevels gericht op de openbare ruimte;
 - Staande- en/of vierkante muuropeningen;
 - Aan de Lemmerweg referentie aan de binnenstad;
 - Representativiteit van de plint aan de Lemmerweg en Boschplein is belangrijk, reclame-uiting in gevelopening minimaal 0,10 meter achter raampartijen.
3. Overgang openbaar - privé
 - Mee-ontworpen en aangelegd.

4. Kleur & Materiaal

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen wf	Rood en bruin
Voegwerk	-	Antraciet en grijs
Zink (i cidenteel)	Gepatineerd	Naturel
Kozijnen/ramen/deuren/erkers/serres	Hout	Lichte tinten
Timmerwerk	Hout	Lichte tinten
Luifels	-	-
Dakpannen	Keramisch	Zwart/blauw
Dakkapellen	Hout/zink	Lichte tint, naturel
Hemelwaterafvoer	Zink of kunststof	naturel

Voor het overige blijven de algemene richtlijnen het uit BKP IJlsterplein gelden, met dien verstande dat in geval van een discrepantie, de bovenstaande richtlijnen prevaleren.

Referentiebeelden



Referentie kap, dakkapel & staande gevel



Historiserend - modern | eigentijds



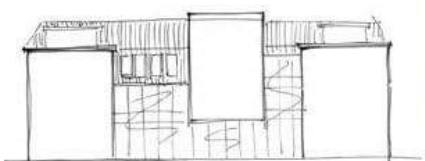
Eén gebouw | uitstraling - opdelen in bouwdelen



Bovenbouw - plint



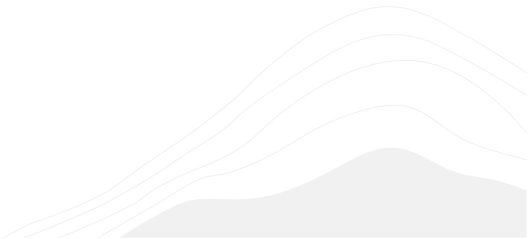
Staan - liggend





Bijlage 2 Raadsbesluit







Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	planologische instemming ontwikkeling Boschplein te Sneek
Raadsvergadering van	3 maart 2022
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	15 februari 2022
Portefeuillehouder	[REDACTED]
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	[REDACTED]

Voorstel:

Planologisch in te stemmen met de bouw van 27 huurappartementen, 2 commerciële ruimtes en 71 parkeerplaatsen ter plaatse van het Boschplein te Sneek

Inleiding:

Poiesz Vastgoed BV uit Sneek (hierna te noemen: Poiesz) is al vanaf 2017 in onderhandeling met de gemeente voor de ontwikkellocatie Boschplein in Sneek. Het plan omvat de bouw van 27 huurappartementen, 2 commerciële ruimtes en 71 parkeerplaatsen op een perceel grond dat eigendom is van de gemeente ter plaats van het Boschplein te Sneek. Ons college heeft op 25 januari 2022 met Poiesz een koopovereenkomst gesloten. Het is de bedoeling dat Poiesz de grond koopt en doorverkoopt en het plan laat realiseren door Kuin Vastgoedbemiddeling B.V. uit Stede Broec.

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan IJlsterplein, dat is vastgesteld op 31 oktober 2006. Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de herstructurering van het IJlsterplein. Het blok aan de noordzijde van het Boschplein heeft de bestemming 'Woondoeleinden, gestapeld met detailhandel' waarin is voorzien in woningen boven detailhandel en dienstverlening. Voor het zuidelijk blok (de projectlocatie) geldt de bestemming 'Woondoeleinden, gestapeld' waarin uitsluitend wordt voorzien in gestapelde woningbouw met bijbehorende erven en parkeervoorzieningen. Het realiseren van een commerciële plint met detailhandel onder de woningen is daarom niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

Langs de zuid- en westzijde geldt een strook waar een maximum bouwhoogte van 13,2 meter van toepassing is. Het deel dat grenst aan het Boschplein mag maximaal 3,5 meter hoog worden. Het voorgestelde bouwplan blijft op hoofdlijnen bij de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maar voor de commerciële plint is 3,5 meter niet hoog genoeg. Deze wordt ongeveer 4,5 meter hoog en wijkt daarmee af van het bestemmingsplan. De nok komt op 13,5 meter hoogte. Tot slot is er sprake van kleine overschrijdingen van de bouw grenzen. Het gaat om uitkragende balkons aan de zuidzijde en marginale hoekjes aan de west- en oostzijde. Deze overschrijdingen zijn wel in de lijn met het bestemmingsplan. De balkons zijn ondergeschikte bouw delen die niet meegerekend hoeven te worden en de hoekjes passen binnen de algemene vrijstellingen (afwijkingsregels) die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In 2005 is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld voor de transformatie naar een gemengd woongebied. Voor de Lemmerweg wordt een binnenstedelijk gevoel nagestreefd. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van het Boschplein, waarop oorspronkelijk langs de Lemmerweg een redelijk gesloten wand van woongebouwen, gedeeltelijk met commerciële plint, is beoogd. Een deel van deze bebouwing is gerealiseerd. Aan de overzijde van het Boschplein ligt de driehoekige kavel nog braak. Deze kavel is in het BKP IJlsterplein opgenomen als Blok H,

bedoelt voor een appartementengebouw. De bebouwing in het oostelijk deel van het IJlsterplein is gedeeltelijk anders ontwikkeld dan aanvankelijk was beoogd (de wand is minder gesloten). Nu dit deel tot afronding komt door invulling van blok H, is er behoefte aan een nieuw beeldkwaliteitskader, dat rekening zal houden met de ontstane stedelijke structuur en ook de nieuwe belangen van de gebruikers van het gebied in acht neemt.

Doel:

Een besluit nemen over de planologische medewerking voor de ontwikkellocatie Boschplein Sneek.

Argumenten:

Zoals hiervoor reeds genoemd, omvat het plan de bouw van 27 huurappartementen. Deze woonfunctie is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ook worden hier twee commerciële ruimtes ondergebracht. Dit sluit aan bij de detailhandelstructuurvisie. De schillocaties (waaronder het Boschplein) 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 zijn middelgrote winkels (500 m² - 1000 m²) gevestigd met dagelijks, doelgericht en recreatief aanbod die in de binnenstad lastig een plek kunnen vinden. Gemak en voldoende parkeergelegenheid vormen de belangrijkste bezoeksredenen voor de schillocaties.

De winkels zijn qua maatvoering afgestemd op de voorwaarden uit de visie. Het project voldoet aan de vertaling van de visie in het bestemmingsplan voor het Normandiaplein, waarin een bedrijfsvloeroppervlakte van individuele detailhandelsvesting van minimaal 500 m² is voorgeschreven. Het toevoegen van extra detailhandelsoppervlakte doet op de hiervoor beschreven wijze geen afbreuk aan de positie van het kernwinkelgebied van Sneek en sluit aan bij de uitgangspunten van de detailhandelsstructuurvisie.

De Lemmerweg heeft door de ontwikkelingen ten noorden van het Boschplein een duidelijk binnenstedelijk beeld gekregen. De beoogde bouw aan de zuidzijde van het perceel sluit in typering en positie aan op de oorspronkelijke uitgangspunten en een commerciële plint draagt bij aan het stedelijke gevoel. Er ontstaat nu in bebouwingsintensiteit een zachtere overgang vanaf de rotonde met de Scherhemstraat/Frieswijkstraat naar de binnenstad. De entree wordt gemarkeerd door het nieuwe politiebureau aan de oostzijde en het bedrijfs- en appartementengebouw aan de westzijde. Na deze panden krijgt de Lemmerweg een andere, meer binnenstedelijke bestrating. Hier is aan de westzijde van de Lemmerweg een oud bebouwingslint aanwezig, dat bestaande uit relatief kleinschalige woonbebouwing. De voorgestelde nieuwbouw komt hier tegenover te staan. Voorbij het Boschplein en de aansluiting van de IJlsterkade, wordt ook het bebouwingslint aan de westzijde meer binnenstedelijk van aard en omvang. Het realiseren van een meer open bebouwingsbeeld ter hoogte van dit deel van de Lemmerweg sluit goed aan op het lint aan de westzijde en doet geen afbreuk aan het uitgangspunt om van de Lemmerweg een binnenstedelijke invalsweg te maken.

Een belangrijk uitgangspunt is dat er geen achterkantsituatie ontstaat aan de Lemmerweg en de Louw Doniastraat. Het laden en lossen van winkels, dat vaak via een magazijn deur gaat moet in dit geval via de entree, vanaf het Boschplein.

Om zowel het plein als ook de omliggende straten een vriendelijke en aantrekkelijke uitstraling te geven, is een groene aankleding ontworpen. Daarvoor wordt verwezen naar het onderstaande kaartje.



Schets groeninvulling Boschplein en Lemmerweg

Over de parkeersituatie in het projectgebied is afstemming gezocht met de gemeente. Op basis van de Parkeernormennota wordt uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte:

- parkeernorm woningen 1,5 pp/w, voor 27 woningen in totaal 41 parkeerplaatsen;
- parkeernorm winkels 3 pp/100 m², voor 2 x 500 m² in totaal 30 parkeerplaatsen;
- totale behoefte 71 parkeerplaatsen

Binnen het projectgebied kan worden voorzien in 32 parkeerplaatsen. Voor de overige 39 parkeerplaatsen moet een oplossing worden gezocht in de directe omgeving of moeten parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Aan weersijden van de Lemmerweg en aan de overzijde van de Louw Doniastraat zijn opties om in totaal 18 parkeerplaatsen te realiseren. Het gaat om 3 langs de Lemmerweg aan de overzijde, en 6 langs de Lemmerweg aan de zijde van het projectgebied en 9 langs de zuidzijde van de Louw Doniastraat. De voorgestelde situering is hieronder weergegeven. De overige 21 parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de parkeergarage 'Boschplein'.

Alternatieven:

Het alternatief is om geen medewerking te verlenen.

Risico's:

Geen.

Kaders:

artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o Wabo en artikel 6.5, lid 3 Bor

Financiële aspecten/gevolgen:

De grondexploitatie Boschplein Sneek loopt al lange tijd. De nu voorliggende locatie is het laatste te ontwikkelen deelgebied, waarna het plan is gerealiseerd. Vanaf het begin is deze (herstructurerings) grondexploitatie verliesgevend. Per 1-1-2021 is het verwachte verlies

■■■■ Voor dit verwachte verlies is een voorziening getroffen.

In de koopovereenkomst is een maximumbedrag van [REDACTED] opgenomen vanwege een mogelijke aanvullende bodemsanering. Dit past binnen de budgetten in de grondexploitatie. Dit geldt ook voor de nog te maken plankosten en mogelijk nog te maken restant woonrijp maken. De in de grondexploitatie geraamde opbrengst uit de grondverkoop wordt naar verwachting gehaald. Samengevat is er geen reden om afwijkingen te verwachten op het financieel kader van de meest recent vastgestelde grondexploitatie.

Duurzaamheid:

De nieuwbouw zal voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen, waaronder gasloos bouwen.

Global Goals:

N.v.t.

Vervolgproces:

Nadat de gemeenteraad planologische instemming heeft gegeven, zullen de plannen (ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan) voor vooroverleg/inspraak worden vrijgegeven. Vervolgens zullen ingekomen reacties worden verwerkt (met een eventuele bijstelling van de plannen). Daarna zal het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Vervolgens kan de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend. De ontwerpbeschikking ligt vervolgens gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Vervolgens zal er door het college besluitvorming plaats moeten vinden over de afgifte van de omgevingsvergunning.

Monitoring en evaluatie:

n.v.t.

Gevolgen voor LTA:

n.v.t.

Communicatie en afstemming:

Nadat de gemeenteraad planologisch instemming heeft gegeven, zullen de plannen vrijgegeven worden voor vooroverleg/inspraak.

Bijlage(n)

Meegezonden:

- concept ruimtelijke onderbouwing
- concept beeldkwaliteitsplan

Ter inzage:

- n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

planologische instemming ontwikkeling Boschplein te Sneek

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 januari 2022;

besluit de raad:

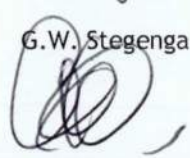
Planologisch in te stemmen met de bouw van 27 huurappartementen, 2 commerciële ruimtes en 71 parkeerplaatsen ter plaatse van het Boschplein te Sneek

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 3 maart 2022



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.



Bijlage 2 Watertoets

Aanvraagformulier

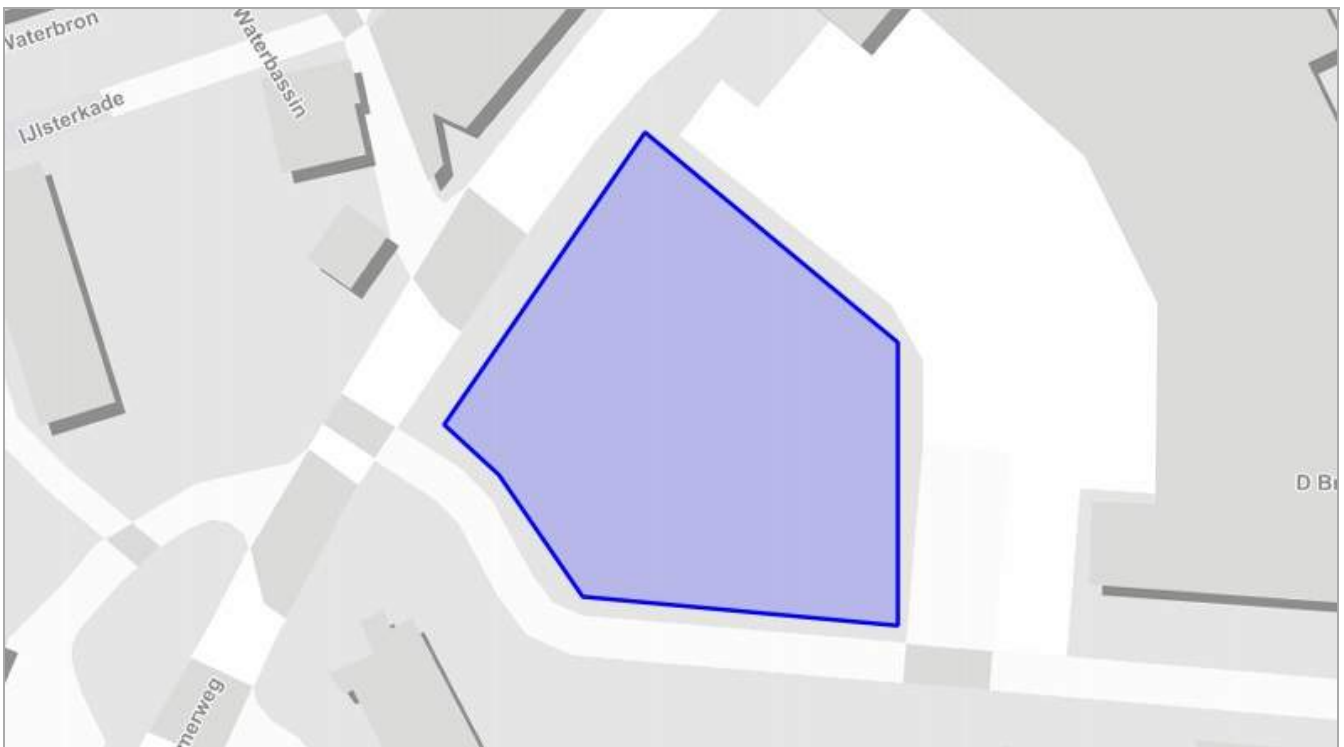
Aanvraag ingediend op 05-10-2022 10:35

Normale procedure met advies in Wetterskip Fryslan

ALGEMENE INFORMATIE

- e-mail [REDACTED]
 - aanvraagnummer: 00007003
 - naam aanvraag: Normale procedure met advies
 - bevoegd gezag: Wetterskip Fryslan
-

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Aanvraagformulier

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE AANVRAAG

1. Wat is uw naam?
 - [REDACTED]
2. Wat is uw emailadres?
 - [REDACTED]
3. Wat is uw telefoonnummer?
 - [REDACTED]
4. Doet u een aanvraag namens uzelf?
 - Nee
5. Namens wie vraagt u een watertoets aan?
 - nb
6. Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?
 - nb
7. Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?
 - nb
8. In welke gemeente ligt het plan?
 - Sudwest Fryslân
9. Is er contact geweest met de gemeente?
 - Ja
10. Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.
 - [REDACTED]
11. Wat is het emailadres van de contactpersoon?
 - [REDACTED]
12. Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?
 - Ja
13. Met hoeveel m2 neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?
 - 2000
14. Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?
 - Nee

Aanvraagformulier

15. Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping oppervlaktewater?
- Binnen het plan wordt circa 2.000 m² aan verharding aangebracht. Dit vindt plaats op een locatie die reeds is aangewezen als bouwlocatie en deel uitmaakt van een herontwikkelingsopgave. In het projectgebied wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Compenseren op de locatie is redelijkerwijs niet mogelijk. Grote wateroppervlakken passen niet bij het stedelijk karakter van de locatie. Gelet op de beperkte buitenruimte binnen het plan is het ook niet doelmatig om een technische voorziening, zoals retentiekragen, te realiseren.
16. Geef aan wat er wordt uitgevoerd in het oppervlaktewater
- keuzes:
17. Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken?
- Nee
18. Voeg een overzichtstekening toe van het plan
- bestandsnaam: nieuwe situatie Boschplein.JPG
19. Omschrijving van het plan
- Aan weerszijden van de Lemmerweg, direct ten zuiden van de binnenstad van Sneek, ligt het herstructureringsgebied het IJlsterplein. In het verleden was dit een deel van het bedrijventerrein dat langs De Geau ligt. In 2005 is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de transformatie naar een gemengd woongebied. Voor de Lemmerweg wordt een binnenstedelijk gevoel nagestreefd. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van het Boschplein, waarop oorspronkelijk langs de Lemmerweg een gesloten wand van woongebouwen, gedeeltelijk met commerciële plint, is beoogd. Een deel van deze bebouwing is gerealiseerd. Hierin zijn onder andere de supermarkten Poiesz en Aldi gevestigd. Aan de overzijde van het Boschplein ligt nog een kavel braak. Deze kavel is bestemd voor een woongebouw. Supermarkt Aldi wil de huidige winkel moderniseren en heeft daarvoor meer ruimte nodig. De eigenaar van het pand wil deze ontwikkeling faciliteren. Door aan de overzijde van het Boschplein een woongebouw met commerciële plint te laten realiseren, kan in het pand met de supermarkten meer ruimte worden geboden en kan de zichtbaarheid van de winkels vanaf de Lemmerweg worden gewaarborgd. In de plint is ruimte voor twee detailhandelsvestigingen van minimaal 500 m² per stuk. Eén hiervan wordt ingevuld met de winkel die nu tussen de twee supermarkten is gevestigd.
20. Straat en nummer van het plan
- Boschplein
21. Postcode en plaats van het plan
- Sneek
22. Kadastraal adres
- o.a. 8.991 Sectie C Kadastrale Gemeente Sneek

Aanvraagformulier

23. Oppervlak van het plangebied in m2
- 2000
24. Tekening met de nieuwe situatie en/of compenserende maatregelen toename verharding/demping oppervlaktewater. Maximale bestands grootte te uploaden is 20 MB.
- bestandsnaam: nieuwe situatie Boschplein.JPG
25. Heeft u aanvullende opmerkingen?
- Nee

Aanvraagformulier

OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN IN DE CHECK IS ONDERSTAANDE NODIG:

1. Normale procedure
2. Advies aanbrengen toename verharding
3. Advies Vrij voor de boezem

DETAILS

1. Normale procedure

Voor je plan moet je de normale procedure met advies volgen. We verzoeken je het plan kenbaar te maken bij Wetterskip Fryslân via de knop 'Direct aanvragen'.

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop 'Direct aanvragen' in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder 'details' van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de 'toename verharding'. Kijk bij 'Achtergrondinformatie' wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Aanvraagformulier

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op de [Friese klimaatatlas](#)

Aanvraagformulier

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Aanvraagformulier

2. Advies aanbrengen toename verharding

Je gaat verharding aanbrengen.

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop 'Direct aanvragen' in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m² in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m² buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

3. Advies Vrij voor de boezem

Het plangebied ligt vrij voor boezem.

Wat moet ik doen?

Wij adviseren je om toekomstige wateroverlast tegen te gaan door voldoende hoog te bouwen.

Waar moet ik op letten?

Je ingetekende locatie ligt vrij voor de boezem. (streefpeil: -0,52 m NAP). Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Je moet daarom rekening houden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het is van belang om rekening te houden met de droogleggingsnorm (Leidraad watertoets, paragraaf 4.3.7) of het maatgevend boezempeil (MBP) (op te vragen bij Wetterskip Fryslân). Het MBP, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen. Wij adviseren de nieuwe bebouwing/infrastructuur voldoende hoog aan te leggen. De hoogte van het plangebied kun je inschatten op <https://www.ahn.nl/>. We adviseren u echter om dit in te laten meten omdat hoogtemetingen een moment opname betreffen en er kans is dat dit niet helemaal accuraat is.

Let op: wij zijn niet de bevoegde instantie voor de aanleghoogte, maar adviseren je hierin.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.2.4) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf



Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Herontwikkeling Boschplein te Sneek

Opdrachtgever: Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.

Projectnummer: 2022.104

Rapportversie: 1.0

Rapportnummer: 2022.104_rapport.01

Datum: 2 november 2022

Auteur: [REDACTED]

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Kwaliteitseisen	3
1.3	Aansprakelijkheid	3
1.4	Opbouw rapportage	3
2	VOORONDERZOEK.....	4
2.1	Onderzoekslocatie	4
2.2	Historisch vooronderzoek.....	4
2.3	Conclusie vooronderzoek	8
3	UITVOERING ONDERZOEK	9
3.1	Onderzoeksstrategie.....	9
3.2	Veldwerkzaamheden.....	9
3.3	Maaiveld-inspectie.....	9
3.4	Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen.....	9
3.5	Analyses grond.....	10
4	RESULTATEN.....	12
4.1	Toelichting toetsingskader	12
4.2	Toetsing analyseresultaten.....	12
5	CONCLUSIE	14
5.1	Evaluatie onderzoeksresultaten.....	14
5.2	Aanbevelingen.....	14
Bijlagen		
1	Overzichtstekening onderzoekslocatie	
2	Kadastrale kaart en gegevens	
3	Detailtekening onderzoekslocatie	
4	Boorprofielen	
5	Analysecertificaat	
6	Toetsingsresultaten	

1 INLEIDING

Milieu Advies Noord-Nederland heeft in opdracht van Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Boschplein te Sneek.

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de herontwikkeling van een deel van het gebied aan het Boschplein. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient de kwaliteit van de bovenste 1,0 meter van de bodem inzichtelijk te worden gemaakt.

Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voorafgaand aan de herontwikkeling van het betreffende gebied.

1.2 Kwaliteitseisen

De veldwerkzaamheden en de bemonstering zijn door Milieu Advies Noord-Nederland uitbesteed aan Poelsema Veldwerkbureau te Vollenhove en zijn verricht onder de erkenning conform de richtlijnen uit de BRL SIKB 2000, protocol 2001. Poelsema Veldwerkbureau is erkend door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat voor de BRL SIKB 2000 en staat geregistreerd onder het certificaatnummer EC-SIKB-02239. De monsters zijn door Poelsema Veldwerkbureau aangeleverd bij het door de Raad van Accreditatie (RvA) geaccrediteerde laboratorium van Eurofins Omegam B.V. te Amsterdam-Duivendrecht waarna de monstervoorbehandeling en de analyses, waar mogelijk, zijn uitgevoerd conform het Accreditatieschema AS3000.

Milieu Advies Noord-Nederland en Poelsema Veldwerkbureau zijn beide onafhankelijk als adviesbureau c.q. veldwerkbureau en hebben geen andere relatie met de opdrachtgever dan opdrachtgever-opdrachtnemer.

1.3 Aansprakelijkheid

Hoewel Milieu Advies Noord-Nederland en Poelsema Veldwerkbureau een grote mate van zorgvuldigheid hebben aangehouden bij het uitvoeren van dit bodemonderzoek kan het geen volledige zekerheid bieden omtrent de aan- of afwezigheid van een bodemverontreiniging voor het gehele onderzoeksgebied. Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname betreft. Beïnvloeding van de bodemkwaliteit kan alsnog plaatsvinden na uitvoering van dit onderzoek. Naarmate de periode tussen de uitvoering van dit onderzoek en het gebruik van de resultaten langer wordt, kan dit van invloed zijn op de representativiteit van dit document. Milieu Advies Noord-Nederland en Poelsema Veldwerkbureau aanvaarden derhalve op geen enkele wijze aansprakelijkheid voor gevolgen welke voortvloeien uit beslissingen welke genomen zijn op basis van de onderzoeksresultaten van het onderhavig bodemonderzoek.

1.4 Opbouw rapportage

In deze rapportage zijn het vooronderzoek en de beschikbare gegevens beschreven in hoofdstuk 2, waarna een hypothese wordt opgesteld ten aanzien van de onderzoekslocatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het uitgevoerde onderzoek en in hoofdstuk 4 worden de resultaten beschreven en geïnterpreteerd. In hoofdstuk 5 worden tenslotte de conclusie en aanbevelingen beschreven.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Onderzoekslocatie

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd binnen het beoogde plangebied aan het Boschplein te Sneek zoals weergegeven binnen het rode kader in figuur 1. De globale coördinaten van de locatie zijn X: 173.146 en Y: 560.119.

Figuur 1: Ligging onderzoekslocatie (rode kader)



De ligging van de onderzoekslocatie is opgenomen in de overzichtstekening in bijlage 1, de kadastrale gegevens zijn weergegeven in bijlage 2.

2.2 Historisch vooronderzoek

Het historisch vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 "Bodem- Landbodemonderzoek- Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, Nederlands Normalisatie Instituut, oktober 2017".

Het doel van het historisch vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van het uit te voeren bodemonderzoek. Dit conform aanleiding A, paragraaf 6.2.1, uit de NEN 5725.

De verplichte te onderzoeken aspecten binnen het vooronderzoek zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 1: Onderzoeksaspecten vooronderzoek

Bodemopbouw en geohydrologie:	Bodemopbouw Antropogene lagen in de bodem Geohydrologie
Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit:	Geval van ernstige bodemverontreiniging? Kwaliteit op basis van bodemkwaliteitskaart Eerder uitgevoerde bodemonderzoeken
Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situatie, activiteiten, ongewoon voorval:	Voormalig gebruik onderzoekslocatie Huidig gebruik onderzoekslocatie Asbestverdachtheid

Bodemopbouw en geohydrologie

Regionale bodemopbouw

Om de regionale bodemopbouw vast te stellen van het betreffende gebied is het DINOloket geraadpleegd. De regionale bodemopbouw van het onderzoeksgebied is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 2: Regionale bodemopbouw onderzoeksgebied

Globale diepte beneden maaiveld (m)	Lithostratigrafie	Lithologie
0 tot 5	Holocene afzettingen	Zand: zeer fijn tot uiterst grof, kleiig tot grindig Klei: siltig tot zandig, lokaal humeus Veen, lokaal kleiig
5 tot 11	Formatie van Bostel	Zand: zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus Leem, lokaal zandig, lokaal humeus Klei, siltig tot zandig; veen, kleiig
11 tot 21	Formatie van Drente	Zand: zeer fijn tot uiterst grof, kleiig tot grindig, lokaal kleiig tot grindig Klei: lokaal siltig tot zandig Leem: kleiig tot grindig
21 tot 56	Formatie van Urk, laagpakket van Tynje	Zand: zeer fijn tot uiterst grof, lokaal grindig Klei: lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus Veen: lokaal kleiig
56 tot 90	Formatie van Urk	Zand: zeer fijn tot uiterst grof, lokaal grindig, lokaal schelphoudend Klei: lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus Veen: lokaal kleiig

Geohydrologie

Op basis van de bekende gegevens kan geen eenduidige grondwaterstroming worden opgemaakt. De stromingsrichting van het freatisch grondwater wordt voornamelijk bepaald door de aanwezige infrastructuur. Lokale omstandigheden zoals waterlopen, drainagesystemen, (lekke) rioleringen kunnen de regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater beïnvloeden. De onderzoekslocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Verwachting ten aanzien van de bodemkwaliteit

Om de beschikbare gegevens omtrent de bodemkwaliteit in beeld te brengen zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- bodemkwaliteitskaart gemeente De Fryske Marren;
- historie onderzoekslocatie (www.topotijdreis.nl);
- Nazca BodemInformatieSysteem provincie Fryslân;
- een inspectie van de onderzoekslocatie tijdens de veldwerkzaamheden zoals uitgevoerd op 13 oktober 2022 door de heer M. la Crois van Poelsema Veldwerkbureau.

Bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer gemeente Súdwest-Fryslân

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer van de gemeente Súdwest-Fryslân wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie:

- deels is gelegen in zone 'B1. Historisch bebouwd gebied' en 'B3. Bebouwd gebied vanaf 1970' voor wat betreft de bovengrond en zone 'O1. Historisch bebouwd gebied' en 'O4. Bebouwd gebied vanaf 1970 en buitengebied' voor wat betreft de ondergrond;
- de bodemfunctieklasse 'wonen' toebedeeld heeft gekregen;
- een verwachte ontgravingsklasse heeft van klasse 'achtergrondwaarde' en 'wonen' voor zowel de boven- als de ondergrond.

Voormalig bodemgebruik

Bodemgebruik

Om de historie van de onderzoekslocatie te achterhalen zijn de kadastrale kaarten op www.topotijdreis.nl geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de onderzoekslocatie en de directe omgeving vermoedelijk omstreeks 1959 bouwrijp is gemaakt. In de periode 2008-2012 is alle binnen de onderzoekslocatie aanwezige bebouwing gesloopt en is de huidige situatie ontstaan. Gezien de grote hoeveelheid onderzoeken die zijn verricht wordt voor de overige informatie met betrekking tot het historisch gebruik verwezen naar het in december 2003 door Oranjewoud opgestelde 'Historisch onderzoek IJlsterkade, IJlsterkade/Watertoren en Boschplein te Sneek' met kenmerk 16546-140757 en alle hierna verrichte onderzoeken.

Aanwezigheid van tanks

Er is geen informatie bekend over de aanwezigheid van olie- of brandstoftanks binnen de huidige onderzoekslocatie.

Aanwezigheid van asbest

De onderzoekslocatie is vooralsnog onverdacht beschouwd op het voorkomen van een verontreiniging met asbest.

Eerder uitgevoerde bodemonderzoeken of bodembedreigende activiteiten

Om te achterhalen of informatie voorhanden is van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken of bodembedreigende activiteiten ter plaatse van het onderzoeksgebied is het Nazca BodemInformatieSysteem van de provincie Fryslân geraadpleegd. Na het raadplegen blijkt van de onderzoekslocatie een grote hoeveelheid bodeminformatie aanwezig te zijn. De meest relevante gegevens worden hieronder beschreven.

Bodemsanering Boschplein e.o. – 2009/2010

Ter plaatse van de onderzoekslocatie uit voorliggend bodemonderzoek heeft voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied aan het Boschplein, waarbij winkelveorzieningen en een ondergrondse parkeergarage zijn gerealiseerd, in de periode 2009-2010 een bodemsanering plaatsgevonden waarbij de aanwezige verontreiniging is verwijderd en een leeflaag op signaleringsdoek is aangebracht.

De aanleiding voor het uitvoeren van de bodemsanering waren de resultaten van de eerder op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken, hieruit bleek dat de bodem ter plaatse van het Boschplein e.o. verontreinigd was met veelal immobiele verontreinigingen (zware metalen en som PAK) waarbij de bodem ter plaatse van de Lemmerweg tevens verontreinigd was met minerale olie en vluchtige aromaten. Hierbij was vanwege een geval van ernstige bodemverontreiniging sprake van een saneringsnoodzaak. De bodemsanering had als doel de locatie geschikt te maken voor het toekomstige gebruik, waarbij risico voor mens, plant en dier als gevolg van blootstelling aan de verontreiniging zoveel mogelijk moest worden beperkt.

Figuur 3: foto huidige situatie



2.3 Conclusie vooronderzoek

Uit de bevindingen van het vooronderzoek blijkt in de periode 2009-2010 een bodemsanering is verricht waarbij de aanwezige verontreiniging is verwijderd en een leeflaag tot circa 1,2 meter op signaleringsdoek is aangebracht. Uit de conclusie van het opgestelde evaluatieverslag blijkt dat in de aangebrachte grond waaruit de huidige leeflaag bestaat hooguit licht verhoogde gehalten voorkomen.

Ondanks dat geen sprake is van bijzonderheden is vanwege de historie en de eerder aangetroffen verontreinigingen besloten de onderzoekslocatie uit voorliggend bodemonderzoek als verdacht te beschouwen op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Er worden geen verhoogde gehalten van de parameters buiten het standaardpakket grond verwacht.

3 UITVOERING ONDERZOEK

3.1 Onderzoeksstrategie

Voor de onderzoekslocatie is, op basis van de bevindingen uit het vooronderzoek, gekozen voor de strategie voor een 'verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE)' waarbij alle boringen zijn verricht tot 1,0 meter beneden maaiveld. De gekozen onderzoeksstrategie is conform de Nederlandse Norm NEN 5740+A1 "Bodem – Landbodemonderzoek – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond" (versie april 2016) opgesteld.

In de onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van het onderzoeksprogramma.

Tabel 3: Overzicht onderzoeksprogramma

Afmeting onderzoekslocatie	Onderzoeksstrategie conform NEN 5740	Werkzaamheden	Analyses
3.210 m ²	VED-HE	14 boringen tot 1,0 m-mv	3 x AS3000 standaardpakket grond (0-0,5 m-mv) 3 x AS3000 standaardpakket grond (0,5-1,0 m-mv)

m-mv = meter beneden maaiveld

Vanwege de aanwezige leeflaag op signaleringsdoek is in overleg met de opdrachtgever besloten om het grondwater niet te onderzoeken. De ligging van de uitgevoerde boringen is weergegeven op de detailtekening welke is opgenomen als bijlage 3.

3.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden, het nemen van de grondmonsters, zijn uitgevoerd op 13 oktober 2022 door de [REDACTED] van Poelsema Veldwerkbureau.

De bemonstering is uitgevoerd conform BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek, versie 6.0, d.d. 1 februari 2018) - protocol 2001 (Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen, versie 6.0, d.d. 1 februari 2018). Poelsema Veldwerkbureau is gecertificeerd volgens BRL SIKB 2000, protocol 2001 onder certificaatnummer EC-SIKB-02239.

3.3 Maaiveld-inspectie

Voorafgaand aan de monsterneming is het maaiveld visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte fragmenten of bijzonderheden die duiden op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Bij deze visuele inspectie zijn binnen het onderzoeksgebied geen asbestverdachte fragmenten of bijzonderheden aangetroffen.

3.4 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het verrichten van de boringen, zoals uitgevoerd met een edelmanboor, is de grond voortdurend zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van bodemvreemde materialen en verontreinigende stoffen. Er is met name gelet op indicaties voor verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten en bijmenging met puinresten.

In tabel 4 op de volgende pagina zijn de zintuiglijke waarnemingen en de bodemopbouw per boring weergegeven.

Tabel 4: Zintuiglijke waarnemingen

Boorpunt	Traject (m-mv)	Grondsoort	Bijzonderheden
01	0-0,20	Klei	Sterk siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, zwak zandhoudend
	0,20-0,70	Zand	Zeef fijn, matig siltig, zwak humeus, resten klei
	0,70-1,00	Klei	Sterk siltig, zwak zandhoudend
02	0-0,20	Klei	Sterk zandig, matig humeus, zwak wortelhoudend
	0,20-1,00	Zand	Zeef fijn, matig siltig, resten klei
03	0-0,50	Klei	Sterk siltig, matig humeus, zwak zandhoudend, sporen grind
	0,50-1,00	Klei	Sterk siltig, zwak humeus, zwak zandhoudend
04	0-0,50	Klei	Sterk siltig, matig humeus, zwak wortel- en zandhoudend, sporen baksteen
	0,50-1,00	Klei	Matig siltig, zwak humeus, zwak zandhoudend
05	0-0,50	Zand	Zeef fijn, matig siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, resten klei
	0,50-1,00	Zand	Zeef fijn, matig siltig, matig humeus, resten klei
06	0-0,50	Zand	Zeef fijn, matig siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, resten klei
	0,50-1,00	Zand	Zeef fijn, matig siltig, matig humeus, resten klei
07	0-0,15	Klei	Sterk zandig, matig humeus, zwak wortelhoudend
	0,15-0,60	Zand	Zeef fijn, matig siltig, resten klei
	0,60-1,00	Klei	Sterk siltig, zwak zandhoudend
08	0-0,30	Zand	Zeef fijn, matig siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend
	0,30-0,60	Klei	Matig siltig, zwak humeus, zwak zandhoudend
	0,60-1,00	Zand	Zeef fijn, zwak siltig
09	0-0,80	Zand	Zeef fijn, matig siltig, matig humeus, brokken klei
	0,80-1,00	Zand	Zeef fijn, zwak siltig
10	0-0,50	Klei	Sterk zandig, matig humeus, zwak wortelhoudend, brokken klei
	0,50-0,80	Zand	Zeef fijn, matig siltig, matig humeus, zwak kleihoudend
	0,80-1,00	Zand	Zeef fijn, zwak siltig
11	0-0,50	Klei	Matig siltig, zwak humeus, zwak wortelhoudend
	0,50-0,70	Zand	Zeef fijn, matig siltig, zwak humeus, resten klei
	0,70-1,00	Zand	Zeef fijn, zwak siltig
12	0-0,50	Zand	Zeef fijn, matig siltig, zwak humeus, brokken klei
	0,50-1,00	Zand	Zeef fijn, zwak siltig
13	0-0,50	Zand	Matig siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, brokken klei, sporen baksteen
	0,50-1,00	Zand	Zeef fijn, zwak siltig, zwak kleihoudend, sporen baksteen
14	0-1,00	Zand	Zeef fijn, matig siltig, zwak humeus, brokken klei

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal, behoudens incidenteel sporen (schilfers) baksteen, geen bijzonderheden als verdachte bijmengingen, oliewater-reacties of verdachte geuren aangetroffen. De sporen baksteen zijn door de veldmedewerker, welke tevens erkend is conform BRL 2000-protocol 2018 (maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem), beoordeeld als niet-asbestverdacht. In bijlage 4 zijn de boorbeschrijvingen en zintuiglijke waarnemingen per afzonderlijke boring weergegeven.

3.5 Analyses grond

De deelmonsters zijn door Poelsema Veldwerkbureau ter analyse aangeboden bij het RvA-geaccrediteerde laboratorium van Eurofins Omegam B.V. te Amsterdam-Duivendrecht waarna in totaal zes mengmonsters zijn samengesteld. In tabel 5 zijn de eigenschappen van de mengmonsters weergegeven.

Tabel 5: Eigenschappen mengmonsters

Monster-referentie	Samengesteld uit de boringen	Bemonsterings-traject (m-mv)	Grond-Soort	Bijzonderheden
MM-1	01.1/03.1/04.1	0-0,50	Klei	Sporen grind/baksteen
MM-2	05.1/06.1/08.1	0-0,50	Zand	-
MM-3	09.1/12.1/13.1/14.1	0-0,50	Zand	Sporen baksteen
MM-4	01.3/03.2/04.2/07.3	0,50-1,00	Klei	-
MM-5	05.2/06.2/14.2	0,50-1,00	Zand	-
MM-6	09.3/10.3/12.2/13.2	0,50-1,00	Zand	Sporen baksteen

De mengmonsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het AS3000 standaardpakket grond. Het AS3000 standaardpakket grond omvat de volgende parameters:

- droge stof, lutum en organische stof;
- zware metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink;
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK + som PAK (10));
- polychloorbifenyyl (PCB + som PCBs (7));
- minerale olie.

Bij de graafwerkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling van het onderzoeksgebied komt mogelijk grond vrij wat afgevoerd dient worden naar een erkende verwerker. In het kader daarvan zijn de parameters PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) onderzocht. Om inzicht te verkrijgen in het voorkomen van de parameters PFAS zijn in totaal twee mengmonsters samengesteld, één van de bovengrond tot 0,5 meter beneden maaiveld en één van de ondergrond tot 1,0 meter beneden maaiveld. De gekozen opzet betreft een indicatieve onderzoeksvariant waarbij naar verwachting voldoende inzicht in het voorkomen van het gehalte van de parameters PFAS wordt verkregen.

Het analysecertificaat van de analyses is opgenomen in bijlage 5.

4 RESULTATEN

4.1 Toelichting toetsingskader

De analyseresultaten zijn na correctie naar standaardbodem getoetst aan de achtergrond- (streefwaarde voor grondwater), tussen- en interventiewaarden zoals opgenomen in de circulaire bodemsanering 2013 (Staatscourant 2013, nr. 16675, 27 juni 2013). Overschrijdingen van de normen worden als volgt geïnterpreteerd:

- Gehalte > achtergrondwaarde/streefwaarde (AW): licht verontreinigd;
- Gehalte > tussenwaarde ($\frac{1}{2}(AW+I)$): matig verontreinigd;
- Gehalte > interventiewaarde (I-waarde): sterk verontreinigd.

PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen)

In december 2021 is het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' geactualiseerd waarbij de toetsingswaarden zijn herzien. De toepassingsnormen voor het toepassen van grond en baggerspecie op de landbodem boven grondwatervniveau zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 6: Toepassingswaarden voor het toepassen van grond en baggerspecie op de landbodem boven grondwatervniveau

Functieklasse in de zin van het Besluit Bodemkwaliteit	PFOS (µg/kg d.s.)	PFOA (µg/kg d.s.)	Overige PFAS (µg/kg d.s.)
Landbouw/natuur	1,4	1,9	1,4
Landbouw/natuur, bij hogere achtergrondwaarden	De gemeten achtergrondwaarde (> 1,4) tot ten hoogste 3,0	De gemeten achtergrondwaarde (> 1,9) tot ten hoogste 7,0	De gemeten achtergrondwaarde (> 1,4) tot ten hoogste 3,0
Wonen	3,0	7,0	3,0
Industrie	3,0	7,0	3,0

4.2 Toetsing analyseresultaten

In tabel 7 zijn de overschrijdingen van de achtergrond-, tussen- en interventiewaarden in de grond weergegeven. De resultaten zijn tevens indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit.

Tabel 7: Toetsingsresultaten grond

Monster-referentie	Bemonsterings-traject (m-mv)	Overschrijding achtergrondwaarde	Overschrijding tussenwaarde / interventiewaarde	Bodemkwaliteits- klasse Bbk
MM-1	0-0,50	-	-	Altijd toepasbaar
MM-2	0-0,50	-	-	Altijd toepasbaar
MM-3	0-0,50	-	-	Altijd toepasbaar
MM-4	0,50-1,00	>AW: kobalt, molybdeen, nikkel	-	Wonen
MM-5	0,50-1,00	-	-	Altijd toepasbaar
MM-6	0,50-1,00	>AW: som PAK, som PCB	-	Altijd toepasbaar

Uit de analyseresultaten blijkt dat enkel binnen de mengmonsters MM-4 en MM-6, zoals samengesteld van de ondergrond van 0,5 tot 1,0 meter beneden maaiveld, hooguit licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen van respectievelijk de parameters kobalt, molybdeen, nikkel en som PAK, som PCB. In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Conform de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte ondergrond binnen mengmonster MM-4 aan de bodemkwaliteitsklasse 'wonen', de onderzochte grond in de overige mengmonsters voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'altijd toepasbaar'. De toetsingsresultaten zijn in bijlage 6 opgenomen.

PFAS

De gehalten van de analyses op de parameters PFAS zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 8: Analyseresultaten PFAS

Monster-referentie	Bemonsterings-traject (m-mv)	Som PFOS (µg/kg ds)	Som PFOA (µg/kg ds)	Overige PFAS (µg/kg ds)
MM PFAS-1	0-0,50	0,2	0,2	<0,1
MM PFAS-2	0,15-1,00	0,3	<0,1	<0,1

De aangetroffen gehalten van de parameters PFAS liggen alle beneden de toepassingswaarden voor Landbouw/natuur zoals opgenomen in het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie'.

5 CONCLUSIE

Milieu Advies Noord-Nederland heeft in opdracht van Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Boschplein te Sneek.

De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de herontwikkeling van een deel van het gebied aan het Boschplein. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient de kwaliteit van de bovenste 1,0 meter van de bodem inzichtelijk te worden gemaakt.

Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voorafgaand aan de herontwikkeling van het betreffende gebied.

5.1 Evaluatie onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal, behoudens incidenteel sporen (schilfers) baksteen, geen bijzonderheden als verdachte bijmengingen, oliewater-reacties of verdachte geuren aangetroffen. De sporen baksteen zijn door de veldmedewerker, welke tevens erkend is conform BRL 2000-protocol 2018 (maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem), beoordeeld als niet-asbestverdacht.

De deelmonsters zijn ter analyse aangeboden bij het RvA-geaccrediteerde laboratorium van Eurofins Omegam B.V. te Amsterdam-Duivendrecht waarna in totaal zes mengmonsters zijn samengesteld, drie van de bovengrond tot 0,5 meter beneden maaiveld en drie van de ondergrond tot 1,0 meter beneden maaiveld.

Uit de analyseresultaten blijkt dat binnen enkel binnen de mengmonsters MM-4 en MM-6, zoals samengesteld van de ondergrond van 0,5 tot 1,0 meter beneden maaiveld, hooguit licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen van respectievelijk de parameters kobalt, molybdeen, nikkel en som PAK, som PCB. In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Conform de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte ondergrond binnen mengmonster MM-4 aan de bodemkwaliteitsklasse 'wonen', de onderzochte grond in de overige mengmonsters voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'altijd toepasbaar'.

De aangetroffen gehalten van de parameters PFAS liggen in zowel de onderzochte boven- als ondergrond beneden de toepassingswaarden voor Landbouw/natuur zoals opgenomen in het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie'.

5.2 Aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het beoogde plangebied voor de herontwikkeling van het Boschplein. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie", enkel voor de ondergrond binnen mengmonsters MM-4 en MM-6, formeel juist is. Gezien de licht verhoogde gehalten is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek.

Arbo en veiligheid

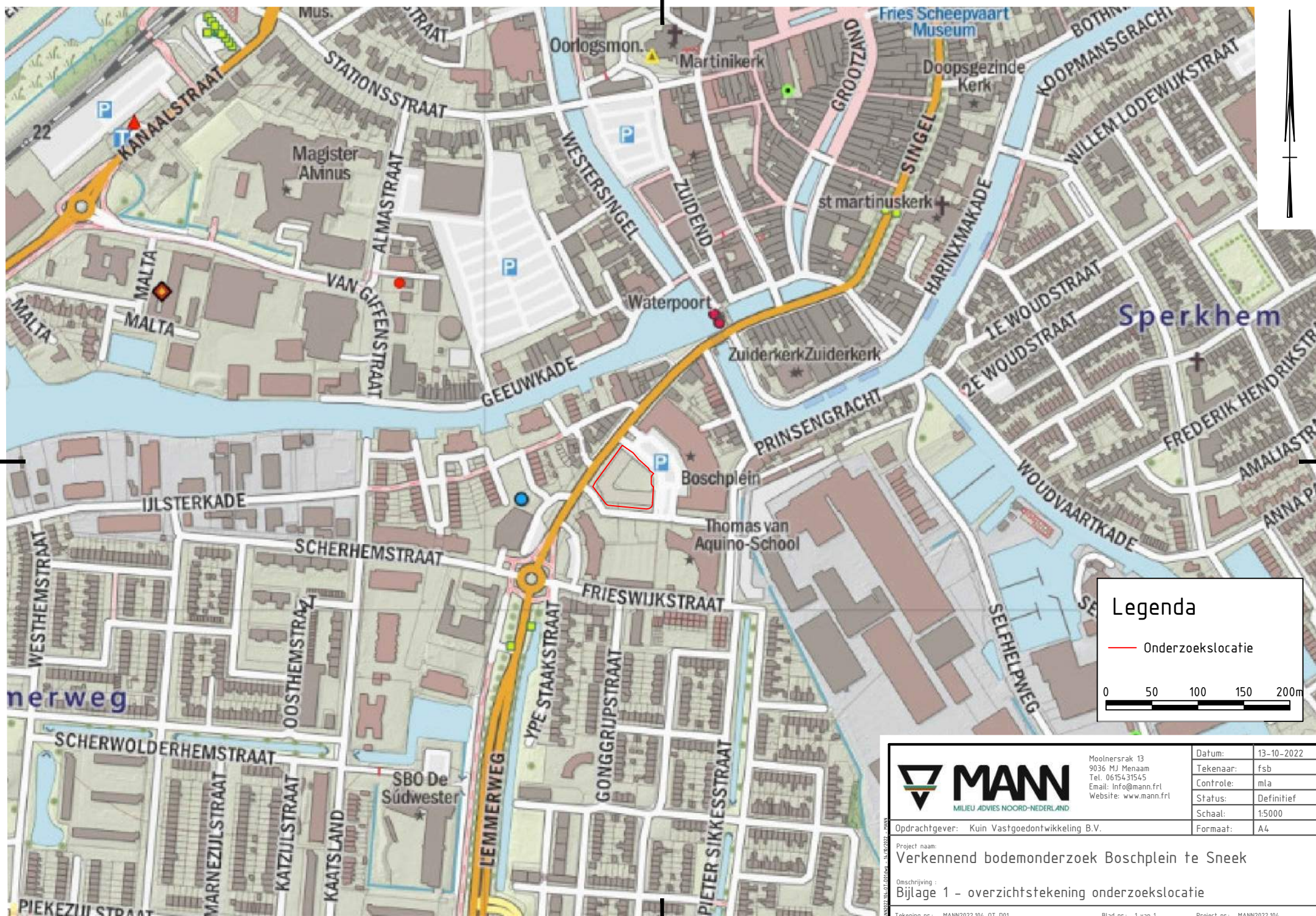
Bij werkzaamheden in verontreinigde bodem kunnen arbeidsrisico's, waaronder mogelijke blootstelling aan gevaarlijke stoffen, optreden. De CROW-publicatie 400 "werken in en met verontreinigde bodem" is hierbij als leidraad te gebruiken. De richtlijn is gericht op risicogestuurd werken met verontreinigd grond en grondwater, waarbij een verschil wordt gemaakt tussen het werken met vluchtige en niet-vluchtige stoffen.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek is vermoedelijk geen veiligheidsklasse van toepassing. Voor de voorgenomen werkzaamheden kan men naar alle waarschijnlijkheid volstaan met het treffen van 'basishygiënische maatregelen'. De definitieve veiligheidsklasse dient voorafgaand aan het werk echter te worden vastgesteld door een hogere veiligheidskundige.

Tot slot wordt geadviseerd om tijdens graafwerkzaamheden alert te zijn op eventuele onvoorziene bodemverontreiniging.

Bijlage 1

Overzichtstekening



Legenda

— Onderzoekslocatie

0 50 100 150 200m



Moolnersrak 13
9036 MJ Menaam
Tel. 0615431545
Email: info@mann.nl
Website: www.mann.nl

Datum:	13-10-2022
Tekenaar:	fsb
Controle:	mla
Status:	Definitief
Schaal:	1:5000
Formaat:	A4

Opdrachtgever: Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.

Project naam:
Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek

Omschrijving:
Bijlage 1 - overzichtstekening onderzoekslocatie

Tekening nr.: MANN2022.104-OT-D01

Blad nr.: 1 van 1

Project nr.: MANN2022.104

Bijlage 2

Kadastrale kaart en gegevens



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sneek

Sectie C

Perceel 3964

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Sneek C 3964	
	Kadastrale objectidentificatie: 052200396470000	
Locatie	Louw Doniastraat 16 104	
	8607 AT Sneek	
	BAG identificatie: 0091010000037669	
Kadastrale grootte	17 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	173146 - 560119	
Omschrijving	Erf - tuin	
Koopsom		Koopjaar 2008
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

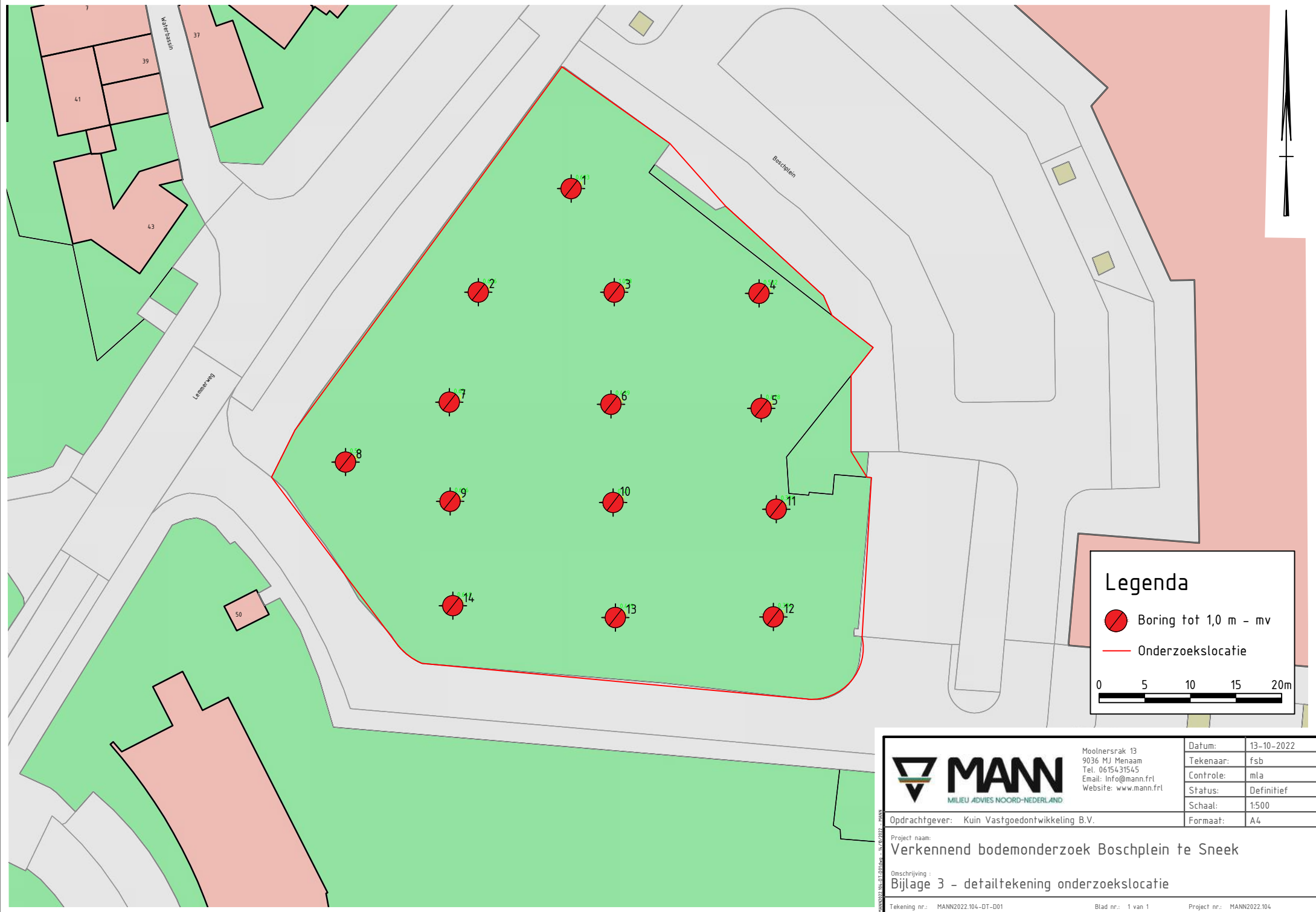
Publiekrechtelijke beperking	Wet bodembescherming	
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Fryslân	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58425/14	Ingeschreven op 14-06-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 62483/199	Ingeschreven op 02-09-2013 om 09:00
	Hyp4 54443/58	Ingeschreven op 10-04-2008 om 13:19
Naam gerechtigde	Gemeente Súdwest-Fryslân	
Adres	Marktstraat 15	
	8601 CR SNEEK	
Postadres	Postbus 10000	
	8600 HA SNEEK	
Statutaire zetel	SNEEK	
KvK-nummer	51791811 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Bijlage 3

Detailtekening



Legenda

-  Boring tot 1,0 m - mv
-  Onderzoekslocatie

0

5

10

15

20m



Moolnersrak 13

9036 MJ Menaam

Tel. 0615431545

Email: info@mann.frl

Website: www.mann.frl

Datum:	13-10-2022
Tekenaar:	fsb
Controle:	mla
Status:	Definitief
Schaal:	1:500
Formaat:	A4

Opdrachtgever:

Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.

Project naam:

Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek

Omschrijving:

Bijlage 3 - detailtekening onderzoekslocatie

Tekening nr.:

MANN2022.104-DT-D01

Blad nr.:

1 van 1

Project nr.:

MANN2022.104

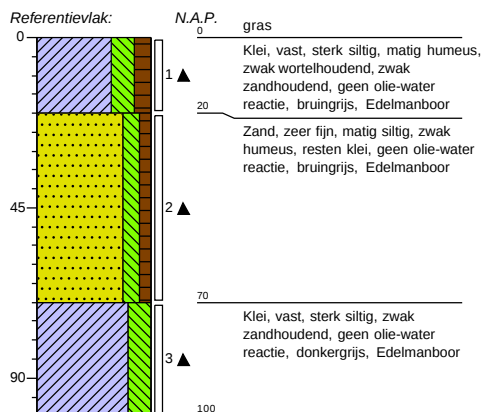
MANN2022.104-DT-D01-01 - 13.10.2022 - MANN

Bijlage 4

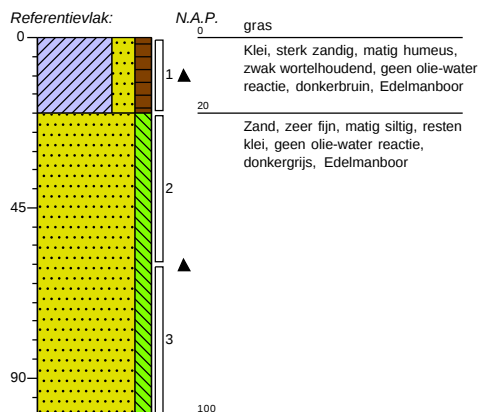
Boorprofielen

Boring: 01

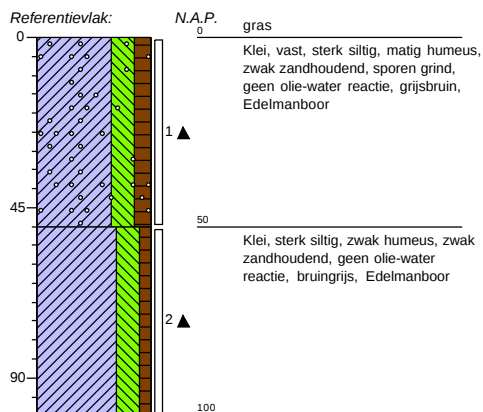
X: 173143.98
 Y: 560155.20
 Datum: 13-10-2022

**Boring: 02**

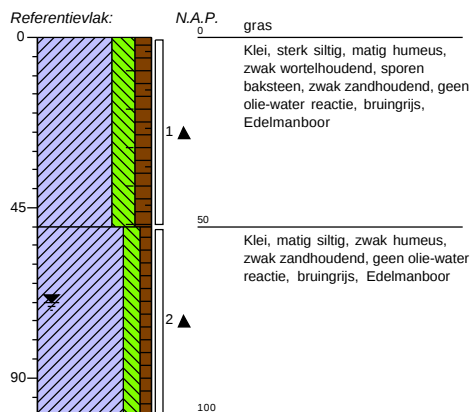
X: 173133.82
 Y: 560143.86
 Datum: 13-10-2022

**Boring: 03**

X: 173148.70
 Y: 560143.85
 Datum: 13-10-2022

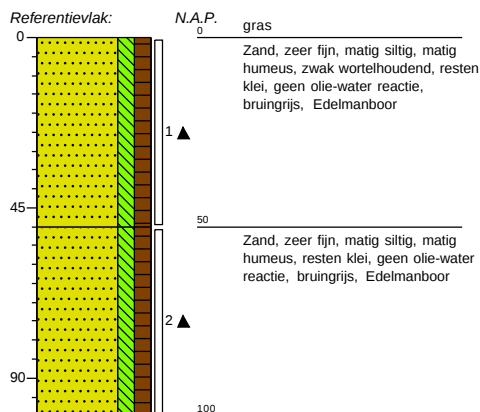
**Boring: 04**

X: 173164.56
 Y: 560143.74
 Datum: 13-10-2022

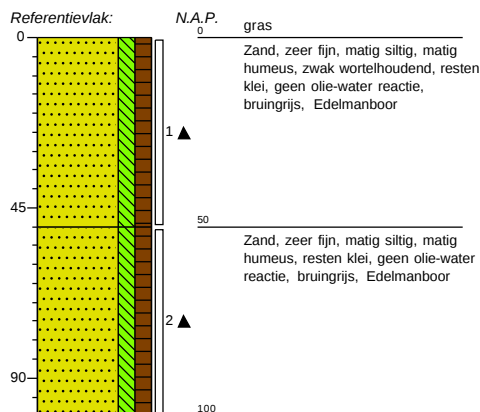


Boring: 05

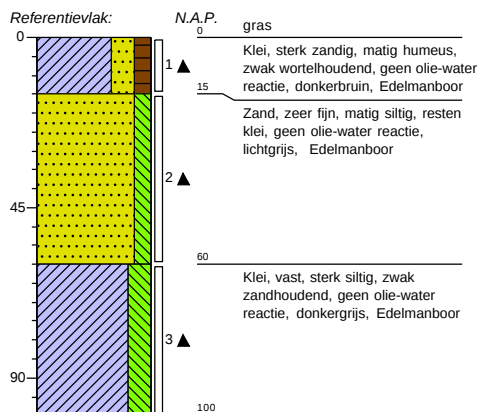
X: 173164.80
 Y: 560131.15
 Datum: 13-10-2022

**Boring: 06**

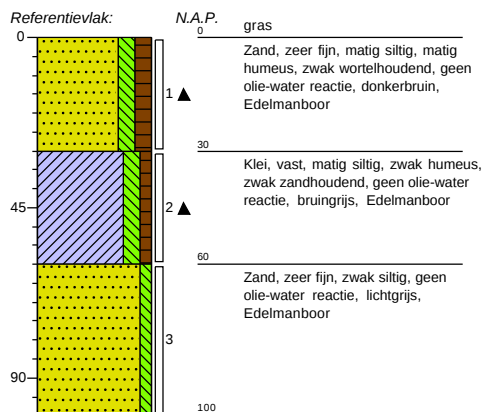
X: 173148.35
 Y: 560131.58
 Datum: 13-10-2022

**Boring: 07**

X: 173130.65
 Y: 560131.82
 Datum: 13-10-2022

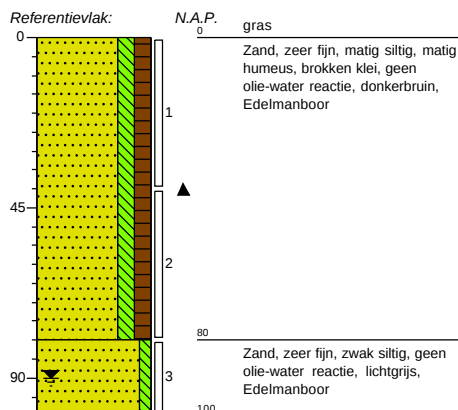
**Boring: 08**

X: 173119.29
 Y: 560125.26
 Datum: 13-10-2022

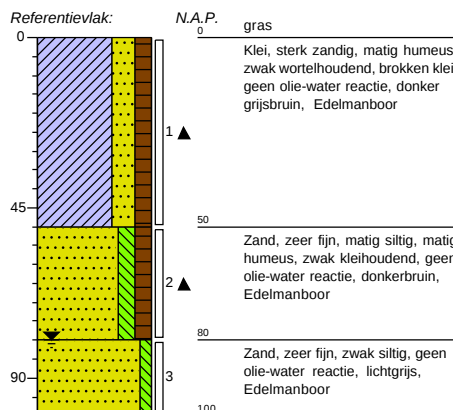


Boring: 09

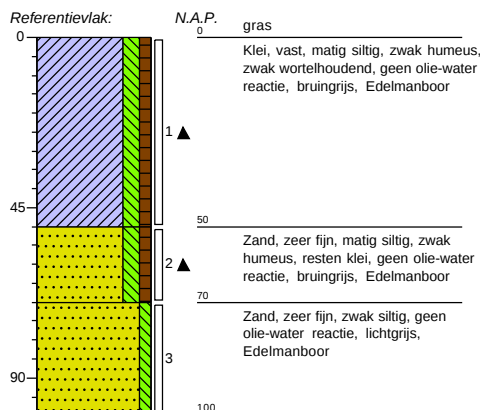
X: 173130.74
 Y: 560120.95
 Datum: 13-10-2022

**Boring: 10**

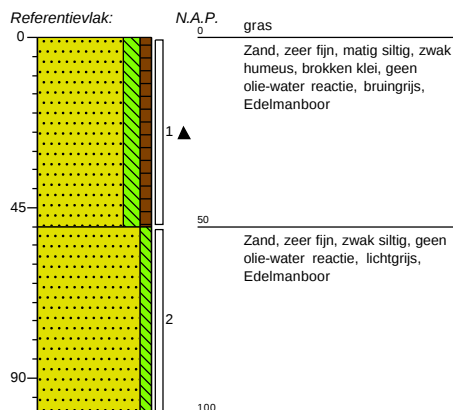
X: 173148.58
 Y: 560120.83
 Datum: 13-10-2022

**Boring: 11**

X: 173166.44
 Y: 560120.10
 Datum: 13-10-2022

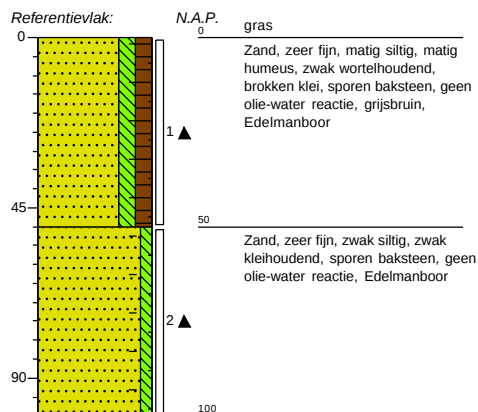
**Boring: 12**

X: 173166.13
 Y: 560108.30
 Datum: 13-10-2022



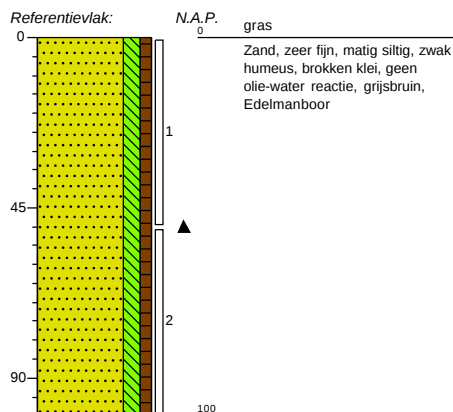
Boring: 13

X: 173148.83
Y: 560108.24
Datum: 13-10-2022



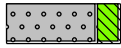
Boring: 14

X: 173131.03
Y: 560109.54
Datum: 13-10-2022

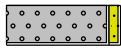


Legenda (conform NEN 5104)

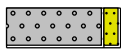
grind



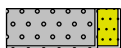
Grind, siltig



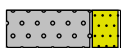
Grind, zwak zandig



Grind, matig zandig



Grind, sterk zandig

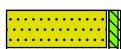


Grind, uiterst zandig

zand



Zand, kleiig



Zand, zwak siltig



Zand, matig siltig



Zand, sterk siltig

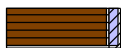


Zand, uiterst siltig

veen



Veen, mineraalarm



Veen, zwak kleiig



Veen, sterk kleiig

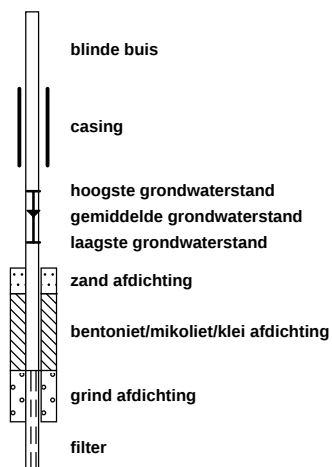


Veen, zwak zandig

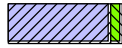


Veen, sterk zandig

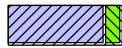
peilbuis



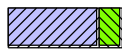
klei



Klei, zwak siltig



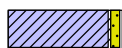
Klei, matig siltig



Klei, sterk siltig



Klei, uiterst siltig



Klei, zwak zandig



Klei, matig zandig



Klei, sterk zandig

leem



Leem, zwak zandig

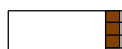


Leem, sterk zandig

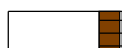
overige toevoegingen



zwak humeus



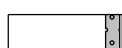
matig humeus



sterk humeus



zwak grindig



matig grindig



sterk grindig

geur

- geen geur
- ◐ zwakke geur
- ◑ matige geur
- ◒ sterke geur
- ◓ uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- ◐ zwakke olie-water reactie
- ◑ matige olie-water reactie
- ◒ sterke olie-water reactie
- ◓ uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- ◐ >0
- ◑ >1
- ◒ >10
- ◓ >100
- ◔ >1000
- ◕ >10000

monsters

- ◐ geroerd monster
- ◑ ongeroerd monster
- ◒ volumering

overig

- ▲ bijzonder bestanddeel
- ◐ Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- ◑ grondwaterstand
- ◒ Gemiddeld laagste grondwaterstand



slib



water

Bijlage 5

Analysecertificaat

Milieu Advies Noord-Nederland
T.a.v. de heer [REDACTED]
Moolnersrak 13
9036MJ MENAAM

Uw kenmerk : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
Ons kenmerk : Project 1427161
Validatieref. : 1427161_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: XNJL-CSPV-EONW-OUFW
Bijlage(n) : 5 tabel(len) + 6 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 20 oktober 2022

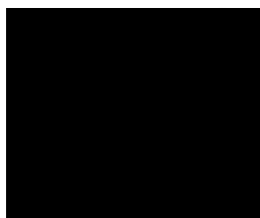
Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



[REDACTED]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1427161
 Uw project omschrijving : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
 Opdrachtgever : Milieu Advies Noord-Nederland

Uw Monsterreferenties

7373526 = MM-1 01 (0-20) 03 (0-50) 04 (0-50)
 7373527 = MM-2 05 (0-50) 06 (0-50) 08 (0-30)
 7373528 = MM-3 09 (0-40) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	13/10/2022	13/10/2022	13/10/2022
Ontvangstdatum opdracht :	13/10/2022	13/10/2022	13/10/2022
Startdatum :	13/10/2022	13/10/2022	13/10/2022
Monstercode :	7373526	7373527	7373528
Uw Matrix :	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	78,4	75,0	77,1
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	5,9	8,5	4,1
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	13,8	10,9	8,9

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	26	38	39
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	< 0,20	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3,0	< 3,0	< 3,0
S koper (Cu)	mg/kg ds	8,3	7,2	8,5
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	26	19	25
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	10	11	10
S zink (Zn)	mg/kg ds	38	34	32

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 35	< 35
-------------------------------------	----------	------	------	------

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,07
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,05
S chryseen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,35	0,35	0,40

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,005	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: XNJL-CSPV-EONW-OUFW

Ref.: 1427161_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1427161
 Uw project omschrijving : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
 Opdrachtgever : Milieu Advies Noord-Nederland

Uw Monsterreferenties

7373529 = MM-4 01 (70-100) 03 (50-100) 04 (50-100) 07 (60-100)

7373530 = MM-5 05 (50-100) 06 (50-100) 14 (50-100)

7373531 = MM-6 09 (80-100) 10 (80-100) 12 (50-100) 13 (50-100)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	13/10/2022	13/10/2022	13/10/2022
Ontvangstdatum opdracht :	13/10/2022	13/10/2022	13/10/2022
Startdatum :	13/10/2022	13/10/2022	13/10/2022
Monstercode :	7373529	7373530	7373531
Uw Matrix :	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	74,8	73,5	82,9
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	4,9	5,9	2,7
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	9,8	6,6	1,5

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	58	26	24
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,23	< 0,20	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	9,1	< 3,0	< 3,0
S koper (Cu)	mg/kg ds	18	6,4	5,0
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0,11	< 0,05	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	29	12	15
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	2,0	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	20	8	5
S zink (Zn)	mg/kg ds	78	28	23

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 35	42
-------------------------------------	----------	------	------	----

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,38
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,19
S fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,71
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,37
S chryseen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,34
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,18
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,31
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,15
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	0,15
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,35	0,35	2,8

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	0,001
S PCB -101	mg/kg ds	0,001	< 0,001	0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,005	0,006

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: XNJL-CSPV-EONW-OUFW

Ref.: 1427161_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1427161
Uw project omschrijving : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
Opdrachtgever : Milieu Advies Noord-Nederland

Uw Monsterreferenties

7373532 = MM PFAS-1 05 (0-50) 06 (0-50) 08 (0-30) 09 (0-40) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50)

7373533 = MM PFAS-2 02 (20-60) 02 (60-100) 07 (15-60) 08 (60-100) 11 (70-100) 12 (50-100) 13 (50-100)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	13/10/2022	13/10/2022
Ontvangstdatum opdracht :	13/10/2022	13/10/2022
Startdatum :	13/10/2022	13/10/2022
Monstercode :	7373532	7373533
Uw Matrix :	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	80,1	83,4
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	3,8	2,4
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	27,1	1,3

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1427161
 Uw project omschrijving : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
 Opdrachtgever : Milieu Advies Noord-Nederland

Uw Monsterreferenties

7373532 = MM PFAS-1 05 (0-50) 06 (0-50) 08 (0-30) 09 (0-40) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50)

7373533 = MM PFAS-2 02 (20-60) 02 (60-100) 07 (15-60) 08 (60-100) 11 (70-100) 12 (50-100) 13 (50-100)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	13/10/2022	13/10/2022
Ontvangstdatum opdracht :	13/10/2022	13/10/2022
Startdatum :	13/10/2022	13/10/2022
Monstercode :	7373532	7373533
Uw Matrix :	Grond	Grond

Organische parameters - per- en polyfluoralkylstoffen (PFAS)

Perfluorcarbonsuren:

Q PFBA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFPeA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFHxA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFHpA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFOA lineair	µg/kg ds	0,1	< 0,1
Q PFOA vertakt	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFNA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFUnDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFDoDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFTTrDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFTeDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFHxDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFODA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1

Perfluorsulfonzuren:

Q PFBS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFPeS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFHxS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFHpS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFOS lineair	µg/kg ds	0,1	0,2
Q PFOS vertakt	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFDS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1

Perfluorverbindingen - precursors:

Q 4:2 FTS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q 6:2 FTS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q 8:2 FTS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q 10:2 FTS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1

Perfluorverbindingen - overig:

Q MeFOSAA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q MeFOSA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q EtFOSAA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q PFOSA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
Q 8:2 DiPAP	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
som PFOA	µg/kg ds	0,2	0,1
som PFOS	µg/kg ds	0,2	0,3

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	:	1427161
Uw project omschrijving	:	2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
Opdrachtgever	:	Milieu Advies Noord-Nederland

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Kwantificering van vertakte PFOS/PFOA is gebaseerd op DIN 38414-14.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AP04-A paragraaf A 1.9 Rapportage (versie 8).

Uw referentie	:	MM-6 09 (80-100) 10 (80-100) 12 (50-100) 13 (50-100)
Monstercode	:	7373531

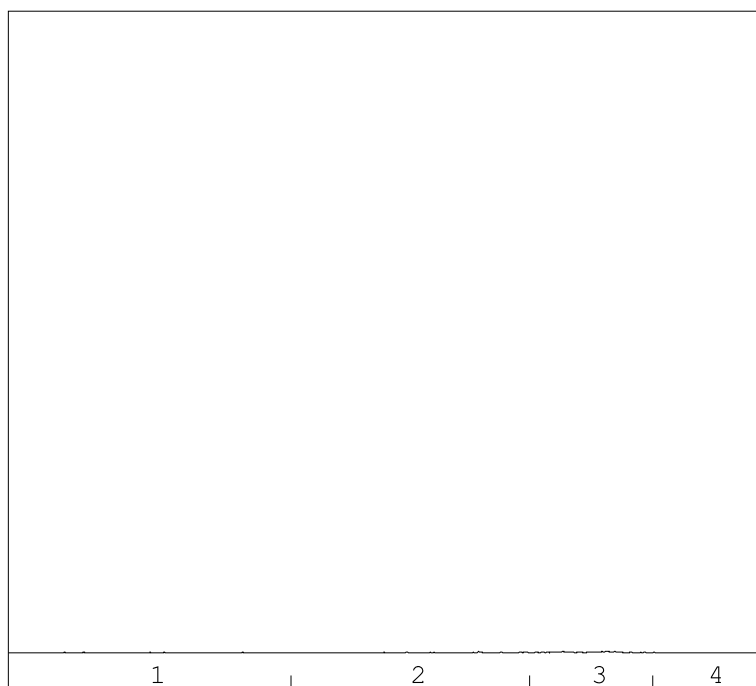
Opmerking(en) bij resultaten:

PCB -138: - Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 7373526
Uw project omschrijving : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
Uw referentie : MM-1 01 (0-20) 03 (0-50) 04 (0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

→
oliefractieverdeling

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

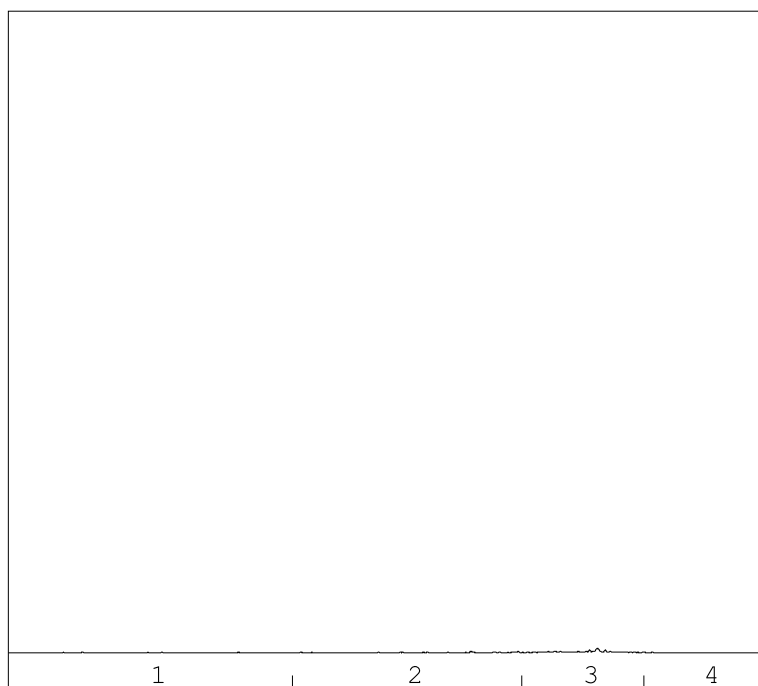
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 7373527
Uw project omschrijving : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
Uw referentie : MM-2 05 (0-50) 06 (0-50) 08 (0-30)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

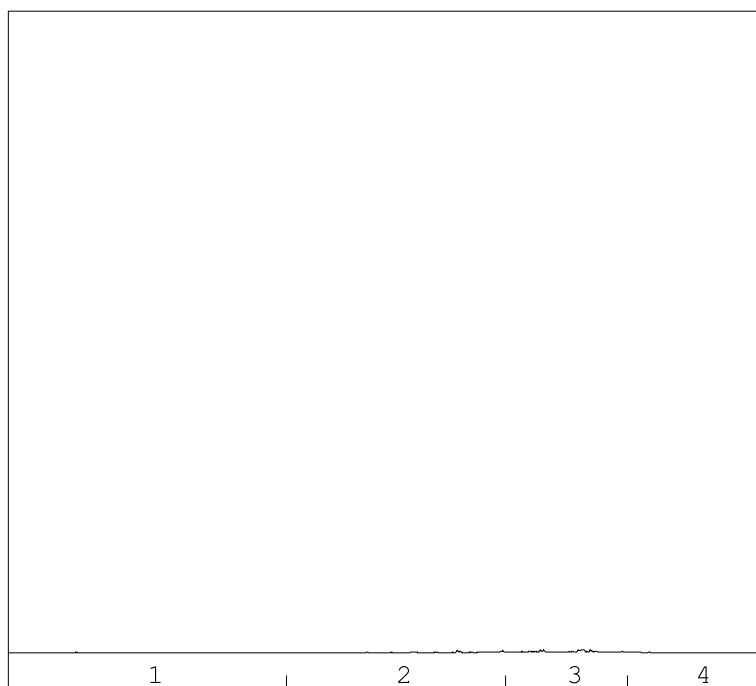
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 7373528
Uw project : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
omschrijving
Uw referentie : MM-3 09 (0-40) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

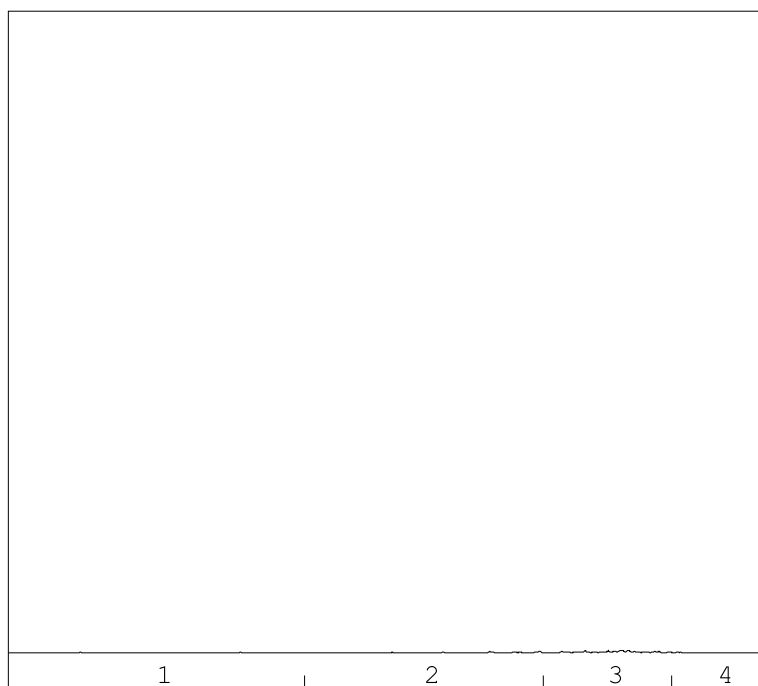
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 7373529
Uw project omschrijving : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
Uw referentie : MM-4 01 (70-100) 03 (50-100) 04 (50-100) 07 (60-100)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

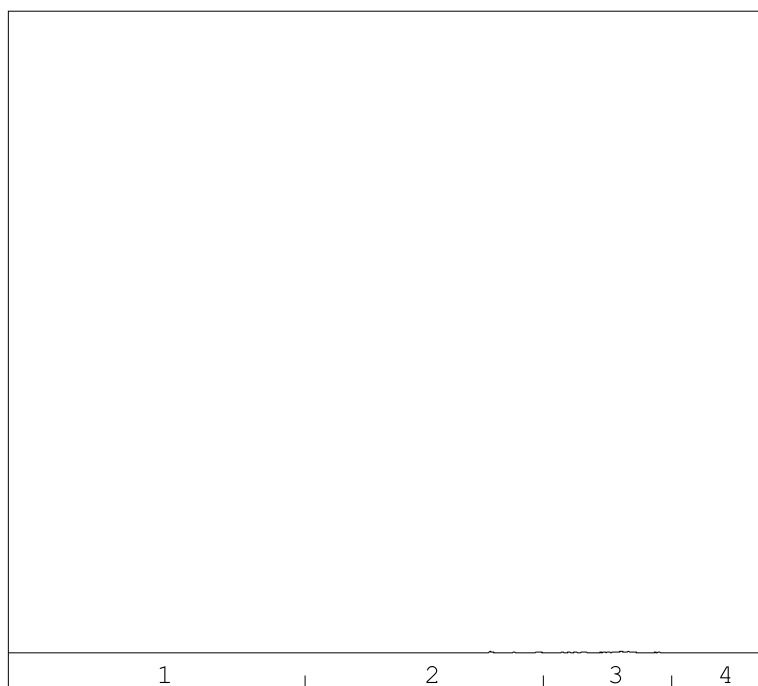
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 7373530
Uw project omschrijving : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
Uw referentie : MM-5 05 (50-100) 06 (50-100) 14 (50-100)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

→
oliefractieverdeling

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

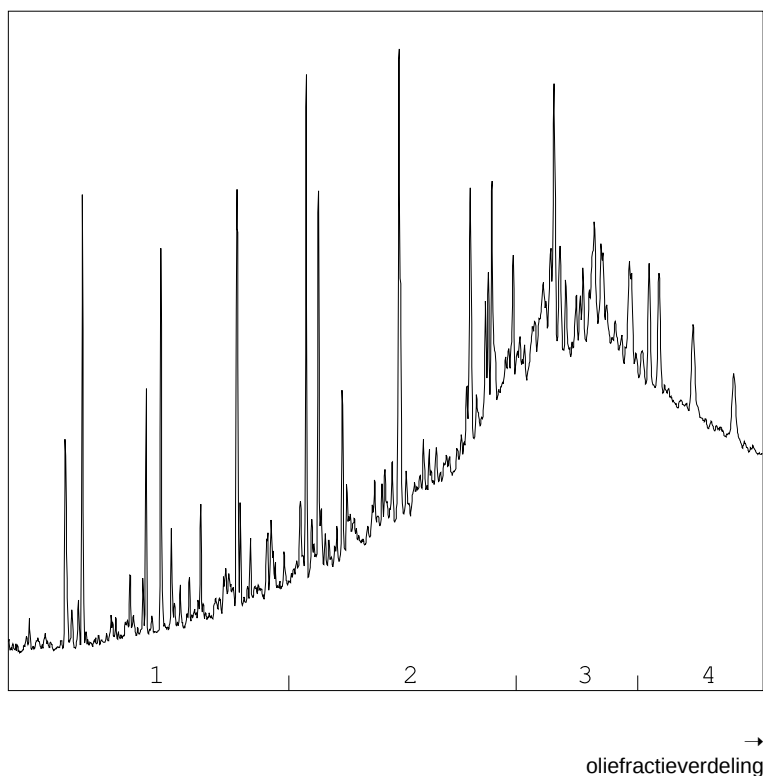
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 7373531
Uw project omschrijving : 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
Uw referentie : MM-6 09 (80-100) 10 (80-100) 12 (50-100) 13 (50-100)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

- | | |
|------------------------|------|
| 1) fractie > C10 - C19 | 3 % |
| 2) fractie C19 - C29 | 30 % |
| 3) fractie C29 - C35 | 42 % |
| 4) fractie C35 -< C40 | 25 % |

minerale olie gehalte: 42 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	: 1427161
Uw project omschrijving	: 2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek
Opdrachtgever	: Milieu Advies Noord-Nederland

Analysemethoden Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodemonderzoek en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Barium (Ba)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8

In dit analysecertificaat zijn de met 'Q' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

PFAS	: Eigen methode
------	-----------------

Bijlage 6

Toetsingsresultaten

Project	2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek						
Certificaten	1427161						
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb						
Toetsversie	BoToVa 3.1.0			Toetsdatum: 24 oktober 2022 08:41			

Monsterreferentie	7373526						
Monsteromschrijving	MM-1 01 (0-20) 03 (0-50) 04 (0-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	5.9	10
Lutum	% (m/m ds)	13.8	25

Droogrest

droge stof	%	78.4	78.4	@
------------	---	------	-------------	---

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	26	41	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.18	-	0.6	6.8	13
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 3.2	-	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	8.3	11	-	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.04	-	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	26	32	-	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	10	15	-	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	38	53	-	140	430	720

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 42	-	190	2595	5000
-----------------------------------	----------	------	----------------	---	-----	------	------

Polycyclische koolwaterstoffen

naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	20.75	40
--------------	----------	------	------------------	---	-----	-------	----

Polychloorbifenylen

PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012

Sommaties

som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.0083	-	0.02	0.51	1
--------------	----------	-------	--------------------	---	------	------	---

Monsterreferentie	7373527						
Monsteromschrijving	MM-2 05 (0-50) 06 (0-50) 08 (0-30)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	8.5	10				
Lutum	% (m/m ds)	10.9	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	75	75.0	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
barium (Ba)	mg/kg ds	38	70	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.17	-	0.6	6.8	13
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 3.7	-	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	7.2	9.7	-	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.04	-	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	19	23	-	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	18	-	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	34	50	-	140	430	720
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 29	-	190	2595	5000
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>							
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	20.75	40
<i>Polychloorbifenylen</i>							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082				
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082				
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082				
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082				
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082				
<i>Sommaties</i>							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.0058	-	0.02	0.51	1

Monsterreferentie	7373528						
Monsteromschrijving	MM-3 09 (0-40) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	4.1	10				
Lutum	% (m/m ds)	8.9	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	77.1	77.1	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
barium (Ba)	mg/kg ds	39	81	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.20	-	0.6	6.8	13
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 4.2	-	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	8.5	13	-	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.04	-	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	25	34	-	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	10	19	-	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	32	54	-	140	430	720
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 60	-	190	2595	5000
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>							
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
fluoranteen	mg/kg ds	0.07	0.07				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.05	0.05				
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	0.4	0.4	-	1.5	20.75	40
<i>Polychloorbifenylen</i>							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017				
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017				
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017				
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017				
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017				
<i>Sommaties</i>							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.012	-	0.02	0.51	1

Monsterreferentie	7373529							
Monsteromschrijving	MM-4 01 (70-100) 03 (50-100) 04 (50-100) 07 (60-100)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	4.9	10					
Lutum	% (m/m ds)	9.8	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	74.8	74.8	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
barium (Ba)	mg/kg ds	58	110	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.23	0.32	-	0.6	6.8	13	
kobalt (Co)	mg/kg ds	9.1	17	1.2 AW	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	18	27	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.11	0.14	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	29	38	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	2	2	1.3 AW	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	20	35	1.0 AW	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	78	130	-	140	430	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 50	-	190	2595	5000	
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	20.75	40	
<i>Polychloorbifenylen</i>								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 101	mg/kg ds	0.001	0.0020					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	0.011	-	0.02	0.51	1	

Monsterreferentie	7373530						
Monsteromschrijving	MM-5 05 (50-100) 06 (50-100) 14 (50-100)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I
<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	5.9	10				
Lutum	% (m/m ds)	6.6	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	73.5	73.5	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
barium (Ba)	mg/kg ds	26	64	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.19	-	0.6	6.8	13
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 4.9	-	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	6.4	10	-	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	12	16	-	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	8	17	-	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	28	50	-	140	430	720
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 42	-	190	2595	5000
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>							
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	20.75	40
<i>Polychloorbifenylen</i>							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
<i>Sommaties</i>							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.0083	-	0.02	0.51	1

Monsterreferentie		7373531						
Monsteromschrijving		MM-6 09 (80-100) 10 (80-100) 12 (50-100) 13 (50-100)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	2.7	10					
Lutum	% (m/m ds)	1.5	25					
Droogrest								
droge stof	%	82.9	82.9	@				
Metalen ICP-AES								
barium (Ba)	mg/kg ds	24	93	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.23	-	0.6	6.8	13	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 7.4	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	5	10	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	15	23	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	5	15	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	23	54	-	140	430	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	42	160	-	190	2595	5000	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	0.38	0.38					
anthraceen	mg/kg ds	0.19	0.19					
fluoranteen	mg/kg ds	0.71	0.71					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.37	0.37					
chryseen	mg/kg ds	0.34	0.34					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.18	0.18					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.31	0.31					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.15	0.15					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.15	0.15					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	2.8	2.8	1.9 AW	1.5	20.75	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026					
PCB - 52	mg/kg ds	0.001	0.0037					
PCB - 101	mg/kg ds	0.001	0.0037					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026					
PCB - 138	mg/kg ds	0.001	0.0037					
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	0.0037					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.006	0.023	1.1 AW	0.02	0.51	1	
Legenda								
@	Geen toetsoordeel mogelijk							
x AW	x maal Achtergrondwaarde							
-	<= Achtergrondwaarde							
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa							

Project	2022.104-Verkennd bodemonderzoek Boschplein te Sneek						
Certificaten	1427161						
Toetsing	T.1 - Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem						
Toetsversie	BoToVa 3.1.0			Toetsdatum: 24 oktober 2022 08:41			

Monsterreferentie	7373526						
Monsteromschrijving	MM-1 01 (0-20) 03 (0-50) 04 (0-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	WO	IND

<i>Lutum/Humus</i>							
Organische stof	% (m/m ds)	5.9	10				
Lutum	% (m/m ds)	13.8	25				
<i>Droogrest</i>							
droge stof	%	78.4	78.4	@			
<i>Metalen ICP-AES</i>							
barium (Ba)	mg/kg ds	26	41	@			
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.18	-	0.6	1.2	4.3
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 3.2	-	15	35	190
koper (Cu)	mg/kg ds	8.3	11	-	40	54	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.04	-	0.15	0.83	4.8
lood (Pb)	mg/kg ds	26	32	-	50	210	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	10	15	-	35	39	100
zink (Zn)	mg/kg ds	38	53	-	140	200	720
<i>Minerale olie</i>							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 42	-	190	190	500
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>							
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035				
<i>Sommaties</i>							
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	6.8	40
<i>Polychloorbifenylen</i>							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012				
<i>Sommaties</i>							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.0083	-	0.02	0.04	0.5

Toetsoordeel monster 7373526:				Altijd toepasbaar			
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--	--	--

Monsterreferentie		7373527						
Monsteromschrijving		MM-2 05 (0-50) 06 (0-50) 08 (0-30)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	8.5	10					
Lutum	% (m/m ds)	10.9	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	75	75.0	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
barium (Ba)	mg/kg ds	38	70	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.17	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 3.7	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	7.2	9.7	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.04	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	19	23	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	18	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	34	50	-	140	200	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 29	-	190	190	500	
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	6.8	40	
<i>Polychloorbifenylen</i>								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00082					
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.0058	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 7373527:				Altijd toepasbaar				

Monsterreferentie	7373528							
Monsteromschrijving	MM-3 09 (0-40) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	4.1	10					
Lutum	% (m/m ds)	8.9	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	77.1	77.1	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
barium (Ba)	mg/kg ds	39	81	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.20	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 4.2	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	8.5	13	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.04	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	25	34	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	10	19	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	32	54	-	140	200	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 60	-	190	190	500	
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	0.07	0.07					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.05	0.05					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.4	0.4	-	1.5	6.8	40	
<i>Polychloorbifenylen</i>								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0017					
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.012	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 7373528:				Altijd toepasbaar				

Monsterreferentie	7373529							
Monsteromschrijving	MM-4 01 (70-100) 03 (50-100) 04 (50-100) 07 (60-100)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	4.9	10					
Lutum	% (m/m ds)	9.8	25					
Droogrest								
droge stof	%	74.8	74.8	@				
Metalen ICP-AES								
barium (Ba)	mg/kg ds	58	110	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.23	0.32	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	9.1	17	WO	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	18	27	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.11	0.14	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	29	38	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	2	2	WO	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	20	35	WO	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	78	130	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 50	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 101	mg/kg ds	0.001	0.0020					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0014					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	0.011	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 7373529:				Klasse wonen				

Monsterreferentie	7373530							
Monsteromschrijving	MM-5 05 (50-100) 06 (50-100) 14 (50-100)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	5.9	10					
Lutum	% (m/m ds)	6.6	25					
Droogrest								
droge stof	%	73.5	73.5	@				
Metalen ICP-AES								
barium (Ba)	mg/kg ds	26	64	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.19	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 4.9	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	6.4	10	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	12	16	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	8	17	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	28	50	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 42	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0012					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.0083	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 7373530:				Altijd toepasbaar				

Monsterreferentie		7373531						
Monsteromschrijving		MM-6 09 (80-100) 10 (80-100) 12 (50-100) 13 (50-100)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	2.7	10					
Lutum	% (m/m ds)	1.5	25					
Droogrest								
droge stof	%	82.9	82.9	@				
Metalen ICP-AES								
barium (Ba)	mg/kg ds	24	93	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.23	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 7.4	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	5	10	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	15	23	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	5	15	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	23	54	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	42	160	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	0.38	0.38					
anthraceen	mg/kg ds	0.19	0.19					
fluoranteen	mg/kg ds	0.71	0.71					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.37	0.37					
chryseen	mg/kg ds	0.34	0.34					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.18	0.18					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.31	0.31					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.15	0.15					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.15	0.15					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	2.8	2.8	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026					
PCB - 52	mg/kg ds	0.001	0.0037					
PCB - 101	mg/kg ds	0.001	0.0037					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026					
PCB - 138	mg/kg ds	0.001	0.0037					
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	0.0037					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0026					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.006	0.023	WO	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 7373531:				Altijd toepasbaar				
Legenda								
@	Geen toetsoordeel mogelijk							
-	<= Achtergrondwaarde							
WO	Wonen							



Bijlage 4 Raadsbesluit



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	planologische instemming ontwikkeling Boschplein te Sneek
Raadsvergadering van	3 maart 2022
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	15 februari 2022
Portefeuillehouder	[REDACTED]
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	[REDACTED]

Voorstel:

Planologisch in te stemmen met de bouw van 27 huurappartementen, 2 commerciële ruimtes en 71 parkeerplaatsen ter plaatse van het Boschplein te Sneek

Inleiding:

Poiesz Vastgoed BV uit Sneek (hierna te noemen: Poiesz) is al vanaf 2017 in onderhandeling met de gemeente voor de ontwikkellocatie Boschplein in Sneek. Het plan omvat de bouw van 27 huurappartementen, 2 commerciële ruimtes en 71 parkeerplaatsen op een perceel grond dat eigendom is van de gemeente ter plaats van het Boschplein te Sneek. Ons college heeft op 25 januari 2022 met Poiesz een koopovereenkomst gesloten. Het is de bedoeling dat Poiesz de grond koopt en doorverkoopt en het plan laat realiseren door Kuin Vastgoedbemiddeling B.V. uit Stede Broec.

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan IJlsterplein, dat is vastgesteld op 31 oktober 2006. Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de herstructurering van het IJlsterplein. Het blok aan de noordzijde van het Boschplein heeft de bestemming 'Woondoeleinden, gestapeld met detailhandel' waarin is voorzien in woningen boven detailhandel en dienstverlening. Voor het zuidelijk blok (de projectlocatie) geldt de bestemming 'Woondoeleinden, gestapeld' waarin uitsluitend wordt voorzien in gestapelde woningbouw met bijbehorende erven en parkeervoorzieningen. Het realiseren van een commerciële plint met detailhandel onder de woningen is daarom niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

Langs de zuid- en westzijde geldt een strook waar een maximum bouwhoogte van 13,2 meter van toepassing is. Het deel dat grenst aan het Boschplein mag maximaal 3,5 meter hoog worden. Het voorgestelde bouwplan blijft op hoofdlijnen bij de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maar voor de commerciële plint is 3,5 meter niet hoog genoeg. Deze wordt ongeveer 4,5 meter hoog en wijkt daarmee af van het bestemmingsplan. De nok komt op 13,5 meter hoogte. Tot slot is er sprake van kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Het gaat om uitkragende balkons aan de zuidzijde en marginale hoekjes aan de west- en oostzijde. Deze overschrijdingen zijn wel in de lijn met het bestemmingsplan. De balkons zijn ondergeschikte bouwdelen die niet meegerekend hoeven te worden en de hoekjes passen binnen de algemene vrijstellingen (afwijkingsregels) die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In 2005 is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld voor de transformatie naar een gemengd woongebied. Voor de Lemmerweg wordt een binnenstedelijk gevoel nagestreefd. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van het Boschplein, waarop oorspronkelijk langs de Lemmerweg een redelijk gesloten wand van woongebouwen, gedeeltelijk met commerciële plint, is beoogd. Een deel van deze bebouwing is gerealiseerd. Aan de overzijde van het Boschplein ligt de driehoekige kavel nog braak. Deze kavel is in het BKP IJlsterplein opgenomen als Blok H,

bedoelt voor een appartementengebouw. De bebouwing in het oostelijk deel van het IJlsterplein is gedeeltelijk anders ontwikkeld dan aanvankelijk was beoogd (de wand is minder gesloten). Nu dit deel tot afronding komt door invulling van blok H, is er behoefte aan een nieuw beeldkwaliteitskader, dat rekening zal houden met de ontstane stedelijke structuur en ook de nieuwe belangen van de gebruikers van het gebied in acht neemt.

Doel:

Een besluit nemen over de planologische medewerking voor de ontwikkellocatie Boschplein Sneek.

Argumenten:

Zoals hiervoor reeds genoemd, omvat het plan de bouw van 27 huurappartementen. Deze woonfunctie is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ook worden hier twee commerciële ruimtes ondergebracht. Dit sluit aan bij de detailhandelstructuurvisie. De schillocaties (waaronder het Boschplein) 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 zijn middelgrote winkels (500 m² - 1000 m²) gevestigd met dagelijks, doelgericht en recreatief aanbod die in de binnenstad lastig een plek kunnen vinden. Gemak en voldoende parkeergelegenheid vormen de belangrijkste bezoeksredenen voor de schillocaties.

De winkels zijn qua maatvoering afgestemd op de voorwaarden uit de visie. Het project voldoet aan de vertaling van de visie in het bestemmingsplan voor het Normandiaplein, waarin een bedrijfsvloeroppervlakte van individuele detailhandelsvesting van minimaal 500 m² is voorgeschreven. Het toevoegen van extra detailhandelsoppervlakte doet op de hiervoor beschreven wijze geen afbreuk aan de positie van het kernwinkelgebied van Sneek en sluit aan bij de uitgangspunten van de detailhandelsstructuurvisie.

De Lemmerweg heeft door de ontwikkelingen ten noorden van het Boschplein een duidelijk binnenstedelijk beeld gekregen. De beoogde bouw aan de zuidzijde van het perceel sluit in typering en positie aan op de oorspronkelijke uitgangspunten en een commerciële plint draagt bij aan het stedelijke gevoel. Er ontstaat nu in bebouwingsintensiteit een zachtere overgang vanaf de rotonde met de Scherhemstraat/Frieswijkstraat naar de binnenstad. De entree wordt gemarkeerd door het nieuwe politiebureau aan de oostzijde en het bedrijfs- en appartementengebouw aan de westzijde. Na deze panden krijgt de Lemmerweg een andere, meer binnenstedelijke bestrating. Hier is aan de westzijde van de Lemmerweg een oud bebouwingslint aanwezig, dat bestaande uit relatief kleinschalige woonbebouwing. De voorgestelde nieuwbouw komt hier tegenover te staan. Voorbij het Boschplein en de aansluiting van de IJlsterkade, wordt ook het bebouwingslint aan de westzijde meer binnenstedelijk van aard en omvang. Het realiseren van een meer open bebouwingsbeeld ter hoogte van dit deel van de Lemmerweg sluit goed aan op het lint aan de westzijde en doet geen afbreuk aan het uitgangspunt om van de Lemmerweg een binnenstedelijke invalsweg te maken.

Een belangrijk uitgangspunt is dat er geen achterkantsituatie ontstaat aan de Lemmerweg en de Louw Doniastraat. Het laden en lossen van winkels, dat vaak via een magazijn deur gaat moet in dit geval via de entree, vanaf het Boschplein.

Om zowel het plein als ook de omliggende straten een vriendelijke en aantrekkelijke uitstraling te geven, is een groene aankleding ontworpen. Daarvoor wordt verwezen naar het onderstaande kaartje.



Schets groeninvulling Boschplein en Lemmerweg

Over de parkeersituatie in het projectgebied is afstemming gezocht met de gemeente. Op basis van de Parkeernormennota wordt uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte:

- parkeernorm woningen 1,5 pp/w, voor 27 woningen in totaal 41 parkeerplaatsen;
- parkeernorm winkels 3 pp/100 m2, voor 2 x 500 m2 in totaal 30 parkeerplaatsen;
- totale behoefte 71 parkeerplaatsen

Binnen het projectgebied kan worden voorzien in 32 parkeerplaatsen. Voor de overige 39 parkeerplaatsen moet een oplossing worden gezocht in de directe omgeving of moeten parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Aan weerszijden van de Lemmerweg en aan de overzijde van de Louw Doniastraat zijn opties om in totaal 18 parkeerplaatsen te realiseren. Het gaat om 3 langs de Lemmerweg aan de overzijde, en 6 langs de Lemmerweg aan de zijde van het projectgebied en 9 langs de zuidzijde van de Louw Doniastraat. De voorgestelde situering is hieronder weergegeven. De overige 21 parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de parkeergarage 'Boschplein'.

Alternatieven:

Het alternatief is om geen medewerking te verlenen.

Risico's:

Geen.

Kaders:

artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o Wabo en artikel 6.5, lid 3 Bor

Financiële aspecten/gevolgen:

De grondexploitatie Boschplein Sneek loopt al lange tijd. De nu voorliggende locatie is het laatste te ontwikkelen deelgebied, waarna het plan is gerealiseerd. Vanaf het begin is deze (herstructurerings) grondexploitatie verliesgevend. Per 1-1-2021 is het verwachte verlies

Voor dit verwachte verlies is een voorziening getroffen.

In de koopovereenkomst is een maximumbedrag van [REDACTED] opgenomen vanwege een mogelijke aanvullende bodemsanering. Dit past binnen de budgetten in de grondexploitatie. Dit geldt ook voor de nog te maken plankosten en mogelijk nog te maken restant woonrijp maken. De in de grondexploitatie geraamde opbrengst uit de grondverkoop wordt naar verwachting gehaald. Samengevat is er geen reden om afwijkingen te verwachten op het financieel kader van de meest recent vastgestelde grondexploitatie.

Duurzaamheid:

De nieuwbouw zal voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen, waaronder gasloos bouwen.

Global Goals:

N.v.t.

Vervolgproces:

Nadat de gemeenteraad planologische instemming heeft gegeven, zullen de plannen (ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan) voor vooroverleg/inspraak worden vrijgegeven. Vervolgens zullen ingekomen reacties worden verwerkt (met een eventuele bijstelling van de plannen). Daarna zal het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Vervolgens kan de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend. De ontwerpbeschikking ligt vervolgens gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Vervolgens zal er door het college besluitvorming plaats moeten vinden over de afgifte van de omgevingsvergunning.

Monitoring en evaluatie:

n.v.t.

Gevolgen voor LTA:

n.v.t.

Communicatie en afstemming:

Nadat de gemeenteraad planologisch instemming heeft gegeven, zullen de plannen vrijgegeven worden voor vooroverleg/inspraak.

Bijlage(n)

Meegezonden:

- concept ruimtelijke onderbouwing
- concept beeldkwaliteitsplan

Ter inzage:

- n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

planologische instemming ontwikkeling Boschplein te Sneek

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 januari 2022;

besluit de raad:

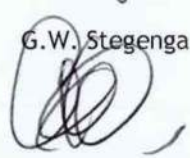
Planologisch in te stemmen met de bouw van 27 huurappartementen, 2 commerciële ruimtes en 71 parkeerplaatsen ter plaatse van het Boschplein te Sneek

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 3 maart 2022



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.



Bijlage 5 Overlegreacties

BRANDWEER

Fryslân



Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Súdwest-Fryslân
T.a.v. Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweerfryslan.nl
E info@brandweerfryslan.nl

Datum 3 mei 2022
Onze referentie UIT/21411 Z/22/00008624
Uw referentie 21170
Uw brief van 20 april 2022

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]

Bijlagen 1

Pand-ID

Onderwerp Advies RO – Ruimtelijke onderbouw ing – Appartementencomplex met commerciële plint - Boschplein, Sneek

Geacht college,

Op 20 april 2022 heeft Brandweer Fryslân uw bericht ontvangen met de mogelijkheid om advies te geven op de ruimtelijke onderbouw om een appartementencomplex met commerciële plint aan het Boschplein te Sneek te kunnen realiseren. Ons belang is om de fysieke veiligheid en de brandweezorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die wij hiermee nastreven zijn het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Daarom reageren wij middels dit advies op de toegezonden ruimtelijke onderbouw.

Uitwerking

Het voorliggende advies betreft een advies op grond van de Wet veiligheidsregio's (Wvr) in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweezorg. De uitwerking hiervan is in de bijlage opgenomen.

Advies

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen het initiatief. Wel voorzien wij in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in deze bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- het aandachtspunt over de inzetdiepte met jullie eigen brandpreventisten te delen, zodat zij dit kunnen meenemen in hun beoordeling voor de bouwvergunning. Hiervoor adviseren wij om de inzetdiepte zo kort mogelijk te houden en anders gaan denken aan alternatieven, zoals een droge stijgleiding. Indien gewenst zijn wij altijd bereid om hierin mee te denken.

Mocht u naar aanleiding van deze brief een nadere toelichting willen, dan kunt u hiervoor contact opnemen met de behandelaar. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken voor een terugkoppeling naar de lokale brandweerpost.

BRANDWEER

Fryslân



Brief: UIT/21411 Z/22/00008624
Pagina 2 van 7

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze,

[Redacted signature]

clusterhoofd risicobeheersing en planvorming

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.



Bijlage 1:
Toelichting op het advies van Brandweer
Fryslân

*Advies RO – Ruimtelijke onderbouwing – Appartementencomplex
met commerciële plint - Boschplein, Sneek*



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UTT/21411 Z/22/00008624
Pagina 4 van 7

1. Situatie

Het betreft het realiseren van een woongebouw met 27 appartementen. Deze is 13,5 meter hoog. Op de begane grond worden twee winkels gerealiseerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan op de locatie een woongebouw worden gebouwd, maar de voorgestelde commerciële plint is in strijd met het bestemmingsplan. Ook wijkt het bouwplan qua maatvoering op onderdelen af van de bouwregels. Daarom wordt een omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd met de regels ruimtelijk ordening' aangevraagd.

2. Omgevingsveiligheid

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid.

2.1. Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en basisnetroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. Externe veiligheid is daarmee niet relevant. De toetsing en conclusie in het bestemmingsplan is juist.

3. Advies risico's en brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, de bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de zelfredzaamheid.

3.1. Scenario 'gebouwbrand'

Een relevant scenario is een gebouwbrand. Gelet op de aard van het bouwwerk (appartementen na 2003) is een volledig ontwikkelde brand over de gehele verdieping van het appartement een realistisch scenario. Dit beschouwende als maatgevend scenario zal de inzet van de brandweer er primair op gericht zijn om branduitbreiding naar de andere appartementen te voorkomen en om de brand te blussen. Ook zal de ontruiming van omliggende appartementen een aandachtspunt zijn.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UTT/21411 Z/22/00008624
Pagina 5 van 7

In geval er sprake is van een beginnende brand zal de brandweer nog een redding en/ of een brandbestrijding binnen in het gebouw proberen uit te voeren. Dit met het doel om personen in veiligheid proberen te brengen en te proberen de brand klein te houden. Een goede opkomsttijd, bereikbaarheid en bluswatervoorziening is hiervoor essentieel. Bij een ontwikkelde brand zal de brandweer het gebouw niet meer kunnen betreden en zal de brandweerinzet gericht zijn op bescherming van de omgeving en het blussen van de brand.

3.2. Opkomsttijd

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen knel-/aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd.

Kader

Volgens Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân valt het plangebied onder brandrisicogebied 2, waarbij een norm van 12 minuten geldt voor de opkomsttijd. Hoe hoger de opkomsttijd, des te groter de kans dat het volledige pand verloren gaat. Ook de kans op een succesvolle redding van in nood verkerende personen neemt af naarmate de opkomsttijd toeneemt.

Toets

De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig in het plangebied ligt nabij de 10 à 11 minuten en voldoet daarmee aan de geldende normen.

3.3. Bereikbaarheid

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid.

Kader

Om het complex te kunnen bereiken is een (openbare) weg nodig die minimaal 4,5 meter breed is, meer dan 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte heeft en die berekend is op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. De benodigde bochtenstraal is R5.5 en R10. Om een brandweervoertuig te kunnen opstellen en om gebruik te maken van alle rondom aangebrachte materiaalkasten zijn deze afmetingen ook nodig.

De brandweer hanteert als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via een tweede onafhankelijke route benaderbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is.

Tot slot moet bij dergelijke bouwwerken tot op 10 meter van de ingangen opgesteld kunnen worden, zodat 50 meter inzetdiepte in de bouwwerken gegarandeerd is. Dit is van belang, omdat de lengte van de slang op een brandweervagen 60 meter is.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UTT/21411 Z/22/00008624
Pagina 6 van 7

Toets

Kijkende naar het plangebied:

- is deze gelegen aan een breed aangelegde weg;
- is deze via een tweede onafhankelijke route te benaderen.

De inzetdiepte in de appartementen kan mogelijk wel een knelpunt zijn. Om dit goed te kunnen bepalen zijn gedetailleerdere tekeningen noodzakelijk.

Advies

Brandweer Fryslân adviseert om:

- het aandachtspunt over de inzetdiepte met jullie eigen brandpreventisten te delen, zodat zij dit kunnen meenemen in hun beoordeling voor de bouwvergunning. Hiervoor adviseren wij om de inzetdiepte zo kort mogelijk te houden en anders gaan denken aan alternatieven, zoals een droge stijgleiding. Indien gewenst zijn wij altijd bereid om hierin mee te denken.

3.4. Bluswater

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen knel-/ aandachtspunt met betrekking tot het bluswater.

Kader

Voor de appartementen is het gewenst dat binnen 6 minuten minimaal 500 l/min beschikbaar is voor de eerste brandbestrijding. Voor de winkelfunctie is dit 1.000 l/min. Dit kan ten eerste gerealiseerd worden door af te leggen op een brandkraan met voldoende opbrengst die op maximaal 100 meter van de opstelplaats ligt. Ook kan het via geschikt openwater dat op maximaal 8 meter van de opstelplaats ligt, waarbij de geschiktheid afhankelijk is van factoren zoals begroeiing en waterspiegel.

Daarnaast is het gewenst dat in geval van een sterk escalerende brand er binnen 1.000 meter openwater aanwezig is, zodat binnen 60 minuten inzet van het grootschalig watertransport mogelijk is.

Toets

Kijkende naar de eerste brandbestrijding in het plangebied ligt er, vanaf de ingangen gerekend, binnen 100 meter afstand een brandkraan op een waterleiding met voldoende diameter. De situatie voldoet daarmee - voor wat betreft de eerste brandbestrijding - aan de vereisten.

In geval zich een sterk escalerende brand voordoet, dan is er binnen 1.000 meter geschikt openwater aanwezig en kan binnen 60 minuten grote hoeveelheid bluswater door het grootschalig watertransport geleverd worden. De situatie voldoet daarmee - voor wat betreft een escalerende brand - aan de vereisten.

BRANDWEER

Fryslân



Brief: UTT/21411 Z/22/00008624
Pagina 7 van 7

3.5. Zelfredzaamheid

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen knel-/ aandachtspunt met betrekking tot zelfredzaamheid.

Kader

Van belang is dat personen in de gelegenheid zijn om zich tijdig in veiligheid te brengen indien zich een incident voordoet.

Toets

In de meegezonden documentatie is niks gevonden dat duidt op een mogelijk beperkende zelfredzaamheid.

4. Conclusie

Een niet aan de vereiste voldoen van de inzetdiepte zou ertoe kunnen resulteren dat de brand zich zodanig ontwikkelt, dat een inzet binnen in de woning niet meer mogelijk is. Dit komt doordat er tijd verloren gaat om extra slanglengte te creëren. De brand wordt in geval van een ontwikkelde/ uitslaande brand eerst vanaf de buitenkant bestreden, voordat naar binnen gegaan kan worden. Dit verkleint de overlevingskans van eventuele aanwezige slachtoffers. Ook kan hierdoor de materiele schade toenemen.

5. Eindadvies

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen het initiatief. Wel voorzien wij in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in deze bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- het aandachtspunt over de inzetdiepte met jullie eigen brandpreventisten te delen, zodat zij dit kunnen meenemen in hun beoordeling voor de bouwvergunning. Hiervoor adviseren wij om de inzetdiepte zo kort mogelijk te houden en anders gaan denken aan alternatieven, zoals een droge stijgleiding. Indien gewenst zijn wij altijd bereid om hierin mee te denken.

OVERLEGREACTIE GASUNIE

Geachte heer / mevrouw,

Bij e-mailbericht van dd 20 april 2022 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd plan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Omgevingsloket

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17


crossing borders in energy

OVERLEGREACTIE LIANDER

Beste mevrouw [REDACTED]

Dank voor het toesturen van de informatie.
Vanuit Liander hebben wij geen opmerkingen op het plan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Omgevingsmanager | team Ruimte & Recht (Oost)

[REDACTED]



Qirion B.V. | Postbus 50, 6920 AB Duiven, Nederland | Postbezorgingscode (PCB): N381 | Dijkgraaf 4, 6921 RL | KvK 09119276 Duiven | www.qirion.nl | www.werkenbijqirion.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10000
8600 HA SNEEK

Leeuwarden, 27 mei 2022
Verzonden, **31 MEI 2022**

Ons kenmerk : 01999425
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies vooroverleg omgevingsvergunning Boschplein Sneek (bouw appartementencomplex met commerciële plint)

Geacht college,

Op 20 april 2022 is bovengenoemde voorontwerp omgevingsvergunning ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in de omgevingsvergunning zijn op een juiste wijze verwerkt.

De omgevingsvergunning geeft voor het overige aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Natuurinclusief bouwen (cat.4, Omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging maar kan ook onze provinciale ecooloog u hierover adviseren. Ik wil u vragen om bij het ontwerp hiermee rekening te houden.

Waterrobuust bouwen (cat.4, Omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)

In de nieuwe Omgevingsvisie wordt onder andere ingezet op waterrobuust bouwen waarbij de verbinding wordt gelegd met ons waterbeleid; het Regionaal Waterprogramma (RWP). In elk ruimtelijk plan voor woningbouw mag aandacht voor de bescherming tegen overstromingen niet ontbreken.

Bij waterrobuust bouwen gaat het vooral om een juiste aanleghoogte van bebouwing, zodat bij falen van boezemkeringen schade zoveel mogelijk voorkomen wordt. In het ontwerp RWP (hoofdstuk 6.4) is een advies opgenomen over (minimale) aanleghoogte uitgesplitst naar functie en gebiedstype. Om voldoende aanleghoogte te bereiken zal (meestal) ophogen, in combinatie met het bouwrijp maken van een gebied noodzakelijk zijn.

Hoewel primair gericht op het falen van boezemkeringen, kan dit advies ook kansen bieden om risico op waterschade bij intense neerslag en grondwateroverlast te beperken. Hierbij is het altijd goed om een te (her)ontwikkelen gebied in relatie tot zijn omgeving te beschouwen. Ik wil u vragen om hiermee rekening te houden en onze provinciale waterdeskundigen kunnen u hierover desgewenst nader adviseren.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,




afdelingshoofd Omgevingszaken

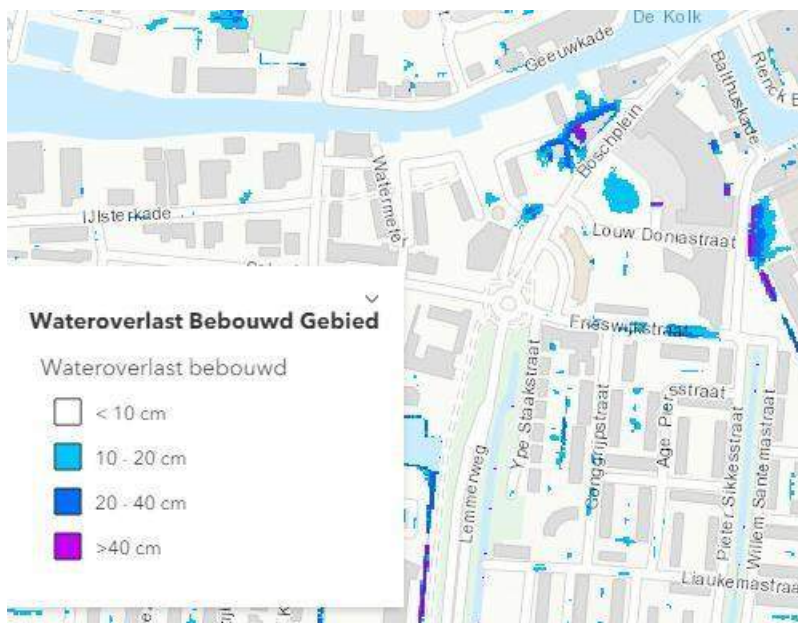
OVERLEGREACTIE WETTERSKIP FRYSLÂN

Goedemorgen,

Op 20 april jl. hebben wij de ruimtelijke onderbouwing m.b.t. de bouw van een appartementencomplex met commerciële plint aan het Boschplein in Sneek ter inzage gekregen, waarvoor onze dank. Hieronder vindt u een aantal op- en/of aanmerkingen en vragen opgesomd:

1. In de waterparagraaf wordt beschreven dat compenseren op locatie niet mogelijk is. Er wordt beschreven dat grote wateroppervlakken niet passen bij het stedelijk karakter en dat op de beperkte buitenruimte het ook niet doelmatig is om technische voorzieningen als rententiekragen te realiseren. Er zijn meer mogelijkheden om te voldoen aan de compensatie normen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld groene daken of het hergebruik van regenwater (zie voor meer informatie de leidraad watertoets paragraaf 4.3.6.2 (pag. 50)). Volgens de Friese Klimaatatlas is het plangebied gevoelig voor wateroverlast en met deze reden is het goed om voldoende aandacht te hebben voor de waterberging in het gebied (zie hieronder).

Het versneld afvoeren van verhard oppervlak betreft een vergunningsplichtige activiteit, tenzij in de watertoetsprocedure een overeenstemming is bereikt. Het lijkt mij goed als wij in dit stadium nader in zoomen op de invulling van de compenserende maatregelen. Graag ontvang ik een nadere uitwerking van de invulling zoals jullie hem voor ogen hebben.



2. Onder de subparagraaf 'Schoon' wordt het volgende beschreven: *"Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Het uitgangspunt is dat het gebouw wordt aangesloten op de bestaande rioleringsvoorzieningen. Afstromend hemelwater vanaf de verhardingen kan via het hemelwaterriool worden afgevoerd op watergangen en wadi's in het peilgebied."* Wordt het hemelwater afkomstig van het gebouw nu ook afgevoerd via naar het hemelwaterriool naar de watergangen en wadi's of wordt deze aangesloten op het afvalwaterriool?
3. In de waterparagraaf wordt beschreven dat het plan via de digitale watertoets kenbaar is gemaakt bij het waterschap. Op het moment kan ik de watertoets niet terugvinden in ons systeem. Heeft u wellicht voor mij de samenvatting welke u na het doorlopen van de watertoets heeft ontvangen?

4. Voor de aanleghoogte geven wij naar aanleiding van de droogleggingsnorm (zie pag. 51 van de leidraad watertoets) graag het volgende advies mee. Het peil ter plaatse is -0,52 m NAP. In geval van bebouwing zonder kruipruimte adviseren wij de nieuwe bebouwing boven +0,2 m NAP (-0,52 m NAP (streefpijl) + 0,7 m (droogleggingsnorm)) aan te leggen. Bij bebouwing met kruipruimte adviseren wij een minimale aanleghoogte van +0,6 m NAP (-0,52 m NAP (streefpeil) + 1,10 m (droogleggingsnorm)). Naar schatting ligt het maaiveld tussen de +0,5 en +0,9 m NAP (<https://www.ahn.nl/index.html>). We adviseren u echter om dit in te laten meten, waar het een momentopname betreft. U kunt meer informatie vinden in hoofdstuk 4.3.7 van de leidraad watertoets. Let op: wij zijn niet de bevoegde instantie voor de aanleghoogte, maar adviseren u hierin.

Wij wachten uw reactie af op punt 1, 2 en 3. Mochten er nog vragen zijn, verneem ik het graag.

Met vriendelijke groet,



Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

T 058 – 292 2222 | E info@wetterskipfryslan.nl | www.wetterskipfryslan.nl