

omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning Sneek - Grootzand 51 - Scharnestraat 25

Súdwest-Fryslân



RHO ADVISEURS

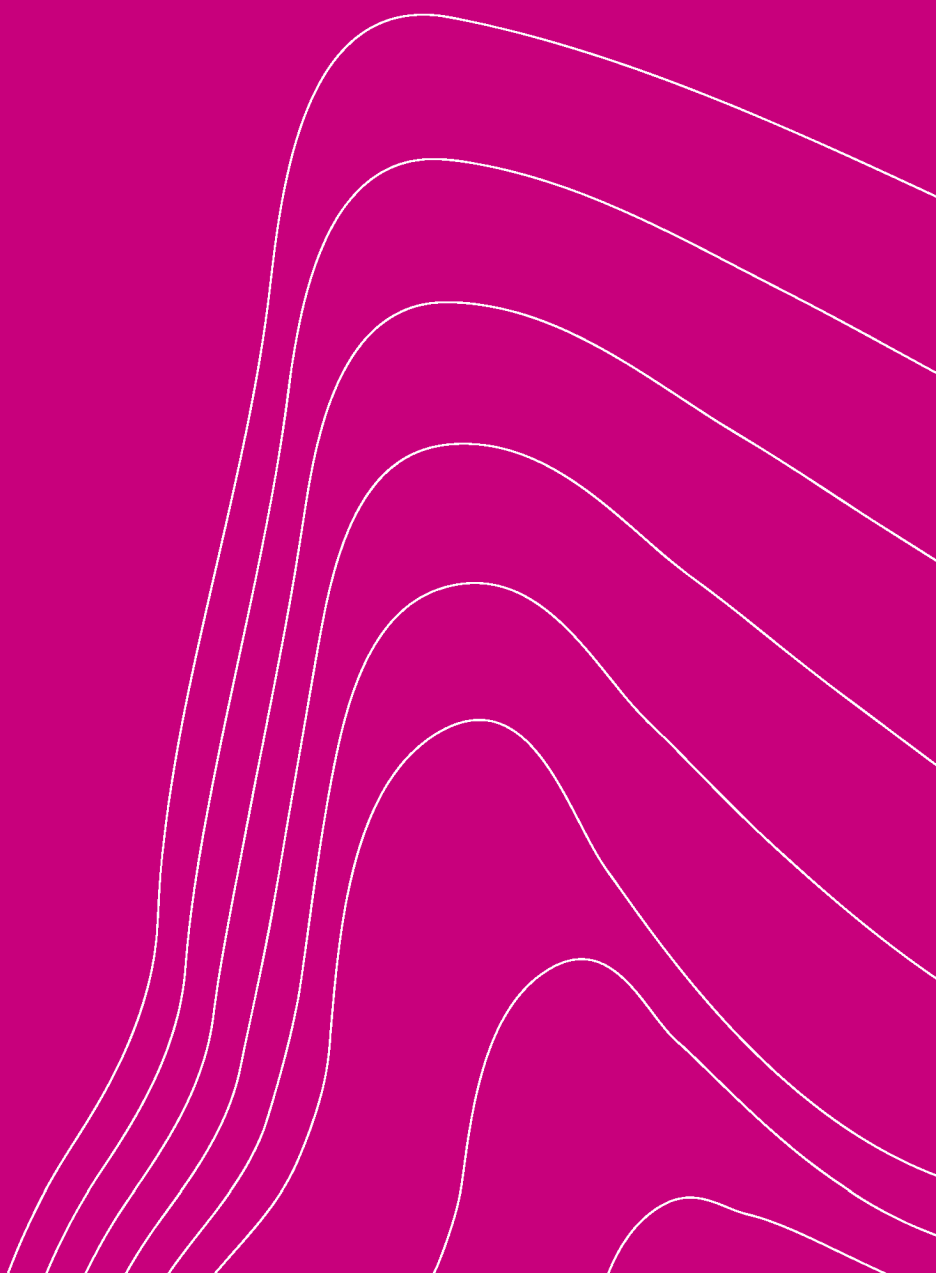
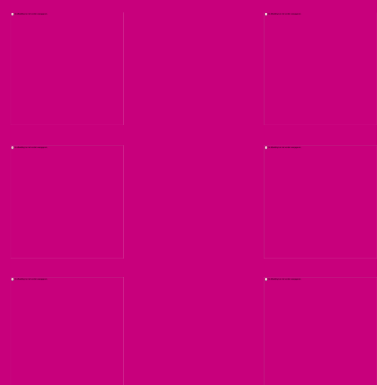
RHO ADVISEURS

DATUM 13-04-2022
IMRO IDN NL.IMRO.1900.UV20190886-ontw

PROJECT Sneek - Grootzand 51
PROJECTLEIDER T. de Jong

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20210196

AUTEUR J. Tromp
STATUS ontwerp





Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Planologische regeling	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgenomen initiatief	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Verkeer en parkeren	17
4.2	Geluid	18
4.3	Bedrijven en milieuzonering	18
4.4	Bodem	19
4.5	Luchtkwaliteit	19
4.6	Ecologie	19
4.7	Archeologie	22
4.8	Cultuurhistorie	22
4.9	Water	23
4.10	Externe veiligheid	25
4.11	Kabels en leidingen	25
4.12	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	25
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 6	Afweging en conclusie	29



Bijlagen		31
Bijlage 1	Tekening realiseren extra parkeervakken tbv Grootzand 51	33
Bijlage 2	Fundering en begane grondvloer	35
Bijlage 3	Brief omgevingsvergunning 29-05-2020	43
Bijlage 4	Stikstofonderzoek	57
Bijlage 5	Watertoets	73
Bijlage 6	Quickscan Ecologie	77



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

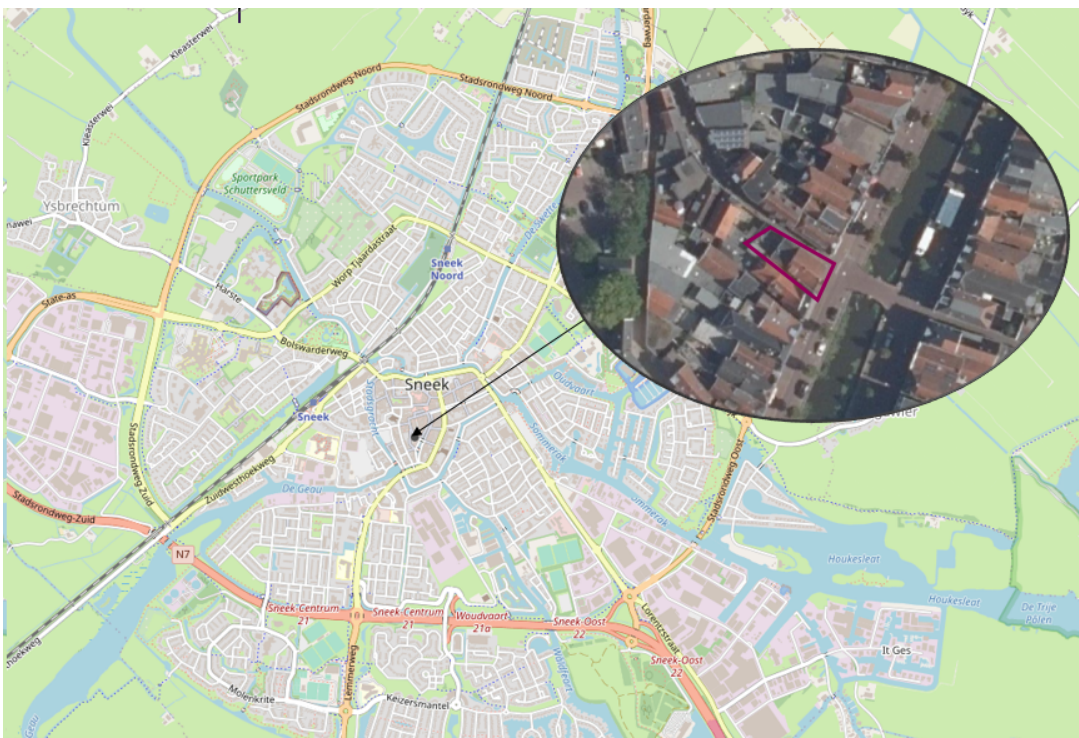
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen negen studio's en een winkelruimte te realiseren aan het Grootzand 51 en de Scharnestraat 25 te Sneek.

Bij een aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het centrum van Sneek aan het Grootzand 51 en de Scharnestraat 25. Het betreft het perceel kadastraal bekend als perceelnummer 4049, sectie B van de kadastrale gemeente Sneek. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied

1.3 Planologische regeling

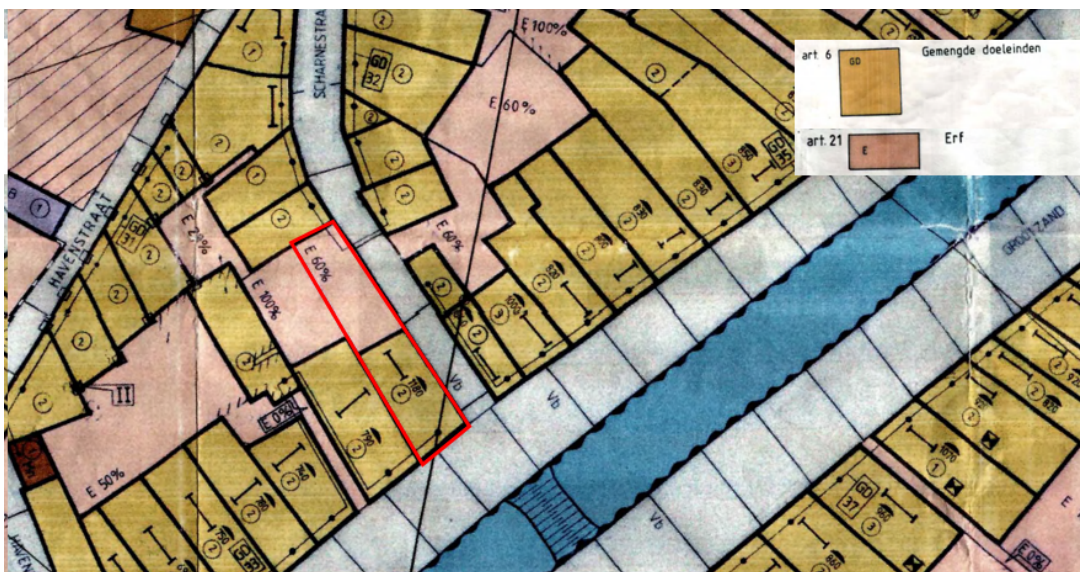
Het projectgebied is planologisch geregeld in de beheersverordening 'Binnenstad Sneek', vastgesteld op 12 september 2013' waarin het uit 1990 daterende bestemmingsplan Stadskern van de voormalige gemeente Sneek is overgenomen.

Hierin heeft het projectgebied de bestemmingen 'Gemengde doeleinden' en 'Erf'. Een uitsnede van de geldende beheersverordening is weergegeven in figuur 1.2.

Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' geldt als algemeen uitgangspunt dat de toegestane functies anders dan wonen, uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond. Voor de verdiepingen wordt er gestreefd naar het behoud en het versterken van de woonfuncties op de verdiepingen. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt dat er maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan met een maximale goothoogte van 11,8 meter.

De gronden binnen de bestemming 'Erf' zijn bestemd voor erven, uitbouwen, bijgebouwen, tuinen en open ruimten. Binnen deze bestemming geldt een maximale bebouwingspercentage van 60%. Voor uitbouw/aanbouwen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een goothoogte van 2,5 meter.

Een fragment van de plankaart van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2. De begrenzing van de uitbreiding is hier in rood op geprojecteerd.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing vervangen voor een nieuw woongebouw met een winkelfunctie op de begane grond, in paragraaf 2.2 wordt het initiatief uitgebreid beschreven. Dit nieuwe woongebouw valt op basis van het geldende plan binnen de voor 'Erf' aangewezen gronden. Binnen deze bestemming is wonen en detailhandel niet toegestaan, daarnaast worden de gronden binnen deze bestemming voor meer dan 60% bebouwd, waardoor er strijdigheid is met de geldende planologische regeling.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling, binnen de context van de huidige situatie.

2.1 Huidige situatie

De aanvraag heeft betrekking op Grootzand 51 en de Scharnestraat 25 te Sneek. Deze bevinden zich in de oude kern van Sneek. De nabije omgeving bevat vele historische kenmerken. De binnenstad van Sneek is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Bovendien zijn er vele monumenten aanwezig, waaronder de Martinikerk en de klokkenstoel. In figuur 2.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven. Hierin is goed te zien dat het projectgebied aan één van de grachten ligt die de historische kern van Sneek vormen.

Het Grootzand, waaraan het projectgebied ligt, is een van de belangrijkste kades en grachten in de binnenstad van Sneek. Aan het Grootzand staat een groot aantal rijksmonumenten, waaronder de nummers 32, 34 en 85 ('t Huys Grootzandt). Het Fluithuis, op de hoek met het Hoogend heeft een zijgevel aan het Grootzand. De panden Grootzand 3-5 zijn deels een gemeentelijk monument.

Het historische karakter is ook nog goed waarneembaar, op de verdiepingen van de gebouwen, in de omgeving. De gebouwen hebben over het algemeen een commerciële plint met daarboven woningen. In de plint zitten verschillende boetiekjes en speciaalzaken. In het projectgebied is dit niet anders. Op de begane grond bevindt zich een winkel met daarboven twee woningen. Aan de achterzijde van het gebouw is een binnenplaats. Deze binnenplaats wordt door middel van een muur gescheiden van het openbaar gebied en is bereikbaar via een deur aan de Scharnestraat.

Zoals in figuur 2.2 goed is te zien dat de bebouwing binnen het projectgebied sterk afwijkt met de aangrenzende bebouwing waardoor dit deel van deze historische straat rommelig oogt.



Figuur 2.1: Ligging projectgebied (Bron: Google Maps)



Figuur 2.2: Aanzicht projectgebied vanaf Grootzand (bron: Google Streetview)



Figuur 2.3: Aanzicht projectgebied vanaf Scharnestraat (bron: Google Streetview)

2.2 Voorgenomen initiatief

De initiatiefnemer is voornemens aan de Grootzand 51 en Scharnestraat 25 een nieuw gebouw ten behoeve van 9 studio's en een winkel te realiseren. De bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt. Op de begane grond van het nieuwe pand komt een winkel en één studio. De andere 8 studio's worden op de verdiepingen gerealiseerd. Het nieuwe gebouw bestaat uit twee woonlagen met kap. In figuur 2.4 zijn tekeningen van dit nieuwe gebouw weergegeven.



Figuur 2.4: Nieuw pand Grootzand 51

Met dit initiatief verdwijnt het adres Scharnestraat 25, 8601 BB Sneek en ontstaan er de volgende adressen:

- Grootzand 51 001 t/m 51 202 8601 AT Sneek;
- Scharnestraat 25 001 t/m 25 202 8601 BB Sneek.

In figuur 2.4 is te zien waar de entrees van de verschillende studio's te vinden zijn.

Ruimtelijke inpassing

De gebouwen in de omgeving hebben over het algemeen een karakteristiek uiterlijk. Met het ontwerp, zoals als in figuur 2.4. is weergegeven, wordt aangesloten op het karakteristieke uiterlijk van de omliggende gebouwen. Met de nieuwbouw krijgt het gebouw een ander soort kap die beter aansluit bij de aangrenzende gebouwen. Zoals beschreven komt op de begane grond een winkel. Met het ontwerp van de voorgevel is er bewust voor gekozen om in het aangezicht geen verschil te maken tussen het commerciële deel en het woongedeelte. Hierdoor ontstaat er eenheid in het ontwerp en een rustig aanzicht. De verticale lijn die ontstaan door terugliggende delen in het metselwerk passen bij de uitstraling van een grachtenpand.

Het projectgebied grenst met de noordoostzijde aan de Scharnestraat. Door het ontbreken van openingen in de gevel op de begane grond, zoals ramen of deuren, heeft deze straat ter hoogte van het projectgebied een gesloten en onveilig karakter. Met de beoogde ontwikkeling komt aan de Scharnestraat een toegang voor een deel van de studio's. Daarnaast zijn er, ten behoeve van de winkel op de begane grond, openingen in de gevel (ramen). Dit samen zorgt voor een meer open karakter en zal de sociale veiligheid versterken.



Het ontwerp is voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Deze commissie heeft het ontwerp op 4 mei 2020 beoordeeld en aangegeven dat het plan in grote lijn voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Functionele inpassing

Met de beoogde ontwikkeling worden negen studio's en een winkelruimte op de begane grond gerealiseerd. In de huidige situatie zijn deze functies al aanwezig, daarnaast zijn deze functies niet gebiedsvreemd. De omgeving heeft namelijk een gemengd karakter waar in zoals gewoond, gewinkeld en gewerkt wordt. Het toevoegen van zeven extra appartementen vormt dan ook geen belemmering.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking



In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied.

Uit jurisprudentie blijkt dat de ontwikkelingen die dit project voorstelt géén stedelijke ontwikkeling is. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een toevoeging van minimaal 11 woningen. In dit geval gaat het om een toevoeging van zeven woningen, waar op basis van het geldende bestemmingsplan al meerdere woningen zijn toegestaan. Een verdere toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Romte Fryslân

In de Verordening Romte Fryslân is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Indien dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Volgens de verordening valt de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals wonen, toegevoegd worden.

In artikel 3 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijk instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hiervan mag afgeweken worden indien het woningbouwproject niet meer dan 11 woningen bevat en gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Er is een toename van 7 woningen in het projectgebied. Paragraaf 3.3 gaat nader in op het woningbouwprogramma. De regio, waaronder de gemeente Súdwest Fryslân, is op dit moment met de provincie in gesprek omtrent het herijken van de regionale woningbouwafspraken. In het geactualiseerde woningbouwprogramma wordt dit project opgenomen. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0 Súdwest-Fryslân

De Omgevingsvisie 1.0 nodigt uit tot ontwikkelingen: het is dé rode draad voor gemeentelijke activiteiten in de fysieke leefomgeving. Deze visie, de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan vormen een duidelijk handvat. Daarmee kan de gemeente beoordelen of ontwikkelingen en projecten bij Súdwest-Fryslân passen.

De Omgevingsvisie 1.0 gaat over belangrijke onderwerpen als gezondheid, veiligheid, omgevingskwaliteit, bereikbaarheid en economie, maar ook over sociale thema's als inclusiviteit, leefbaarheid en arbeidsmarktbeleid.

Voor een gezonde, groene en fraaie omgeving is het belangrijk om zorgvuldige keuzes te maken voor extra woningbouw. Súdwest-Fryslân legt daarom in haar woonbeleid de nadruk op:

- herbestemmen van gebouwen;
- 'inbreiding' (bouwen binnen de bestaande bebouwing) voor 'uitbreiding' van een kern of

- stad.

Tegelijkertijd zet Súdwest-Fryslân in op vernieuwing van de woningvoorraad. Voor alle kernen blijft woningbouw mogelijk.

Gemeente Súdwest-Fryslân maakt gebruik van een gebiedsgerichte aanpak. Hiervoor wordt verwezen naar de Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân.

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 de ontwikkelvisie wordt uitgegaan van zes pijlers. Voor dit project is de pijler 'Verscheidenheid in de kernen' van belang.

Omdat het stedelijke cluster (Sneek - Bolsward) qua inwonertal de komende decennia blijft groeien, moeten er aantrekkelijke nieuwe stedelijke woonmilieus worden gerealiseerd. Vanwege de afnemende groei wordt er kritisch gekeken naar de geplande woningbouwprojecten. Omdat een groot deel van de woningvoorraad sterk verouderd is in dit gebied, moet de bestaande voorraad worden geherstructureerd, aansluitend op de vraag in de markt. Met het project is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Het project is in overeenstemming met de ontwikkelvisie.

Woonvisie en Woningbouwprogramma 2017-2022

Op 20 juli 2017 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is het woningbouwbeleid vastgelegd. In dit beleidsdocument 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 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.

De gemeente geeft de voorkeur aan inbreidingslocaties; ofwel het benutten van de fysieke mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving. Mocht uitbreiding van de bebouwde omgeving aan de orde zijn, dan hanteert de gemeente het uitgangspunt dat deze plaats moet vinden op de huidige, vastgestelde ontwikkelingslocaties en/of locaties waar al in is geïnvesteerd en/ of afspraken over zijn gemaakt waarmee de gemeente verplichtingen is aangegaan.

Met dit project worden negen woningen (studio's) gerealiseerd, binnen de bestaande bebouwde omgeving. Op deze locatie stonden voorheen twee woningen. Het aantal woningen past binnen de woonvisie en het woningbouwprogramma. De gemeente is momenteel bezig met een herijking van het woningbouwprogramma, waarin rekening wordt gehouden met deze locatie.



Welstandsnota Súdwest-Fryslân

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft voor de toetsing van bouwwerken de welstandsnota Súdwest-Fryslân opgesteld. Hierin zijn welstandscriteria opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst moeten worden. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Súdwest-Fryslân. Deze criteria zijn gebaseerd op de plaatselijke identiteit en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden gebruikt.

Het ontwerp is voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Deze commissie heeft het ontwerp op 4 mei 2020 beoordeeld en aangegeven dat het plan in grote lijn voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Voor het project is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de milieuaspecten en om andere sectorale regelgeving.

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

Beleid

Ten aanzien van parkeren is getoetst aan het 'Parapluplan parkeernormen SWF' (hierna: parapluplan). In het parapluplan staat dat een nieuw bouwwerk moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid moet worden bepaald aan de hand van de 'Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018' (hierna: parkeernormennota). Op basis van de parkeernormennota wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn en of in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Ook het afwijkingenbeleid stelt dat sprake moet zijn van voldoende parkeergelegenheid. Dit wordt ook bepaald aan de hand van parkeernormennota.

Beoordeling parkeerbehoefte

De parkeernormennota beschrijft geen parkeernorm die specifiek is toegesneden op de 9 studio's die worden gerealiseerd. In de parkeernormennota zijn parkeernormen opgenomen voor de meest voorkomende functies. Indien sprake is van een andere functie dan is deze terug te vinden in de 'CROW publicatie 317; Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de CROW publicatie is wel een parkeernorm opgenomen voor studio's. Voor de beoordeling hanteren we de standaard uitgangspunten: matig stedelijk, centrum, tussen het gemiddelde en maximale parkeerkecijfer. De parkeernorm voor studio's in dit gebied is 0,6 per woning (inclusief bezoek). Op basis hiervan geldt een parkeerbehoefte van 5,4 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is er ook sprake van een winkel van 72.4 bvo waarvoor een parkeernorm geldt van 3 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Hiervoor geldt een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen. De totale nieuwe parkeerbehoefte komt daarmee afgerond op: 8 parkeerplaatsen.

In de oude situatie was sprake van een bovenwoning en een specialiteitenwinkel. De bovenwoning had een woonoppervlak groter dan 100 m2. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. De voormalige winkel had een bruto vloeroppervlak van 133 m2. De parkeernormennota hanteert een parkeernorm voor winkel van: 3 parkeerplaatsen per 100m2 bvo. De totale parkeerbehoefte voor de specialiteitenwinkel is afgerond 4 parkeerplaatsen. In totaal kunnen er dus 6 parkeerplaatsen worden gesaldeerd.

Conclusie

Het is mogelijk om de nieuwe parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen te salderen met de oude parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. Er moeten in dat geval 2 parkeerplaatsen extra gerealiseerd worden. Volgens de parkeernormennota moeten deze parkeerplaatsen toegevoegd worden op eigen terrein. Dit is niet mogelijk.

Daarom is gekeken of extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in de directe nabijheid van het bouwplan. Dit is mogelijk aan de overkant van het water op het Grootzand. Door twee bestaande parkeervakken schuin aan te leggen ontstaan er mogelijkheden om twee parkeerplaatsen toe te voegen. Dit is op acceptabele



loopafstand van Grootzand 51. De situatietekening is bijgevoegd, in bijlage 1.

Verkeer

Het projectgebied is bereikbaar via het Grootzand. Het Grootzand is ter hoogte van het projectgebied een één richting weg. De meeste bewoners zullen hun auto parkeren en te voet verder gaan.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Toetsing

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelig object. Ter hoogte van het projectgebied zijn geen wegen gelegen met een maximale snelheid hoger dan 30 km/ uur. In het kader van de wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

het projectgebied ligt aan het Grootzand en de Scharnestraat. Het is voor autoverkeer niet mogelijk om gebruik te maken van de Scharnestraat, daar is deze straat te smal voor en is een voetgangers zone. Het Grootslag is een weg met eenrichtingsverkeer en wordt ter hoogte van het projectgebied een voetgangerszone. De meeste verkeersbewegingen zullen dan ook bestaan uit bestemmingsverkeer. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij 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 onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Waardering omgeving

Voor het beoordelen van de mate van hinder die aanvaardbaar is ter plaatse van hindergevoelige functies wordt onderscheid gemaakt tussen een 'rustige woonomgeving' en een 'gemengd gebied'. Het komt erop neer dat als



beoordelingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor woningen in een gemengd gebied de normen uit het Activiteitenbesluit toereikend zijn. Voor woningen in een rustige woonomgeving geldt een strengere norm.

Toetsing

Het projectgebied ligt in het centrum van Sneek waar verschillende functies door elkaar heen bestaan. De omgeving kan daarom gekenmerkt worden als een gemengd gebied.

Aan de zuid- en oostzijde van het projectgebied zijn winkels op de begane grond gesitueerd. Op basis van de VNG-publicatie is een winkel een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan geen belemmering geeft voor de bedrijfsvoering van de meest nabijgelegen bedrijfs- en winkelfuncties. De woningen ondervinden ook geen hinder van deze functies.

4.4 Bodem

Toetsingskader

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 het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Conclusie

Het projectgebied is volledig bebouwd, hierdoor is het niet mogelijk om een goed bodemonderzoek uit te voeren. In overleg met de gemeente (brief 29 mei 2020, bijlage 3) is afgesproken dat het aspect bodem wordt onderzocht wanneer de bestaande gebouwen zijn gesloopt. Dit bodemonderzoek wordt bij de omgevingsvergunning voor het bouwen toegevoegd.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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.

Toetsing

Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast geldt dat de lucht in Sneek ten opzichte van het Nederlands gemiddelde en de grenswaarden schoon is. Toetsing aan de grenswaarden is hiermee niet nodig.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van



natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Oudegaasterbrekken Fluessen en omgeving' op circa 585 meter ten oosten van het projectgebied. Dit Natura 2000-gebied is niet stikstofgevoelig. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden liggen op tientallen kilometers afstand. Directe effecten, zoals verstoring, verontreiniging, versnippering, geluid etc. is, mede gezien de tussenliggende bebouwing en de aanwezige N359, uit te sluiten. Indirecte hinder als gevolg van verkeersbewegingen zijn ook niet aan de orde, omdat autoverkeer de natuurgebieden niet hoeft te kruisen om de planlocatie te bereiken. Er is een berekening uitgevoerd separaat voor de realisatiefase en exploitatiefase ten aanzien van de mogelijke effecten als gevolg van stikstofdepositie. De berekeningen zijn als bijlage 4 toegevoegd. Uit deze berekeningen blijkt dat er een stikstofneerslag gelijk aan 0,00 kg/j wordt veroorzaakt op omliggende Natura 2000 gebieden. De conclusie is dat het plan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van deze gebieden heeft, door de aard en schaal van de plannen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een project mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het projectgebied maakt geen deel uit van het NNN. NNN-gebieden liggen op minimaal 500 meter afstand. Vanuit de NNN zijn geen belemmeringen voor de plannen aan de orde.

Soortenbescherming

Aangezien met de beoogde ontwikkeling alle bestaande worden gesloopt, is een quickscan ecologie uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Huismus:

Het plangebied biedt mogelijkheden voor huismus om te broeden, en de omgeving bevat genoeg opgaand groen om het als functioneel leefgebied van de soort te bestempelen. Huismusnestplaatsen zijn jaarrond beschermd en kunnen met de beoogde werkzaamheden verloren gaan.

Gierzwaluw:

Het plangebied biedt mogelijkheden voor gierzwaluwen om te broeden door de hoogte van het pand en de ruimtes bij het dak. Nestplaatsen van gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd en kunnen met de beoogde werkzaamheden verloren gaan.

Algemene broedvogels:

Uit het veldbezoek is naar voren gekomen dat binnen het plangebied/ de invloedssfeer van de werkzaamheden vogelsoorten tot broeden kunnen komen waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar wel bescherming genieten indien er sprake is van een broedgeval.



Vleermuizen (verblijfplaatsen):

Het plangebied biedt mogelijkheden voor gebouw bewonende vleermuizen zoals gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis om te verblijven.

Conclusie soorten bescherming

Uit het uitgevoerde onderzoek (bijlage 6) blijkt dat voor verschillende soorten (huismus, gierzwaluw en vleermuizen) nader onderzoek nodig is. Daarnaast wordt geadviseerd op de werkzaamheden buiten de broedperiode uitvoeren.

De gevraagde onderzoeken worden in de aankomende periode uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeksresultaten kan worden bepaald of in het kader van de Wet natuurbescherming een ontheffing noodzakelijk is. Vooruitlopend op de aanvullende onderzoeken en de eventuele ontheffing, zijn de initiatiefnemers voornemens (tijdelijke) mitigerende maatregelen te realiseren. De invulling van de mitigerende maatregelen en de locatie hiervan zijn afgestemd met het ecologisch onderzoek bureau. In het bouwontwerp van het nieuwe gebouw worden in het kader van natuurinclusief bouwen permanenten maatregelen geïntegreerd in de gevels en/of kap.

De ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming doorloopt haar eigen procedure en staat los van onderhavige vergunningsaanvraag. Vooruitlopend op deze de resultaten van de aanvullende onderzoeken en de eventuele ontheffing, heeft afstemming met het bevoegd gezag (de provincie) plaatsgevonden. De provincie is in principe akkoord met de tijdelijke mitigerende maatregelen die door het ecologisch onderzoek bureau zijn voorgesteld, daarbij stelt de provincie wel de volgende kanttekeningen:

- Voor laatvlieger accepteren de provincie geen mitigatie d.m.v. kasten. Als tijdelijke vervanging van een zomerverblijf kan in afstemming mogelijk een onderbouw van geschikte alternatieven in de omgeving afdoende zijn. Voor de tijdelijke vervanging van een kraamverblijf laatvlieger is (in pandig) maatwerk nodig, dat afgestemd dient te worden met bevoegd gezag. Permanente mitigatie voor laatvlieger dient ook verder afgestemd te worden met bevoegd gezag.
- De uitwendige kasten kunnen in zijn algemeenheid alleen als tijdelijke mitigatie volstaan (ook al zijn ze van houtbeton). Permanente mitigatie voor zowel vleermuizen, huismus en gierzwaluw dient bij voorkeur te worden getroffen in de nieuwbouw.
- In Sneek is ook meervleermuis bekend. Aangezien verblijfplaatsen van deze soort binnen het plangebied niet kunnen worden uitgesloten, dient ook rekening hiermee gehouden te worden. Voor de meervleermuis is er helaas geen enkele bewezen effectieve mitigatie bekend, waardoor dat maatwerk vereist ná het vaststellen van verblijfplaatsen.

In het geval dat er bij het nader onderzoek verblijfplaatsen worden aangetroffen van laatvlieger (met name kraamverblijf) of meervleermuis, of een (massa)winterverblijfplaats of als de inschatting een onderschatting blijkt, dan zijn er alsnog aanvullende mitigerende maatregelen benodigd.

De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, waarvoor deze ruimtelijke onderbouw



wordt opgesteld kan worden verleend onder de voorwaarde van zorgvuldig handelen.

4.7 Archeologie

Toetsingskader

Met betrekking tot dit aspect is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact 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.

Toetsing

Op basis van de Friese archeologische monumentenkaart extra (FAMKE) ligt het projectgebied voor IJzertijd-middeleeuwen in het gebied: 'streven naar behoud'. Van deze terreinen is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. Wanneer het gebied in het geldende bestemmingsplan niet is opgenomen als 'archeologisch waardevol gebied', met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel, wordt er geadviseerd om dat zo spoedig mogelijk te doen. Er wordt afgeraden om ingrepen te verrichten die het bodemarchief kunnen schaden. Soms hebben deze terreinen nu reeds een bestemming waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, zoals bijvoorbeeld een woonbestemming. In deze gevallen adviseert de provincie voor ingrepen van minder dan 50 m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding 'streven naar behoud'.

Het projectgebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig bebouwd. Tijdens deze bouwwerkzaamheden zijn de gronden geroerd en is de kans op het aantreffen van archeologische resten minimaal. Met het beoogde plan, wordt geen kelder en kruipruimte gerealiseerd. Na verwachten blijft de nieuwe fundering gelijk aan de huidige. Dieper graven dan de huidige fundering is dus niet noodzakelijk. Wel worden er onder de fundering schroefinjectiepalen gebruikt. Deze palen komen dieper dan 30cm, maar blijven onder de grens van 50m². Tevens wordt het peil verhoogt met 50cm. In bijlage 2 is een fundering en begane grond tekening opgenomen.

Bovenstaand voorstel is afgestemd met aan de archeologisch adviseur van de gemeente en goedgekeurd.

Daarnaast stelt de gemeente in haar brief van 29 mei 2020 (bijlage 3) aangegeven dat de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht is (art. 53 Monumentenwet). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij de gemeente.

4.8 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met



de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling is de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Volgens deze kaart is binnen het projectgebied geen sprake van cultuurhistorische waarden waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van dit project. Het projectgebied is onderdeel van het beschermde stadsgezicht van Sneek, daarnaast zijn er in de omgeving meerdere gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig. Het projectgebied zelf is niet aangewezen als (gemeentelijk) monument. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 versterkt dit plan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, wat ten goede komt aan het beschermde stadsgezicht van Sneek. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 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.

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (kenmerk: 20210309-2-25789). De watertoets is als bijlage 5 bij de onderbouwing toegevoegd. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat het project een beperkte invloed heeft op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen.

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 verboden 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.

In de huidige situatie is het projectgebied nagenoeg volledig bebouwd. Aan de achterzijde van het bestaande gebouw is een 'tuin' van maximaal 40 m² aanwezig, zie figuur 4.1. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande gebouw gesloopt. Met de nieuwbouw ontstaat er aan de achterzijde, door uitbreiding bebouwing, een toename van maximaal 40 m² in verharding. Daarmee blijft de ontwikkeling onder de gestelde grens van 200 m² en zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.



Figuur 4.1: Luchtfoto verharding huidige situatie

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. 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.

Bij de inrichting van het projectgebied kan hierop geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

In de huidige situatie is het projectgebied nagenoeg volledig bebouwd. Ook beschikt het projectgebied niet over 'openbare' gronden die kunnen worden gebruikt voor klimaatadaptatie. Om in pandig geen wateroverlast te creëren is besloten om het (vloer) peil met 50 mm te verhoogd.

Het toepassen van infiltratiekratten onder het gebouw is helaas niet mogelijk. Onder het gebouw zijn mogelijk archeologische waarde aanwezig, zie hiervoor paragraaf 4.7. Door het eventueel toepassen van infiltratie kratten moeten de gronden verder worden afgraven. Met de archeologisch adviseur van de gemeente is afgesproken dat de gronden niet verder worden afgegraven dan de bestaande fundering, om de mogelijke archeologische waarde in het gebied te beschermen.

Indien een dak wordt gerealiseerd die water opvangt komt dit ten goede aan klimaatadaptatie, echter moet hiervoor de constructie van het dak en gebouw worden versterkt, op dit moment is dit niet haalbaar. Een Sedumdak zonder waterbergende functie is wel haalbaar.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

Voor dit project is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit is naar voren gekomen dat het projectgebied niet gelegen is binnen een invloedzone van een risicovolle inrichting, transportroute of buisleiding.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid gelden geen beperkingen voor dit project.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

In (de omgeving van) het projectgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het projectgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

Binnen het projectgebied is geen sprake van kabels en leidingen waar rekening mee gehouden dient te worden. Het aspect kabels en leidingen vormt daarom geen belemmering voor dit project.

4.12 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.



In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit project maakt negen woningen in het bestaand stedelijk gebied van Sneek mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met een buitenplanse afwijking. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via de procedure van de omgevingsvergunning kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

Procedure omgevingsvergunning

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarna wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten voor de procedure worden verhaald via leges. De kosten voor het realiseren van de ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de woningen te kunnen realiseren. Het plan is daarmee financieel haalbaar.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.



Voor dit project geldt dat er sprake is van een bouwplan. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde. De kosten voor de voorliggende omgevingsvergunning worden gedekt uit de gemeentelijke leges die voor rekening komen van de initiatiefnemer.



Hoofdstuk 6 Afweging en conclusie

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de ontwikkeling van negen studio's worden ontwikkeld.

Afweging

Het project past binnen de beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied. Andersom is er ook nauwelijks sprake van impact van de ontwikkeling op de omgeving.

Conclusie

Het verlenen van de omgevingsvergunningen voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



Bijlagen



Bijlage 1 Tekening realiseren extra parkeervakken tbv Grootzand 51





Bijlage 2 Fundering en begane grondvloer



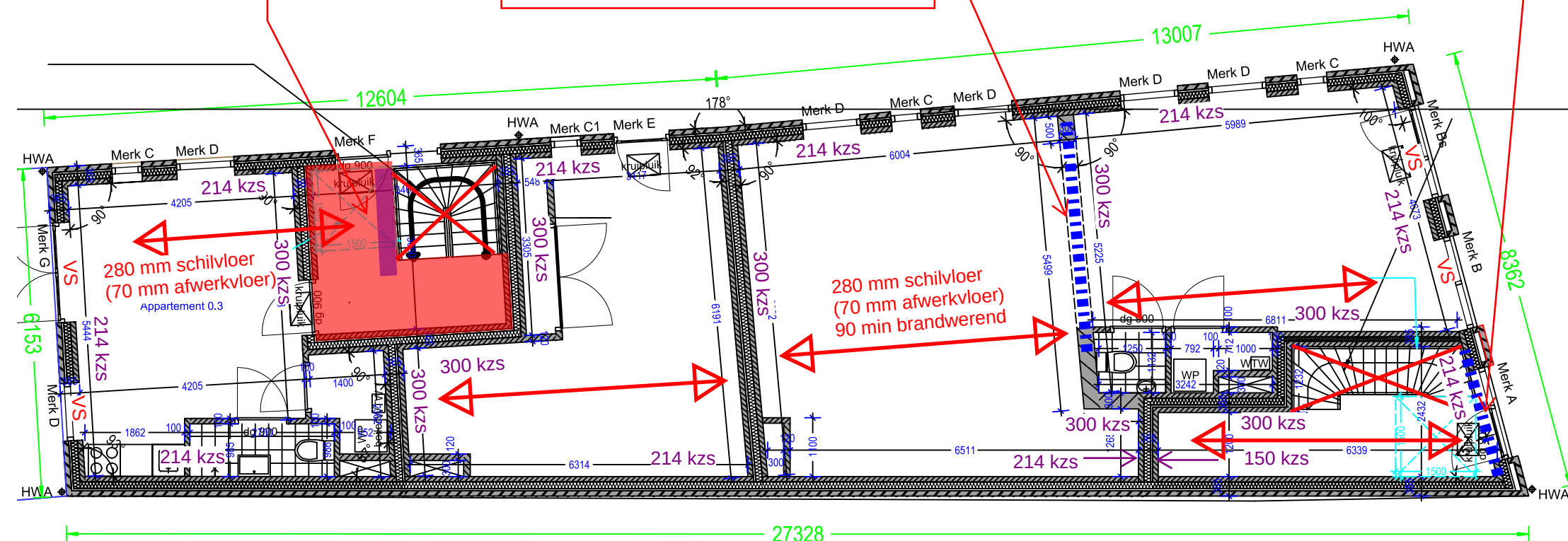
ECONSTRUCT
INGENIEURSBUREAU

Project:	Grootzand 51 Sneek
Onderdeel:	Fundering en begane grondvloer
Tekeningnr.:	SO-01
Datum:	30-09-2021, gewijz 09-12-21
Door:	F. Gottmer

ca. 400 mm schilvloer boven
gemeenschappelijke verkeersruimte i.v.m.
trappenhuiswand op 1e verdiepingsvloer

Stalen ligger, ca. HEB400
bovenzijde vlak met bovenzijde 280 mm schilvloer
onderzijde brandwerend bekleden (90 min)

stalen ligger t.b.v. oplegging
vloer trappenhuis



Begane grond (Bouwkundig)

wanddiktes i.v.m. voldoende massa t.b.v. geluidwering, te toetsen door bouwfysisch adviseur
het alternatief voor 300 kzs kwaliteit CS20 is 250 kzs kwaliteit CS36
het alternatief voor 214 kzs kwaliteit CS20 is 175 kzs kwaliteit CS36

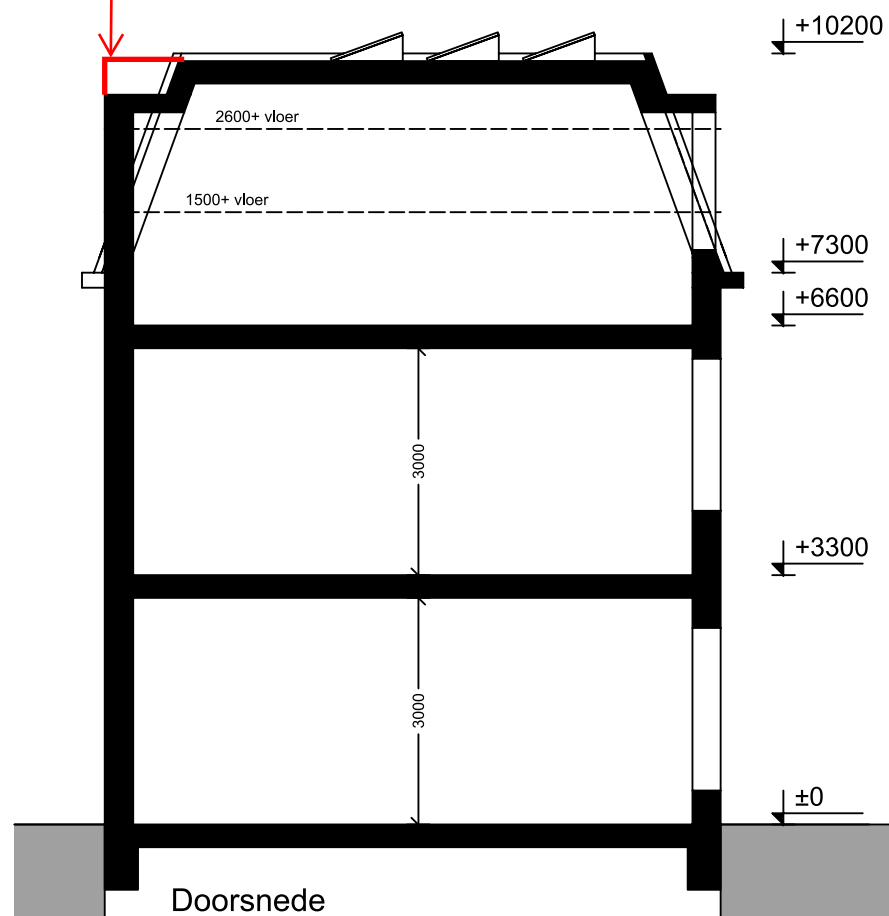
trappen met 2 kwarten uitvoeren in staal of prefabbeton
verankeren aan trappenhuiswanden

VS = Versterkte Strook in schilvloer boven kozijn

ECONSTRUCT
INGENIEURSBUREAU

Project: Grootzand 51 Sneek
Onderdeel: 1e verdiepingsvloer
Tekeningnr.: SO-02
Datum: 30-09-2021
Door: F. Gottmer

dakvloer doorzetten tot op Zuidgevel?



ECONSTRUCT
INGENIEURSBUREAU

Project: Grootzand 51 Sneek
Onderdeel: Principeddoorsnede
Tekeningnr.: SO-04
Datum: 30-09-2021
Door: F. Gottmer

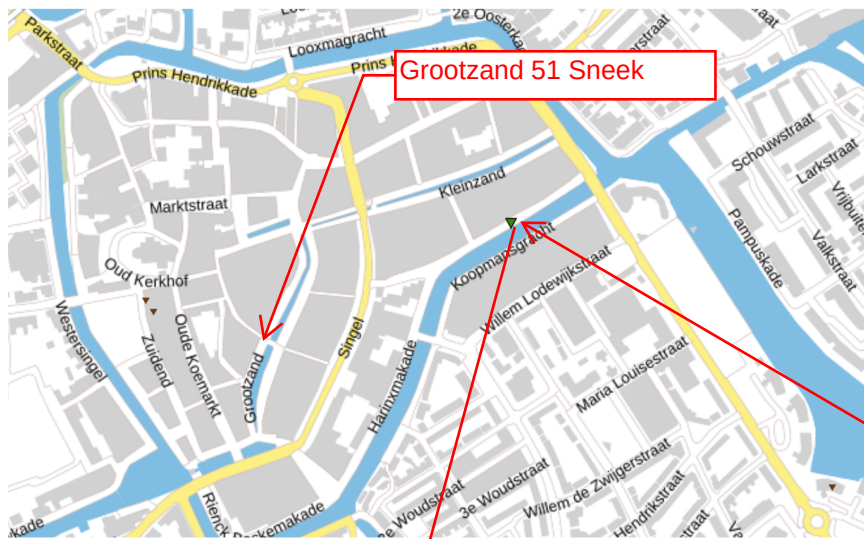


Noordgevel

Indicatieve sondering uit DINO-loket

Geotechnisch sonderonderzoek BRO

BRO-ID CPT000000048527



Basisgegevens

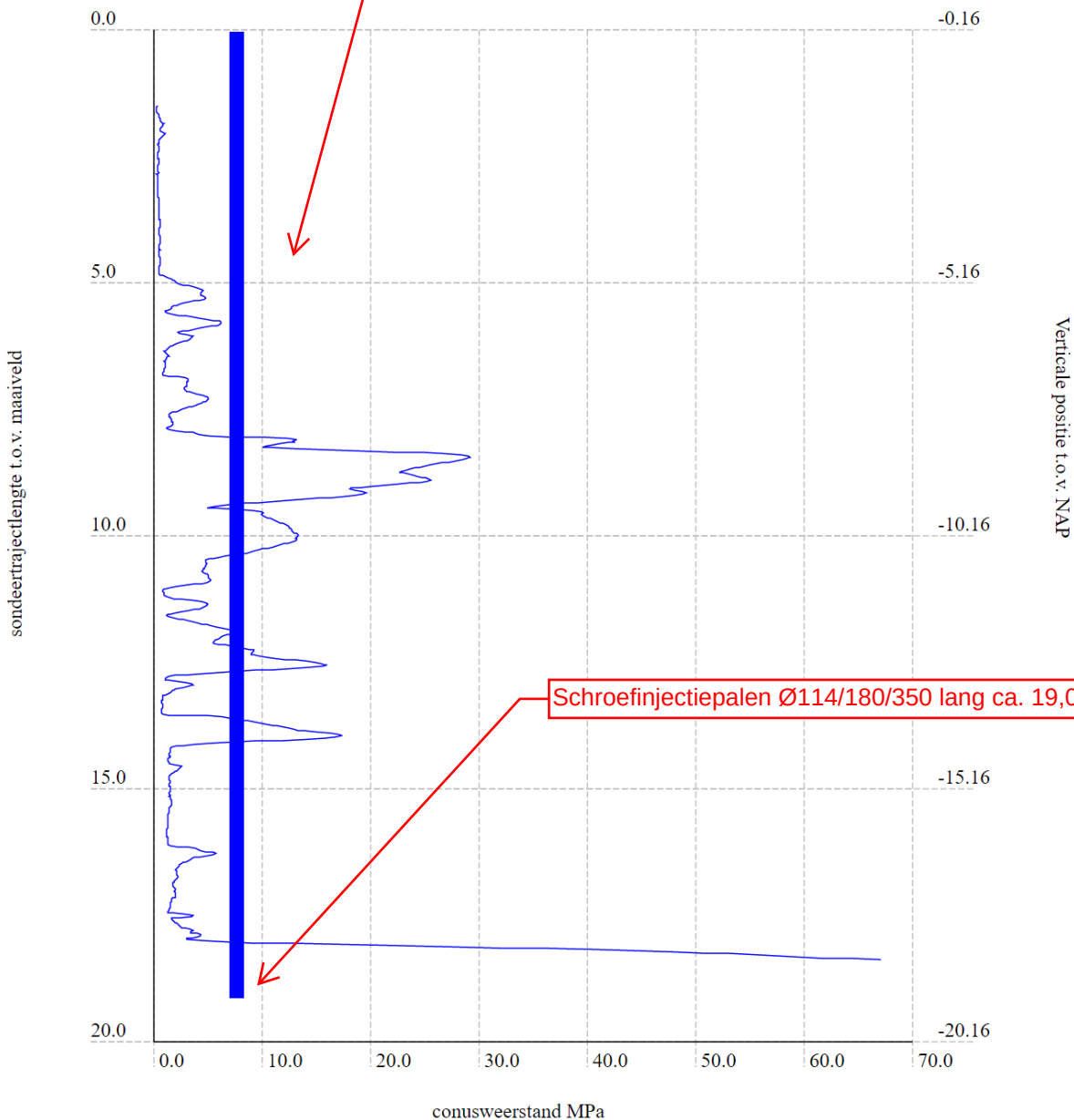
Grafiek

BRO-ID:	CPT000000048527
Registratie:	BRO
Aangeleverde coördinaten:	173653.000, 560623.000 (RD)
Kwaliteitsregime:	IMBRO/A
Starttijd meten conuspenetratietest:	08-01-1997
Tijdstip van registratie:	12-01-2017 23:46
Einddiepte t.o.v. maaiveld:	18.38 m
Lokaal verticaal referentiepunt:	maaiveld
Verticaal referentievlak:	NAP
Verschuiving van maaiveld t.o.v. NAP:	-0.16 m
Sondeernorm:	NEN5140
Kwaliteitsklasse:	klasse2
Dissipatietest uitgevoerd:	nee
Aantal parameters bepaald:	7

locatie indicatieve sondering

BRO-ID: CPT000000048527

Aangeleverde coördinaten: 173653.000, 560623.000 (urn:ogc:def:crs:EPSG::28992)





Bijlage 3 Brief omgevingsvergunning 29-05-2020

Kopie: Kat Architecten B.V. 2e Oosterkade 43 8603 CK Sneek

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van 11 studios op het perceel plaatselijk bekend Grootzand 51 001 t/m 51 202 en Scharnestraat 25 001 t/m 25 202 te Sneek.

- Bijlage 1: Overwegingen
- Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken
- Bijlage 3: Voorschriften

Omgevingsvergunning OV20190886

Burgemeester en wethouders hebben op 01 november 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel kadastraal bekend gemeente SNE00, sectie B, nummer 04049, plaatselijk bekend Grootzand 51 001 t/m 51 202 en Scharnestraat 25 001 t/m 25 202 te Sneek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV20190886 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het bouwen van 9 studios en winkelruimte
OV Slopen	het bouwen van 9 studios en winkelruimte

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

- I. gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen (2.1 en 2.10);
- strijdig planologisch gebruik (2.1 en 2.12);
- slopen (2.2 en 2.18);

- II. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;

- III. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven;

- IV. af te wijken van het geldende bestemmingsplan/ de vigerende beheersverordening Beheersverordening Binnenstad Sneek”, conform artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- V. vrijstelling te verlenen voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem. De gemaakte overweging is na te lezen in bijlage 1;

- VI. gelet op artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, af te wijken van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dat de beschikking terstond na haar bekendmaking in werking treedt;

Bent u het niet eens met dit besluit?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken. U doet dit door een brief te sturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân. Let erop dat u reageert binnen zes weken na de verzenddatum van onze brief.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres
- de datum
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de redenen waarom u bezwaar maakt
- uw handtekening.

Stuur uw brief naar:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

U kunt ook digitaal bezwaar maken via www.sudwestfryslan.nl. Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u de beslissing op uw bezwaar niet afwachten?

Als u bezwaar maakt, blijft ons besluit in ieder geval geldig totdat we over uw bezwaar hebben beslist. Wilt u de beslissing op uw bezwaar niet afwachten en snel duidelijkheid? Vraag dan de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening. Dit betekent dat de rechter snel naar uw verzoek kijkt en alvast een voorlopige uitspraak doet.

Het adres van de voorzieningenrechter is:

Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen.
U moet hiervoor wel kosten betalen. Vraag dit na bij de rechtbank.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager Vergunningen,



A. Kloosterman

Datum besluit: 29 mei 2020

Bijlage 1 - Overwegingen

In deze bijlage geven wij aan welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 01 november 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 11 studios op het perceel Grootzand 51 001 t/m 51 202 en Scharnestraat 25 001 t/m 25 202 te Sneek.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten die in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) staan en is ontvankelijk.

Procedure en weigeringsgronden

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Verlengen beslistermijn, 6 weken

De beslistermijn is op grond van artikel 3.9.2 van de Wabo met 6 weken verlengd.

Beslistermijn opgeschort

Tevens is op verzoek van de aanvrager op grond van artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de besluitvorming opgeschort tot uiterlijk 1 juni 2020.

Beheersverordening

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de ter plaatse geldende beheersverordening “Beheersverordening Binnenstad Sneek”. De gronden zijn voorzien van de bestemming(en) “Gemengde doeleinden” en “Erf” (artikel 4, 6 en 21 van de voorschriften).

Wij zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de voorschriften van de geldende beheersverordening.

Kruimelgeval

Het Besluit omgevingsrecht biedt de mogelijkheid voor bepaalde gevallen om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van de zogenaamde ‘kruimellijst’. Deze regeling is neergelegd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Willen wij afwijken van de regels?

Wij kunnen voor uw plan afwijken van de regels. Hieronder geven we aan waarom wij onder voorbehoud kunnen afwijken.

-toevoegen woningen

In de oorspronkelijk aanvraag werd uitgegaan van in totaal 11 studio's. Hierover heeft nader overleg plaatsgevonden met Kat/Koree Architecten. Dat heeft er in geresulteerd dat het plan is aangepast waarbij uitgegaan wordt van alleen het bij recht toegestane woonappartement op de benedenverdieping en acht studio's op de verdiepingen. In de Beheersverordening Binnenstad Sneek is weliswaar op grond van de blokzijderegeling een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor meerdere woningen op de benedenverdieping maar deze woningen zijn allemaal al vergeven.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht is dat functies in dit kernwinkelgebied (detailhandel) anders dan wonen uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond en dienen georiënteerd te zijn op het aan de voorgevel van de bebouwing gelegen openbaar gebied. Blijkens de meest actuele aanvraag zal het voorste gedeelte van het pand een winkelfunctie krijgen en voldoet daarmee aan

de uitgangspunten van het kernwinkelgebied. De Beheersverordening kent in principe geen beperkingen ten aanzien van het toevoegen van woningen op de verdieping

-Bebouwing van het zogenaamde erfgebied.

In de huidige situatie is het erfgebied deels bebouwd. Tevens is een tuinmuur opgetrokken die de grens vormt tussen het erfgebied en de Scharnestraat. In de Beheersverordening is aangegeven dat binnen de bestemming "Erf" (artikel 21) het bebouwde oppervlakte van ieder bouwperceel niet meer mag bedragen dan is bepaald door het op de kaart binnen de bestemming aangegeven bebouwingspercentage (60%). De goothoogte van een uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. In dit artikel is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen waarbij aan het hoofdgebouw mag worden gebouwd in twee bouwlagen, met dien verstande, dat de goothoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen. Verder is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het afdekken van gebouwen met een plat dak. En tenslotte is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het verhogen van het bebouwingspercentage met 20%.

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheden kunnen hier niet allemaal toegepast worden om reden dat het bebouwingspercentage meer is dan 72% (60% + 20%). Verder wordt hier uitgegaan van een goothoogte van 7,30 meter terwijl deze maximaal 6 meter mag bedragen.

Met het oog op de mogelijkheden die de Beheersverordening (met een afwijkingsmogelijkheid) biedt, kan worden gesteld dat de in de vorige alinea genoemde afwijkingen relatief klein zijn ten opzichte van de afwijkingsmogelijkheden. Dan de vraag of hier, stedenbouwkundig gezien, in de nieuwe situatie kan worden gesproken van een verantwoorde invulling.

De bestaande gevelwand van het perceel Grootzand 51, aan de zijde van de Scharnestraat, bestaat uit twee bouwlagen met kap. Het naastliggende pand aan de Scharnestraat, bestaat eveneens uit twee bouwlagen met kap. Het 'opvullen' van het tussengebied hoeft derhalve niet op stedenbouwkundige bezwaren te stuiten omdat het nieuwe bouwvolume aan beide kanten aansluit bij het bestaande volume. Daarbij moet een kanttekening worden geplaatst bij de goothoogte en de materialisering. Daarvoor kan worden verwezen naar het advies van Erfgoed dat hier als ingelast kan worden beschouwd.

In het kader van een zorgvuldige afweging, zal aandacht moeten worden besteed aan het woongenot van de bewoners aan de overkant van de Scharnestraat. Als gevolg van het 'opvullen' van het tussengebied is de kans aanwezig dat omwonenden geconfronteerd worden met beperking daglichttoetreding/schaduwwerking. Dat zal door initiatiefnemer nader onderbouwd moeten worden.

-Parkeren

Het plan voldoet op dit moment niet aan de vereisten ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid. Volgens de parkeernormennota Súdwest-Fryslân moeten er drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit is niet mogelijk. In overleg tussen de gemeente en Kat Koree Architecten wordt er gekeken naar een mogelijkheid in de openbare ruimte of een afkoopmogelijkheid.

Welstandscommissie

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria in de gemeentelijke welstandsnota.

De aanvraag (advies nummer W20SWF150-2) is op 04-05-2020 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie"). De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

Wel vindt de welstandscommissie het van belang om de te gebruiken materialen te bemonsteren.

Bouwbesluit en bouwverordening

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van het door de gemeente vastgestelde bouwbeleidsplan.

Bodemgesteldheid (paragraaf 4 van de Bouwverordening)

Omdat het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, moet het bodemonderzoek plaats vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt die niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel en daarom moet worden afgevoerd, moet deze worden afgevoerd zoals dat in de Wet Bodembescherming is geregeld. Mogelijk is een partijkeuring van deze grond nodig (AP 04). Let op deze partij moet ook op Pfas worden gecontroleerd.

Archeologie

De archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten is van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij de gemeente.

Slopen**start werkzaamheden**

Er mag pas met de sloopwerkzaamheden worden gestart na het aflopen van de bezwarentermijn (6 weken na de dag van bekendmaking);

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden gewaarmerkt meegezonden en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier;
' 2481_20200520_BV_schaduwbere...
- ' 2481_BV-309_20200511 details.pdf
- ' BV-300C_bouwaanvraagtekening_...
- ' Daglichtberekening.pdf
/ Ventilatieberekening.pdf
/ W20SWF150-2.pdf
EP_rapport_2481_Nieuwbouw_11_...

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid. Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw aanleveren?

U moet nog constructieve berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals bijvoorbeeld de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden aanleveren. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de gemeente fouten ziet leidt dit al snel tot vertragingen in de bouw. Wij raden daarom aan om een periode van zes weken aan te houden.

De constructies moeten zijn ontworpen en berekend om voldoende sterkte en stabiliteit te bezitten. De berekeningen moeten voldoen aan eisen zoals die vermeld zijn in de Eurocodes. De Eurocodes zijn technische voorschriften voor het maken van constructieberekeningen.

U mag pas bouwen als de gemeente de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

Veiligheidsplan

U moet nog een plan met betrekking tot de veiligheid indienen. Dit moet u uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van dit plan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord in relatie tot de directe omgeving en openbare ruimte gerealiseerd kan worden. In dit plan moet u aangeven hoe u de veiligheid van de openbare ruimte, het bouwwerk, de belendende en/of onderliggende percelen tijdens de bouw of sloop zal garanderen en waarborgen. Raadpleeg hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit en de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>

Wat moet u 2 dagen vóór de start van de bouw doen?

U moet tenminste twee dagen van te voren de start van de bouw bij de gemeente melden.

Dit kan via de gemeentelijke website. Ga via [Regelen, aanvragen of informatie](#) naar de pagina [Bouwen en verbouwen](#) en kies daar [Start- of gereedmelding verbouwing](#).

Nieuwbouw: u mag pas bouwen als de gemeente het peil en de rooilijnen heeft gecontroleerd. Het peil is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. De rooilijnen zijn de grenzen op uw terrein waarbinnen u moet bouwen. U kunt hiervoor contact opnemen met het team *Toezicht Handhaving en Omgeving* via hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

Via hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl moet u ook minimaal twee dagen van te voren een melding doen van:

- de start van het graafwerk;
- de start van de werkzaamheden voor grondverbetering;
- de start van de heiwerkzaamheden of het boren van de funderingspalen;
- de start van het betonstorten.

Als u werkzaamheden laat uitvoeren door een aannemer, spreek dan goed af wie de meldingen aan de gemeente zal doen. Als er geen melding wordt gedaan kan dit leiden tot een (tijdelijke) stillegging van de werkzaamheden.

Containers en steigers

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden moeten open bouwcontainers en (sloop)afvalcontainers 's morgens worden gebracht en 's middags weer worden opgehaald. Als dit niet geval is moet er een afsluitbare container worden gebruikt. In het weekend moeten alle, zowel open als gesloten, containers worden opgehaald.

Dek de container(s) goed af zodat zwerfafval wordt voorkomen.

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden mogen steigers niet te beklimmen zijn. De steigers moeten worden afgeschermd door een schutting of gelijkwaardige voorzieningen.

Mag u grond afvoeren?

Wij adviseren om te werken met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat u vrijkomende grond op uw eigen terrein verwerkt. Als dit niet kan dan moet u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515. Vraag naar het team Vergunningen. Vrijkomende grond mag u alleen afvoeren als u daarvoor toestemming krijgt van de gemeente of provincie. Er kan in dat geval ook een bodemonderzoek nodig zijn.

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen?

Is uw woning of gebouw niet aangesloten op de riolering en wilt u dit? Ga naar de gemeentelijke website en zoek op “rioolaansluiting aanvragen”. U moet een formulier invullen en opsturen.

Gaat u ook slopen?

Als u bij uw werkzaamheden iets moet slopen kan het zijn dat u een melding bij de gemeente moet aanleveren. Dit is het geval wanneer:

- er meer dan 10 m³ bouw- en sloopafval ontstaat;
- er asbest moet worden verwijderd.

Informatie over slopen en asbest is te vinden op de gemeentelijke website. U moet de melding tenminste vier weken voordat u met het slopen start aanleveren bij de gemeente. Het meldingsformulier hiervoor staat op www.omgevingsloket.nl.

Wat doet u als de bouw klaar is?

Als de bouw klaar is meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via de gemeentelijke website. Ga via [Regelen, aanvragen of informatie](#) naar de pagina [Bouwen en verbouwen](#) en kies daar [Start- of gereedmelding verbouwing](#). Zonder gereedmelding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. Een toezichthouder kan dan een afspraak met u maken en controleren of volgens de vergunning is gebouwd. Als alles in orde is, wordt uw bouwdoossier afgesloten. U mag daarna het gebouw in gebruik nemen. Als het gebouw een (nieuw) adres heeft gekregen moet u binnen 14 dagen een huisnummerplaatje aanbrengen.

Archeologie

Als u bij uw werkzaamheden archeologische vondsten doet (of dit vermoedt) moet u dit melden aan de gemeente.

Intrekking vergunning

De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.33 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken wanneer;

- de vergunninghouder daarom heeft verzocht;
- indien er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- indien er gedurende 26 weken, of een andere in de vergunning genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht en het een omgevingsvergunning betreft welke een activiteit bouw, aanleg of slopen bevat;

Activiteit Slopen

Melding start en gereed van de sloopwerkzaamheden

De start en beëindiging van de sloopwerkzaamheden moet de sloper melden aan de gemeente. De sloper moet diverse gegevens aanleveren. Hij kan hiervoor contact opnemen met het team Toezicht en Handhaving via telefoonnummer 14 0515.

- De sloper moet de start van de sloopwerkzaamheden tenminste twee dagen van te voren melden;
- Als de sloopwerkzaamheden klaar zijn moet de sloper dit uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging melden;
- Er moet een kopie van de stortbonnen worden aangeleverd bij de gemeente;
- Als er asbest is verwijderd moet een vrijgave certificaat worden aangeleverd. Dit moet binnen twee weken nadat de sanering of de sloopwerkzaamheden klaar zijn;

- Als de gemeente vraagt om extra gegevens, moeten deze worden aangeleverd. Het gaat dan om bijvoorbeeld een opgave van het soort en de hoeveelheid afval. Ook kan de afvoerbepemming van het afval worden gevraagd.

Uitvoering van de sloopwerkzaamheden

U moet de sloopwerkzaamheden veilig uitvoeren. U moet er voor zorgen dat voor de omgeving geen onveilige situatie ontstaat. Ook moet u maatregelen nemen om hinder of schade (bijv. geluid en trillingen), schade aan de openbare ruimte en letsel van personen te voorkomen.

Het verwijderen van asbest moet gebeuren door een gecertificeerd bedrijf (certificaat SC530). De lijst met gecertificeerde bedrijven is te vinden op de site van Stichting Certificatie Asbest www.ascert.nl.

U moet het bouw- en sloopafval zorgvuldig en goed scheiden. Maak een scheiding tussen teerhoudend of bitumineus dakafval, asbest, PCB-houdende afvalstoffen, puin en bijvoorbeeld hout dat is behandeld tegen rotten met bijvoorbeeld koper, chroom of arseen.

Wat moet u doen als u onvoorziën asbest ontdekt?

Met onvoorziën asbest wordt asbest bedoeld waarvan niet bekend was dat het aanwezig was. Bijvoorbeeld asbest dat niet eerder zichtbaar was of asbest dat in of achter een constructie verborgen zit. Als u tijdens de (sloop-)werkzaamheden onvoorziën asbest ontdekt moet u direct stoppen met slopen en onmiddellijk de gemeente bellen. De gemeente kan u vertellen hoe de verdere aanpak van de sloop er uit moet zien. In ieder geval moet er een asbestonderzoek type B worden uitgevoerd. Dit een destructief onderzoek van het materiaal. Nadat de rapportage van het asbestonderzoek type B is goedgekeurd door de gemeente mag het werk weer worden hervat.

U moet een aanvullend onderzoek laten uitvoeren

Er is asbest en / of vermoedelijk asbesthoudend materiaal ontdekt dat nog moet worden onderzocht. Hiervoor moet een asbestonderzoek type B worden uitgevoerd. U moet een kopie van dit onderzoek aanleveren bij de gemeente.

Wet natuurbescherming

Bij alle soorten werkzaamheden heeft u te maken met de Wet natuurbescherming. Volgens deze wet zijn alle inheemse planten en dieren altijd beschermd. Uitzonderingen zijn de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis in of rondom woningen.

U mag geen werkzaamheden uitvoeren als u in gebruik zijnde vogelnesten aantreft. De kans op verstoring van nesten door werkzaamheden is het grootst in de periode tussen 15 maart en 15 juli, maar de bescherming geldt ook buiten deze periode.

Bepaalde vogelsoorten maken het hele jaar gebruik van hun nest of komen jaarlijks terug op hetzelfde nest. Nesten van deze soorten zijn daarom het hele jaar beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de huismus, gierzwaluw en de meeste roofvogelsoorten. Deze nesten mogen niet verwijderd, verstoord of leeggehaald worden. Het afzagen van takken wordt door de wetgever al gauw gelijkgesteld aan rooien en is dus ook niet toegestaan in bovengenoemde situaties.

Ook vleermuizen die hun verblijfplaats in een woning hebben (bijvoorbeeld in het dak of spouwmuur) zijn beschermd. Bouwen en slopen is dan niet toegestaan.



Bijlage 4 Stikstofonderzoek

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 15-03-2021
**KEN-
MERK** 20210196_0017JT
VAN Jasper Tromp

PROJECT Sneek - Grootzand
**OPDRACHT-
GEVER**
BIJLAGE(N) AERIUS berekening

STIKSTOFBEREKENING

INLEIDING

Het perceel aan het Grootzand 51 en de Scharnestraat 25 te Sneek wordt herontwikkeld. Op de locatie is op de begane grond een winkel met daarboven twee woningen gesitueerd. Aan de achterzijde van het gebouw is een binnenplaats. Deze binnenplaats wordt door middel van een muur gescheiden van het openbaar gebied en is bereikbaar via een deur aan de Scharnestraat. Het voornemen is om negen studio's en een winkelruimte te realiseren.

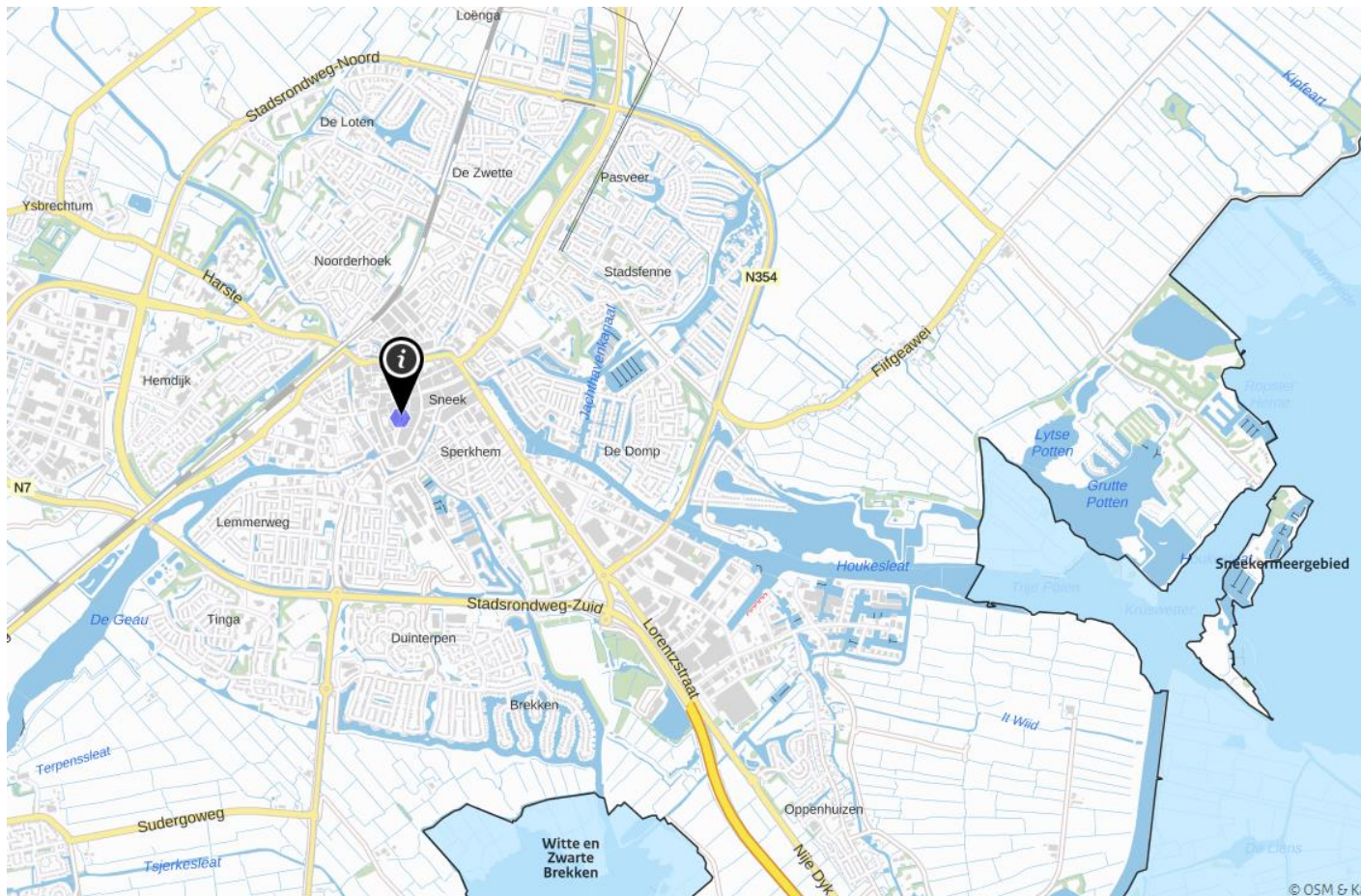
In opdracht van de initiatiefnemers is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase de beoogde ontwikkeling waarbij rekening is gehouden met verkeersbewegingen en de inzet van diesel aangedreven materieel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. In het kader van de omgevingsvergunning is het voorliggende onderzoek uitgevoerd.

AERIUS, release 15 oktober 2020

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 15 oktober 2020) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. De locatie ligt op ruime afstand van het Sneekermeergebied en Witte en Zwarte Brekken.





Figuur 1 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000

Exploitatiefase

Voor de exploitatie fase wordt ervanuit gaan dat het nieuwe (woon)gebouw niet aangesloten worden op het gas. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de woningen en de winkel.

Verkeer

De toekomstige verkeersgeneratie vanwege het plan is berekend op basis van CROW-kentallen, zie tabel 1. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen 'Weinig stedelijk' en 'centrum' van toepassing. De studio's zijn aan te merken als 'huur, appartementen midden/goedkoop'. Voor deze functie geldt een verkeersgeneratie van 4,1 per appartementen. De (bestaande) winkelruimte kent geldt een verkeersgeneratie 0,289 per 100m² bvo. Het oppervlak van de winkel blijft gelijk aan het oppervlak van de bestaande winkelruimte namelijk circa 75m² bvo. Voor de bevoorrading van de winkel is uitgegaan van 1 zware vrachtwagen per etmaal. In werkelijkheid zal dit aantal lager liggen, aangezien de winkel niet iedere dag wordt bevoorraadt. Voor wat betreft de lengte van de rijroute is uitgegaan van een route vanaf het plangebied naar de aansluiting met Hoogend.

Tabel 1 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Kencijfer	Aantal	Kencijfer in mvt/etmaal	Totaal mvt/etmaal
Huur, appartementen midden/goedkoop	9	4,1 per woning	36,9
Winkel, binnenstad (30.000-50.000 inwoners)	75	0,289 per 100m ² bvos	21,7
Totaal			59

Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselgebruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Het aantal verkeersbewegingen in de aanlegfase bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase, maar is wel afzonderlijk opgenomen in de berekening

In de aanlegfase wordt materieel aangevoerd met vrachtwagens en personeel met licht verkeer/busjes. In de berekeningen is uitgegaan van gemiddeld 10 bewegingen met vrachtwagens per etmaal en 30 met lichte motorvoertuigen (waaronder busjes). Dit aantal is een jaargemiddelde per weekdag. Deze bewegingen wikkelen via het Grootzand naar Hoogend. Hier gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.

In tabel 1 zijn de specificaties van de in te zetten mobiele werktuigen weergegeven. De mobiele werktuigen zijn ingevoerd vlakbron als omdat deze op het gehele terrein worden ingezet.

De bijdrage vanwege dieselaangedreven materieel is berekend (inschatting) op basis van de in tabel 1 gegeven uitgangspunten. Bij voorbereiding, sloop en grondwerk worden meestal zwaardere machines ingezet. Tijdens de rest van de bouwphase in het algemeen lichter materieel (betonpomp, aggregaten). De inzet en gebruik van dieselmaterieel volgens tabel 1 kan worden gezien als een worst-case benadering voor wat betreft dieselverbruik. De inzet van materieel is gebaseerd op de cijfers van vergelijkbare plannen. Voor zwaar materieel wordt uitgegaan van een brandstofverbruik van gemiddeld 20 liter en voor licht materieel 10 liter per uur.

Voor de sloop wordt ervan uitgegaan dat er gedurende 3 weken, 40 uur per week zwaar materieel op de locatie aanwezig is. Voor het transport wordt uitgegaan van 20 m³ per vrachtwagen. Het totaal aantal m³ is bepaald door de het bvo maal verdiepingshoogte en een verhouding lege ruimte/vast gebouw van 75%/25%. Dit komt neer op ((133*3*25%) + (87*3*25%) + (87*3*25%) circa 273 m³ en 14 transporten.

Tabel 2: uitgangspunten berekening dieselverbruik aanlegfase

Bron	Onderdeel	Inzet	Aantal	Inzet totaal	Brandstofverbruik
Zwaar materieel	Appartementen	18 uur per app	9	162 uren	3240 l
	Sloop	120 uur totaal		120 uren	2400 l
	Bouw-woonrijp	540 uur per ha	0,0203 ha	10,96 uren	219,2 l
Licht materieel	Appartementen	5 uur per app	9	45 uren	450 l
	Bouw-woonrijp	130 uur per ha	0,0203 ha	2,639	27 l
Transport zwaar	Appartementen	10 per app	9	90	n.v.t.
	Sloop	14	14	14	
	Bouw-woonrijp	10 per ha	0,64 ha	0,203	

Transport licht	Appartementen	70 per app	9	630	

In AERIUS wordt per jaar berekend. Het totale brandstofverbruik komt op 6335 liter. Zwaar transport komt op 104 vrachtwagens en licht transport op 630 mvt/jaar.

Voor de berekening maakt het niet uit of er 10 kleine of 1 grote machine aan het werk is. Het gaat om de hoeveelheid brandstof en de STAGE klasse (in dit geval IV, bouwjaar 2014). Voor de aanlegfase wordt daarom 'Licht Materieel' ingevoerd met een gebruik van 476 liter diesel per jaar. Ook wordt 'Zwaar Materieel' ingevoerd met een gebruik van 5859 liter diesel per jaar. Voor het aantal uren stationair is uitgegaan van 30% van het totaal aantal uren.

RESULTAAT EN CONCLUSIE

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De sloop, aanleg- en exploitatiefase zijn in dezelfde berekening meegenomen. De aanleg- en exploitatiefase zullen elk nog in hetzelfde jaar plaatsvinden. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	Keizerstraat, 7411HD Deventer

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Sneek - Het Grootzand	RkgaphyhsEzy	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
16 maart 2021, 15:00	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	1,48 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

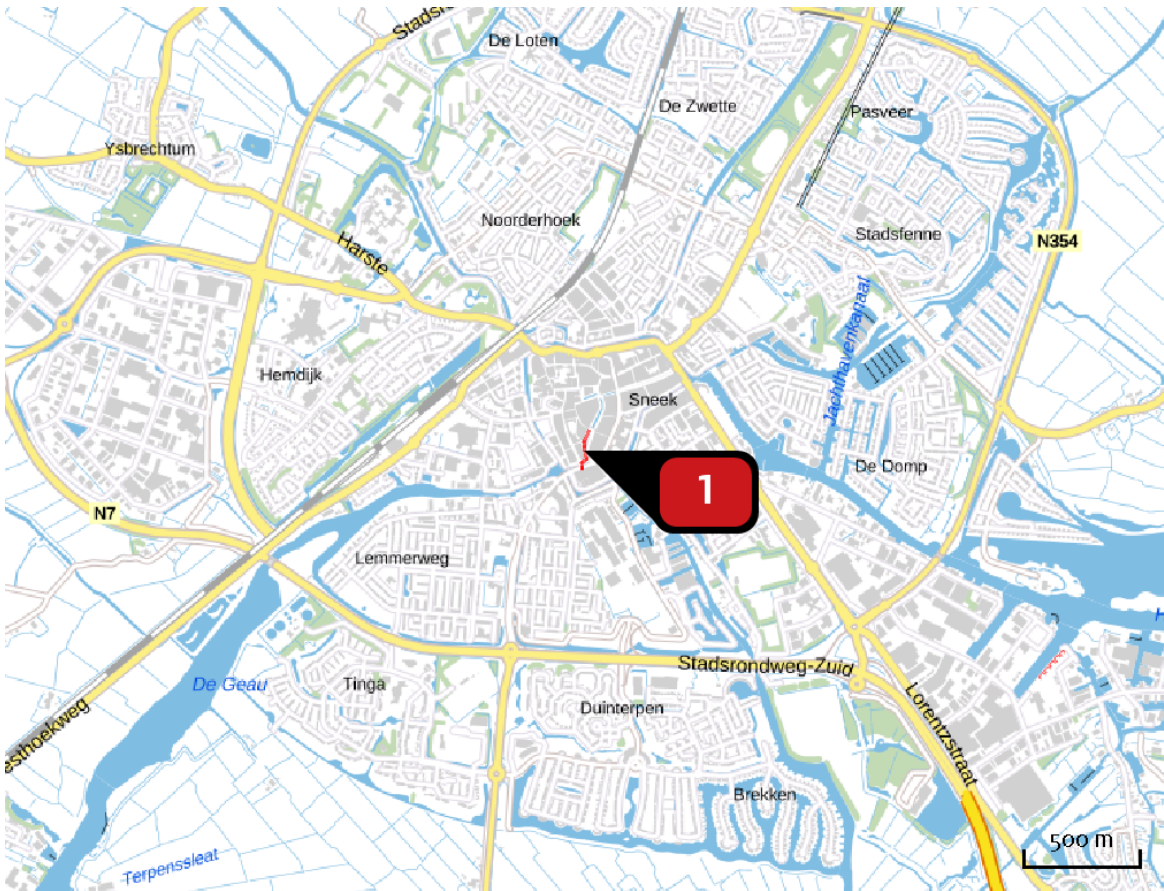
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Exploitatiefase

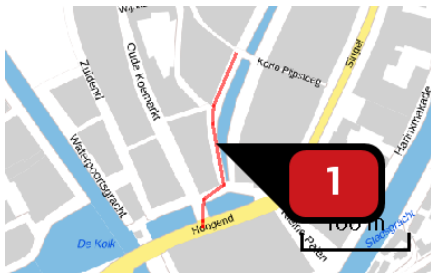
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Bron 1 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,48 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam

Locatie (X,Y)

NO_x

NH₃

Bron 1

173316, 560388

1,48 kg/j

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0 / etmaal	NO _x	< 1 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	59,0 / etmaal	NO _x	1,21 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Database versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	Keizerstraat, 7411HD Deventer

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Sneek - Grootzand	Repp6LY8Txif	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
16 maart 2021, 14:54	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	41,28 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

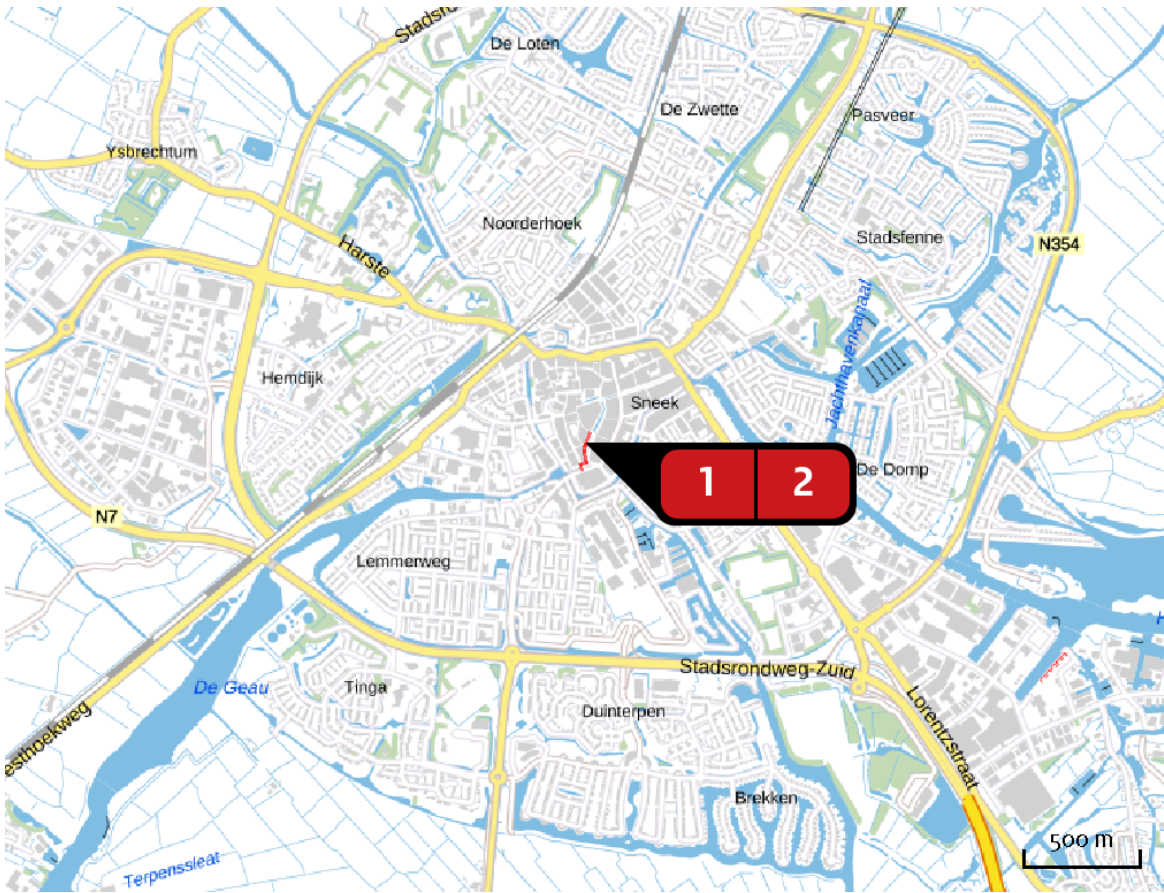
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Aanlegfase

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Bron 1 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
2	Bron 2 Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	41,17 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam

Bron 1

Locatie (X,Y)

173316, 560389

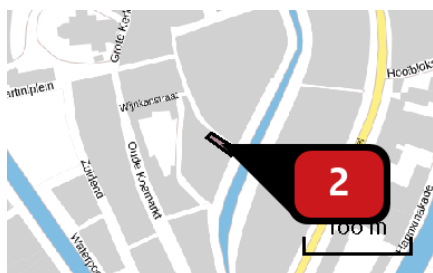
NOx

< 1 kg/j

NH₃

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	104,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	630,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam

Bron 2

Locatie (X,Y)

173320, 560479

NOx

41,17 kg/j

NH₃

< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IV, 300 <= kW < 560, bouwjaar 2014 (Diesel)	Zwaar materieel	5.859	87	27,0	NOx NH ₃	39,43 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (Diesel)	Licht materieel	476	5	6,0	NOx NH ₃	1,73 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Database versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>



Bijlage 5 Watertoets

datum 9-3-2021
dossiercode 20210309-2-25789

Wateradvies korte procedure

Project: Grootzand 51 Sneek
Gemeente: Súdwest Fryslân
Aanvrager: [REDACTED]
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw [REDACTED]

Voor het plan Grootzand 51 Sneek heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan Grootzand 51 Sneek heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen.

Werkwijze watertoetsprocedure

Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de korte procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf

Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. 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 werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is de te vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten

Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Aandachtspunt: Vrij voor de boezem

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Wij adviseren u om hiermee rekening te houden bij het bepalen van de aanleghoogte.

Toename verharding

Wij willen u 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 verboden 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 is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande 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.

Gebied	Stedelijk (>200 m²)	Landelijk (>1.500 m²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. 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. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Afronding watertoetsprocedure

In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E Info@wetterskipfryslan.nl



Bijlage 6 Quicksan Ecologie

Rho Adviseurs
T.a.v. de heer J. Tromp
Keizerstraat 21
7411 HD DEVENTER

Datum 28 oktober 2021
Kenmerk RHO-QSGZS
Projectnr. 21246
Betreft Quickscan Wet natuurbescherming –
Ontwikkeling Grootzand 51 Scharnestraat 25 te
Sneek

Geachte heer Tromp,

Op donderdag 14 oktober 2021 hebben wij voor u een ecologische Quickscan uitgevoerd in het plangebied te Sneek.

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van bebouwing op het perceel van Grootzand 51/Scharnestraat 25 te Sneek om ervoor in de plaats een nieuw gebouw ten behoeve van negen studio's en een winkel te realiseren. Aan de hand van het veldbezoek en de daaropvolgende bureaustudie is gebleken dat vrijwel alle vormen van negatieve effecten op beschermde natuurwaarden onder de Wet natuurbescherming (Wnb) als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Uitzonderingen hierop worden gevormd door jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw, broedvogels waarvan de nesten alleen beschermd zijn wanneer hier sprake is van een broedgeval en verblijfplaatsen van vleermuizen. We adviseren nader onderzoek uit te laten voeren naar jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied. Worden deze tijdens het onderzoek aangetroffen, dan dient er een ontheffing te worden aangevraagd voor de desbetreffende soort(en). Daarnaast adviseren we om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Als dit niet mogelijk is, adviseren we de werkzaamheden onder begeleiding van een ter zake kundig ecoloog uit te voeren. Als laatste dient men zich tijdens het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden te houden aan de zorgplicht.

In deze briefrapportage worden de resultaten van de quickscan gedeeld. Indien u vragen of opmerkingen heeft, kunt u uiteraard altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,


Angela Wieringa
Bureau FaunaX

© Bureau FaunaX. Gebruik en overname van gegevens alleen toegestaan met volledige bronvermelding: Bureau FaunaX (2021). Quickscan Wet Natuurbescherming/ Rho Adviseurs/ Ontwikkeling Grootzand 51 Scharnestraat 25 te Sneek. Rapport 21246. Bureau FaunaX, Leeuwarden.

Disclaimer: In deze rapportage worden de resultaten van een onafhankelijk onderzoek behandeld. Bureau FaunaX heeft een adviserende rol en spreekt zich niet uit over de wenselijkheid van het plan waarop dit onderzoek betrekking heeft. Dit onderzoek is zo zorgvuldig en nauwkeurig mogelijk uitgevoerd. Het voorkomen van beschermde soorten is echter onvoorspelbaar. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wanneer deze rapportage, op wat voor manier dan ook, wordt aangepast en/of aangevuld door een partij anders dan Bureau FaunaX, verliest deze rapportage zijn validiteit en geldigheid. Op dit onderzoek zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden.



BUREAU FAUNAX
Tijnjedyk 89
8936 AC Leeuwarden
0683772548
info@faunax.nl
www.faunax.nl

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het stadscentrum van Sneek en betreft een vervallen stadspand met een aangrenzende tuin op de hoek van Grootzand en Scharnestraat (figuur 1 + 2). Het pand bestaat uit drie verdiepingen met een zadeldak met gegolfde dakpannen en overstaande gevelpannen. Het pand heeft aan de noordzijde op de eerste verdieping een dakterras en de tweede verdieping een plat dak. Het pand is van buiten toegankelijk via een gebroken raam en openstaande ramen en beschikt over spouwmuren die zowel van binnen als van buiten toegankelijk zijn. De tuin is overwoekerd met beplanting en omgeven door een stenen muur en omliggende bebouwing. Het pand is omgeven door winkelpanden en ligt ten westen van een stadsgracht. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het stadscentrum van Sneek.



Figuur 1. Impressie plangebied te Sneek.

Planvoornemen

Men is voornemens de bebouwing op het perceel van Grootzand 51/Scharnestraat 25 te Sneek te slopen om ervoor in de plaats een nieuw gebouw ten behoeve van negen studio's en een winkel te realiseren. Binnen het plangebied zijn bomen noch waterpartijen aanwezig.



Figuur 2. Het plangebied (rood omlijnd) te Sneek.

Gebouw bewonende vogelsoorten

Het plangebied is gecontroleerd op waarden voor in gebouwen broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarronde bescherming genieten zoals huismus, gierzwaluw en roofvogels. Vaste rust- en verblijfplaatsen of nestplaatsen van kerkuil en andere in gebouwen broedende roofvogels kunnen op basis van afwezigheid van desbetreffende sporen (zoals braakballen en zichtbare nestplaatsen), alsmede de ligging in het centrum van Sneek op voorhand worden uitgesloten. Het plangebied is echter wel geschikt bevonden voor huismus en gierzwaluw als broedmogelijkheid, door de ruimtes onder de dakpannen en de hoogte van het pand. In de omgeving van het plangebied is weinig dekking in de vorm van struiken of bomen aanwezig voor de huismus, maar alsnog voldoende (door onder andere het groen bij Havenstraat) om het als functioneel leefgebied voor de soort te beoordelen. Negatieve effecten van de werkzaamheden op jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus en gierzwaluw kunnen dan ook niet op voorhand worden uitgesloten.

Algemene broedvogels

Binnen het plangebied/ invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen vogels tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten, maar wel beschermd zijn tijdens het broedproces. Het plangebied en omliggende gebouwen bieden broedmogelijkheden voor vogels, zoals de aangetroffen duivennesten bij de luifel aan de voorzijde van het pand (figuur 3), maar ook binnen het gebouw, bij de daken en de tuin kunnen vogels tot broeden komen. Negatieve effecten van de werkzaamheden op nesten van algemene broedvogels kunnen dan ook niet op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 3. Aangetroffen duivennesten binnen het plangebied.

Vleermuizen (verblijfplaatsen)

Het plangebied is tevens beoordeeld op waarden voor vleermuizen, waarbij er is gekeken naar mogelijkheden voor verblijfplaatsen. Het plangebied is door de ruimtes onder de dakpannen en de toegankelijke spouw en binnenruimtes geschikt bevonden om te verblijven voor diverse vleermuissoorten die in Sneek voorkomen, zoals gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis. Door de toegankelijke spouw en binnenruimtes kan daarbij niet op voorhand worden uitgesloten dat het plangebied tevens als winterverblijfplaats kan dienen voor de bovengenoemde vleermuissoorten.



Figuur 4. Impressie mogelijkheden voor vleermuizen om binnen het plangebied te verblijven.

Overige beschermde soorten

Tijdens het veldbezoek is naast aan jaarrond beschermde vogelsoorten, broedvogels waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten en verblijfplaatsen van vleermuizen, specifiek aandacht besteed aan beschermde soorten uit de overige diergroepen en beschermde planten.

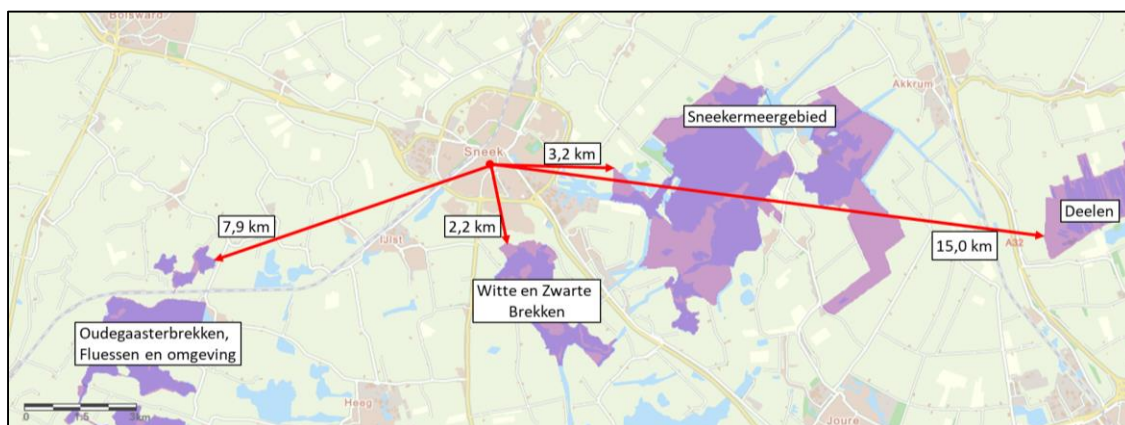
- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Tevens is er binnen het plangebied geen sprake van een geschikt biotoop hiervoor.
- Negatieve effecten op essentiële vliegroutes en/of foerageergebieden van vleermuizen kunnen op voorhand worden uitgesloten, doordat er in de omgeving van het plangebied sprake is van alternatieve vliegroutes zoals voldoende andere gebouwen. Het plangebied beschikt daarnaast niet over de eigenschappen om als (essentieel) foerageergebied te kunnen dienen.
- Het plangebied biedt geen geschikt habitat voor beschermde zoogdieren anders dan vleermuizen. In het plangebied is geen habitat voor deze soorten aanwezig. Tevens kan het voorkomen van deze soorten in het plangebied worden uitgesloten op basis van verspreidingsgegevens (bron: NDFF).
- Het plangebied biedt geen geschikt habitat voor beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden aangezien het een stadspand in de binnenstad van Sneek betreft. Tevens kan het voorkomen van soorten uit deze soortgroepen in het plangebied worden uitgesloten op basis van verspreidingsgegevens (bron: NDFF).

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet onder de NNN/EHS, ganzenrustgebieden of weidevogelgebieden aangesteld door de provincie Fryslân. Een toetsing naar een mogelijk conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief is niet van toepassing.

Stikstofgevoeligheid

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied zijn Witte en Zwarte Brekken (2,2 km), Sneekermeergebied (3,2 km), Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving (7,9 km) en Deelen (15 km), zie figuur 5. In de gebruiksfase zal de nieuwbouw waarschijnlijk meer stikstof uitstoten dan in de huidige situatie, maar gezien de kleine schaal van het plangebied en de afstand tot Natura 2000-gebieden, lijkt het verschil verwaarloosbaar en lijkt het niet aannemelijk dat de extra stikstofemissie zal bijdragen aan het overschrijden van de kritische depositiewaarden (KDW's) van de habitattypen in deze gebieden, waar overigens ook geen gegevens beschikbaar van zijn (bron: AERIUS-calculator). De provincie Fryslân is echter bevoegd gezag in dezen en bepaalt of het uitvoeren van een AERIUS-berekening benodigd is voor de voortgang van dit project.



Figuur 5. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (paars) ten opzichte van het plangebied (bron: Natuur overzichtskaart, provincie Fryslân).

Conclusie (samenvattend)

- **Huismus:** Het plangebied biedt mogelijkheden voor huismus om te broeden, en de omgeving bevat genoeg opgaand groen om het als functioneel leefgebied van de soort te bestempelen. Huismusnestplaatsen zijn jaarrond beschermd en kunnen met de beoogde werkzaamheden verloren gaan. Wij adviseren daarom nader onderzoek uit te laten voeren om de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismussen binnen het plangebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit dient uitgevoerd te worden door middel van twee ochtendbezoeken (conform datumgrenzen SOVON, 1 april – 15 mei). Wanneer er jaarrond beschermde nesten van huismussen binnen het plangebied worden vastgesteld, dient er een ontheffing te worden aangevraagd voor deze soort. Deze wordt in de regel afgegeven onder de voorwaarde dat er mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.
- **Gierzwaluw:** Het plangebied biedt mogelijkheden voor gierzwaluwen om te broeden door de hoogte van het pand en de ruimtes bij het dak. Nestplaatsen van gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd en kunnen met de beoogde werkzaamheden verloren gaan. We adviseren nader onderzoek uit te laten voeren om de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van gierzwaluwen binnen het plangebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit dient uitgevoerd te worden door middel van drie avondbezoeken (conform datumgrenzen SOVON, 1 juni – 15 juli), waarbij één bezoek gecombineerd kan worden met vleermuizenonderzoek. Wanneer er jaarrond beschermde nesten van gierzwaluwen binnen het plangebied worden vastgesteld, dient er een ontheffing te worden aangevraagd voor deze soort. Deze wordt in de regel afgegeven onder de voorwaarde dat er mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.
- **Algemene broedvogels:** Uit het veldbezoek is naar voren gekomen dat binnen het plangebied/ de invloedssfeer van de werkzaamheden vogelsoorten tot broeden kunnen komen waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar wel bescherming genieten indien er sprake is van een broedgeval. We adviseren de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt grofweg van 15 maart – 15 juli. Al dan niet afhankelijk van klimatologische omstandigheden kunnen sommige soorten eerder of later in het jaar tot broeden komen. Een broedgeval is altijd beschermd. Indien de werkzaamheden niet buiten het broedseizoen uitgevoerd kunnen worden, wordt geadviseerd de werkzaamheden onder begeleiding van een ecooloog uit te voeren.
- **Vleermuizen (verblijfplaatsen):** Het plangebied biedt mogelijkheden voor gebouw bewonende vleermuizen zoals gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis om te verblijven. Wij adviseren daarom nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in het te slopen gebouw om vast te stellen of vleermuizen daadwerkelijk in het gebouw verblijven. Hierbij kan de aanwezigheid van winterverblijven niet op voorhand worden uitgesloten. Het onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen dient te gebeuren aan de hand van veldbezoeken verspreidt over de kraam- (15 mei – 15 juli) en de paarperiode (15 augustus – 1 oktober). De onderzoeksmethodiek is vastgelegd in het Vleermuisprotocol, opgesteld door het ministerie van EZ, Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging. Indien er verblijfplaatsen van vleermuizen worden vastgesteld binnen het plangebied, dient er voor de desbetreffende soort(en) een ontheffing te worden aangevraagd, welke in de regel wordt afgegeven onder de voorwaarde dat er compenserende en mitigerende maatregelen worden uitgevoerd.

- **Overige beschermde soorten:** De aanwezigheid van overige onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten en soortgroepen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kan op voorhand kan worden uitgesloten.
- **Zorgplicht:** Op licht beschermde of vrijgestelde soorten is de zorgplicht van toepassing. Deze schrijft voor dat men alles wat redelijkerwijs mogelijk is moet doen om schade aan wilde planten en dieren te voorkomen. Dit kan worden bewerkstelligd door zo te werken dat dieren de kans krijgen om te vluchten en/of door bijvoorbeeld amfibieën binnen het plangebied te verplaatsen naar een locatie dicht bij het plangebied die niet onder invloed staat van de werkzaamheden.

Samenvatting vervolgstappen

- **Huismus:** Nader onderzoek.
- **Gierzwaluw:** Nader onderzoek.
- **Algemene broedvogels:** Werkzaamheden buiten de broedperiode uitvoeren. Anders → werken onder begeleiding van een ecooloog.
- **Vleermuizen (verblijfplaatsen):** Nader onderzoek.
- **Licht beschermde en vrijgestelde soorten:** Het naleven van de zorgplicht.

Literatuur en Bronnen

AERIUS Calculator

<https://calculator.aerius.nl/calculator/>

GoogleMaps

www.google.com/maps

Kaartenkijkdoos provincie Fryslân

<https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=14fdb7eae5844c47914of89c88abddd3>

Natura 2000-gebieden Nederland

<https://www.natura2000.nl>

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)

<https://ndff-ecogrid.nl/uitvoerportaal>

RAVON

<http://www.ravon.nl/Soorten/Soortinformatie>

SOVON

<https://www.sovon.nl/nl>

Verspreidingsatlas planten FLORON

<http://www.verspreidingsatlas.nl/planten>

Zoogdiervereniging

www.zoogdiervereniging.nl

