

Sneek, Appartementen Lange Veemarktstraat



Gemeente
Súdwest-Fryslân

Omgevingsvergunning

Besluit: UV20221170 (CLZ-00053491)

Het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,

burgemeester,

Mr. drs. J.A. de Vries

gemeentesecretaris,

K. Strijker

Datum: 9-12-2024

Ruimtelijke onderbouwing

29 februari 2024



Sneek, Appartementen Lange Veemarktstraat

Ruimtelijke onderbouwing

COLOFON

Opdrachtgever : Marten-Atsma Architectuur

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-810-1

Versie :

Datum : 29 februari 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De locatie	1
1.3	Planologische regeling	2
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Uitgangssituatie	3
2.2	Beschrijving initiatief	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	5
3	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Mer-beoordeling	12
4.2	Bedrijven en milieuzonering	12
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	12
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Ecologie	13
4.6	Bodemkwaliteit	15
4.7	Watertoets	17
4.8	Archeologie	18
4.9	Cultuurhistorie	19
4.10	Luchtkwaliteit	19
4.11	Planologische zones	20
5	Uitvoerbaarheid	21
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21
6	Afweging en conclusies	22
6.1	Aanleiding	22
6.2	Afweging	22
6.3	Conclusie	22

Bijlagen

Bijlage 1 Ecologische beoordeling

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Watertoets

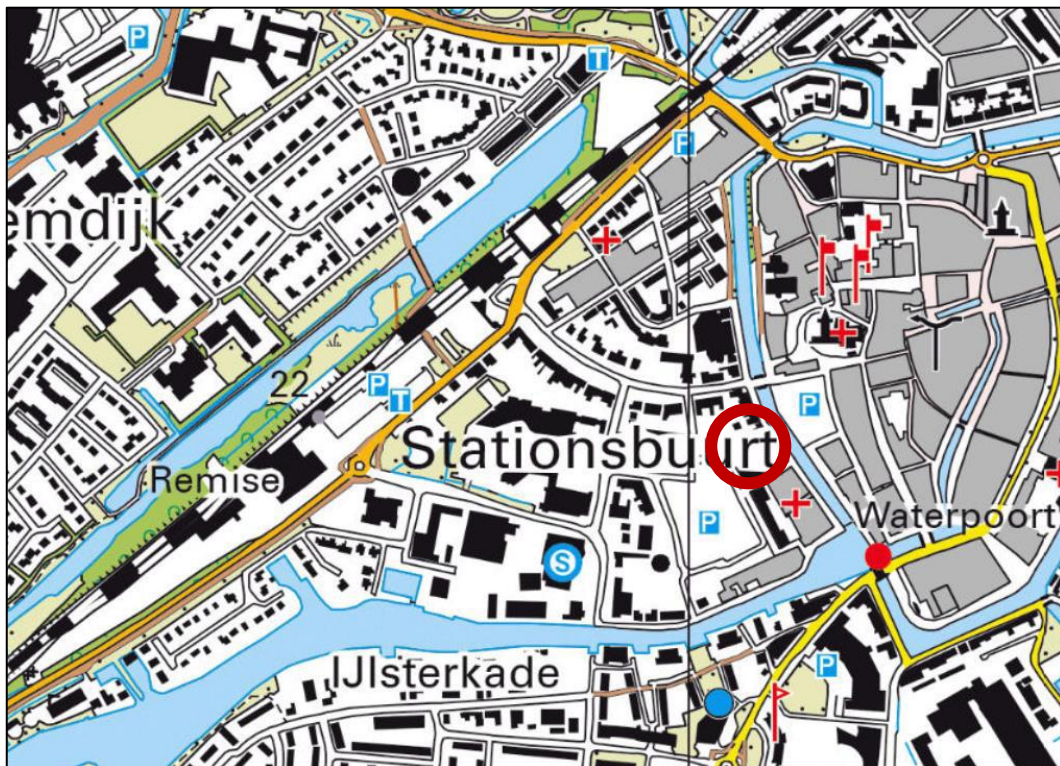
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Lange Veemarktstraat en de Westersingel staat een opslaggebouw, behorende bij het pand aan de Westersingel 42. De eigenaar heeft het plan opgevat om dit gebouw te slopen hier een woongebouw met 7 appartementen te realiseren. De locatie ligt in het historische stadscentrum van Sneek en heeft een gemengde bestemming, waarbinnen het wonen is toegestaan. Het uitbreiden van het aantal woningen, zoals wordt voorgesteld, is in strijd met het bestemmingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning en toetst het bouwplan aan de geldende beleidskaders en de relevante omgevingsaspecten.

1.2 De locatie

De projectlocatie betreft het perceel tussen Lange Veemarktstraat 2-2e en de Westersingel 42 te Sneek. Deze locatie ligt in een cultuurhistorisch waardevolle en beschermde omgeving, net buiten het beschermd stadsgezicht 'Stadskern', in het beschermd stadsgezicht van het Stationsgebied. De locatie is op een luchtfoto weergegeven in figuur 1.



figuur 1. De ligging van het projectgebied

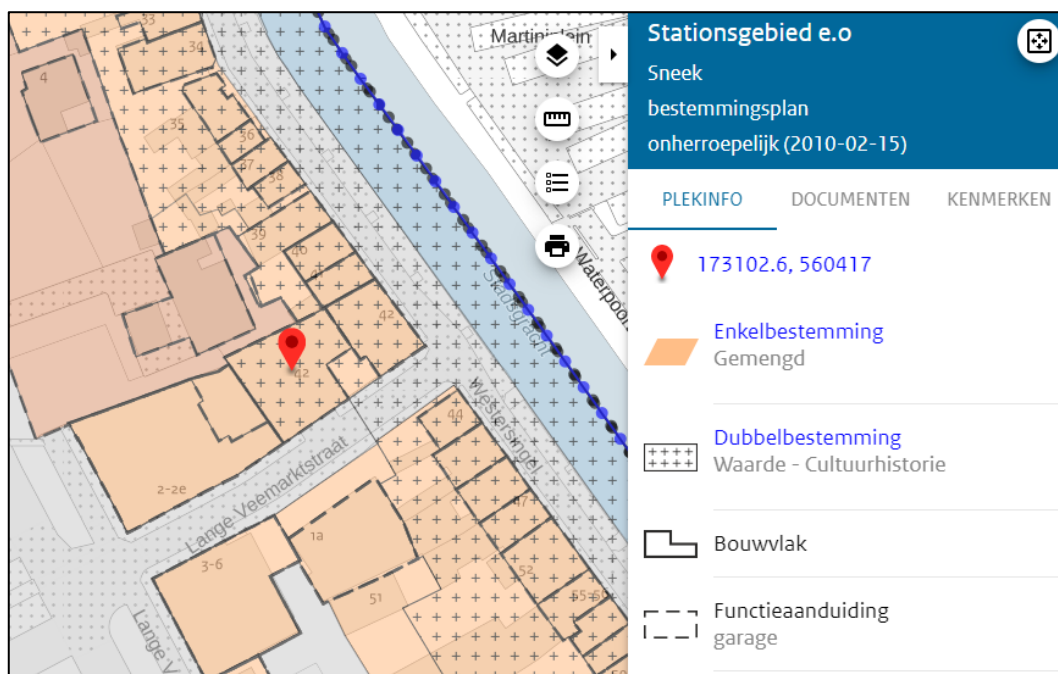
1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan Stationsgebied e.o., dat is vastgesteld op 29 juni 2010. Het heeft hierin de bestemming 'Gemengd' met de nadere aanduiding 'garage'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in wonen en verschillende vormen van dienstverlening op de begane grond en in hoofdzaak in wonen op de verdiepingen. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' is de berging en stalling van voertuigen toegestaan.

De projectgebied is voorzien van een bouwvlak, waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Er is geen maatvoering aangegeven. Hier geldt dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen. Het toevoegen van appartementen is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Het projectgebied valt ook onder de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht beschermd. Hierin is voor hoofdgebouwen bepaald dat de kapvorm, nokrichting en dakhelling, de verhouding tussen hoogte en breedte de bouwgrens gehandhaafd moet worden. Afwijken is mogelijk mits dit geen afbreuk doet aan de waarden van het beschermd stadsgezicht.

Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan met projectie nieuwe situatie

2 Projectbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie

De aanvraag heeft betrekking een grote 'aanbouw' aan het kantoorpand Westersingel 42 in Sneek. Deze wordt al lange tijd gebruikt als opslaggebouw voor voertuigen. De locatie ligt net buiten de binnenstad van Sneek, achter het lint aan de Westersingel, dat langs de westelijke stadsgracht ligt. Dit lint vormt de oostelijke begrenzing van de Stationsbuurt, een historisch bedrijvengebied en verbinding tussen het station en de binnenstad. Het voor Sneek beeldbepalende gebied rondom het station, de Stationsstraat en de Westersingel zijn in 2007 aangemerkt als beschermd stadsgebied 'Stationsgebied'. Deze aanwijzing is ook van toepassing op het projectgebied, omdat het gebouw behoort tot de bebouwing aan de Westersingel.

Feitelijk oriënteert het gebouw zich op de Lange Veemarktstraat. Deze straat is een belangrijke schakel in de looproute van het grootschalige parkeerterrein Veemarktplein, via de Westersingel, naar de binnenstad. De bebouwing aan de noordzijde van de Lange Veemarktstraat heeft qua uitstraling geen hoge ruimtelijke kwaliteit, maar uit zich als achterkanten van de voorkanten die zijn gericht op de Westersingel en het Veemarktplein. Een luchtfoto van en het aanzicht op de locatie zijn weergegeven in figuur 2.1 en 2.2.



Figuur 2.1 Luchtfoto omgeving projectgebied



Figuur 2.2 Aanzicht op het projectgebied

2.2 Beschrijving initiatief

Het project omvat de nieuwbouw van een woongebouw met 7 appartementen. Dit gebouw voegt zich qua opbouw en uitstraling bij de hoofdgebouwen aan de zijde van de Westersingel en aan het Veemarktplein. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een fors schilddak, met royale overstekken verwijzend naar de jaren '30 bouwstijl. Er wordt gebruik gemaakt van metselwerk, met een verbijzondering op de verdieping. De plattegrond biedt ruimte voor 3 appartementen, waarbij op de begane grond één de entree met bergingen vormt. De appartementen via de achterzijde bereikbaar via een galerij.

Het vooraanzicht op de nieuwbouw, naast het pand aan de Westersingel, is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Vooraanzicht nieuwbouw

2.3 Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke kwaliteit

Het realiseren van een herontwikkeling in een historische binnenstad brengt enkele specifieke uitdagingen met zich mee. Het is een gebied waarin de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden worden beschermd, waar historisch een functiemenging van wonen, werken en recreëren in een hoge dichtheid is ontstaan.

Het project vindt plaats in het stationsgebied van Sneek. Dit gebied als geheel vormt de verbinding tussen het station en de binnenstad. Deze verbinding ligt feitelijk ter hoogte van de Stationsstraat, maar de uitstraling van historisch belang komt ook in het gebied langs de Westersingel tot uiting. Dit gebied is in 2007 aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Het te beschermen gebied vormt een uitbreiding van het beschermd stadsgezicht van de binnenstad van Sneek.

Het ruimtelijk karakter van het gebied wordt bepaald door verschillende elementen, waaronder de Westersingel. De Westersingel vormt de begrenzing van de oude binnenstad van Sneek. Voor het stationsgebied als beschermd gezicht is het deel vanaf de Stationsstraat richting de Geeuwkade tot aan de eerste zijstraat van belang omdat het een aansluiting vormt bij het bestaande beschermde stadsgezicht Sneek. Karakteristiek zijn de rooilijn, bebouwingsschaal en het historisch bebouwingsbeeld.

De begrenzing van het beschermd stadsgezicht loopt over de perceelsgrenzen achter de bebouwing. Uit de toelichting op de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht blijkt de begrenzing net óm het projectgebied een praktische overweging is geweest, omdat het pand hoort bij het lint aan de Westersingel. Met de voorgestelde herontwikkeling wordt dit feitelijk losgekoppeld. Desondanks is het van belang om de ontwikkeling goed in te passen in de historische kenmerken van het gebied.

(Vervangende) nieuwbouw in het beschermd stadsgezicht moet zorgvuldig ingepast worden in de bestaande verkaveling en bebouwingsstructuur. Ten aanzien van de architectonische vormgeving en detaillering (waaronder kapvorm, materiaalgebruik en gevelbehandeling) geldt dat bouwplannen zorgvuldig moeten worden afgestemd op het karakter van de oorspronkelijke bebouwing. Hierbij dient met name te worden gelet op de voor het gebied kenmerkende maatverhoudingen in de bouwmassa's, en de individualiteit van de panden.

Het ontwerp is met zorg voor de waarden en kenmerken van dit gebied tot stand gekomen. Het project voegt zich naadloos in de historische gegroeide ruimtelijke structuur in samenhang met het verkavelings-patroon en bebouwingsstructuur. Direct rondom de locatie zijn geen waardevolle of anderszins beeldbepalende gebouwen aanwezig waar in het bijzonder rekening met gehouden moet worden. Het transformeren van deze 'achterkant' naar een volwaardige voorzijde leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwbouw past qua schaal en ontwerp goed bij de (tijdsgeest) van de gebouwen waar het tussen komt te staan. Het gebouw krijgt met eigentijdse detaillering nog wel een individueel karakter ten opzichte van de naastgelegen panden. Op deze manier sluit het bouwplan naadloos aan bij het beleid en de voorwaarden voor het beschermd stadsgezicht.

Verkeer en parkeren

Autoverkeer

De verkeerssituatie in een binnenstad is altijd een aandachtspunt bij herontwikkelingen in binnentstedelijk gebieden, met name in een historisch gebied als het beschermd stadsgezicht van Sneek. Het realiseren van parkeerterreinen en brede wegen ondermijnt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het realiseren van parkeerkelders onder bebouwing is kostentechnisch niet realistisch. Desondanks moet het gebied wel bereikbaar blijven en is het van belang dat er geen parkeerknelpunten ontstaan.

Op basis van de parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 geldt voor de woningen een parkeernorm van 1,5 per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Dat betekent dat er een parkeervraag van 10,5 parkeerplaatsen voor de 7 woningen geldt, waarvan 8,4 vaste plaatsen.

Voor opslag wordt een norm van 1 parkeerplaats per 100 m² gehanteerd. Voor dienstverlening is dit 3 parkeerplaats per 100 m². Het bestaande pand heeft een oppervlakte van 300 m². Het geldende bestemmingsplan maakt dienstverlening op de begane grond mogelijk. De huidige parkeervraag is theoretisch 3 tot 9 parkeerplaatsen.

Het parkeerterrein Veemarktplein vormt een nabijgelegen, grootschalige parkeervoorziening. Hier is voldoende ruimte om de beperkte extra parkeervraag op te vangen. Bovendien maakt de parkeernormennota geen rekening met de specifieke locatie van een bouwplan. Een plek in het centrumgebied en nabij een station biedt een opening voor een minder op auto's gerichte doelgroep en in de praktijk een lagere parkeervraag. De CROW-kentallen geven voor appartementen in het centrum een bandbreedte van 1 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning. Op basis daarvan mag geconcludeerd worden dat het plan geen parkeerknelpunten veroorzaakt in de openbare ruimte en dat het voorstelbaar is om op het parkeerterrein gedeeltelijk aan te wenden voor de ontwikkeling. Met de gemeente is een overeenkomst gesloten met betrekking tot de parkeerwissel. In de parkeerwissel beheert de gemeente de bijdragen die zij ontvangt van een initiatiefnemer van wie de gemeente tegen betaling de verplichting overneemt om te kunnen voldoen aan de voor het project geldende parkeereis.

Fietsen

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het ook van belang om mogelijkheden te bieden om fietsen te stallen. Voor fietsparkeren is geen beleid vastgesteld. Wel is van belang dat de nieuwe bewoners een plek hebben om een fiets te stallen. De Leidraad Fietsparkeren gaat uit van 2 – 3 fietsparkeerplaatsen per appartement. Per appartementen wordt daarom een voorziening in een voor fietsen bereikbare berging met voldoende ruimte voor twee fietsen.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor de beoogde herontwikkeling. Het project staat de nationale belangen en op-gaven uit de NOVI niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking". De "treden van de ladder" houden in dat bij nieuwe verstedelijking een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling wordt beschreven en, indien een project die ontwikkeling voorstelt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het project stelt een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied voor. De locatie is in het geldende bestemmingsplan al aangewezen als bouwlocatie voor een gebouw. Hierin worden in afwijking van het bestemmingsplan 7 appartementen toegevoegd. Dit kan op basis van vaste jurisprudentie niet gezien worden als nieuwe verstedelijking. Overigens geldt voor dit project dat er bij uitstek sprake is van duurzame verstedelijking. Er is behoefte aan nieuwe woningen in Sneek. Een moderne, duurzame woning op een locatie nabij het centrum en nabij het station vormt een onderscheidend aanbod. Er wordt op deze manier voldaan aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand bebouwd perceel. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclu-

sief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.7 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen. In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Voor dit project zijn de volgende bepalingen relevant:

Bundeling stedelijke functies

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouw mogelijkheden voor stedelijke functies, zoals het wonen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Op grond van de kaarten bij de verordening ligt het projectgebied in het bestaande stedelijk gebied.

Wonen

In hoofdstuk 3 van de verordening is specifiek aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het actuele woonbeleid en hoe het plan zich hiertoe verhoudt.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest'

De gemeenteraad heeft op 29 april 2021 de Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest': samenwerken aan een gezonde leefomgeving' vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen met de inwoners en ketenpartners van Súdwest Fryslân.

De Omgevingsvisie 1.0 schetst de hoofdlijnen van de ontwikkelingsrichting voor de woon- werk- en leefomgeving op de langere termijn. De Omgevingsvisie helpt om keuzes te maken bij ontwikkelingen die de fysieke leefomgeving beïnvloeden en nodigt uit tot ontwikkelingen. Met deze Omgevingsvisie kan de gemeente beoordelen of ontwikkelingen en projecten bij Súdwest Fryslân passen. De Omgevingsvisie 1.0 bestaat uit vijf thema's:

1. Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving;
2. Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, natuur, weids en waterrijk landschap;
3. Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden;
4. Vitaal en aantrekkelijk landschap;
5. Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief.

De gemeenteraad heeft in de Omgevingsvisie 1.0 de kaders op hoofdlijnen voor toekomstige ontwikkelingen vastgesteld. De maatregelen om de vastgestelde thema uit te kunnen werken worden beschreven in, samen met de ketenpartners, op te stellen omgevingsprogramma's.

De sloop van een oud opslaggebouw en de nieuwbouw van een eigentijds woongebouw met een passend woningaanbod op de rand van het centrum sluit goed aan bij de ambities en voldoet aan de duurzaamheidseisen (BENG) en klimaatadaptief bouwen. Door de kwaliteitsverbetering ontstaat een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu. Het plan draagt daarmee bij aan de geformuleerde ambities uit de Omgevingsvisie 1.0.

Woonvisie en Woningbouwprogramma 2020-2030

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 (geactualiseerde) Woningbouwprogramma 2020-2030.

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.

Dit project stelt een realisatie van een passend woningaanbod via herontwikkeling van oud vastgoed voor. Er wordt voorzien in een programma van betaalbare woningen op korte afstand vanaf het centrum en vanaf het station. Dit sluit goed aan op de ambities van de gemeente.

In het Woningbouwprogramma 2020-2030 biedt vrij ruimte voor binnenstedelijke initiatieven. De 7 toe te voegen appartementen passen binnen de regionale afspraken en het woningbouwprogramma.

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.

Voor het projectgebied geldt een bijzonder welstandsgebied voor de historische kernen. Met name de beschermde stads- en dorpsgezichten worden van groot belang geacht wegens de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel de wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Deze bijzondere kwaliteiten worden gerespecteerd en gelden als vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bouwinitiatieven moeten zich voegen naar de bestaande historisch gegroeide structuur en architectuur van de binnenstad en mogen die niet verstoren. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 wordt daarbij aangesloten.

Uiteindelijk toetst de welstandscommissie het bouwplan aan de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Erfgoedvisie en Erfgoednota

Met het vaststellen van de 'Erfgoednota 2021-2026 Cultureel Erfgoed is geen keus' (april 2021) heeft de gemeente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastgesteld. De gemeente SWF zorgt samen met de mienskip dat cultureel erfgoed duurzaam behouden en ontsloten wordt en zichtbaar en beleefbaar is. Dit doen wij door erfgoed te waarderen en te beschermen, bewustwording en samenwerking te stimuleren en daardoor erfgoed te versterken en levend te houden.

De mienskip heeft tijdens het 'Rondje Súdwest' in 2019 in het kader van de Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest' (2021) cultureel erfgoed benoemt als wezenlijk onderdeel van thema 2 van de 5 thema's in de Omgevingsvisie 1.0: sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, natuur, weids en waterrijk landschap. Ook het weidse en waterrijke landschap is eigenlijk erfgoed. Immers de meren, kanalen en sloten en weide- en akkergronden zijn allemaal onder menselijke invloed ontstaan en verder vormgegeven, oftewel cultuurlandschap. In die zin geldt hetzelfde voor thema 4: vitaal en aantrekkelijk landschap. Ook in thema 3: veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden en thema 5: duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief heeft cultureel erfgoed een rol als wezenlijk onderdeel van de bijzondere woonkwaliteiten. Een zorgvuldige afweging van de cultuurhistorische waarden om de omgevingskwaliteit te kunnen waarborgen en te versterken is dus essentieel.

Het is een gemeentelijke wettelijke taak om te komen tot een zorgvuldige planbehandeling en besluitvorming voor wat betreft cultuurhistorie. Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorie mee te wegen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Niet alleen de cultuurhistorische waarden in de grond (archeologie) maar ook boven de grond moeten meegenomen worden. Voor de bekende en de te verwachten cultuurhistorische waarden gaat de

gemeente uit van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK) en de Landschapsbiografie Súdwesthoeke. Deze kaarten zijn daarmee onderlegger voor het in de Erfgoednota geformuleerde beleid. Niet alle op deze kaarten aangegeven waarden kunnen echter behouden blijven, hier komt een gemeentelijke afweging aan te pas.

In paragraaf 2.3 en 4.9 wordt ingegaan op de omgang met erfgoed.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet wordt getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

Toetsing

In dit geval is er in planologisch opzicht sprake van een functietoevoeging op een bestaande bouw-mogelijkheid. Het gaat om 7 woningen. De ontwikkeling is perceelsgebonden, er is geen sprake van een bovenregionaal verzorgingsgebied. Daarmee is het project niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

Het projectgebied ligt in een gemengde centrumomgeving waarin woningen en lichte vormen van bedrijvigheid, zoals dienstverlening, voorkomen. De woonfunctie is hier goed inpasbaar. Ter plaatse van de woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat, passend bij een centrumgebied.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

De omgeving van het projectgebied valt in een 30 km/uur-zone. De locatie ligt niet binnen de geluidszone van wegen (of andere geluidszones). Hoewel de Westersingel en de Lange Veemarktstraat geen belangrijke doorgaande wegen voor autoverkeer zijn, is er sprake van relatief veel verkeer in de omgeving.

Uit een indicatieve berekening (uitgevoerd door gemeente Súdwest-Fryslân) blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting van het wegverkeer 58 dB bedraagt. Om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen, is er dus een karakteristieke gevelgeluidwering van 25 dB nodig. Hoewel de minimumwaarde uit het bouwbesluit 20 dB bedraagt, geldt dat moderne gebouwen zonder aanvullende maatregelen een gevelwering van 26 tot 28 dB hebben, mede door de hoge eisen aan de thermische isolatiewaarden. Om aan te tonen dat wordt voldaan aan de karakteristieke gevelwering van 25 dB is een gevelgeluidweringsonderzoek uitgevoerd. Dit is als los onderdeel bij de aanvraag ingediend, als onderdeel van de toets aan het Bouwbesluit. Op deze manier is geborgd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Enig verkeersgeluid, onder andere vanaf het nabijgelegen parkeerterrein, is overigens passend bij het gemengde karakter van een binnenstad.

Overig geluid: warmtepompen

Een woongebouw is niet alleen geluidgevoelig maar kan zelf ook geluid produceren, bijvoorbeeld bij het gebruik van warmtepompen en airco's. Deze installaties mogen op grond van het Bouwbesluit niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. In dit geval wordt gekozen voor een inpassend installatieconcept, dat geen relevante geluiduitstraling naar de omgeving heeft. Het is daarom niet nodig om onderzoek te doen naar geluidhinder door dergelijke installaties.

4.4 Externe veiligheid

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).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit project dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Dit is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en diersoorten en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Voor een inzicht in de ecologische potenties van het projectgebied en de omgeving en de effecten van het project daarop is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 1.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het projectgebied ligt in een binnenstedelijk gebied, op ongeveer 3,5 kilometer afstand vanaf het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Sneekermeergebied. Negatieve effecten door externe werking door trillingen, geluid en oppervlakte verlies zijn gezien de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Groote Wielen) uit te sluiten. Ook onderdelen van het NNN liggen op grote afstand, waarmee effecten uit te sluiten zijn.

Stikstofdepositie

De ecologische beoordeling verwijst naar de gemeente Súdwest-Fryslân om te beoordelen of een stikstofberekening nodig is. Stikstofgevoelige gebieden liggen op ongeveer 17 kilometer afstand, in de Alde Feanen en in de Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving. Effecten op deze afstand worden niet verwacht. Daarom is een indicatieve berekening uitgevoerd. Bij het bepalen van de effecten van stikstof wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke effecten in de aanlegfase en permanente effecten in de gebruiksfase.

De gebruiksfase leidt alleen tot stikstofemissie door toegenomen verkeersbewegingen. Op basis van de CROW-kentallen gaat het om 6 mvt/etmaal per appartement, dus in totaal 42 mvt/etmaal. Dit gaat in elk geval op de Dr. Boumaweg op in het heersende verkeersbeeld.

De aanlegfase leidt tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Voor de sloop en de ruwbouw zal zwaar materieel (kranen bij de sloop, graafmachines voor het grondwerk, een hei- of boorstelling, een betonpomp en een hijskraan) worden ingezet. Het zal gaan om een periode van ongeveer 6 maanden (26 weken), waarin tijdens een werkweek van 38 uur gemiddeld 75% van de tijd een machine draait.

Gelet op de locatie waar wordt gewerkt gaat het niet om het grootste materieel. Er mag uitgegaan worden van materieel (Stage IV) dat gemiddeld 15 liter per uur verbruikt. Het gaat dan om (afgerond naar boven) 800 uren en 12.000 liter diesel. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief (600 liter). Uitgaande van een totale bouwtijd (inclusief afbouw) wordt uitgegaan van een zwaar transport (>7 ton) per week (104 mvt/jaar zwaar verkeer). Het licht transport van personeel en kleine leveringen gaat op in de 42 mvt/etmaal van de gebruiksfase, die met de aanlegfase is gecumuleerd.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS (versie 2023.0.1). Hieruit volgt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase (gecumuleerd in één jaar) niet leidt tot een depositiebijdrage van meer dan 0,00 mol/ha/j. De berekening is opgenomen in bijlage 2.

Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het project.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Als onderdeel van de ecologische beoordeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten in de te slopen bouwdeel niet is uit te sluiten. Dat geldt ook voor jaarrond beschermde nesten van de huismus en de gierzwaluw.

Vervolgtraject

Binnen het reguliere traject dient er volgens de protocollen een nader onderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen of er daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels aanwezig zijn. Op basis van de uitkomsten van het nader onderzoek wordt duidelijk of er al dan niet onthefing met mitigerende en compenserende maatregelen nodig is.

4.6 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Verwachte bodemkwaliteit

Voor de bodemparagraaf in de bestemmingsplanwijziging kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart in combinatie met een historisch onderzoek. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de locatie bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn geweest, dient onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem plaats te vinden. Indien uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming, kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

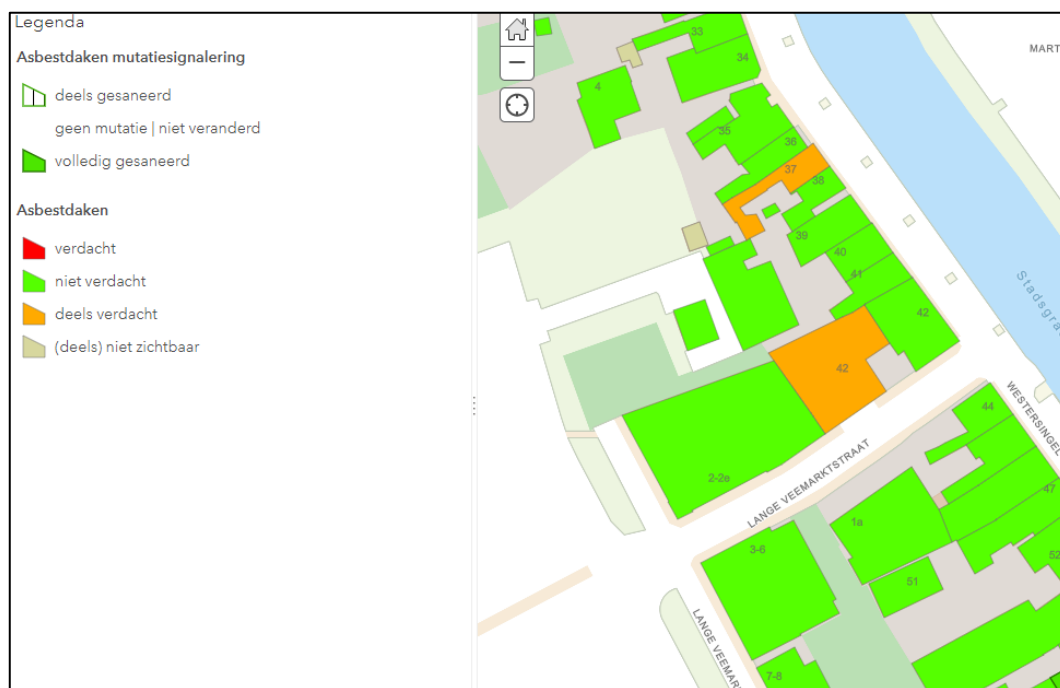
Voor de locatie zijn in de bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart de volgende gegevens bekend:

- Bodemkwaliteitzone bovengrond: B1. Historisch bebouwd gebied, verwachte ontgravingsklasse 'Wonen' (licht verontreinigde grond met relatief veel hoge gehalten met lood) .
- Bodemkwaliteitzone ondergrond: O1. Historisch bebouwd gebied, verwachte ontgravingsklasse 'Wonen' (licht verontreinigde grond).

Op basis hiervan kan in dit geval geen gebruik worden gemaakt van de vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek bij omgevingsvergunningaanvraag activiteit bouwen en ruimtelijke ordening. Daarom wordt na de sloop, maar voorafgaand aan de bouwactiviteiten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en aan de gemeente voorgelegd ter toetsing. Hiervoor kan een voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Kans op bodemverontreiniging door asbest

Uit de Asbestdakenkaart van de gemeenten in de provincie Fryslân blijkt dat het gebouw deels verdacht is voor de aanwezigheid van asbest (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1 Fragment Asbestdakenkaart gemeenten provincie Fryslân.

Op basis van het voorgaande is een asbestinventarisatie gebaseerd op de NEN 5707 verricht. De rapportage hiervan is als separate bijlage bij de aanvraag ingediend. Bij de sloopactiviteiten wordt rekening gehouden met de uitkomsten hiervan.

Conclusie

Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met mogelijke verontreinigingen. Waar nodig vindt een aangepaste werkwijze en/of sanering plaats. Daarmee zijn gezondheidsrisico's uitgesloten.

4.7 Watertoets

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. De uitkomst is dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit heeft te maken met de ligging in de rand van de beheerszone van de hoofdwaterring (stadsgracht). De uitgangsnote geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het ruimtelijke plan of besluit. Deze is opgenomen in bijlage 3. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m² in het landelijk gebied en 200 m² in het stedelijk gebied.

In de huidige situatie is het projectgebied volledig verhard. In de nieuwe situatie zal dat ook het geval zijn. De oppervlakte verharding neemt niet toe. Water wordt op dezelfde wijze afgevoerd als in de 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. 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.

Waterkwaliteit

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

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op het oppervlaktewater. Dit gebeurt op vergelijkbare wijze als in de huidige situatie. Hemelwater wordt in ieder geval gescheiden aangeboden aan het riool.

Drooglegging

Het projectgebied ligt vrij voor de boezem, waar het streefpeil op -0,52 m NAP ligt. Voor gebouwen met kruipruimten wordt een drooglegging van 1,10 m geadviseerd, voor verharding en gebouwen zonder kruipruimten is dit 0,70 m. De Lange Veemarktstraat ligt op +0,35 m NAP, waarmee wordt voldaan aan de droogleggingsnorm. Voor het gebouw wordt een aanleghoogte van minimaal 0,58 m geadviseerd.

Vergunningen

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het waterspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie

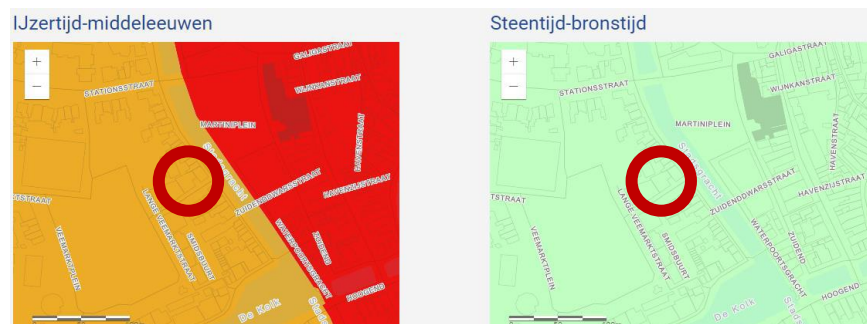
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De gemeente Súdwest-Fryslân maakt gebruik van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie. Op deze kaart worden voor de perioden steentijd - bronstijd en ijzertijd - middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

Toetsing

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment kaarten FAMKE

Het plangebied ligt net buiten de oude terp waarop de historische binnenstad van Sneek ligt. Voor het projectgebied geldt het advies om bij ingrepen groter dan 500 m² een archeologisch onderzoek uit te voeren. In dit geval is het projectgebied kleiner, namelijk ongeveer 350 m². Bovendien is de locatie aantoonbaar verstoort door eerdere bouwactiviteiten. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Toetsing

Uit de CHK blijkt dat het projectgebied in de rand van het beschermd stadsgezicht ligt en dat het pand ten westen van het projectgebied, aan de Veemarktplein, is aangemerkt als karakteristiek gebouw.

Het te slopen gebouw vertegenwoordigt geen hoge ruimtelijke of historische waarde. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 is het ontwerp van het nieuwe woongebouw afgestemd op de kenmerken van de naastgelegen gebouwen en past het goed in de ruimtelijke kwaliteit en structuur van het beschermd stadsgezicht. Een toetsing door welstandscommissie Hûs & Hiem aan de strikere eisen voor dit bijzondere (welstands)gebied, waarborgt een onafhankelijke toetsing.

4.10 Luchtkwaliteit

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

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van minder dan 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van minder dan 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan voldoet hieraan als het een toename van minder dan 3% van de grenswaarden tot gevolg heeft. Bij woningbouwplannen van minder dan 1.500 is dit het geval.

Dit plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

4.11 Planologische zones

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

In of nabij het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen, waar bij de uitvoering van dit project rekening mee moet worden gehouden.

5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Het project raakt geen grote maatschappelijke belangen. De omgeving is voorafgaand aan de procedure op de hoogte gebracht van de plannen.

Wettelijke procedure

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

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door de aanvrager. De gemeente heeft hiermee geen financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Omdat er met deze aanvraag geen nieuw hoofdgebouw mogelijk wordt, is de exploitatieregeling niet van toepassing. Het verhaal van eventuele planschades is verzekerd doordat gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst hebben getekend.

6 Afweging en conclusies

6.1 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 realisatie van een woongebouw in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund.

6.2 Afweging

De afwijking van het bestemmingsplan betreft uitsluitend de invulling van het gebouw met 7 woning. Het gebouw voldoet aan de bouwregels uit het bestemmingsplan.

Het herontwikkelen van de locatie van een opslaggebouw tot een woongebouw in het centrumgebied van Sneek geeft invulling in de behoefte naar betaalbare woningen en vormt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het bouwplan is met zorg voor de hoge cultuurhistorische waarde van de omgeving tot stand gekomen en voegt zich goed in de bebouwingsstructuur.

De milieu- en omgevingsaspecten die samenhangen met dit project zijn beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat er in de nieuwe situatie goede omgevingsituatie. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsregels.

6.3 Conclusie

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

Bijlage 1



Ecologische beoordeling Wet natuurbescherming

*Toetsing Wet natuurbescherming t.b.v.
de sloop van een pakhuis en nieuwbouw van appartementen aan
de Westersingel 42 te Sneek.*

Ecologische beoordeling Wet natuurbescherming

*Toetsing Wet natuurbescherming t.b.v. de sloop van een pakhuis en
nieuwbouw van appartementen aan de Westersingel 42 te Sneek.*

Sneek, maart 2023

In opdracht van:

Marten Atsma architect(uur)
De Ikker 4
9062HN Oenstsjerk
Tel.: 06 22208938
Email: info@marten-atsma.nl

Uitvoering:

Successie Natuurzaken

Ds. v.d. Veenweg 5A
9264 TA Earnewald
Tel.: 06-22600985
Email: info@successienatuurzaken.nl

Contactpersoon:

[Redacted]

Auteur en veldwerkzaamheden (8 maart 2023):

[Redacted]

Gecontroleerd door:

[Redacted]

(Successie Natuurzaken)

Omslagfoto: Impressie van het plangebied.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Gebied- en planbeschrijving	5
2. Onderzoeksmethodiek	7
3. 'Kleinschalige initiatieven'	7
4. Algemene verbodsbepaling Wet natuurbescherming (Wnb)	8
5. Toetsing gebiedsbescherming	8
5.1 Natura 2000	8
5.2 Natuurnetwerk Nederland	9
5.3 Provinciaal beschermde gebieden	9
6. Toetsing soortenbescherming	10
6.1 Zoogdieren	10
6.1.1 Vleermuizen	10
6.2 Broedvogels	12
6.2.1 Huismus	12
6.2.2 Gierzwaluw	12
6.2.3 Overige vogels	12
6.3 Vrijgestelde soorten	12
7. Houtopstanden	13
8. Samenvatting en conclusie flora en fauna quickscan	14
9. Literatuurlijst	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar, [REDACTED] van het pand aan de Westersingel/Lange veemarktstraat te Sneek, is van doel het pakhuis te slopen t.b.v. nieuw te bouwen appartementen. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op uitvoerbaarheid, onder meer in relatie tot de natuurwetgeving. In opdracht van de eigenaar heeft Marten Atsma architect(uur) aan Successie Natuurzaken gevraagd een ecologische beoordeling uit te voeren om duidelijkheid te verschaffen of het geplande planvoornemen al dan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

De toetsing bestaat uit een onderzoek gebaseerd op het onderdeel soortbescherming. Hierbij ligt de focus op beschermde flora en fauna waarvan redelijkerwijze kan worden verwacht dat deze voor kunnen komen in het plangebied. Aangaande aanwezige beschermde soorten wordt verder ingegaan op mogelijk negatieve effecten van de werkzaamheden op deze soorten. Tevens wordt er inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde natuurgebieden (waaronder Natura-2000 en EHS/NNN-gebieden) in de omgeving en houtopstanden. De voorliggende rapportage weergeeft de resultaten en het advies op basis van het uitgevoerde onderzoek.



Figuur 1. Locatie van het plangebied (rode omlijning). Bron: Googlemaps.

1.2 Doel

Het doel van deze ecologische beoordeling is inzicht verschaffen van de mate waarin het planvoornemen van invloed is op de natuurwaarden van het plangebied en zijn "directe omgeving". Deze kennis is de basis voor de aanbeveling over eventueel te nemen vervolgstappen om overtredingen onder de Wet natuurbescherming te voorkomen.

De ecologisch toetsing schept, voor zover mogelijk, duidelijkheid over de volgende vraagstellingen:

1. Komen er binnen invloedssfeer van de ruimtelijke ontwikkeling, onder de Wet natuurbescherming, beschermde soorten voor?

2. Bevinden zich binnen de invloedssfeer van de ruimtelijke ontwikkeling beschermde natuurgebieden?
3. Wat zijn de mogelijke effecten, zowel tijdens als na realisatie van het plan, op de eventueel aanwezige beschermde soorten en natuurgebieden?
4. Middels welke vervolgstappen kunnen bij de realisatie van het plan eventuele overtredingen onder de Wet natuurbescherming vermeden, dan wel verzacht worden?

Indien van toepassing worden aanbevelingen gedaan voor mitigatie en, indien noodzakelijk, aanvullend onderzoek. Voor het eventuele aanvullende inventarisatieonderzoek werkt Successie Natuur zaken volgens de daarvoor lenende protocollen die door Netwerk Groene Bureaus, de Zoogdierverseniging en de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn opgesteld en/of volgens de kennisdocumenten van Bij12. Wanneer negatieve effecten op beschermde soorten en/of -gebieden te verwachten zijn is ontheffing en compensatie mogelijk vereist.

1.3 Gebied- en planbeschrijving

Het plangebied bevindt zich in provincie Fryslân en valt onder gemeente Súdwest-Fryslân. Gelegen in Sneek ligt het pakhuis aan de Lange Veemarktstraat op adres Westersingel 42. Het plangebied bevindt zich op perceel SNEoo-A-5853 met een oppervlakte van 320 m² volgens de Kadastrale kaart. Het pand is gebouwd in 1964 en is in redelijke staat. Het pand is enkelsteens opgebouwd, er zijn geen spouwmuren aanwezig. Het verbindingsdeel tussen het pakhuis en het kantoorpand aan de oostzijde behoort eveneens bij het plangebied. Dit deel, inclusief kleine binnenplaats, is afgesloten middels een stalen hekwerk met deuren. Aan de zuidzijde van het pakhuis bevindt zich een toegangs(rol)deur met aan weerszijden enkele ramen. Binnen ligt een betonnen vloer. Aan de oostzijde van het pand is een zoldering die alleen met een losse trap is te bereiken. Aan de zuidzijde, van zowel het pakhuis als het verbindingsdeel, liggen dakpannen op houten dakbeschot. Aan de noordzijde bestaan de daken uit asbesthoudende golfplaten zonder dakbeschot. Aan de zuidzijde is een dakkapel. Het plangebied ligt tussen bebouwing in geklemd. Aan de westzijde, aan het einde van de straat, bevindt zich een ruim parkeerterrein (Veemarkt). Aan de oostzijde loopt watergang de Stadsgracht welke in verbinding staat met open vaarwater (*figuur 2-6*).

Het planvoornemen is om het pand te slopen t.b.v. het realiseren van zeven appartementen (*figuur 7*).



Figuur 2. Impressie van het plangebied (rode lijn) aan de Lange Veemarktstraat met rechts het kantoorgedeelte (zuidzijde).



Figuur 3. Het verbindingsdeel tussen het pakhuis en kantoor.



Figuur 4. Binnenzijde zoldering.



Figuur 5. Binnenzijde: impressie van de dakdelen met links de zoldering.



Figuur 6. Impressie vanuit zuidwest met het kantoorgedeelte en daarachter het plangebied (pakhuis en verbindingsdeel).



Figuur 7. Bouwtekening van het planvoornemen, zuidelijke gevel. Bron: Ir M. Atsma Architect.

2. Onderzoeksmethodiek

In opdracht van Marten Atsma architectuur heeft Successie Natuurzaken middels een ecologische beoordeling het planvoornemen getoetst aan de Wet natuurbescherming en overige gebiedsbescherming. De toetsing bestaat uit twee onderdelen: een deskresearch en een veldbezoek. Middels een deskresearch wordt er onderzoek gedaan naar mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied. Tevens wordt duidelijk of het planvoornemen al dan niet binnen de invloedssfeer van een beschermd natuurgebieden vallen. Middels een veldbezoek (8 maart 2023) is via een visuele inspectie een inschatting gemaakt of het plangebied en directe omgeving geschikt leefgebied is voor beschermde soorten en of de mogelijke effecten van het planvoornemen, negatief uit kunnen pakken op het leefgebied van deze soort(en).

3. 'Kleinschalige initiatieven'

Successie Natuurzaken heeft in samenspraak met provincie Fryslân inmiddels bij meerdere 'kleinschalige initiatieven' duurzame compensatiemaatregelen getroffen voor mogelijk voorkomende beschermde soorten. De insteek van deze 'nieuwe vorm' van werken, waarbij ecologisch vervolgonderzoek en eventuele ontheffingsaanvraag ontbreekt, wordt gebruikt om tijd en geld bij 'kleinschalige' initiatieven te besparen en daarmee draagvalk te creëren voor de Wet natuurbescherming. De instandhouding van beschermde soorten wordt hierbij niet uit het oog verloren. Vereist in deze werkwijze is dan ook dat na de werkzaamheden, het pand/plangebied voorzien is van een ecologische 'plus' voor ten minsten de potentieel aanwezige beschermde soorten.

Wat een 'kleinschalig initiatief' is, is afhankelijk van de kans dat zich beschermde soorten binnen het plangebied bevinden. Of een kans hierop aanwezig is, wordt bepaald door veel verschillende factoren en de combinatie ervan. De ecologische geschiktheid van het plangebied voor de betreffende soorten is aan de ecooloog om te beoordelen.

Uit de flora en fauna quickscan moet blijken of er beschermde soorten in het plangebied voorkomen die mogelijk verstoord kunnen worden. Vervolgens is het zaak, wanneer beschermde soorten niet volledig uit te sluiten zijn, te beoordelen of het planvoornemen onder 'kleinschalige initiatieven' geschaard kan worden. Tevens dient te worden overwogen of er nader onderzoek vereist is en hoe er eventueel op een duurzame wijze een ecologische 'plus' gerealiseerd kan worden om de instandhouding van de betreffende soort(en) te waarborgen.

4. Algemene verbodsbepaling Wet natuurbescherming (Wnb)

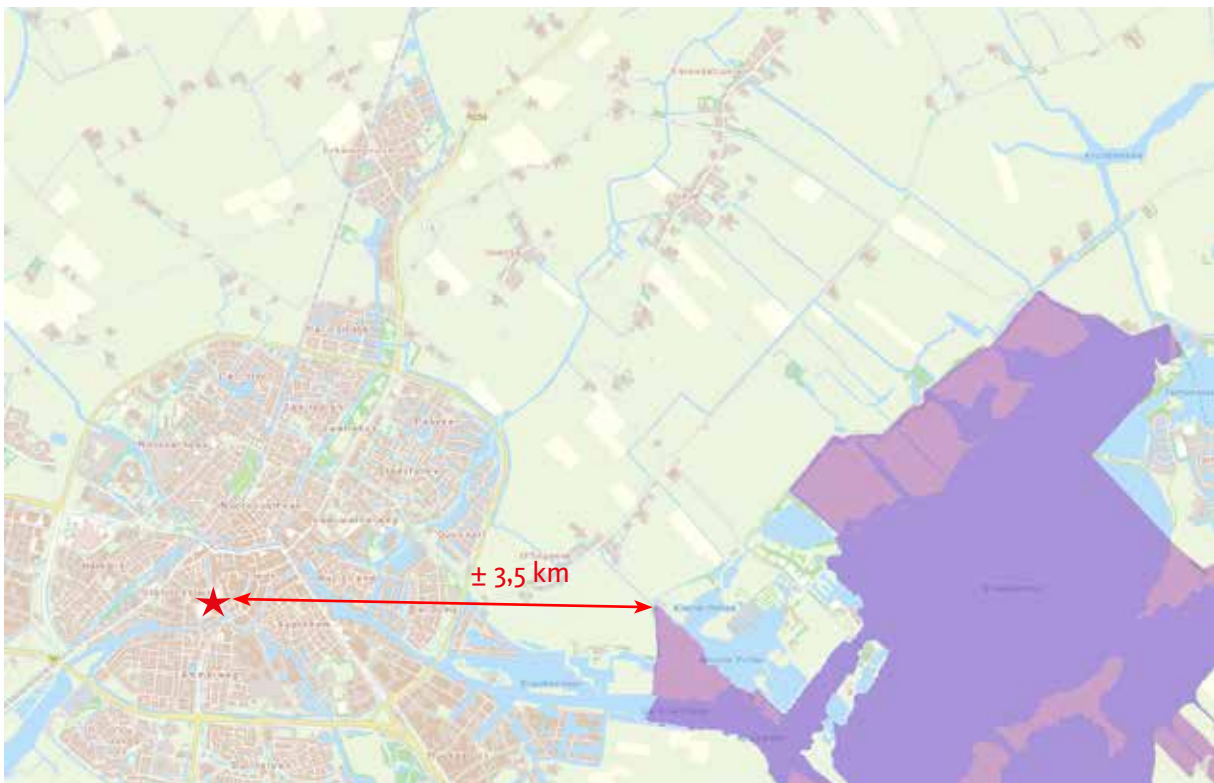
De ecologische wet en regelgeving is in de Wet natuurbescherming (Wnb) in grote lijnen onderverdeeld in soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden. De wet is gericht op het ontwikkelen en beheren van natuur om de biologische diversiteit te behouden en te herstellen. Tevens heeft het als doel om de cultuurhistorische en maatschappelijke functies van natuur in stand te houden (Ministerie van Economische Zaken, 2017).

5. Toetsing gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn op te delen in Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en provinciaal beschermde gebieden als ganzenrust en -slaapgebieden en weidevogelkans en -compensatiegebieden.

5.1 Natura 2000

Het plangebied valt buiten Natura 2000-gebied. Negatieve effecten door externe werking door trillingen, geluid en oppervlakte verlies zijn gezien de grote afstand ($\pm 3,5$ kilometer) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Sneekermeergebied) grotendeels uit te sluiten (*figuur 8*).



Figuur 8. Ligging plangebied (rode ster) t.o.v. Natura 2000-gebied. Bron: kaartenkijldoos

Meervleermuis

De meervleermuis foerageert binnen de grenzen van Natura 2000-gebieden en heeft zijn verblijfplaatsen daarbuiten. Binnen de Wet natuurbescherming zijn de verblijfplaatsen en vliegroutes van deze soort ook buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden beschermd. Eventuele effecten op de meervleermuis worden behandeld in “paragraaf 6.1.1 Vleermuizen” tezamen met de overige voorkomende vleermuizen in de omgeving van het plangebied.

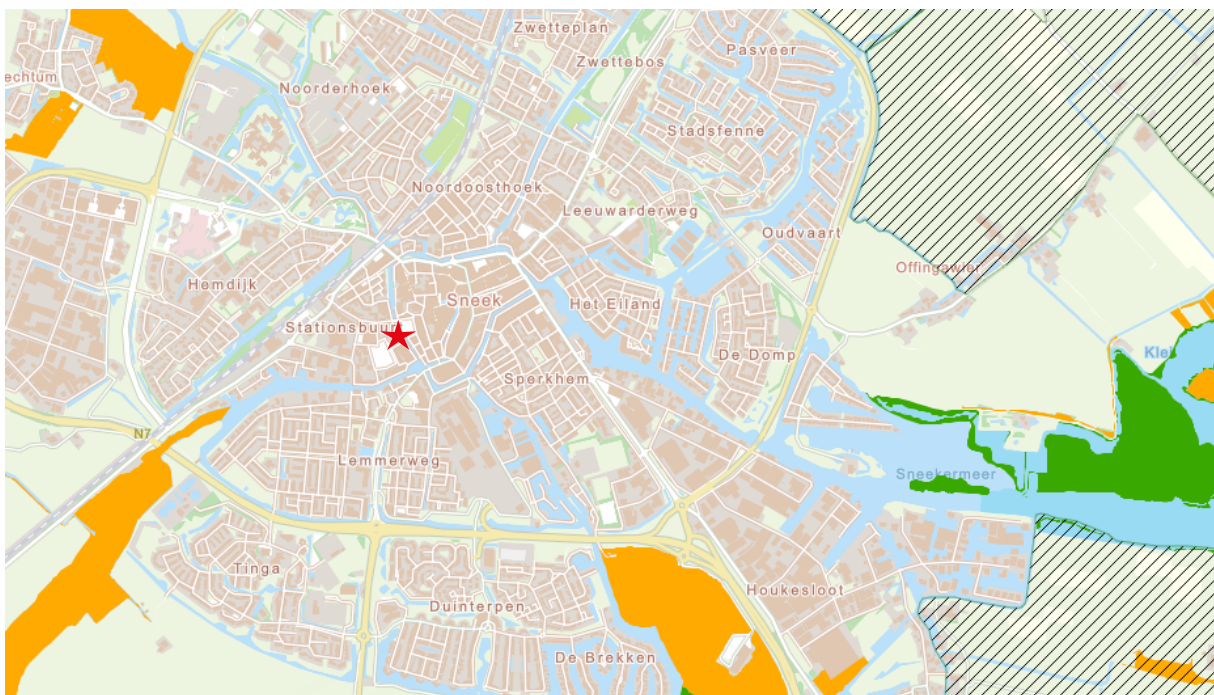
Stikstofdepositie

Projecten waarbij stikstofuitstoot wordt verwacht, worden getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000. Enkele instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebied 'Sneekermeergebied' zijn gevoelig voor stikstofdepositie.

Het planvoornemen betreft de sloop van een pakhuis en bouw van een nieuw pand met woonbestemmingen. Na realisatie wordt er toename in verkeersaantrekkende werking verwacht. Het is tevens voor de hand liggend dat het pand verwarmd dient te worden na realisatie. Volgens de huidige richtlijnen betreffende nieuwbouwwoningen zal dit op een energie neutrale manier gaan plaatsvinden. Gezien de relatief grote afstand tot stikstofgevoelige gebieden wordt op voorhand verwacht dat effect rondom stikstofdepositie, met betrekking tot de sloop-/realisatie fase en verkeersaantrekkende werking, niet aan de orde is. Echter wordt aangeraden om de gemeente Súdwest Fryslân te informeren of er al dan niet een stikstofberekening aangeleverd dient te worden.

5.2 Natuurnetwerk Nederland

Een ingreep op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) moet worden getoetst op de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarbij gaat het om de uitwisselingsmogelijkheden van het NNN (verbindende functie), de natuurlijke eenheid, aaneengesloten functie en om de kwaliteit van het NNN en het leefgebied van soorten. Het plangebied valt buiten de begrenzing van het NNN (*figuur 9*). Negatief effect op NNN is niet aan de orde.



*Figuur 9. Ligging plangebied (rode ster) t.o.v. NNN-gebied (groen en oranje) en weidevogelkansgebied (geacceerd).
Bron: kaartenkijkdoos.*

5.3 Provinciaal beschermde gebieden

Het plangebied is niet aangewezen als ganzenrust- en foerageergebied of weidevogelkans-/weidevogelkerngebieden (Kaartenkijkdoos provincie Fryslân). Om deze reden is negatief effect niet aan de orde (*figuur 9*).

6. Toetsing soortenbescherming

Vanuit de Wnb is de soortbescherming verdeeld in de drie categorieën: vogels, overige Europees beschermde soorten en andere nationaal beschermde soorten. Binnen de Wet natuurbescherming vullen Europese en nationale wetgeving elkaar aan. De Europees beschermde soorten genieten een iets zwaardere bescherming dan de nationaal beschermde soorten. Zo geldt voor de nationale soorten geen verbod op het verstoren, iets wat wel het geval is bij de Europees beschermde soorten. Naast de beschermde soorten dient men de 'Zorgplicht' in acht te houden. Dit houdt in dat ongeacht of dier- en plantensoorten beschermd zijn, eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de instandhouding van de soort(en) en zijn habitat (Ministerie van Economische Zaken, dec. 2016).

Omdat het planvoornemen zich enkel richt op het pakhuis en verbindingsdeel (plangebied) is de soorttoetsing met name gericht op beschermde gebouwbewonende soorten waarvan de verblijfplaats en/of nest (jaarrond) beschermd is en soorten die gebruik maken van de directe omgeving van het plangebied.

6.1 Zoogdieren

6.1.1 Vleermuizen

Alle 20 vleermuissoorten in Nederland zijn beschermd in de Wet natuurbescherming. Hierbij gaat het om de bescherming van verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en essentiële foerageergebieden. Tijdens het veldbezoek (19-1-2023) is de nadruk gelegd op de aanwezigheid van mogelijke verblijfplaatsen van de gebouwbewonende vleermuissoorten, de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis. Van deze gebouwbewonende vleermuizen wordt aangenomen dat ze voorkomen in de ruime omgeving van het plangebied. Er zijn geen vleermuizen en vleermuisssporen waargenomen tijdens het veldbezoek.

Verblijfplaatsen

Bij de inspectie is geconstateerd dat op het dak meerdere invliegmogelijkheden aanwezig zijn, welke mogelijk toegang biedt naar potentieel geschikte verblijfplaatsen van de eerdergenoemde vleermuizen. De ruimtes onder nokvorsten, opwippende dakpannen, loodflappen en windflappen zijn in potentie geschikt als zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis (*figuur 10 en 11*). Om deze reden kan het niet worden uitgesloten of er zich zomer- en paarverblijfplaatsen bevinden van bovenstaande vleermuissoorten.

Kraam- en winterverblijven dienen over het algemeen te voldoen aan specifieke kenmerken met de juiste microklimaten (zoals spouwmuren). Onder de dakpannen van de woning wordt de kans zeer klein geacht op dergelijke verblijfplaatsen. Spouwmuren ontbreken in het plangebied. Om deze reden zijn ook dergelijke verblijfplaatsen uitgesloten binnen het plangebied.

In de directe omgeving bevinden zich meerdere gebouwen met daken waar invliegmogelijkheden aanwezig zijn, welke mogelijk toegang bieden naar potentieel geschikte verblijfplaatsen van de eerdergenoemde vleermuizen. Lichtverstrooiing naar de gebouwen kan effect hebben op de functie van mogelijke verblijfplaatsen. Het is daarom van belang lichtverstrooiing richting de omliggende gebouwen te voorkomen.



Figuur 10. Potentiële invliegopeningen vleermuizen (huismussen en gierzwaluwen).



Figuur 11. Potentiële invliegopeningen vleermuizen (en huismussen).

Vliegroute

Ten westen van het plangebied ligt watergang de Stadsgracht, die gebruikt kan worden door de waternervleermuis en meervleermuis, als (essentiële) vliegroute (figuur 6 en 12). Het zijn soorten die zeer gevoelig zijn voor licht. Lichtverstrooiing naar de watergangen kan effect hebben op de functie van de vliegroute. Ook de lijnvormige straalementen kunnen worden gebruikt als vliegroute door de in de omgeving voorkomende vleermuizen. Het is daarom van belang lichtverstrooiing richting de watergangen en lijnvormige straalementen te voorkomen.



Figuur 12. Watergang de Stadsgracht staat in open verbinding met het Sneekermeer.

Foerageergebied

De watergang de Stadsgracht ten westen van het plangebied kan gebruikt worden als foerageergebied van de watervleermuis. Het open landschap aan de oost- en westzijde, met weinig luwte, kan verder door de laatvlieger worden gebruikt als foerageergebied. Aan de noordoostzijde van het plangebied bevinden zich enkele bomen en bosschage welke prima kan dienen als foerageergebied voor soorten als de ruige- en gewone dwergvleermuis. Men dient om deze redenen in het kader van de Zorgplicht een toename van verlichting rondom het plangebied zo veel mogelijk te beperken om verstoring van foeragerende vleermuizen te voorkomen.

6.2 Broedvogels

6.2.1 Huismus

Huismussen zijn zeer honkvast en hebben een actieradius van hooguit enkele honderden meters. Ze blijven het gehele jaar op dezelfde plek. De huismus hecht grote waarde aan korte bomen en struweel in zijn broedgebied. Door het verdwijnen van geschikt habitat en broedmogelijkheden is er een enorme achteruitgang van de huismusstand. Het nest wordt elk jaar opnieuw gebruikt. Om deze redenen zijn nesten van huismussen jaarrondbeschermd.

Tijdens het veldbezoek zijn er geen huismussen in de directe omgeving van het plangebied waargenomen (standvogel) echter is bekend deze in de wijde omgeving voorkomen. Bij de inspectie van het plangebied is geconstateerd dat er invliegmogelijkheden zijn onder de nokpannen, opwippende dakpannen en onder de dakpannen via de dakgoot (*figuur 10*). Deze plekken kunnen in potentie door een huismus gebruikt worden als broedlocatie. Aan de noordwestzijde en zuidzijde staan geschikte struiken en bomen die beschutting geven tegen predatoren en mogelijkheden bieden om te foerageren op insecten (*figuur 13 en 14*). De combinatie van bovengenoemde constatering maakt dat het niet geheel is uitgesloten dat er huismussen onder de dakpannen in het plangebied nestelen.



Figuur 13. Bosschage, zuidzijde



Figuur 14. Bomen/bosschage, noordwestzijde.

6.2.2 Gierzwaluw

Van de gierzwaluw (nest jaarrond beschermd) is bekend dat deze in de wijde omgeving van het plangebied voorkomt. De gierzwaluw broedt doorgaans in een kolonie onder dakpannen, of in een gat of spleet in de muur waarbij een minimale uitvlieghoogte van 3 meter vereist is (liefst hoger dan 5 meter) zonder storende factoren als bomen of schuurtjes in de aan- of uitvliegbaan. De nokvorsten en aan de zijkanten van de dakpannen langs de gevels van het pakhuis bieden invliegopeningen naar de ruimte tussen dakpan en dakbeschoot (*figuur 10*). Tijdens het veldbezoek (8 maart 2023) zijn geen gierzwaluwen waargenomen in het plangebied wegens de tijd van het jaar. Het is niet geheel uitgesloten dat er gierzwaluwen onder de dakpannen nestelen.

6.2.3 Overige broedvogels

Naast jaarrond beschermde nesten kunnen er tijdens het broedseizoen (grootweg 1 mrt. t/m aug.) broedvogels in het pand broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Het betreft o.a. de spreeuw. Voor soorten waarvan het nest niet jaarrond beschermd is, dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat.

6.3 Vrijgestelde soorten

In en direct rondom het plangebied komen naar alle waarschijnlijkheid verschillende algemeen voorkomende soorten als de egel en diverse (woel)muizensoorten. Voor deze bovengenoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van bescherming. Wel dient men voor deze soorten rekening te houden met de Zorgplicht.

7. Houtopstanden

Als er een (deel van een) houtareaal wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m²) of een (deel van een) bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Binnen het planvoornemen worden geen bomen gekapt welke onderdeel zijn van een houtareaal of bomenrij als bovengenoemde. Er is derhalve geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

8. Samenvatting en conclusie flora en fauna quickscan

De eigenaar [REDACTED] van het pand aan de Westersingel/Lange veemarktstraat te Sneek, is van doel het pakhuis te slopen t.b.v. nieuw te bouwen appartementen. Het project bevindt zich in een oriënterende fase. In het kader van de vergunningsaanvraag heeft Successie Natuurzaken een ecologische toetsing uitgevoerd om duidelijkheid te verschaffen of de geplande werkzaamheden al dan niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming.

Het planvoornemen heeft door bijvoorbeeld trillingen, geluid en oppervlakte verlies geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Wel dient men strooilicht in de richting van de watergangen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied, te voorkomen, zodat de meervleermuis (instandhoudingsdoelstelling Natura 2000) niet verstoord wordt op een mogelijke vliegroute. Gezien de relatief grote afstand tot stikstofgevoelige gebieden wordt op voorhand verwacht dat effect rondom stikstofdepositie, met betrekking tot de sloop-/realisatie fase en verkeersaantrekkende werking, niet aan de orde is. Echter wordt aangeraden om de gemeente Súdwest Fryslân te informeren of er al dan niet een stikstofberekening aangeleverd dient te worden. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op overige beschermde gebieden onder de Wet natuurbescherming en provinciaal beschermde gebieden. Daarnaast is er geen sprake van een meld en/of herplantingsplicht omtrent houtopstanden.

Aan de zuidzijde van plangebied liggen dakpannen op houten dakbeschot. Er bevinden zich diverse invliegmogelijkheden onder nokvorsten, opwippende dakpannen, loodflappen en windflappen, die toegang geven tot de daklaag. De aanwezigheid van diverse invliegmogelijkheden maken dat zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Nader onderzoek kan de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen uitsluiten dan wel bevestigen. Men dient een toename van verlichting rondom het plangebied te voorkomen om verstoring van verblijfplaatsen, vliegrou-tes en foeragerende vleermuizen te voorkomen.

In de wijde omgeving komen verschillende broedvogels voor waarvan de nesten (jaarrond) beschermd zijn. Van de huismus en gierzwaluw die in de omgeving voorkomen zijn de verblijfplaatsen/nesten jaarrond beschermd. Op basis van de resultaten van de quickscan wordt geconcludeerd dat jaarrond beschermde nesten van de huismus en gierzwaluw in het pand niet kunnen worden uitgesloten.

Naast jaarrond beschermde verblijfplaatsen/nesten kunnen er tijdens het broedseizoen (grootweg 1 mrt. t/m aug.) broedvogels in het pand broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt het aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken.

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individueel in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

Omdat vleermuisverblijfplaatsen en verblijfplaatsen/nesten van de huismus en gierzwaluw niet zijn uit te sluiten komt Successie Natuurzaken onderstaand met de twee opties voor het vervolgtraject. De eindbeoordeling is echter aan bevoegd gezag (provincie Fryslân).

1. Reguliere procedure

De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van de huismus, gierzwaluw en zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis kunnen om deze reden niet zonder nader onderzoek worden uitgesloten. Wanneer men de reguliere procedure volgt, dient er voor de gierzwaluw en diverse vleermuissoorten nader onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de huismus betekent dit twee bezoeken tussen 1 april en 20 juni. Voor de gierzwaluw betekent dit drie bezoeken tussen 15 mei tot 15 juli. Volgens vleermuisprotocol 2021 dienen er vier bezoeken m.b.t. zomer- paarverblijfplaatsen te worden uitgevoerd in de periode 15 mei - 15 september om de aanwezigheid van vleermuizen uit te sluiten dan wel vast te stellen. Indien verblijfplaatsen worden vastgesteld dient er ontheffing aangevraagd te worden en compensatie plaats te vinden.

2. Kleinschalige initiatieven

Met de bovenstaande reguliere procedure is veel tijd en geld gemoeid. Omdat geschikt vervangende nestmogelijkheden voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen goed zijn toe te passen in de nieuwe situatie heeft de procedure 'kleinschalige initiatieven' voor dit planvoornemen, zeer waarschijnlijk een positieve uitpak voor de instandhouding van deze soort. Met het toepassen van goede uitwijkmogelijkheden kan er een 'plus' voor de instandhouding van de betreffende soorten gerealiseerd worden. Daarom wordt, voor zowel de initiatiefnemer als de instandhouding van de soorten, aanbevolen om procedure 'kleinschalige initiatieven' toe te passen. In een activiteitenplan zal deze werkwijze verder worden uitgewerkt. Gezien het project zich in een oriënterende fase bevindt dient men er rekening mee te houden dat onderliggend rapport geldig is voor de duur van drie jaar.

9. Literatuurlijst

Arcadis, feb. 2019. Mitigatiecatalogus Gebouwbewonende Soorten. (PDF) Beschikbaar op: https://www.provinciegroningen.nl/fileadmin/Mitigatiecatalogus_gebouwbewonende_soorten_Centrum_Veilig_Wonen.pdf

Ministerie van Economische Zaken, 2017. Wet natuurbescherming (16 december 2015). [Online] Beschikbaar op: <http://minez.nederlandsesoorten.nl/content/wet-natuurbescherming-16-december-2015>

Stibbeblog, 2016. De Wet natuurbescherming: wanneer is sprake van een verstoring van een vogel die van wezenlijke invloed is?. [Online]
Beschikbaar op: <http://www.stibbeblog.nl/all-blog-posts/environment-and-planning/de-wet-natuurbescherming-wanneer-is-sprake-van-een-verstoring-van-een-vogel-die-van-wezenlijke-invloed-is/>

<https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=14fdb7eae5844c479140f89c88abddd3>
(Kaartenkijkdoos provincie Fryslân)

Vleermuis.net., 2019. Verblijfplaatsen. Beschikbaar op, Vleermuis.net: <http://www.vleermuis.net/vleermuizen-en-bescherming/verblijfplaatsen>

Lijst-beschermden-soorten-Wnb-NatuurInclusief 2022

<https://www.naturazoo.nl/gebieden/friesland/sneekermeeergebied/sneekermeeergebied-doelstelling>

Bijl2 rapporten:

Diverse soorten

Geraadpleegde websites:

ndff-ecogrid.nl

Waarnemingen.nl

Verspreidingsatlas.nl

Telmee.nl

Google.maps.nl

Zoogdiervereniging.nl

Bijlage 2



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op 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, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*

Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Architectenbureau Ir. M. Atsma
Lange Veemarktstraat,
- Sneek

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Appartementen Lange Veemarktstraat
Sloop opslaggebouw en realisatie woongebouw met 7
appartementen.

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Rv4rGcyPiFDQ
04 december 2023, 18:01
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Aanleg- en gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	3,0 kg/j	127,3 kg/j

Resultaten

Aanleg- en gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

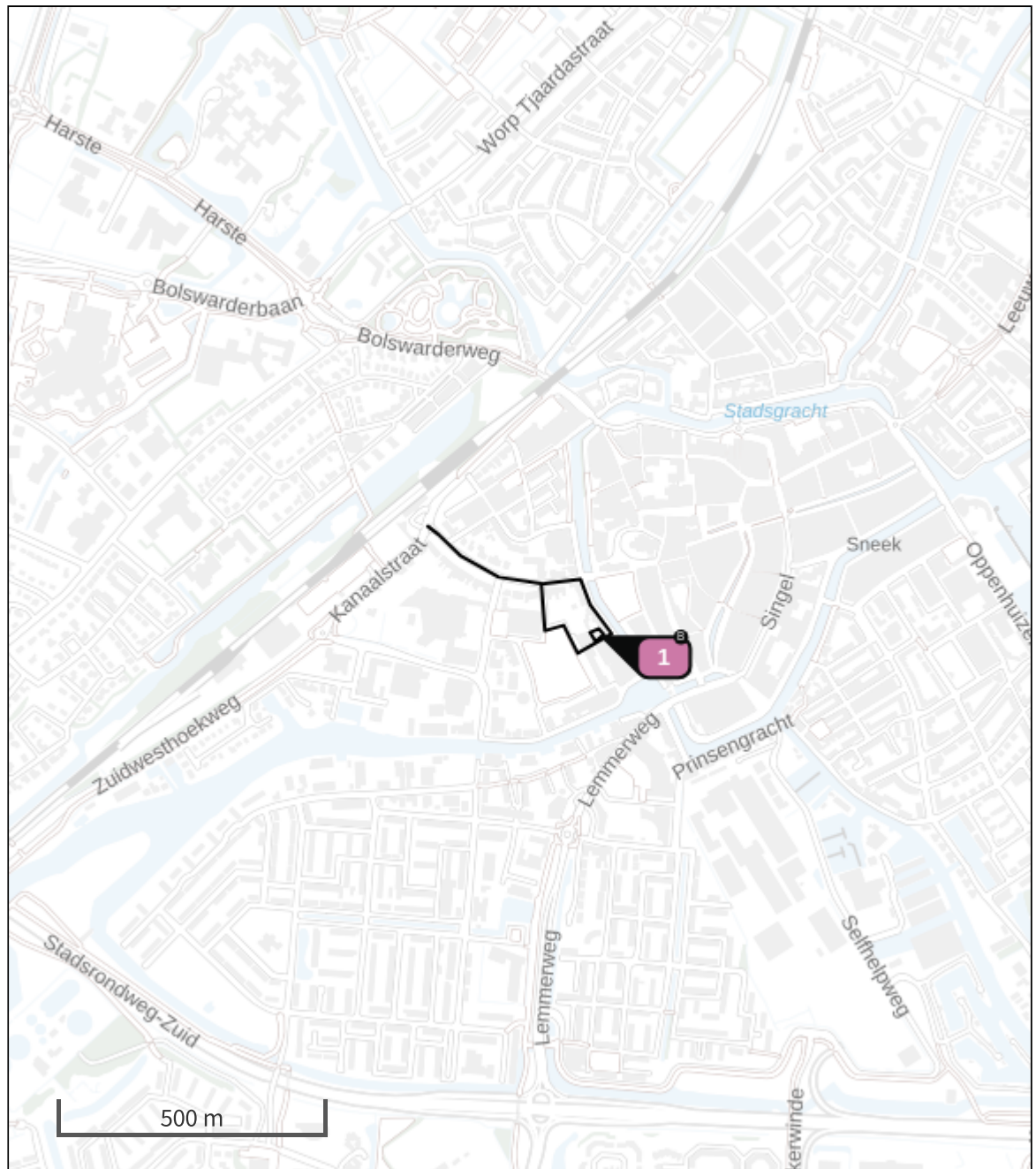
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Aanleg- en gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Materieelinzet	2,9 kg/j	124,0 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,1 kg/j	3,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanleg- en gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Aanleg- en gebruiksfase, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Materieelinzet	NO _x	124,0 kg/j
Locatie	X:173105,44 Y:560412,82	NH ₃	2,9 kg/j
Oppervlakte	0,03 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Divers materieel	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	12000 l/j	800 u/j	600 l/j	NO _x	124,0 kg/j
					NH ₃	2,9 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Transport en verkeer gebruiksfase	Links	Rechts	NO _x	3,3 kg/j
Locatie	X:173015,31 Y:560424,09	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,6 kg/j
Lengte	698,29 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	42,0 /etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	104,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

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 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1

Database versie 2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

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

Bijlage 3

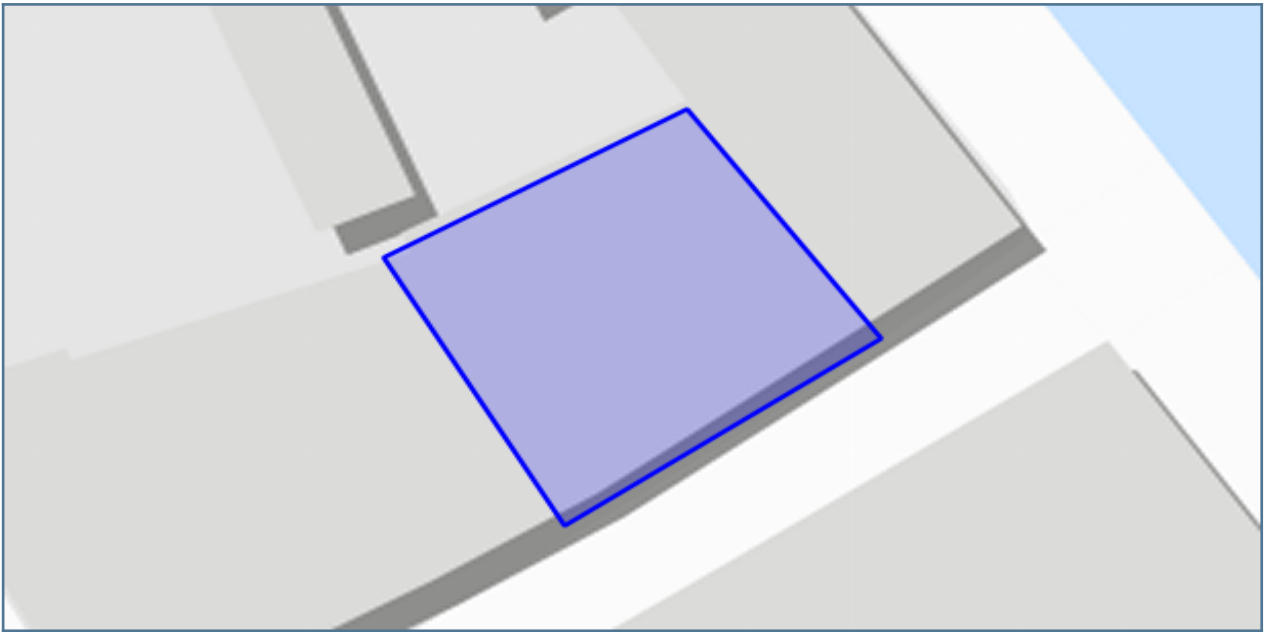


Normale procedure met advies in Wetterskip Fryslan

Algemene informatie

Aanvraag gestart	26-03-2023 15:04
Aanvraag ingediend	26-03-2023 15:06
Aanvraagnummer	00011689
Bevoegd gezag	Wetterskip Fryslan
E-mailadres	ealse@interra.nl
Naam aanvraag	Normale procedure met advies

Op basis van onderstaande locatie



Aanvraagformulier

Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?	[REDACTED]
Wat is uw emailadres?	[REDACTED]@interra.nl
Wat is uw telefoonnummer?	[REDACTED]
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Ja
In welke gemeente ligt het plan?	Sudwest Fryslân
Is er contact geweest met de gemeente?	Nee
Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?	Nee
Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?	Nee
Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping oppervlaktewater?	geen. Er wordt niets uitgevoerd in het oppervlaktewater.
Geef aan wat er wordt uitgevoerd in het oppervlaktewater	keuzes: Graven
Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken?	Nee
Voeg een overzichtstekening toe van het plan	bestandsnaam: B2 20221222.pdf
Omschrijving van het plan	Sloop opslaggebouw en realisatie woongebouw met 7 appartementen.
Straat en nummer van het plan	Lange Veenmarktstraat
Postcode en plaats van het plan	Sneek
Kadastraal adres	-
Oppervlak van het plangebied in m2	350
Tekening met de nieuwe situatie en/of compenserende maatregelen toename verharding/demping oppervlaktewater. Maximale bestandsgrootte te uploaden is 20 MB.	bestandsnaam: B1 20221222.pdf
Heeft u aanvullende opmerkingen?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure

Wat moet ik doen?

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

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

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

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

Waar moet ik op letten?

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

Achtergrondinformatie

Aanvraagformulier

Watertoets

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

Toename verharding

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

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

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

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

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

Klimaat

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

Privacyverklaring

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

2. Advies Vrij voor de boezem

Wat moet ik doen?

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

Waar moet ik op letten?

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

Achtergrondinformatie

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

3. Advies hoofdwater

Wat moet ik doen?

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

Waar moet ik op letten?

Onze hoofdwaters hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie en we verzoeken je hier rekening mee te houden zie: <https://www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart>. Aan weerszijden van een hoofdwatgang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatgang. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van hoofdwatgangen betreffen een vergunningsplichtige activiteit <https://www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/vergunning-check-meteen-of-maak-een-afpraak>.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.1) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf