

Wijzigingsplan Pampuskade 14 Sneek

Vastgesteld 21 december 2011

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	3
1. Inleiding	3
2. Omschrijving van het project	3
3. Beleidskaders	3
4. Randvoorwaarden	6
5. Economische uitvoerbaarheid	13
6. Motivering en conclusie	14
7. Procedure	14
8. Toelichting op de bestemming Wonen-Woongebouw	14

TOELICHTING

1. Inleiding

Op 26 mei 2011 is een verzoek ingekomen van Proplan ontwikkeling, voor het wijzigen van de bestemming 'Verkeer-Verblijf' in de bestemming 'Wonen-Woongebouw' op het perceel Pampuskade 14 te Sneek.

2. Omschrijving van het project

Plan

Het verzoek betreft de oprichting van een appartementencomplex op een open locatie aan de Pampuskade. Het complex biedt ruimte aan 10 appartementen.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Eiland De Domp' hebben de gronden de bestemming 'Verkeer-Verblijf' en de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied'.

De gronden zijn bestemd voor onder meer woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen en water, etc. Ten aanzien van de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen-Woongebouw' met dien verstande dat:

- de goothoogte ten hoogste 14,5 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte ten hoogste 22 meter mag bedragen;
- het aantal woningen ten hoogste 10 mag bedragen.

Strijdigheid

Het onderhavige verzoek betreft de oprichting van een woongebouw. Aangezien het geen bouwwerk ten dienste van de bestemming 'Verkeer-Verblijf' is, is het plan strijdig met de bestemming.

Het verzoek past wel binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Het verzoek betreft daarom het wijzigen van het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening. De wijzigingsbevoegdheid wordt geboden in artikel 17, lid 3 van het bestemmingsplan 'Eiland De Domp' (wijzigingsbevoegdheid).

3. Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling (2004)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van ons land is in 2006 vastgelegd in de PKB Nota Ruimte: Ruimte voor Ontwikkeling.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Relevantie onderhavig verzoek

Het betreft een zogenaamde inbreidingslocatie en past daarmee binnen de kaders van het Rijk om zo goed mogelijk gebruik te maken van bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 3 december 2006 is het "Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte" vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

De provincie streeft voorts naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenvangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren.

Relevantie voor plangebied

Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden. In het kader daarvan wordt het onderhavige plan passend geacht in het Streekplan.

Feroardening Romte Fryslân

Onder de Wro is voor vastgestelde bestemmingsplannen geen provinciale goedkeuring meer vereist. Voor de doorwerking van provinciale en nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen zijn andere instrumenten beschikbaar. Provinciale Staten hebben besloten een provinciale verordening ruimte op te stellen (op 28 september 2010 in ontwerp vastgesteld). Enerzijds om de provinciale belangen te borgen. Anderzijds om vooraf duidelijkheid richting gemeenten te geven over de provinciale belangen en de wijze waarop deze doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de Feroardening Romte Fryslân wordt aangegeven dat moet worden gestreefd naar een zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt bedoeld een optimaal functioneel gebruik van de ruimte en specifiek een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied.

Voor een uitbreidingslocatie voor woningbouw geldt dat de gemeente eerst de inpassing van de woningbehoefte in het woonplan verantwoord. Op die manier is gewaarborgd, dat de voorgenomen woningbouw past in de regionale woningbouwafspraken. Vervolgens beoordeelt de gemeente in hoeverre de woningbehoefte in het bestaand stedelijk gebied van de kern kan worden opgevangen.

Relevantie voor plangebied

Het onderhavige plan is meegenomen in het woonplan Sneek 2009-2013. Daarnaast wordt het onderhavige bouwplan in het bestaand stedelijk gebied opgericht. Het betreft een inbreidingslocatie waarbij de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Het plan wordt daarom passend geacht in de Feroardening Romte Fryslân.

Ontwikkelingsvisie Koers voor Sneek: naar een vitale en bereikbare stad (2002)

De gemeente wil een substantiële bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en aan de vraag naar woningen en voorzieningen. Om hier aan tegemoet te komen, dient aan de essentiële voorwaarde van bereikbaarheid te worden voldaan en gezorgd te worden voor een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in de bestaande stad.

Onder meer het bieden van een breed scala aan woonmilieus wordt in dit kader genoemd. De differentiatie in een variëteit aan woonmilieus moet verschillende doelgroepen voldoende mogelijkheden bieden voor passende huisvesting.

Uitgangspunt bij dit woningbouwbeleid is een evenwichtige combinatie van herstructurering van, inbreiding in en uitbreiding aan bestaand stedelijk gebied.

Relevantie voor plangebied

Het onderhavige plan is meegenomen in het woonplan Sneek 2009-2013. Mede gelet op de zorgvuldige ruimtelijke inpassing van het plan wordt het daarom passend geacht in de ontwikkelvisie voor Sneek.

4. Randvoorwaarden

4.1 Archeologie

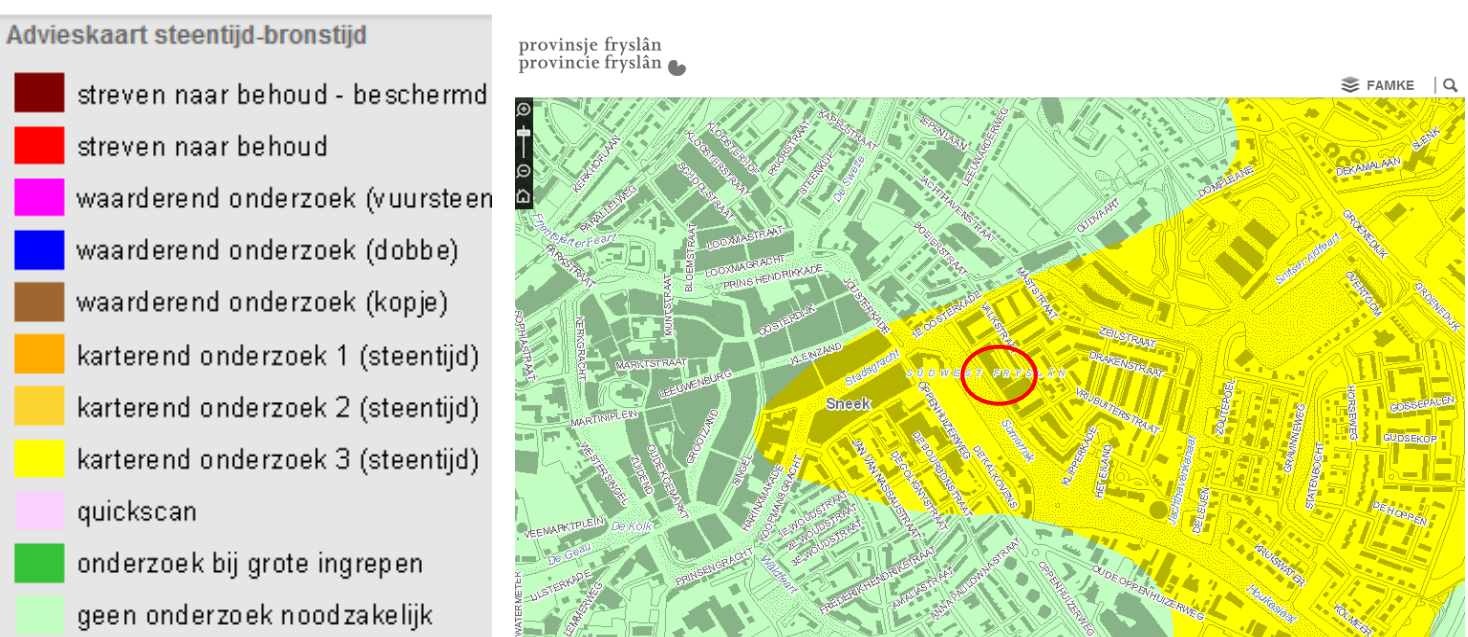
Als gevolg van het Verdrag van Malta die tot doel heeft het archeologisch erfgoed in Europa te beschermen is een archeologisch onderzoek in bepaalde gevallen noodzakelijk om te zorgen dat belangrijke archeologische resten intact blijven. De bodem moet hiertoe worden onderzocht.

Op de archeologiekaarten van de provincie Fryslân, via het systeem FAMKE te raadplegen, is voor het perceel Pampuskade 14 het volgende aangegeven:

Advieskaart Steentijd-Bronstijd: Steentijd: karterend onderzoek 3

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol, de diepte en het reliëf van de zandlagen in de bodem. Bij aanwezigheid van een podzolbodem, bevelen wij aan het boorgrid te verdichten tot zes boringen per hectare. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

De ingreep van het onderhavige plan is kleiner dan 5000 m². Het wordt daarom niet noodzakelijk geacht een dergelijk karterend onderzoek uit te voeren.



Fragment FAMKE-kaart Steentijd-Bronstijd

Advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen:

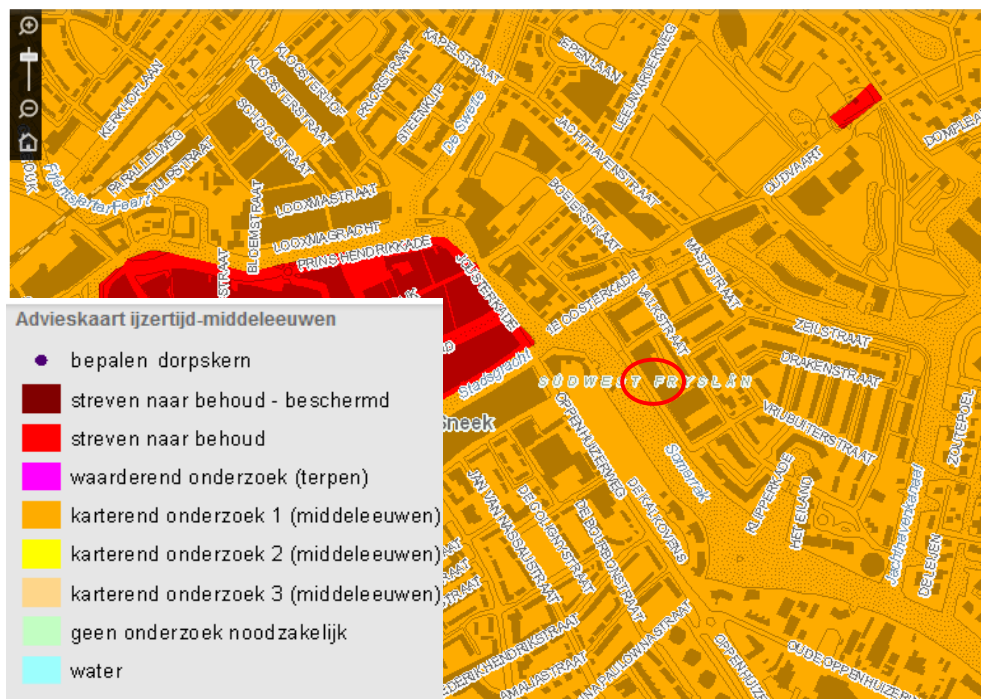
Middeleeuwen: karterend onderzoek 1 (6 boringen)

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

Worden er een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats.

De ingreep van het onderhavige plan is kleiner dan 500 m². Het wordt daarom niet noodzakelijk geacht een dergelijk karterend onderzoek uit te voeren.

provinsje fryslân
provincie fryslân



Fragmente FAMKE-kaart IJzertijd-Middeleeuwen

4.2 Ecologie

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geven bindende regels voor de lidstaten van de Europese Unie. Deze richtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in

stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

- Gebiedsbescherming

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Het onderhavige grondgebied ligt niet in of nabij een Speciale beschermingszone die in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn is aangewezen. Ook is geen natuurreservaat en/of een natuurgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur in de nabije omgeving aanwezig.

- Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming dient te worden uitgezocht in hoeverre in het plangebied soorten voorkomen die speciale bescherming behoeven en er in die zin geen conflicten optreden met de Flora- en faunawet.

- Conclusie

Gezien de omvang en situering van het plangebied mag verwacht worden dat eventueel aanwezige natuurwaarden met de realisatie van het appartementencomplex niet worden verstoord. Ten behoeve van de realisatie van het appartementencomplex achten wij een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk, zorgplicht voor flora en fauna wordt gewaarborgd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

- Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Bij een weg met twee rijstroken is de zonebreedte in stedelijk gebied 200 meter.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Op 20 oktober 2011 is een onderzoeksrapport naar de geluidsbelasting ingekomen (Onderzoek naar de geluidsbelasting op de nieuw te realiseren appartementen aan de Pampuskade te Sneek, Rapport 4111187.R01, 5 oktober 2011) (bijlage III). Vervolgens is op 21 november 2011 een onderzoeksrapport naar de gevelgeluidwering ingekomen (Onderzoek naar de gevelgeluidwering van de nieuw te realiseren appartementen aan de Pampuskade te Sneek, Rapport 4111187.R02, 7 november 2011)(bijlage III).

Conclusie uit bovenstaande onderzoeksrapport naar de geluidsbelasting is dat voor de geprojecteerde nieuwbouw een hogere waarde procedure dient te

worden doorlopen, uitgaande van een maximale L_{den} geluidsbelasting van 50 dB vanwege het wegverkeer op de Oppenhuizerweg.

Conclusie uit bovenstaande onderzoeksrapport naar de gevelgeluidwering is dat aan de gestelde eisen met betrekking tot de karakteristieke gevelgeluidwering wordt uitgaande van de bouwkundige situatie als beschreven in hoofdstuk 4 (van het onderzoeksrapport) voldaan.

Op 26 februari 2007 is de 'Beleidsregel inzake het vaststellen hogere waarde gemeente Sneek' vastgesteld. Het onderhavige wijzigingsplan voldoet aan criterium C uit deze 'Beleidsregel vaststelling hogere waarde gemeente Sneek'. Het college kan derhalve gebruik kan maken van haar bevoegdheid tot het stellen van een hogere waarde.

Maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting zullen in de onderhavige situatie onvoldoende treffend zijn, vanwege de maatgevende bronnen (in casu: wegverkeer). Daarnaast zullen dergelijke maatregelen stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige en financiële bezwaren met zich mee brengen.

Maatregelen aan de bron, in casu de de Oppenhuizerweg, worden niet mogelijk worden geacht. Gelet op de functie van de betreffende weg worden snelheidsbeperkende maatregelen niet verantwoord geacht. Afscherpende maatregelen in het gebied tussen de wegen en de bebouwing worden vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk geacht.

Gelet op het bovenstaande dient formeel nog wel een hogere waarde procedure te worden doorlopen. In de Wet geluidhinder is niet vastgelegd hoe de koppeling (in tijd) plaatsvindt tussen een ontwerpwijzigings- of ontwerpuitwerkingsbesluit en het ontwerpbesluit hogere waarde. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft dus niet gelijktijdig met het ontwerpwijzigings- of ontwerpuitwerkingsbesluit ter inzage gelegd te worden. De hogere waarde procedure wordt daarom een op zichzelf staande procedure en zal zo snel mogelijk worden opgestart.

- Industrielawaai

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

4.2.2 Luchtkwaliteit

Op grond van het Wet Milieubeheer (WM) dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen.

De realisatie van het woongebouw zal geen nadelige invloed hebben op de luchtkwaliteit.

4.2.3 Lichtuitstraling

De Pampuskade is een woonomgeving. Vanwege de geplande bouw van het appartementencomplex in deze woonomgeving is het in het kader van dit plan niet nodig het onderdeel lichthinder uitgebreid te toetsen. Uit het oogpunt van duurzaamheid is het wel wenselijk de intensiteit van de lichtuitstraling naar de omgeving te beperken en terughoudend om te gaan met het aanbrengen en gebruik van buitenverlichting.

4.3 Water

Eén van de middelen om het waterbeleid meer handen en voeten te geven in het ruimtelijk ordeningsbeleid is de Watertoets. De watertoets is wettelijk verplicht voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.

Voor het onderhavige bouwplan is op 13 juli 2011 een digitale watertoets uitgevoerd via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat voor het plan een normale procedure voor wat betreft de watertoets moet worden gevolgd.

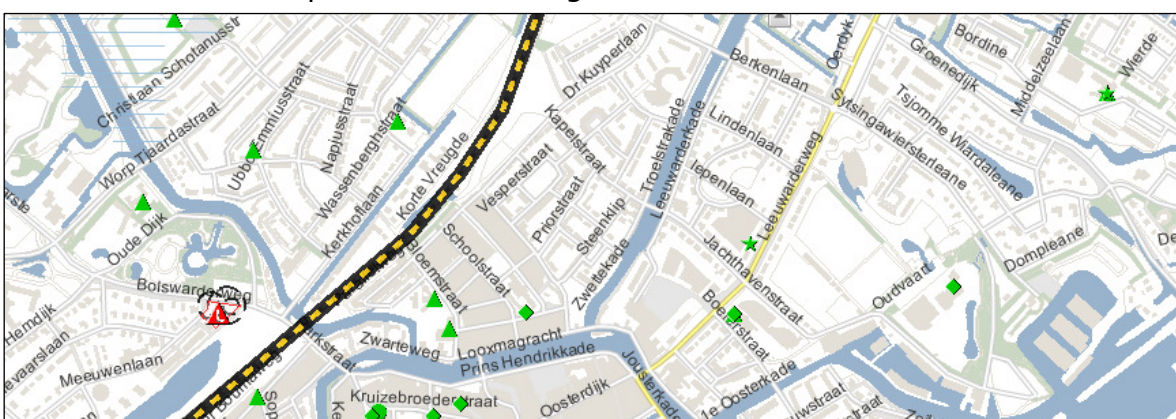
Het Wetterskip Fryslân heeft op 29 augustus 2011 een wateradvies opgesteld voor het oprichten van een woongebouw Pampuskade 14 te Sneek. Het advies is opgenomen in Bijlage I van de toelichting en tevens verzonden aan de aanvrager. De aanvrager dient zich te houden aan dit advies.

4.4 Externe veiligheid

Het rijksbeleid op het gebied van bescherming tegen gevaarlijke stoffen die zijn opgeslagen in inrichtingen is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal.

De provincie Fryslân heeft een risicokaart ontwikkeld, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven.

Op de risicokaart van de provincie zijn in de directe omgeving van het perceel Pampuskade 14 te Sneek geen risicobronnen aanwezig. Het bouwplan is ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid daarom uitvoerbaar.



Fragment risicokaart

4.5 Bodem

In het kader van het landelijk project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is door de provincie Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar locaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestaat dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde 'verdachte locaties'. Ook zijn de bodemonderzoeksrapporten, die bij gemeente en provincie aanwezig zijn, ingevoerd in een bodeminformatiesysteem.

Uit de gegevens van het Bodemloket van de provincie Fryslân blijkt dat op de locatie bedrijvigheid heeft plaatsgevonden. In 2006 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en in 2007 een nader bodemonderzoek. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem op de locatie is verontreinigd met minerale olie. In 2008 is door de provincie Fryslân een beschikking afgegeven dat de locatie nader moet worden onderzocht.

In april 2007 is een plan van aanpak voor de grondsanering (d.d. 13-04-2007, doc.nr. 072304 (zie bijlage II)) ter beoordeling ingestuurd.

Dit plan van aanpak is nu beoordeeld en kan gebruikt worden om de sanering uit te voeren. De sanering kan naar verwachting gerealiseerd worden bij het bouwrijpmaken van de locatie.

4.6 Parkeren

Op grond van de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen (ASVV) van het CROW geldt voor appartementen de volgende normering:

Appartementen (prijssegment)	Norm (per wooneenheid)
duur	1,6
midden	1,5
goedkoop	1,4

prijsstelling	
goedkoop	<180.000
middelduur	180.000-250.000
duur	>250.000

Bij het onderhavige plan wordt uitgegaan van appartementen in het middensegment. Dit betekent dat een norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid geldt.

5. Economische uitvoerbaarheid

De kosten komen geheel voor rekening en risico van de aanvrager. Daarnaast is een planschadeovereenkomst met de aanvrager ondertekend. Alle eventuele tegemoetkomingen in planschade in de zin van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, komen hiermee voor rekening van de aanvrager.

6. Motivering en conclusie

Het perceel Pampuskade 14 te Sneek heeft de aanduiding 'gebied wijzigingsbevoegdheid'. Ter plaatse van deze aanduiding is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigingen in de bestemming 'Wonen-Woongebouw'.

Het onderhavige plan past binnen de voorschriften van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid.

In de huidige situatie is ter plaatse van het perceel Pampuskade 14 een groot 'gat' in de gevelwand. Op de naastliggende percelen zijn tevens appartementencomplexen opgericht. De invulling van het 'gat' met een woongebouw wordt daarom passend geacht in de omgeving.

7. Procedure

Op grond van artikel 17.3 van het bestemmingsplan 'Eiland-De Domp' kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Verkeer-Verblijf' wijzigen naar 'Wonen-Woongebouw' middels een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

In het kader van de procedure wordt voorafgaand aan de vaststelling een voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen.

Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

8. Toelichting op de bestemming Wonen-Woongebouw

Deze bestemming wordt toegekend aan in het plangebied voorkomende woongebouwen met meerdere woningen verdeeld over meerdere bouwlagen, ofwel appartementen en/of flats.