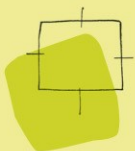


**Bestemmingsplan Uitbreiding Albert
Heijn Stadsfenne - Sneek**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Uitbreiding Albert Heijn Stadsfenne - Sneek

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

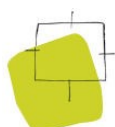
Separaat bijgevoegd:

- Archeologisch onderzoek

- Natuurwaardenonderzoek

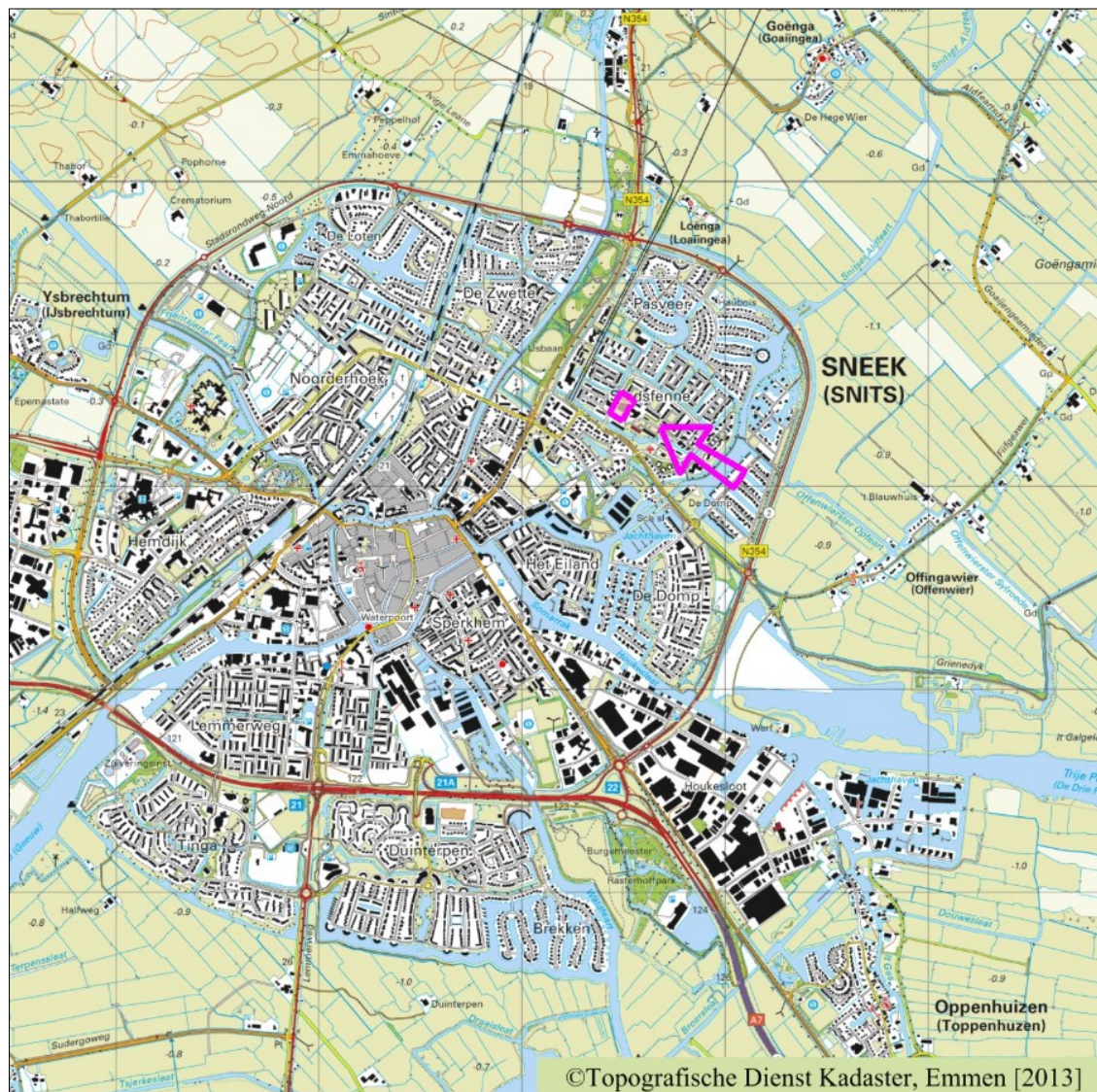
18 mei 2017

Projectnummer 027.47.59.21.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Plangebied	9
1.2	Planvoornemen	10
1.3	Geldende bestemmingsregeling	11
1.4	Gemeentelijke medewerking	12
1.5	Doelstelling	12
1.6	Juridische vormgeving	12
1.7	Leeswijzer	12
2	Planbeschrijving	15
2.1	Bestaande situatie tot dusverre	15
2.2	Nut en noodzaak	17
2.2.1	Markttechnische onderbouwing	17
2.2.2	Ladder duurzame verstedelijking	18
2.3	Toekomstige situatie	20
2.4	Verantwoording van de stedenbouwkundige inpassing	21
2.5	Ruimtelijke kwaliteit	22
3	Beleidskader	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.2	Provinciaal beleid	26
3.3	Gemeentelijk beleid	27
3.4	Overig	30
4	Omgevingsaspecten	31
4.1	Water	31
4.2	Erfgoed	33
4.2.1	Archeologie	34
4.2.2	Cultuurhistorie	35
4.3	Ecologie	36
4.4	Bedrijvenhinder	39
4.5	Bodem	42
4.6	Externe veiligheid	44
4.7	Verkeerseffecten	44
4.8	Luchtkwaliteit	50
4.9	Geluidhinder	52
4.10	Overig	54
4.10.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
4.10.2	Kabels en leidingen	54

5	Juridische toelichting	57
5.1	Algemeen	57
5.2	Structuur van en toelichting op de regels	57
5.3	Overige aspecten	60
	5.3.1 Ondergeschikte voorzieningen	60
	5.3.2 Handhaving	60
5.4	Bestemmingsplanprocedure	60
6	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

Bijlagen

Bijlage 1. Watertoets

Bijlage 2. Nieuwsbrief

Inleiding

1.1

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de gronden behorende bij het perceel Middelzeelaan 4 te Sneek in de wijk Stadsfenne - Pasveer en enige direct omringende gronden. Het gaat om de kadastrale percelen Sneek, sectie D, nummers 4025 (deels), 1726 en 1727 (deels). Ter plaatse is Supermarkt Stadsfenne Sneek B.V. gevestigd, beter bekend onder de naam Albert Heijn Stadsfenne.

De ligging van het plangebied is op de topografische kaart voorafgaand aan dit bestemmingsplan weergegeven. De in figuur 1 opgenomen luchtfoto geeft tevens het plangebied en de directe omgeving daarvan weer.



Figuur 1. Luchtfoto bestaande situatie in en rondom plangebied
(bron: Gemeente Súdwest-Fryslân)

Gezien de eigendomssituatie van de gronden in het plangebied zijn, naast de supermarkt, enkele ander partijen betrokken bij het planvoornemen. Als aangegeven in voorgaande figuur, gaat het hierbij om:

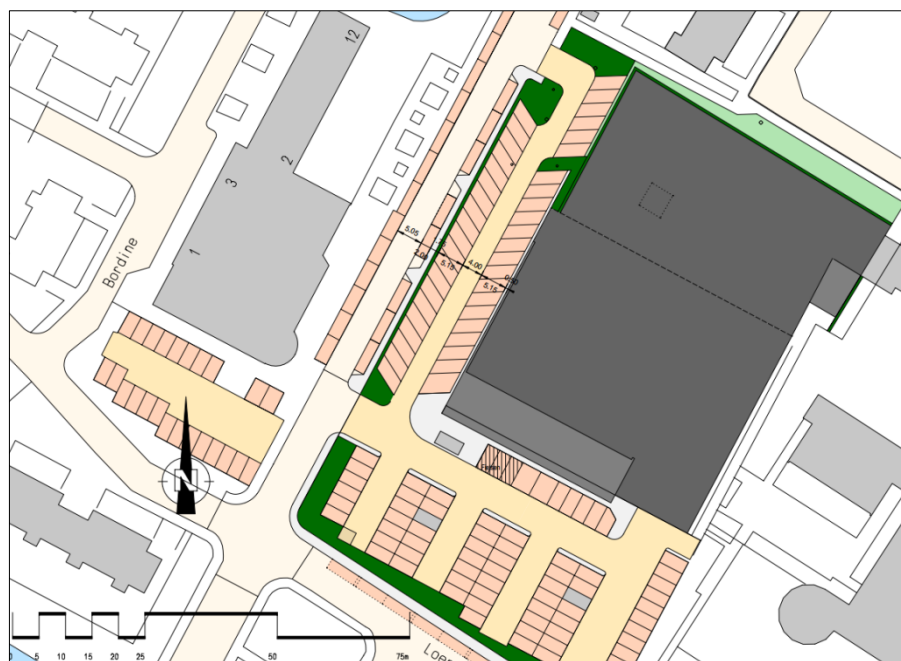
1. woningbouwcorporatie Accolade als eigenaar van de woningen aan de Zijlroede 13, 14, 15 en 16 (oppervlakte: 990 m²);
2. de gemeente als eigenaar van het bosplantsoen (oppervlakte: 1.014 m²) en de gronden ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden langs de Middelzeelaan en Loengasterlaan;
3. netbeheerder Liander vanwege het aanwezige nutsgebouw (oppervlakte: 42 m²).

Met de betrokken partijen is in de voorbereiding van de planvorming overeenstemming bereikt over het verwerven van de betrokken gronden voor het planvoornemen.

1.2

Planvoornemen

Het planvoornemen voor de supermarkt betreft een uitbreiding van de bestaande bebouwingssituatie aan de noordzijde om te kunnen voldoen aan de behoefte van een zo hoog mogelijk kwaliteits- en serviceniveau voor het huidige klantenbestand. Omdat de supermarkt groter wordt (en er hierdoor op termijn wellicht ook nieuwe klandizie kan worden verwacht,) vinden tevens terreiningrepen ten behoeve van het parkeren en verkeersveiliger maken van de Middelzeelaan aan de westelijke zijde van het plangebied plaats. Hiertoe zal de Middelzeelaan een smaller profiel krijgen, alsook dat een meer groene inrichting van het gebied wordt beoogd.

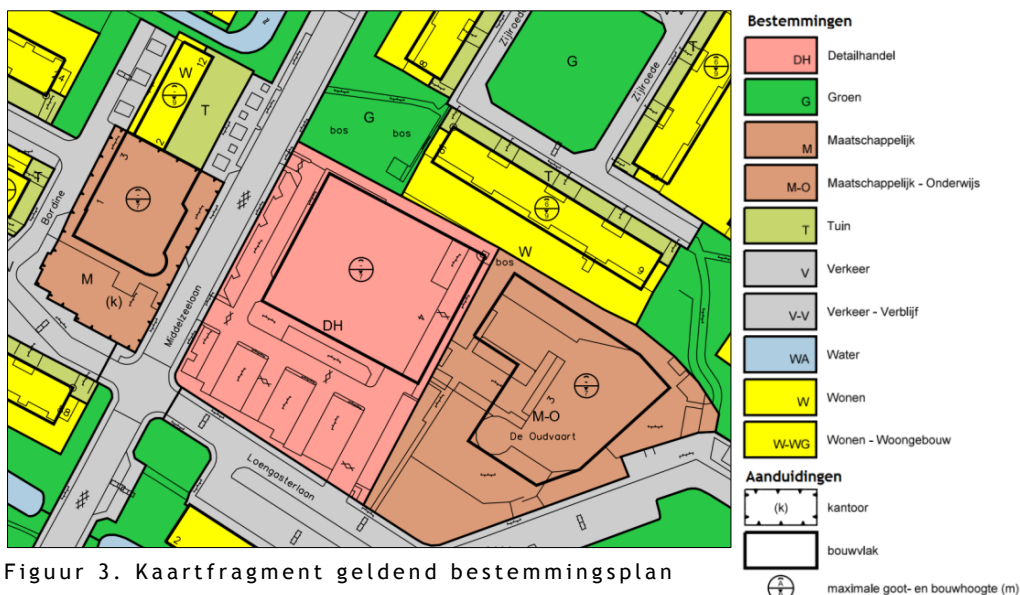


Figuur 2. Planvoornemen (bron: KAT Architecten, 15-01-2015)

1.3

Geldende bestemmingsregeling

Voor het plangebied is het “Bestemmingsplan Stadsfenne-Pasveer” van kracht. Dit bestemmingsplan is door de raad van de voormalige gemeente Sneek vastgesteld op 30 november 2010.



Figuur 3. Kaartfragment geldend bestemmingsplan

Zoals zichtbaar is in het kaartfragment van het geldende bestemmingsplan in figuur 3 is de supermarkt bestemd voor ‘Detailhandel’ en kent het een bouwvlak met een nadere aanduiding voor de maximale bouwhoogte van 7 m. De voorgenomen uitbreiding aan de noordzijde vindt buiten de voor de detailhandel aangegeven bestemmings- en bouwgrens plaats. De met het planvoornemen betrokken gronden betreffen de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer - Verblijf’, ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

In de woonbestemming geldt voor het bouwen een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m binnen het aangegeven bouwvlak. De uitbreiding aan de noordzijde is gezien de thans van toepassing zijnde bestemmingen en bouwvlakken niet mogelijk. Terreiningrepen ten behoeve van het parkeren aan de west- en zuidzijde vinden naast de bestemming ‘Detailhandel’ tevens plaats in de bestemming ‘Verkeer - Verblijf’. Dit voornemen is wel reeds passend in de geldende bestemmingsregeling.

De juiste planologisch-juridische mogelijkheden ontbreken in het geldende bestemmingsplan om het planvoornemen mogelijk te maken. Dientengevolge moet middels voorliggend bestemmingsplan een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken.

1.4

Gemeentelijke medewerking

Op 15 juli 2013 is bij de gemeente een principeverzoek om medewerking aan het planvoornemen ingediend. Per brief d.d. 17 oktober 2013 is hierop door de gemeente gereageerd dat in de belangenafweging hieromtrent is geconstateerd dat het plan planologisch gezien acceptabel is en passend is binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Behoudens goedkeuring van de raad is de gemeente in principe dan ook bereid om in planologische zin medewerking aan de uitbreiding van de supermarkt op de huidige locatie toe te zeggen. Deze principe-uitspraak is verder omkleed met voorwaarden ten aanzien van de beoogde ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundig/architectonisch en qua inrichting van de openbare ruimte en het parkeren) en ten aanzien van het draagvlak bij omwonenden en bij het gemeentelijk ruimtelijke kwaliteitsteam. Dit is nogmaals van gemeentewege bekrachtigd per brief d.d. 13 augustus 2014.

1.5

Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan betreft het middels maatwerk bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de gronden in het plangebied om invulling te geven aan het planvoornemen ter plaatse. Dit bestemmingsplan kan daarmee worden gekenschetst als ontwikkelingsgericht van karakter. Dit geldt vooral voor de voorgenomen uitbreiding aan de noordzijde en de herinrichting aan de west- en zuidzijde van het verkeer- en verblijfsgebied ten behoeve van het parkeren bij de supermarkt.

1.6

Juridische vormgeving

Voorliggend bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

1.7

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Het van toepassing zijnde beleid van overheden, alsook een verhandeling over de wijkvisie, is in het daaropvolgende hoofdstuk uiteengezet. Een omschrijving

van de omgevingsaspecten, zijnde de planologische en milieukundige randvoorwaarden, is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

De toelichting van dit bestemmingsplan telt verder 2 bijlagen. Het gaat hierbij om informatie met betrekking tot de uitgevoerde watertoets en de nieuwsbrief van maart 2015 voor belangstellenden. Daarnaast zijn het uitgevoerde archeologische onderzoek en het natuurwaardenonderzoek als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

BIJLAGEN

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie tot dusverre

Albert Heijn Stadsfenne is sinds 1998 op de huidige locatie gevestigd. Het supermarkterrein heeft een oppervlakte van 5.521 m². Dit terrein bestaat uit de bedrijfsbebouwing van de supermarkt en een parkeervoorziening met 85 parkeerplaatsen. Met het kerkgenootschap aan de overzijde van de Middelzeelaan bestaat daarnaast de afspraak dat elkaars parkeerterrein over en weer kan worden gebruikt. Overigens ligt de parkeervoorziening bij de kerk op grond van de gemeente.

In 2008 heeft een beperkte uitbreiding plaatsgevonden aan de oostelijke zijde van de supermarkt, waardoor het magazijn naar de uitbreiding is verhuisd en de oude locatie van het magazijn bij de winkel is getrokken. Dit heeft een vergroting van de winkel van 1.200 naar 1.600 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) tot gevolg gehad.



Figuur 4. Vooraanzicht van Albert Heijn Stadsfenne vanaf de Loëngasterleane, rechts het nieuwe magazijn

De totale brutovloeroppervlakte (bvo), zijnde de optelsom van de oppervlakte van alle aanwezige binnenruimten, van de bestaande bebouwing bedraagt momenteel 2.737 m² (bron: Kaartviewer Bedrijfsregistratie Adressen en Gebouwen, BAG). Deze oppervlakte wordt onder meer gevormd door de op de begane grond gevestigde winkelruimte en het magazijn en de aan de voorzijde gesitueerde bovenbouw op de eerste verdieping met kantoorruimtes. De zoge-

heten footprint van het gebouw (enkel de oppervlakte op de begane grond) is 2.229 m².

Inpandig is in de bestaande bebouwing een zelfstandig opererende slijterij (Gall&Gall) gevestigd, functioneert de servicebalie van de supermarkt tevens als postagentschap en is er een medicijnenuitgiftepunt aanwezig. Daarnaast heeft Albert Heijn Stadsfenne een sterke sociale functie in de wijk. Als goede buur gaat zij hier zo goed mogelijk mee om. Er is oog en oor voor opmerkingen van buurtbewoners, de beide basisscholen in de wijk worden gesponsord (zowel met advertenties als bijdragen in natura voor projecten), zwerfafval op maar ook buiten het supermarkttterrein wordt opgeruimd en evenementen (straatbarbecues en -feesten) in de wijk en diverse andere activiteiten worden door de supermarkt gesteund. Dat de supermarkt in de wijk gewaardeerd worden, blijkt wel uit de complimenten die de supermarkt regelmatig mag ontvangen en uit de *“Wijkvisie Stadsfenne 2013-2018”*. Hierop is in paragraaf 3.4 nader ingegaan.

OPENSTELLING	Albert Heijn Stadsfenne kent ruime openingstijden. De supermarkt is van maandag tot en met zaterdag van 08:00 uur tot 22:00 uur en iedere zondag van 09:00 uur tot 20:00 uur geopend. Door deze ruime openstelling vindt er een ruimere verdeling over de dag van het aantal klanten in het verzorgingsgebied plaats dan gewoonlijk bij een beperktere openstelling.
BEVOORRADING	Dagelijks vindt op verschillende momenten bevoorrading van de supermarkt plaats. 's Ochtends betreft dit versproducten. 's Middags gaat het om houdbare producten. Voor het overgrote deel van de vrachtbewegingen wordt bij de bevoorrading gebruik gemaakt van zogeheten fluistertrucks. Zo ook 's ochtends voor 07:00 uur. Hierdoor wordt aan de op grond van het Activiteitenbesluit geldende geluidswaarde van 40 dB(A) in de nachtperiode voldaan. Bovendien worden de vrachtwagens inpandig in het magazijn geladen en gelost.
ROUTERING	Wat het laden en lossen betreft kan verder worden gemeld dat het vrachtverkeer de supermarkt via de Middelzeelaan nadert, voor het gebouw langsrijdt, ter plaatse van de overdekte laad- en losplaats draait en hier vervolgens achteruit insteekt. Bij het vooruit wegrijden wordt gebruikgemaakt van de Loëngasterlaan. Al met al betekent dit dat keermanoeuvres op eigen terrein plaatsvinden. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is dit gunstig te noemen vanwege de aanwezigheid van de nabijgelegen basisschool.

2.2

Nut en noodzaak

2.2.1

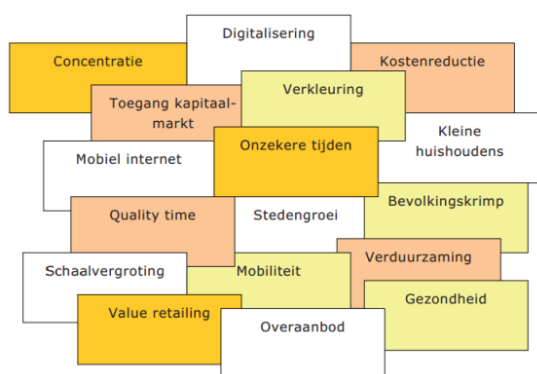
Markttechnische onderbouwing

Albert Heijn Stadsfenne trekt wekelijks een dusdanig aantal klanten dat verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn onderzocht. Ook in het kader van op handen zijnde woonuitbreidingen ter plaatse van Houkepoort en Harinxmaland dient de supermarkt klaar te zijn om de toekomstige inwoners van deze woongebieden op termijn op te kunnen vangen. Beide woonuitbreidingen liggen in het verzorgingsgebied van Albert Heijn Stadsfenne en de toekomstige inwoners betreffen primaire klanten gezien de nabije ligging van deze nieuwe woonbuurten tot de supermarkt. Momenteel gaat de ontwikkeling van de woninguitbreiding nog niet snel, maar er wordt van uit gegaan dat de woningen er op den duur toch zeker wel zullen komen.

TOEKOMSTIGE
WOONUITBREIDING
HOUKEPOORT EN HARINX-
MALAND

Zoals in zoveel sectoren vindt daarnaast ook binnen de supermarktwereld een proces van schaalvergroting plaats. Voor supermarkten met een volledig assortiment geldt dat het aantal van dit soort supermarkten steeds verder zal afnemen en de gemiddelde oppervlakte hiervan steeds verder zal toenemen. Kleinere supermarkten zullen op den duur amper bestaansrecht hebben, hetgeen ook blijkt uit analyses van het ING Economisch Bureau.

SCHAALVERGROTING



Figuur 5. Trends en ontwikkelingen betreffende supermarkten (bron: HBD, 2012)

In het rapport “*Supermarktondernemers aan zet*” (Hoofdbedrijfschap Detailhandel, HBD, 9 januari 2012) zijn verschillende trends en ontwikkelingen in de supermarktwereld onderscheiden. In figuur 5 is een schematisch overzicht hiervan opgenomen.

In het kader van voorliggend planvoornemen is met name de trend ‘Schaalvergroting (concentratie en efficiency)’ relevant. Hiervan is in de rapportage van HBD het volgende gesteld:

“Dit is een trend die de komende jaren zeker zal voortschrijden, hoewel nu ook de nadelen van een te ver doorgevoerde schaalvergroting onderkend worden. Een tegentrend: de herwaardering van kleinschalig-

heid en de lokale schaal (i.p.v. de landelijke, Europese en mondiale schaal), begint nu namelijk ook op te komen¹. De voordelen van schaal-grootte en concentratie zitten vooral in een efficiëntere bedrijfsvoering en een stevige positie in de keten. Dit is nodig om de steeds kritischer wordende afnemers te bedienen. Deze vragen immers dezelfde hoge kwaliteit en service tegen lagere prijzen. Dit zet het bedrijfsleven aan tot kostenreductie en efficiencymaatregelen, waarvoor massa nodig is. Massa om inkoopvoordelen te behalen, logistieke kosten te beperken, investeringen te kunnen doen, te innoveren, etc.”

Albert Heijn Stadsfenne betreft reeds een fullservice supermarkt en kiest er met de voorgenomen uitbreiding duidelijk voor om zich verder te onderscheiden als grote supermarkt met een volledig assortiment. Het planvoornemen is bedoeld om een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor de klant te bieden. De uitbreiding ziet vooral toe op het creëren van meer ruimte voor (meer) klanten in de winkel en is niet zozeer bedoeld om het nu al uitgebreide assortiment nog veel verder uit te bouwen. Ruimte is verder ook nodig om de ouder wordende bevolking/klanten goed te kunnen blijven bedienen. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan toenemend rollator- en scootmobielgebruik van klanten in de winkel.

2.2.2

Ladder duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, zie paragraaf 3.1), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

Toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

¹ Noot: Dit betreft kleine winkels gericht op basisproducten en/of convenience (gemakswinkels voor kleine boodschappen, zoals een AH to Go).

3. indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Wat betreft de voorgestane ontwikkeling van het planvoornemen van dit bestemmingsplan geldt dat de vraag ernaar dient te worden aangetoond. Daarbij is het van belang dat de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) op 5 maart 2014 uitspraak heeft gedaan (201303469/1/R3) over het bepalen van de behoefte in een bestemmingsplan: *“Een bestemmingsplan dient niet om concurrentieverhoudingen te regelen. De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.”*

Als aangegeven in voorgaande paragraaf is het planvoornemen bedoeld om een verder kwaliteitsniveau van de supermarkt te kunnen garanderen en daarmee een goed en langdurig voortbestaan van deze bestaande voorziening en de werkgelegenheid die daarmee samenhangt.

Gezien de huidige bedrijfsvoering, investeringen die reeds in het verleden in het plangebied zijn gedaan en de afhankelijkheid van de locatie, gezien het verzorgingsgebied, is een eventuele uitplaatsing van de supermarkt naar een andere locatie geen reële mogelijkheid. Daarbij geldt dat hiermee verschuivingen zouden optreden in het verzorgingsgebied waar de huidige supermarkt nu garant voor staat.

Naast vorengenoemde functionele overwegingen wordt met het planvoornemen tevens beoogd om een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving tot stand te brengen.

Alles overziend mag worden geconcludeerd dat de behoefte aan het planvoornemen op de voorgestane locatie in voldoende mate bestaat. De beleidskaders van overheden als gemeente en provincie bieden bovendien de ruimte voor het planvoornemen. Ten behoeve van het planvoornemen kan hiervan gebruik worden gemaakt.

Het plangebied ligt voorts in bestaand stedelijk gebied en leidt derhalve niet tot een verdere verstedelijking van het landelijk gebied. Wel leidt het planvoornemen tot een verdere versterking van het bestaand stedelijk gebied door de uitbreiding van de bestaande supermarktbebouwing, alsook het realiseren van extra parkeervoorzieningen. Aan stap 2 van de ladder wordt voldaan. Stap 3 is niet van toepassing. Voorliggend plan mag in lijn met de Ladder duurzame verstedelijking worden geacht.

2.3

Toekomstige situatie

In figuur 6 is een impressie van de uitbreiding van de supermarkt aan de noordzijde gegeven, waarbij tevens een vergelijk met de bestaande bebouwingssituatie is gemaakt.



Figuur 6. De bestaande situatie (boven) en indicatief de toekomstige situatie na supermarktuuitbreiding (onder)

Figuur 6 betreft een indicatie van de uitbreiding noordwaarts. In het uiteindelijk uit te voeren planvoornemen kan een en ander wat betreft de daadwerkelijke inpassing nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

Het voornemen betreft een uitbreiding van 2.737 m² bvo in de huidige situatie naar 3.764 m² bvo in de toekomstige situatie. Gerekend in winkelvloeroppervlakte gaat het hierbij om een uitbreiding van 1.600 m² naar 2.450 m² wvo.

De uitbreiding van de supermarkt vindt plaats in aansluiting op de bestaande bebouwingssituatie. Dit heeft tot gevolg dat:

- de vier uit 1968 daterende woningen aan de Zijlroede 13, 14, 15 en 16 vanwege het planvoornemen gesloopt zullen worden;
- het gemeentelijk bosplantsoen vanwege de uitbreiding eveneens zal wijken, waarbij de reeds aanwezige verbinding voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) tussen de Middelzeelaan en de Zijlroede zal worden opgewaardeerd;
- het bestaande nutsgebouw van Liander (een transformatorhuis) dat thans op de betrokken gronden aanwezig is, zal in verkleinde vorm opnieuw worden teruggeplaatst op een kleiner perceel grond aan de Middelzeelaan.

2.4

Verantwoording van de stedenbouwkundige inpassing

In het geldende bestemmingsplan Stadsfenne-Pasveer geldt voor de bestaande bebouwing van de supermarkt een maximale bouwhoogte van 7 m. De bij het plangebied betrokken woningen die gesaneerd worden, zijn in het geldende bestemmingsplan op een maximale goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 9 m gesteld.



Figuur 7. Opbouw aan voorzijde van de supermarkt (bron: Google Streetview, 2013)

De maximaal toegestane bouwhoogte van 7 m voor de supermarkt is ingegeven door de opbouw die als verdieping aan de voorzijde van de supermarkt aanwezig is. Dit is in figuur 7 zichtbaar gemaakt. De bouwhoogte aan de achterzijde van de supermarkt is evenwel 4,5 m. De toekomstige uitbreiding aan de noordzijde van de supermarkt sluit op deze bouwhoogte aan.

Met het planvoornemen wordt een grotere oppervlakte en bouwvolume aan bebouwing gecreëerd. Qua bouwhoogte is de toekomstige bedrijfsbebouwing

echter lager dan de bestaande woonbebouwing. Daarnaast is de uitbreiding in de bestaande voorgevelrooilijn van de woningen aan de Zijlroede geprojecteerd.

2.5

Ruimtelijke kwaliteit

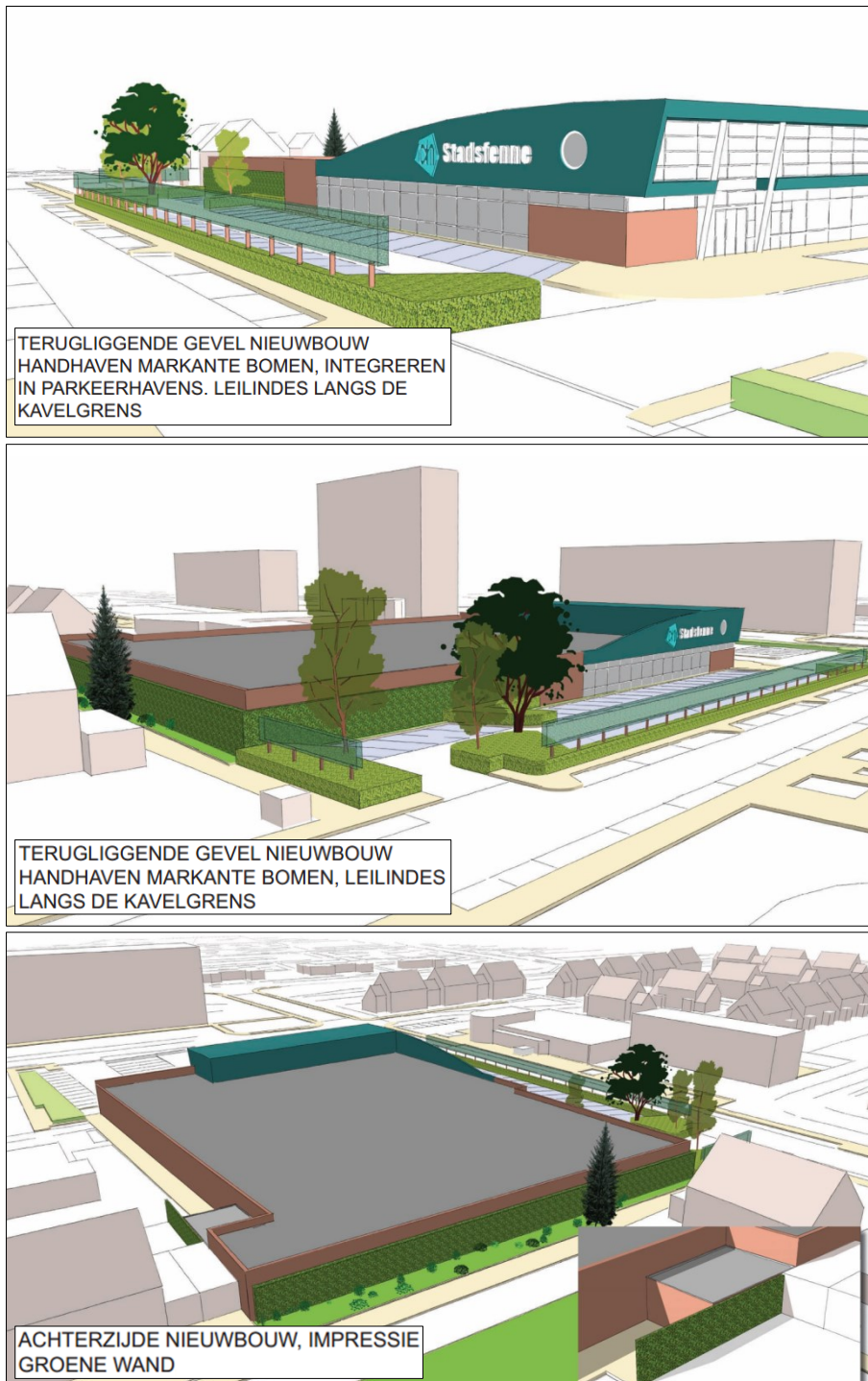
Per brief d.d. 13 augustus 2014 is van gemeentewege voor de verdere planvorming het volgende aangegeven ten aanzien van de voorwaarden voor een goede ruimtelijke kwaliteit:

- omdat de woonfunctie van de vier woningen zal komen te vervallen, wordt het niet wenselijk geacht dat de desbetreffende gebouwen een 'fake'-woonuitstraling gaan krijgen;
- de gevels van de woningen zullen in het kader van de planvorming op basis van het vorenstaande moeten worden aangepast, variërend van bijvoorbeeld andere gevelopeningen tot het geheel laten vervallen van de gevels (waarbij het dak door kolommen gedragen wordt). Een nog verdergaande variant zou zelfs kunnen zijn dat de woningen als een contour (door middel van een staalskelet) teruggebracht worden;
- de mate waarin de nu nog als woning gebruikte gebouwen worden aangepast, alsmede de daarbij behorende nieuwe functie zal met de omwonenden moeten worden besproken en waar mogelijk in gezamenlijkheid moeten worden bepaald. Dat geldt eveneens voor de voortuinen van de vier woningen die visueel aan de openbare ruimte zullen worden toegevoegd.

Door het betrokken architectenbureau KAT architecten is voorgaande vertaald in de in figuur 8 op navolgende pagina getoonde impressie van de toekomstige bebouwing en inrichting van de omgeving.

Leilindes

Uit de KLIC-melding (zie figuur 16 in paragraaf 4.10.2 betreffende kabels en leidingen) is de exacte ligging van onder meer de leidingenstrook langs de Middelzeelaan gebleken. Ter plaatse werden door KAT architecten hagen en leilindes in een strook van circa 0,75 m breed gedacht. Gelet ook op een nadien gebleken vergrote parkeeropgave in het plangebied (zie hiertoe paragraaf 4.7 handelend over verkeerseffecten), waar ruimte voor gevonden moest worden, zal er onvoldoende ruimte voor een inpassing met hagen en leilindes overblijven. Het advies geldt dan ook om op vaste afstand solitaire bomen in te passen (zie figuur 13).



Figuur 8. Impressie (bron: KAT architecten, 15 januari 2015)

Hangende tuinen

De impressies in figuur 8 tonen een lange met groen beklede wand aan de noordzijde van de uitbreiding van de supermarkt. Het is gewenst om deze wand enige betekenis mee te geven. Hiertoe is in overleg tussen initiatiefnemer en het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsteam in dat kader gesproken over realisatie van zogenaamde hangende tuinen aan de noordzijde van het gebouw.



Figuur 9. Voorbeelden van hangende tuinen

Ter verduidelijking hiervan gelden de illustraties in figuur 9. Realisatie van de hangende tuinen is met betrekking tot de groenbestemming in de regels van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De voor het bouwvlak in de groenbestemming gelegen strook zal met gras ingezaaid moeten worden om een open en veilig gebied te houden. Het overige groen in de bestemming betreft de hangende tuinen. Door initiatiefnemer is een werkgroep met belangstellenden uit de buurt in het leven geroepen om hier bij de planuitwerking nader invulling aan te geven. De intentie is om een wand met een jaarrond groen karakter te realiseren met diverse bloeiende planten in de verschillende jaargetijden.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio’s. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het ‘*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*’ (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Conclusie

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een supermarkt binnen de bebouwde kom van Sneek. Met uitzondering van de toepassing van nationaal belang 13 betreffende de “*zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*” heeft het planvoornemen verder geen betrekking op nationale belangen. Dit bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “*Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte*” vastgesteld. 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. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

De provincie kiest voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden. Met dit bundelingsbeleid wordt onder meer beoogd dat er voldoende schaal en massa is voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Het planvoornemen ligt binnen het stedelijk bundelingsgebied van Sneek.

DETAILHANDELS- BELEID

De Provinsje Fryslân heeft in het streekplan detailhandelsbeleid geformuleerd. Het provinciale detailhandelsbeleid is in hoofdzaak gericht op het reguleren van nieuwvestiging. In dit kader wordt er naar gestreefd om het type detailhandel en de schaal daarvan aan te laten sluiten bij de kernenstructuur die in Fryslân wordt onderscheiden. Specifieke vestigingscondities zijn van toepassing om nadelige effecten te voorkomen en positieve effecten te genereren. Ten aanzien van de uitbreiding van bestaande detailhandelsvestigingen is door de provincie geen concreet beleid opgesteld. De provincie gaat bij onder meer (uitbreidingen van) bestaande bedrijven uit van een maatwerkbenadering door de gemeenten.

Verordening Romte Fryslân (2014)

Door Provinciale Staten is d.d. 25 juni 2014 een herziene versie van de “*Verordening Romte Fryslân*” vastgesteld die per 1 augustus 2014 in werking is getreden. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. In de verordening is onder meer de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het buitengebied. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied. In de verorde-

ning zijn geen regels opgenomen over de uitbreiding van bestaande detailhandelsvestigingen.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de door de Provinsje Fryslân gestelde kaders aangaande bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik binnen het bestaand stedelijk gebied. In de provinciale verordening zijn voorts geen regels opgenomen die een belemmering vormen voor de uitvoering van het planvoornemen.

3.3

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân (2012)

De “Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2021” is op 22 maart 2012 vastgesteld. In deze visie staan de gemeentelijke ambities betreffende sociale, ruimtelijke en economische ontwikkelingen beschreven. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en ruimtelijke plannen. De visie maakt duidelijk hoe de gemeente zich naar de toekomst toe wil positioneren, wat de belangrijkste speerpunten zijn en op welke aandachtsgebieden wordt ingezet. De ontwikkelvisie beslaat een periode van tien jaar.

In de gemeente worden vijf landelijke clusters en één stedelijk cluster rondom Bolsward en Sneek onderscheiden. De ontwikkelvisie rust op zes pijlers waar een visie op is geformuleerd en waar een koers per landelijk of stedelijk cluster voor is uitgezet. De pijlers betreffen:

1. Verscheidenheid in kernen.
2. Weidsheid van het landschap.
3. Economische verscheidenheid.
4. Grote sociale verbondenheid.
5. Grote rijkdom aan cultuur en erfgoed.
6. Sterke aantrekkingskracht voor toeristen.

Voor het planvoornemen zijn pijlers 1 en 3 van belang. De gemeentelijke visie op deze pijlers is als volgt:

1. Verscheidenheid in kernen: Gebiedsgerichte aanpak via clusters, met oog voor samenhang. Aandacht voor unieke ruimtelijke structuur, sociaaleconomische kenmerken en toekomstvisies van de kernen. Extra aandacht voor plattelandskernen en stadswijken waar de leefbaarheid onder druk staat.
3. Economische verscheidenheid: Gebiedsgerichte aanpak om te zorgen dat gemeente zich in totaliteit sterk ontwikkelt. Ruimtelijke keuzes maken ten aanzien van economische ontwikkeling. Extra aandacht voor sterke sectoren vanwege hun groeipotentie en innovatief vermogen. Bijeenbrengen onderwijs en arbeidsmarkt, zodat vraag en aanbod beter aansluiten.

De koers die voor de stedelijke zone bij de eerste pijler onder meer wordt gevaren, is relevant voor het planvoornemen en betreft het op peil houden en

uitbreiden van het hoge voorzieningenniveau. Ook pijler 3 is van toepassing aangezien Albert Heijn Stadsfenne al jaren een gecertificeerd opleidingsbedrijf voor MBO- en HBO-opleidingen in het detailhandelsvak is.

Detailhandelsstructuurvisie (2013)

Voor de gemeentelijke herindeling beschikten de voormalige gemeenten Bolsward en Sneek over een eigen detailhandelsvisie. In de nieuwe gemeente Súdwest-Fryslân werd een goed gemeentedekkend beleidskader voor detailhandel door de raad en het college als noodzaak ervaren. De lastige economische omstandigheden en de vele snelle ontwikkelingen als internet, schaalvergroting en leegstand vroegen om een duidelijke visie en uitvoering van de gemeente en andere partijen. Daarnaast was het gewenst dat nieuwe concrete plannen op integrale wijze en in samenhang zouden kunnen worden beoordeeld. Op 16 mei 2013 is de *“Detailhandelsstructuurvisie Súdwest-Fryslân”* vastgesteld. Deze visie vervangt de eerdere detailhandelsvisies van de voormalige gemeenten Bolsward en Sneek en vormt het nieuwe kader voor de detailhandel in deze steden. De nieuwe detailhandelsstructuurvisie heeft zowel een aanjaagfunctie als wel dat een toetsingskader wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen.

In de visie is per kern ingegaan op de detailhandelsstructuur. Voor Sneek is dat een overzichtelijke. Er worden vier winkelgebieden/locaties onderscheiden die qua aard en schaal en bezoekmotieven verschillen en daardoor grotendeels aanvullend aan elkaar zijn. Het gaat hierbij om de binnenstad, de schillocaties, solitaire supermarktllocaties en bedrijventerrein. Voor het plangebied is het geschetste beleid met betrekking tot solitaire supermarktllocaties (gericht op het boodschappen doen) relevant. Aangegeven is dat Sneek een aantal (6) solitaire supermarkten in de woonwijken (los van schillocaties) heeft, die de omliggende wijk(en) als voornaamste verzorgingsgebied hebben. Over het algemeen gaat het om supermarkten met een redelijke (500 - 1.000 m² wvo) tot goede omvang (> 1.000 m² wvo) die goed aansluit op het wijkverzorgende niveau. Deze supermarkten zijn waardevol voor de verzorgingsstructuur van de wijken.

In de visie is nader ingegaan op een goede spreiding van deze solitaire supermarkten. Dit is relevant voor nieuwvestiging. Daarnaast is ingegaan op de toekomstbestendigheid en passendheid bij het wijkverzorgende niveau. Dit is voor het planvoornemen van toepassing. Hierover is in de visie aangegeven dat het vanuit een sterke, toekomstbestendige detailhandelsstructuur de voorkeur verdient dat bestaande supermarkten toekomstbestendig zijn. De consument in de wijken van Sneek heeft baat bij een goed aanbod aan dagelijkse goederen in de directe woonomgeving. De bestaande supermarkten moeten daarom goed op de huidige locaties kunnen blijven functioneren. De gemeente zal hier in faciliterende zin aan bijdragen. Uitgangspunt daarbij is dat de supermarkten qua schaal wel passend blijven bij het wijkverzorgende niveau. Het faciliteren van grote supermarkten die het wijkverzorgende niveau ruimschoots overstijgen vindt de gemeente niet gewenst.

Bomenbeleidsplan (2012)

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad het “Bomenbeleidsplan” vastgesteld waarmee het gemeentelijk kapbeleid is gedereguleerd, zonder dat dit ten koste gaat van waardevolle bomen. Hiervoor is een vergunningstelsel in stand gebleven en geldt een dynamische lijst met beschermingswaardige bomen in de gemeente (het bomenregister) die niet mogen worden gekapt, tenzij een algemeen maatschappelijk belang daartegen opweegt.



Figuur 10. Boomstructuren en groenclusters nabij plangebied

Voor verschillende dorpen en steden staan in het bomenbeleidsplan verder groenclusters en de belangrijke boomstructuren aangegeven die als geheel een belangrijke bijdrage aan de leefomgeving vertegenwoordigen. Het gaat hier om aaneengesloten waardevolle groengebieden. Uit het bomenbeleidsplan blijkt dat onder meer de Middelzeelaan langs het plangebied, als getoond in figuur 10, als belangrijke boomstructuur wordt aangemerkt.

Conclusie

Albert Heijn Stadsfenne heeft in de bestaande situatie een oppervlakte van 2.737 m² bvo en wordt gerekend tot de supermarkten met een goede omvang. De huidige omvang van de supermarkt wordt door de wijk acceptabel gevonden (zie paragraaf 3.4) maar aandacht wordt gevraagd voor het verkeer en het parkeren. Omdat sprake is van een uitbreiding van een bestaande voorziening en deze bovendien - gezien het reeds aanwezige oppervlak - beperkt is, is afgezien van de gestelde juridisch-planologische kaders van het geldende bestemmingsplan Stadsfenne - Pasveer, geconcludeerd dat het planvoornemen zich binnen het gemeentelijk beleidskader voegt.

Wat betreft het wijkverzorgende niveau van de supermarkt is in het verleden naar aanleiding van de destijds geldende detailhandelsnota van de voormalige gemeente Sneek bij realisatie van de supermarkt in het plangebied al aangegeven dat de winkel zich moet richten op een groter verzorgingsgebied (De Zwette, Stadsfenne, De Domp, Pasveer en ook de omgeving van Offingawier en recreatiegebied De Potten zijn daarbij genoemd). De supermarkt ligt boven-

dien op de rand van de wijk Stadsfenne-Pasveer met Eiland-De Domp en is daardoor goed ontsloten door de nabije ligging aan de gebiedsontsluitingswegen Ath. Bonninghaleane (en daarop aansluitend de Sytsingawiersterleane) en Groenedijk.

Het plan houdt daarnaast rekening met het bomenbeleidsplan door de aangewezen belangrijke boomstructuur van de Middelzeelaan verder te versterken.

3.4

O v e r i g

Wijkvisie Stadsfenne 2013-2018

Op aandringen van de gemeente Súdwest-Fryslân, woningbouwcorporatie Accolade en enkele andere partijen is een werkgroep ontstaan die het maken van een wijkvisie heeft voorbereid. De betrokken partijen vinden het belangrijk dat bewoners zich betrokken voelen bij de wijk en middels het zelf opstellen van een toekomstvisie een eigen verantwoordelijkheid kunnen nemen voor de woonomgeving. Als resultaat van het proces is op 16 januari 2013 de *“Wijkvisie Stadsfenne 2013-2018”* gepresenteerd. In de wijkvisie is gekeken naar de sterke en zwakke punten van de wijk en is beschreven wat nodig is om de woonkwaliteit op een goed niveau te houden. Door het opstellen van de wijkvisie is de verwachting dat bij de wijk betrokken instellingen hun ideeën en plannen beter op de inwoners afstemmen. Samen met de bij de wijk betrokken partijen zullen de inwoners werken aan het bedenken en uitvoeren van oplossingen. In de wijkvisie zijn verschillende zaken per thema benoemd die (in)direct ook verband houden met de supermarkt.

Ten aanzien van het thema *‘Verkeer’* is gesteld dat de situatie bij basisschool Oudvaart, flat en supermarkt soms druk en onoverzichtelijk is. Beide kruispunten aan de Groenedijk-Middelzeelaan worden als gevaarlijk en onoverzichtelijk aangemerkt. De vraag speelt hierom of een verkeersplan moet worden gemaakt, waarbij verschillende verkeersstromen zoveel mogelijk worden gescheiden en in het geval van kruisende verkeersstromen er een duidelijke plaats en markering dient te zijn.

Ten aanzien van het thema *‘Economie, milieu en algemeen’* wordt de aanwezigheid van de supermarkt als sterk punt benoemd. De bewoners van de wijk geven aan blij te zijn dat zij deze winkel in hun midden hebben. Geconstateerd wordt dat ook mensen van buiten de wijk er hun boodschappen komen doen. Voor ouderen is het een ontmoetingsplaats en is de winkel op goed loopbare afstand. Wat betreft de sluitingstijden en een verruiming van de zondagopenstelling van de supermarkt zijn de meningen in de buurt verdeeld. Onder meer omdat het tot een verkeersaantrekkende werking gedurende een groter aantal dagdelen leidt. Bijkomstig voordeel hiervan is dat er langzamer door wordt gereden op de Middelzeelaan, hetgeen één van de aandachtspunten in de wijkvisie is.

O m g e v i n g s a s p e c t e n



4.1

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Onderzoek

Bij Wetterskip Fryslân is, naar aanleiding van het medio 2013 ingediende principeverzoek voor het planvoornemen bij de gemeente, op 1 juli 2013 een digitale watertoets voor het planvoornemen aangevraagd. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets destijds geconstateerd dat het plan een zodanige invloed op de waterhuishouding heeft dat voor het planvoornemen een normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen.

In een korte reactie daarop heeft Wetterskip Fryslân vervolgens aangegeven dat het belangrijkste wateraspect dat aandacht verdient de compensatie van de verhardingstoename betreft. Aangezien het om stedelijk gebied gaat, is het van belang om dit goed te regelen. In het plangebied bestaat echter om functionele redenen niet de mogelijkheid om nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Wel zou waterdoorlatende verharding kunnen worden toegepast om daarmee het voorgenomen te verharderen oppervlak te verkleinen. In dit kader heeft na indiening van de watertoets verschillende malen informatie-uitwisseling tussen Wetterskip Fryslân, gemeente en initiatiefnemer plaatsge-

had. Per brief d.d. 4 februari 2015 is door Wetterskip Fryslân uiteindelijk een definitief wateradvies afgegeven over de van toepassing zijnde zaken wat betreft het aspect in het plangebied.

De brief met het wateradvies is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. In navolgende is aan de hand van de door Wetterskip Fryslân opgestelde “Leidraad Watertoets” (2013) voor de thema’s ‘veilig’, ‘voldoende’ en ‘schoon’ nader ingegaan op de waterhuishoudkundige zaken en adviezen die voor het planvoornemen aan de orde zijn.

Veilig

Het thema waterveiligheid is niet van toepassing op het plangebied.

Voldoende

TOENAME VERHARD
OPPERVLAK

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak van meer dan 200 m² gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. Het is Wetterskip Fryslân gebleken dat het terrein voor een groot deel verhard is. Derhalve hoeft voor het plan geen compensatie te worden gerealiseerd. Wel dienen maatregelen te worden getroffen om een goede waterafvoer in het gebied te waarborgen. In overleg tussen Wetterskip Fryslân en gemeente is afgesproken dat het overtollige hemelwater via een bestaande duiker onder de Middelzeelaan op de aanwezige vijver ten noordwesten van het plangebied kan afwateren. Daarnaast geldt het advies om, waar de mogelijkheid zich voordoet, nieuwe verharding zoveel mogelijk af te koppelen of uit te voeren met een waterbergende verharding (bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagd afvoert).

GRONDWATER-
ONTTREKING

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te voeren. Hiervoor is een vergunning of een melding bij Wetterskip Fryslân nodig.

Schoon

AFVALWATER- EN
REGENWATERSYSTEEM

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is een belangrijk uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het geval van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan kan hemelwater afkomstig van verhard oppervlak worden geloosd op het oppervlaktewater onder de hierna genoemde voorwaarden van waterkwaliteit.

WATERKWALITEIT

Om een goede waterkwaliteit te realiseren, moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

DROOGLEGGING
EN WATERPEILEN

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van verharding wordt door Wetterskip Fryslân aangegeven dat rekening moet worden gehouden met voldoende drooglegging. Gerekend vanaf bovenkant van de te realiseren vloer

wordt voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte (en ook verharding) een drooglegging van 0,70 m geadviseerd. In het plangebied geldt een vast peil van -1,20 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen -0,40 m NAP en -0,60 m NAP. Geadviseerd wordt om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan.

WATERWET

Wetterskip Fryslân gaat er van uit dat de in de watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd, ziet het waterschap met betrekking tot het bestemmingsplan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Derhalve wordt een positief wateradvies afgegeven en is de watertoetsprocedure daarmee afgerond.

PROCEDURE

Conclusie

De wettelijk gestelde eisen die door Wetterskip Fryslân aan het waterspect in het plangebied worden gesteld, zullen door de initiatiefnemer van het planvoornemen in acht worden genomen. De gemeente volgt verder ook de wettelijk gestelde eisen die door Wetterskip Fryslân aan het waterspect worden gesteld. De watertoets mag hiermee als afgerond worden beschouwd. Het aspect water leidt niet tot onoverkomelijke belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.2

Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monw. De Wamz verplicht gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cul-

tuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

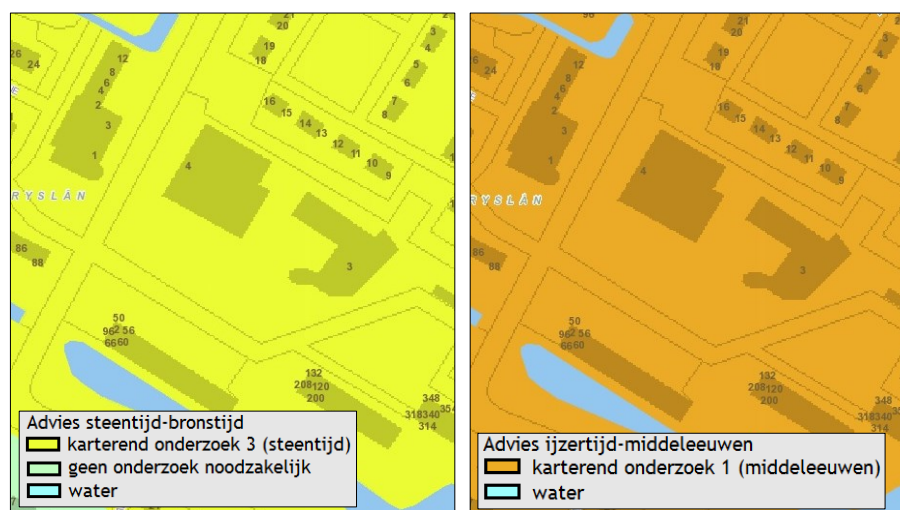
TOETSINGSKADER
EN BELEID

Conform de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt voor het onderzoek naar erfgoed uitgegaan van de Cultuurhistorische Kaart 2 (CHK2)² van de Provincie Fryslân, waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)³ deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het document “Grutsk op ‘e Romte” waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Fryslân beschreven staan.

4.2.1

Archeologie

Op de FAMKE zijn voor het gemeentelijk grondgebied de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden aangegeven. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden.



Figuur 11. Archeologische advieskaarten FAMKE
(bron: Provincie Fryslân, 2013)

Voor het plangebied geldt (zie figuur 11) voor de periode:

- steentijd-bronstijd: het advies karterend onderzoek 3. Dit houdt in dat zich in dit gebied 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 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare en per plan worden gezet.
- ijzertijd-middeleeuwen: het advies karterend onderzoek 1. Dit houdt in dat in het gebied zich archeologische resten kunnen bevinden uit deze

² <http://www.fryslan.nl/chk>.

³ <http://www.fryslan.nl/famke>.

onderzoekperiode. De provincie beveelt daarom aan om karterend archeologisch onderzoek te verrichten bij ingrepen van meer dan 500 m². Het onderzoek dient minimaal uit zes boringen per hectare (en per plan) te bestaan, waarbij duidelijk dient te worden of vindplaatsen in het gebied aanwezig zijn.

Onder de grootte van een ingreep wordt door de Provinsje Fryslân de totale oppervlakte van een bestemmingswijziging ten opzichte van een geldend bestemmingsplan verstaan waarbij het niet gaat om de daadwerkelijke verstoring van de bodem, maar de oppervlakte waarmee de bodem door de bestemmingswijziging nu of in de toekomst verstoord kan gaan worden. Het planvoornemen voorziet in het roeren en bebouwen van thans gedeeltelijk onbebouwde (en derhalve mogelijk niet verstoorde) gronden. De oppervlakte hiervan is in ieder geval groter dan de aangegeven onderzoeksgrens van 500 m² voor de periode ijzertijd-middeleeuwen. Derhalve is het uitvoeren van archeologisch onderzoek voor het planvoornemen noodzakelijk.

GROOTTE VAN
DE INGREEP

Archeologisch onderzoek

Om inzicht te krijgen in de archeologische waarde in het plangebied is in oktober 2014 een inventariserend archeologisch veldonderzoek door Archeodienst uitgevoerd⁴. De rapportage hiervan geldt als separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, wanneer niet dieper dan 2,7 m beneden maaiveld wordt ontgraven.

Met het planvoornemen zullen geen graafwerkzaamheden met een dusdanige diepte plaatsvinden.

Conclusie

Gelet op voorgaande mag dit bestemmingsplan wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht.

De meldingsplicht conform art. 53 Monw blijft echter wel van kracht. Mochten alsnog archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dan dient dit in alle gevallen bij de provinciaal archeoloog en de gemeente Súdwest-Fryslân gemeld te worden.

NOTA BENE

4.2.2

Cultuurhistorie

Onderzoek

De CHK2 is geraadpleegd om informatie over cultuurhistorische waarden die in het plangebied zouden kunnen voorkomen. Hieruit is gebleken dat in het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden.

⁴ "Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek karterende fase, Middelzeelaan 4 te Sneek", Archeodienst BV, Zevenaar, Rapport 571, 07-10-2014, versie 1.0 (concept), onderzoeksmelding 63364.

Het plangebied valt binnen een gebied dat onder de categorie ‘Wederopbouw-wijken’ valt. De waarde van de wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. De wederopbouw is groot qua omvang en spreiding, en complex qua ontwerp kwaliteit, cultuurhistorisch belang en waardering. Zij heeft een nadrukkelijke weerslag gehad in de ruimtelijke context en is dan ook belangrijk voor de ontwikkeling van de grotere woonkernen in Fryslân⁵. In het geldende bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van dit stedenbouwkundig patroon en bebouwing.

Met het planvoornemen wordt deze stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke opbouw van de wijk aangetast. Een deel van de homogene bebouwing rondom de Zijlroede moet wijken voor de uitbreiding van de supermarkt. De nieuwe bebouwing voegt zich niet in het bestaande bebouwingspatroon. Daarnaast wordt de rooilijn aan de noordkant in noordwestelijke richting doorgetrokken.

Conclusie

Hoewel met het planvoornemen aantasting, dan wel verstoring van cultuurhistorische waarden plaatsvindt, betreft dit geen waarden die specifiek zijn beschermd door bijvoorbeeld gemeentelijk beleid. Daarnaast is de aantasting van de structuur en opbouw relatief beperkt te noemen. Dit maakt dat het planvoornemen van dit bestemmingsplan op basis van de huidige regelgeving vanuit cultuurhistorisch oogpunt uitvoerbaar mag worden geacht.

4.3

Ecologie

Wet- en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van zowel soorten- als wel gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Verordening Romte Fryslân 2014 (VRF 2014). Er dient wat betreft de effecten op natuurwaarden onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van een planvoornemen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

⁵ Bron: Provinsje Fryslân, toelichting wederopbouw wijken (of naoorlogs woonwijken) 1945-1970, beschikbaar via <http://www.fryslan.nl/binfo4/docs/chk2/wederopbouw wijken.htm>, geraadpleegd op 2 juli 2015.

Soortenbescherming

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Gebiedsbescherming

De Nbw 1998 bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staats- en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de SVIR en is uitgewerkt in de provinciale verordening.⁶

Ecologische inventarisatie

Ten behoeve van het planvoornemen is door BügelHajema Adviseurs in juni/juli 2013 een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Het onderzoek heeft bestaan uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek waarbij zowel de gebiedsbescherming, alsook de soortenbescherming is bestudeerd. In navolgende zijn de resultaten/conclusies hiervan opgenomen.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op geruime afstand van het plangebied. De meest nabijgelegen beschermde gebieden betreffen de Natura 2000-gebieden Witte en Zwarte Brekken en het Sneekermeergebied en liggen op een afstand van ruim 2 km tot het plangebied. Genoemde gebieden betreffen eveneens de meest nabijgelegen beschermde gebieden in het kader van de EHS. Het plangebied en omgeving maken geen deel uit van een natuur-

INVENTARISATIE

⁶ Sinds 2014 is de officiële naamgeving voor EHS van rijkswege in NNN (Natuurnetwerk Nederland) gewijzigd. Behalve de naam is er verder niets veranderd. De begrenzing, planologische status en subsidiemogelijkheden van het NNN zijn hetzelfde gebleven als bij de oude EHS. Vanwege de onbekendheid bij het grote publiek wordt voor dit bestemmingsplan nog gesproken van EHS.

gebied buiten de EHS, zoals deze zijn aangegeven op de kaarten behorend bij de Verordening Romte Fryslân.

EFFECTEN

Gezien de aard van de ontwikkelingen, de terreinomstandigheden en de ligging van het plangebied worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht. Het plan is wat betreft de gebiedsbescherming dan ook uitvoerbaar.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is gezien de potentiële natuurwaarden ter plaatse een officieel vooronderzoek in het kader van de Ffw noodzakelijk geacht waarbij aanvullend veldonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en vogels (waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is) zou moeten worden verricht.

Natuurwaardenonderzoek

Het officiële vooronderzoek in het kader van de Ffw met het aanvullend onderzoek naar vleermuizen en de jaarrond beschermde nestplaats van vogels is vanaf de nazomer van 2014 met een doorloop tot in de zomer van 2015 eveneens door BügelHajema Adviseurs verricht. Ten behoeve hiervan is het plangebied een groot aantal malen voor veldonderzoek bezocht. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het natuurwaardenonderzoek⁷ dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan geldt.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Desalniettemin komen er in het plangebied beschermde natuurwaarden voor. In dit kader zijn drie aspecten van belang:

1. *Gierzwaluw en huismus*

Nesten van gierzwaluw en huismus zijn, in tegenstelling tot de nesten van de meeste andere vogelsoorten, jaarrond beschermd. Door sloop van de vier 2-onder-1-kapwoningen gaan drie nesten van gierzwaluw en twee nesten van huismus verloren. Voor de sloop van deze woningen dient daartoe een ontheffing van de Ffw, dan wel bij een aanvraag omgevingsvergunning, een verklaring van geen bedenkingen (handelingen met gevolgen voor beschermde planten- en diersoorten) te worden verkregen. In dit kader dienen ten behoeve van het behoud van de functionaliteit en het waarborgen van de staat van instandhouding van gierzwaluw en huismus alternatieve nestplaatsen te worden aangeboden. Ook moet bij de planning en uitvoering rekening worden gehouden met voor deze soorten kwetsbare perioden.

⁷ "Advies Natuurwaarden uitbreiding Albert Heijn te Sneek", BügelHajema Adviseurs BV, Assen, proj.nr. 027.47.59.21.00, definitief, 23 september 2015.

2. *Vogels algemeen*

Ten aanzien van vogels in het algemeen dient bij uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Daarbij ligt de nadruk op het verwijderen van beplanting en ander opgaand groen. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen (artikel 11 Ffw). Dit kan plaatsvinden door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

3. *Licht beschermde soorten*

Binnen het plangebied komen enkele op basis van de Ffw licht beschermde zoogdier- en amfibiesoorten voor. Als gevolg van de beoogde activiteiten kunnen verbodsovertredingen worden verwacht (artikel 9 tot en met 11 Ffw). In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor licht beschermde soorten een vrijstelling voor de relevante verbodsbepalingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In het kader van de voorgenomen activiteiten is een ontheffingsaanvraag voor deze soorten niet aan de orde.

Activiteitenplan

Gelet op de resultaten van het natuurwaardenonderzoek wordt een activiteitenplan opgesteld ter verkrijging van ontheffing van de Ffw bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). In het activiteitenplan zullen de maatregelen zijn opgenomen om de gunstige staat van instandhouding van gierzwaluw en huismus ter plaatse te kunnen waarborgen.

Conclusie

Er wordt van uitgegaan dat de benodigde ontheffing die voor het planvoornemen nodig is redelijkerwijs ook verleenbaar zal zijn. Gelet hierop en de mogelijkheden in het plangebied voor te treffen maatregelen mag worden aangenomen dat dit bestemmingsplan uitvoerbaar is uit oogpunt van ecologie.

4.4

Bedrijvenhinder

Wet- en regelgeving

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder door bedrijven en instellingen op hinder-

gevoelige functies zo veel mogelijk voorkomen. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies (en omgekeerd).

Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Systematiek bedrijven en milieuzonering

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten een rustige woonwijk/rustig buitengebied en een gemengd gebied.

FUNCTIESCHEIDING

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zone-rijnsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt.

FUNCTIEMENGING

In de directe nabijheid van het reeds met een supermarkt ingevulde plangebied zijn woningen en maatschappelijke voorzieningen als een kerk en een basisschool gesitueerd. Derhalve kan in en rondom het plangebied van een gebied met functiemenging, ofwel een gemengd gebied, worden gesproken.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn milieubelastende activiteiten in dergelijke levendige gebieden onder voorwaarden op kortere afstand van hindergevoelige functies mogelijk. Voor gebieden met functiemenging worden voor veel bedrijven en voorzieningen geen minimale richtafstanden aangegeven, maar wordt gewerkt met een categorie-indeling (A, B of C) waarbij voorwaarden voor de inpassing zijn gegeven:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: Activiteiten uit categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Onderzoek

Op basis van de VNG-publicatie geldt voor supermarkten (SBI-code 471) in geval van functiescheiding een minimale richtafstand van 10 m (milieucategorie 1) tot aan hindergevoelige objecten. De aspecten geluid en gevaar gelden hiervoor als maatgevende afstand.

Alle hindergevoelige woonbebouwing in de omgeving ligt op meer dan 10 m afstand van de uitbreiding van de supermarkt, met uitzondering van Zijlroede 12 en 18 die dichterbij zijn gesitueerd. De afstand van het bouwvlak van de uitbreiding van de supermarkt tot de meest nabijgelegen bestaande bebouwing aan de Zijlroede 12 is circa 4 m. Dit betreft een aangebouwde garage bij de woning. De afstand van het nieuwe bouwvlak van de supermarkt tot het hoofdgebouw (de daadwerkelijke verblijfsruimte) aan Zijlroede 12 betreft 7 m. Een soortgelijke situatie doet zich voor bij Zijlroede 18, met dien verstande dat in dat geval sprake is van afstanden van circa 7 m tot de aangebouwde garage bij de woning en circa 10 m tot het hoofdgebouw. In dit laatste geval wordt dus reeds voldaan aan het aspect bedrijvenhinder in een situatie van functiescheiding.

In geval van functiemenging is voor supermarkten categorie B van toepassing. Het is dan voldoende om de supermarkt bouwkundig afgescheiden te realiseren van nabijgelegen hindergevoelige functies. Van deze situatie hoeft enkel voor de woning aan Zijlroede 12 gebruik te worden gemaakt. Met de bewoners is door initiatiefnemer afgesproken dat de garage behorende bij de woning aan Zijlroede 14 bij de verdere planuitwerking en uiteindelijke planuitvoering zal blijven bestaan. Hiermee kan de bewoner van Zijlroede 12 een tweede garage worden geboden en kan een gesloten bebouwingswand aan de noordzijde worden bewerkstelligd. Niet alleen uit oogpunt van wooncomfort en stedenbouw, maar ook uit oogpunt van het voorkomen van overlast (het voorkomen van een hangplek of onwenselijke looproute om het gebouw heen) is dit wenselijk voor de bewoners. Als gezegd betreffen aangebouwde garages geen verblijfsruimten en betreft de afstand 7 m van de supermarktuitbreiding tot aan het hoofdgebouw van de woning aan de Zijlroede 12. Dit wordt aanvaardbaar geacht in voorliggende situatie, temeer in de bebouwing van de supermarkt aan deze zijde ook geen te openen delen zijn gedacht en inpandig in deze hoek ook geen hinderveroorzakende machinerie zal komen te staan.

Gelet op voorgaande mag geconcludeerd worden dat de supermarkt zodanig in het plangebied wordt gesitueerd dat deze op voldoende afstand van omringende woningen ligt.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het planvoornemen ondervindt geen belemmeringen vanwege het aspect bedrijvenhinder.

4.5

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging is het noodzakelijk dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5740. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat er begonnen wordt met de bouwwerkzaamheden. Het uitvoeren van het bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

Onderzoek

De Provinsje Fryslân heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde bodemloket⁸. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 12 is het voor het plangebied betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat verschillende bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen in het plangebied bekend zijn.

Het gaat hierbij om een verkennend bodemonderzoek uit 1996 dat voorafgaand aan het oprichten van de huidige bedrijfsbebouwing en het parkeerterrein is uitgevoerd. In het onderzoek is geconcludeerd dat het perceel voldoende onderzocht is. Er heeft destijds geen noodzaak tot verder onderzoek bestaan. Voor een deel van de gronden van de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt is de bodem, vanwege (een niet nader gespecificeerde) demping van een watergang, aan onderzoek onderhevig geweest. Ook uit dit onderzoek is niet de noodzaak tot verder onderzoek naar voren gekomen.

⁸ Benaderbaar via www.bodemloket.nl



Figuur 12. Fragment bodemadvieskaart (bron: Bodemloket, 2013)

Als gevolg van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn geen vervolgacties aan de orde geweest. Op basis van de thans beschikbare informatie mag de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in de bestaande situatie aanvaardbaar worden geacht. De bestaande en nieuwe situatie in overweging nemende wordt de milieuhygiënische kwaliteit ook in de nieuwe situatie aanvaardbaar geacht.

Conclusie

In de voorbereiding- en uitvoeringsfase van het planvoornemen moet rekening worden gehouden met verkennend bodemonderzoek en het mogelijk werken in en het afvoeren van licht tot sterk verontreinigde grond. De uitvoerbaarheid van het planvoornemen wordt echter op voorhand niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd. Planologisch gezien mag het planvoornemen van dit bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

Om er bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging, is het in het kader van het traject van een omgevingsvergunning voor het bouwen noodzakelijk dat er een vooronderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5725. Als uit de resultaten van het vooronderzoek geen zaken naar voren komen die een verdenking van bodemverontreiniging veroorzaken, kan worden volstaan met een dergelijk vooronderzoek. Als er wel verdenkingen van bodemverontreiniging zijn, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd. Dergelijk onderzoek dient voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden plaats te vinden. Het uitvoeren van het vooronderzoek, en indien noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek, is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden afgegeven.

NOTA BENE

4.6

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) heeft de Provincie Fryslân een zogenoemde risicokaart⁹ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor het planvoornemen is op de risicokaart nagegaan of ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in de wijde omgeving van het plangebied niet het geval te zijn.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de realisering van het plan.

4.7

Verkeerseffecten

Wet- en regelgeving

Voor een ruimtelijk plan geldt dat verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij vooral op de effecten van de ontwikkeling op verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid) alsook verkeersveiligheid en verkeershinder (leefbaarheid).

De verkeerseffecten in het plangebied en de directe omgeving kunnen in beeld worden gebracht met behulp van de vuistregels en kengetallen in publicatie nr. 317 *“Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie”* (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). De cijfers zijn algemeen van aard en gelden als hulpmiddel om de bandbreedte van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie bij ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen bepalen.

⁹ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>.

Voor meer specifieke oplossingen dient rekening gehouden te worden met:

- bereikbaarheidskenmerken van een locatie;
- specifieke eigenschappen van een functie;
- mobiliteitskenmerken van gebruikers/bezoekers van een functie;
- het gemeentelijk parkeer- of mobiliteitsbeleid.

Het CROW beveelt hierover aan de vrijheid te nemen om af te wijken van de kencijfers als er uit ervaring bij een specifieke functie reden is om dit te doen.

Bij gebruikmaking van de CROW-publicatie mag voor het plangebied van een ligging in 'matig stedelijk gebied' worden uitgegaan. Het plangebied ligt voorts in een zone die kan worden aangemerkt als 'schil centrum'. Relevante begrippen voor het planvoornemen die het CROW in haar publicatie verder hanteert zijn:

- Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau): Dit is een supermarkt die zich kenmerkt door een relatief hoog prijsniveau. Ook het serviceniveau is van een hoog niveau en het assortiment is (soms zeer) uitgebreid. Dit soort supermarkten heeft speciale afdelingen voor vlees, kaas en brood. De verkoopvloeroppervlakte¹⁰ is vaak groter dan 1.000 m² wvo. Supermarkten die tot dit type behoren zijn bijvoorbeeld Plus en Albert Heijn.
- Grote supermarkt: Bij de supermarkten is een trend tot schaalvergroting zichtbaar. De omvang van nieuwe supermarkten overschrijdt de oude normen. Grote supermarkten kenmerken zich door een (zeer) uitgebreid assortiment op een verkoopvloeroppervlakte groter dan 2.500 m² wvo (en vaak kleiner dan 4.000 m² wvo). Het serviceniveau is hoog. Dit soort supermarkten heeft speciale afdelingen voor vlees, kaas en brood. Een supermarkt die tot dit type behoort, is Albert Heijn XL.

GEHANTEERDE
BEGRIPPEN DOOR
CROW

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het uitbreiden van de bestaande supermarkt van 1.600 m² naar 2.450 m² wvo. Het doel hiervan is om vooral meer winkelruimte te creëren in plaats van een aanzienlijk verdere uitbreiding van het assortiment. De bestaande fullservice supermarkt wordt hiermee opgewaardeerd.

Conform de gehanteerde begrippen door het CROW kan niet gesproken worden van een grote supermarkt (vanaf 2.500 m² wvo). Daarnaast is met het planvoornemen geen sprake van het realiseren van een Albert Heijn XL, maar enkel van de vergroting van de reeds aanwezige fullservice supermarkt; Albert Heijn Stadsfenne zal niet het predicaat van een AH XL supermarkt gaan dragen. In

¹⁰ Verkoopvloeroppervlakte (vvo) is gelijk aan winkelvloeroppervlakte (wvo). De winkelvloeroppervlakte is het gedeelte van het brutovloeroppervlak (bvo) van een winkel waar de goederen ter verkoop zijn uitgesteld en waar de consument mag komen of die de consument direct kan zien. Het gaat om de verkoopruimten die direct samenhangen met de winkelverkoop (ook etalages, vitrines, toonbanken, schapruimte, paskamers en kassar ruimten). Dit in tegenstelling tot het m² bvo, waarbij onder andere ook kantoorruimte en magazijnruimte worden meegeteld. Voor winkels is het bvo gemiddeld 1,25 maal het wvo.

dat geval zou bijvoorbeeld ook sprake zijn van een zelfstandige drogisterij bij de Albert Heijn en daar wordt met het planvoornemen niet van uitgegaan.

Tabel 1. Verkeersgeneratie en parkeerkencijfers van supermarkten per 100 m² bvo** per weekdag

<i>Ligging in matig stedelijk gebied / schil centrum</i>	Verkeersgeneratie* (mvt)			Parkeerkencijfers* (pp)		
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Fullservice supermarkt	62,3	103,8	83,1	3,0	5,0	4,0
Grote supermarkt	90,9	121,9	106,4	5,9	7,9	6,9

* In de weergegeven cijfers is reeds rekening gehouden met bezoekers voor zowel de verkeersgeneratie als het bezoekersparkeren. Voor een fullservice supermarkt is dit 99% respectievelijk 93%, voor een grote supermarkt 97% respectievelijk 84%.

** bvo: brutovloeroppervlakte = Oppervlakte van het gebied dat wordt begrensd door de buitenomtrek van de omringende opgaande scheidingsconstructies, gemeten op vloerniveau(s).

De ritproductie per weekdagemaal en parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte, behorende bij de in het plangebied aanwezige fullservice supermarkt en de uiteindelijk ook te houden fullservice supermarkt is in tabel 1 inzichtelijk gemaakt. Gegevens omtrent een grote supermarkt is in de tabel opgenomen om het verschil met een fullservice supermarkt in verkeersgeneratie en parkeerkencijfers duidelijk te maken.

De voorgenomen uitbreiding van de supermarkt leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van het aantal motorvoertuigbewegingen (mvt). Daarnaast zijn op basis van de parkeerkencijfers extra parkeerplaatsen (pp) nodig. Aan de hand van de cijfers van CROW kunnen deze zaken worden berekend.

Voor de berekeningen dient te worden uitgegaan van het bvo. CROW geeft in haar begrippen- en definitiekader aan dat voor winkels het bvo gemiddeld 1,25 maal het wvo is. Hieruit kan worden opgemaakt dat het bvo van Albert Heijn Stadsfenne in werkelijkheid fors hoger ligt dan het wvo dat thans beschikbaar staat aan de feitelijke winkelvoorziening. Dit heeft onder meer te maken met een grotere magazijn- en kantineruimte dan gemiddeld bij een fullservice supermarkt. Een en ander is in tabel 2 inzichtelijk gemaakt. De tabel toont dat het planvoornemen tot een gebruikelijker verhouding tussen wvo en bvo leidt dan in de huidige situatie het geval is (van 37% naar 23% groter bvo).

Tabel 2. Verschil tussen gemiddeld/berekend bvo en feitelijk bvo

	wvo	Berekende bvo (1,25 x wvo)	Feitelijke bvo	Verschil berekende en feitelijke bvo
Bestaand	1.600	2.000	2.737	737 (+37%)
Toekomstig	2.450	3.062,5	3.764	701,5 (+23%)

Verkeersgeneratie

Van het gemiddeld/berekend bvo is voor navolgende berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan, omdat het wvo namelijk de bepalende factor voor

het aantrekken van klanten is en niet zozeer de grootte van een kantineruimte, dan wel een ruimere magazijn- of kantoorruimte. Deze zaken zijn namelijk vooral voor het welbevinden van het personeel relevant.

Het CROW geeft verder aan dat inpandig gebouwde parkeervoorzieningen re-
kentechnisch geen onderdeel uitmaken van het bvo. Hiervan is met de inpandige laad- en losvoorziening van vrachtwagens in het pand sprake. Dit betreft een oppervlakte van 121 m² (5,5 m x 22 m). Het gehanteerde bvo voor de berekeningen is dan ook met deze oppervlakte verminderd.

Op basis van tabel 1 en verder de vorenstaande uitgangspunten is de verkeersgeneratie van de bestaande en toekomstige supermarkt per weekdag doorge-
rekend in tabel 3. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat de gehanteerde kencijfers voor de berekeningen zijn gebaseerd op het drukste moment in de week, gebruikelijk de zaterdag. Hierbij moet ook worden aange-
tekend dat de zaterdag voorheen de piekdag voor Albert Heijn Stadsfenne betref, maar door de zondagsopenstelling is afgenomen door de verdere verde-
ling van de weekenddrukke over de vrijdag, zaterdag en zondag.

Tabel 3. Verkeersgeneratie van de bestaande en toekomstige supermarkt (sm) per weekdag

	<i>Ligging in matig stedelijk gebied / schil centrum</i>	Verkeersgeneratie (mvt)		
		Min.	Max.	Gem.
A.	Fullservice supermarkt (1.897 m ² bvo)	1.182	1.969	1.576
B.	Fullservice supermarkt (2.941,5 m ² bvo)	1.833	3.053	2.444
	Verskil (A en B)	651	1.084	868

A: Huidige situatie → (1.600 [m² wvo] x 1,25 [gemiddelde correctiefactor bvo]) - 121 [m² inpandige laad- en losvoorziening]

B: Toekomstige situatie → (2.450 [m² wvo] x 1,25 [gemiddelde correctiefactor bvo]) - 121 [m² inpandige laad- en losvoorziening]

Uitgaande van de maximale verkeersgeneratie voor een fullservice supermarkt is een toename van 1.084 motorvoertuigen (en dus klanten) per weekdag-
etmaal op de omliggende wegen berekend. Dit betreft een nogal conservatieve
aanname, omdat de supermarkt ook op zondag is opengesteld waardoor een
volledige spreiding over de week van klanten plaatsvindt. Dit kan worden ge-
corrigeerd (⁶/₇ maal 1.084) waardoor in de feitelijke situatie een toename
929 mvt per weekdagetmaal zou kunnen worden verwacht. Gelet op de huidige
omvang van het klantenbestand mag deze berekende toename van het verkeer
(en dus klanten) nog steeds als zeer ruim en voor de exploitant van de super-
markt als erg optimistisch worden gezien.

Er vindt verder geen toename van vrachtverkeer als gevolg van het planvoor-
nemen plaats. Enkel de beladingsgraad van de vrachtwagens, die de super-
markt bevoorraden, zal veranderen door het planvoornemen; waar een
vrachtwagen bijvoorbeeld eerder drie supermarkten kon bevoorraden, zal die
vrachtwagen nu nog twee supermarkten gaan aandoen.

Parkeren

Vanwege het planvoornemen dient op grond van parkeerkencijfers extra parkeercapaciteit in en rondom het plangebied te worden getroffen. Omdat de parkeervoorzieningen in de huidige situatie voldoen, wordt enkel naar de behoefte vanwege de feitelijke uitbreiding aan bvo (is 1.027 m²) van de supermarkt gekeken. Daarbij wordt wel uitgegaan van de maximale parkeernormering van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor een fullservice supermarkt conform de kengetallen als weergegeven in tabel 1. Onderstaande tabel laat zien dat in de toekomstige situatie aanvullend 52 parkeervoorzieningen voor autoverkeer in het plangebied getroffen dienen te worden.

Tabel 4. Aanvullende parkeerbehoefte van de toekomstige supermarkt (sm) per weekdag.

	<i>Ligging in matig stedelijk gebied / schil centrum</i>	Parkeerkencijfers (pp)		
		Min.	Max.	Gem.
A.	Fullservice supermarkt (uitbreiding 1.027 m ² bvo)	31	52	41

HUDIGE SITUATIE

In de huidige situatie bevinden zich 85 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de praktijk functioneert het beschikbare aantal parkeerplaatsen momenteel goed voor de supermarkt. Op piekmomenten kan het weliswaar druk zijn, maar gezien de bovengemiddeld ruime openstelling van de supermarkt moet in oogen-schouw worden genomen dat hiermee voor Albert Heijn Stadsfenne ook een betere spreiding van bezoekers over de dag en over de week heeft plaatsge-vonden.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Met het planvoornemen bestaat, naast de uitbreiding, de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (zie figuur 13). Hiertoe zullen enige gemeentelijke gronden aan de randen (Middelzeelaan en Loengas-terlaan) worden aangekocht of gehuurd. Op eigen terrein wordt in de toekom-stige situatie een totaal van in ieder geval 137 parkeerplaatsen (45 pp + 64 pp + 10 pp + 18 pp) voorzien. Het parkeren is in de regels van dit bestemmings-plan geborgd door in de detailhandelsbestemming in de specifieke gebruiksre-gels een voorwaardelijke bepaling op te nemen. Deze luidt dat het gebruik als supermarkt uitsluitend is toegestaan wanneer voldoende parkeerplaatsen wor-den aangelegd en in stand gehouden, zoals aangegeven op de bij de regels opgenomen bijlage (betreffende de tekening 'Uitbreiding parkeerterrein' als ook getoond in figuur 13).

Het creëren van een hoger aantal parkeervoorzieningen enkel op eigen terrein zou een dusdanig ruimtebeslag vergen, dat naar meervoudig ruimtegebruik zou moeten worden gekeken in het plangebied. Een parkeerdek (op het dak) of een parkeerkelder (onder de grond) is ofwel technisch niet haalbaar, gezien de bestaande bebouwde situatie en constructie, dan wel een te forse investering voor het planvoornemen.

Stedenbouwkundig geldt tevens dat er voor moet worden gewaakt dat niet een teveel aan parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Een onnodig verdere verste-ning van het gebied met parkeervoorzieningen die niet of amper zullen worden

gebruikt, is uit kosten- en duurzaamheidsoogpunt maar ook uit oogpunt van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet wenselijk.



Figuur 13. Parkeeroplossing

Wat betreft het fietsparkeren kan worden vermeld dat dit zal worden uitgebreid. Conform de rekenwijze bij het autoparkeren kan ook de benodigde fietsenstalling worden berekend met de uitbreiding zoals die in bvo voor de supermarkt zal plaatsvinden. Voor het fietsparkeren bij een supermarkt geldt binnen de bebouwde kom een kencijfer van 2,9 per 100 m² bvo, voor het maatgevende moment betreffende de zaterdagmiddag tussen 14:00 en 17:00 uur. Er geldt een bandbreedte van 1,6 tot 4,3 per 100 m² bvo. Dit is afhankelijk van het fietsgebruik per gemeente. Van Sneek is bekend dat het fietsgebruik hoog is. Hierom kan een correctiefactor worden gehanteerd van 1,2 op het gemiddelde kencijfer. Een en ander leidt tot een uitbreiding van het fietsparkeren vanwege de uitbreiding van de supermarkt van 36 fietsparkeerplaatsen. CROW geeft aan dat het gewenste aantal fietsparkeervoorzieningen bij voorkeur wordt bepaald op basis van tellingen, omdat dit de beste garantie biedt dat het aanbod past bij de daadwerkelijke vraag. In die zin zal

FIETSPARKEREN

door Albert Heijn de vinger aan de pols worden gehouden wat betreft het fietsparkeren bij in de toekomst nog uit te wijzen noodzaak. Albert Heijn Stadsfenne is servicegericht en maatschappelijk betrokken (duurzaamheid) en heeft er dan ook alle belang bij dat hiervan voldoende voorzieningen aanwezig zijn, mocht het huidige aanbod in de toekomst onvoldoende blijken.

Bij de verdere planuitwerking zal Albert Heijn Stadsfenne zich actief opstellen om met verschillende belanghebbenden alsook omwonenden tot een passende herinrichting van de verkeerskundige en groene inrichting van het gebied rondom de supermarkt te komen. Een verkeerskundige oplossing van de situatie rondom de supermarkt behoort ook tot de wensen van de bewoners uit de omgeving, zoals is opgetekend in de wijkvisie.

Momenteel is verder sprake van een divers en versnipperd ruimtelijk beeld. Een nieuwe inrichting biedt kansen voor een meer samenhangende inrichting en een ruimtelijke verbetering, waarbij versterking van de groenstructuur ook een nadrukkelijke rol speelt. Hierbij kan een vergroting van de parkeercapaciteit in de directe nabijheid van de supermarkt worden betrokken. Hiervoor dient buiten de aanwezige eigendomsgrenzen te worden gedacht. Zo biedt het zeer brede profiel van de Middelzeelaan bijvoorbeeld ruimtelijke mogelijkheden die met het planvoornemen worden benut. Dit onder meer ook op voorstel van gemeentewege om de Middelzeelaan in verband met verkeersveiligheid te versmallen.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de thans aanwezige en geprojecteerde parkeervoorzieningen voldoende zijn om de toename van de parkeerbehoefte door uitbreiding van de supermarkt op te vangen.

4.8

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

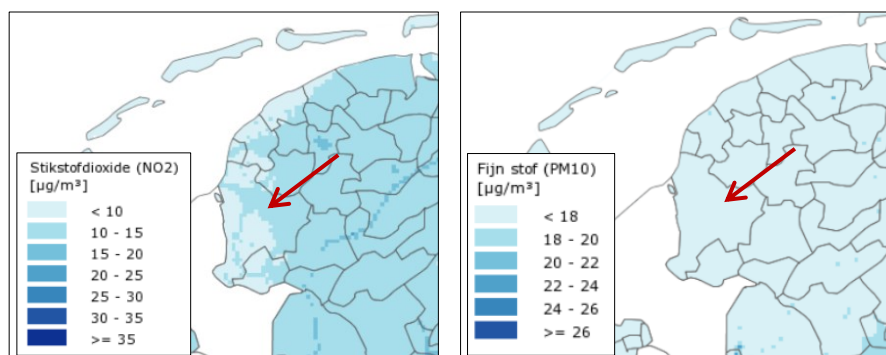
Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt als 'niet in betekenende mate' beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is pas sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen van auto's of 87 voertuigbewegingen van vrachtverkeer per weekdagemaal (grenswaarde per 30-03-2015) leidt.

Onderzoek

Huidige luchtkwaliteit

De RIVM meet continu de luchtverontreiniging op verschillende locaties in Nederland. Op basis van deze meetgegevens wordt de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in het hele land modelmatig geschat.

De waarden betreffende luchtkwaliteit in de huidige situatie (gegevens van 2013 en gebaseerd op figuur 14) zijn in en rondom het plangebied ongeveer 11 µg/m³ voor NO₂ en 17 µg/m³ voor PM₁₀. Het geconstateerde stikstofdioxide-gehalte ligt daarmee in de op één na beste categorie en het fijnstofgehalte in de laagste categorie. De huidige luchtkwaliteit ligt derhalve ruim onder de te hanteren jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en laat de voorgenomen ontwikkelingen van dit bestemmingsplan dan ook toe.



Figuur 14. Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland omtrent actuele luchtkwaliteit in 2013

(bron: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport)

Niet in betekenende mate

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil de “nibm-tool” (maart 2015) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Het planvoornemen dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt (gezien voorgaande paragraaf betreffende de verkeerseffecten) niet tot een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen dat het aspect luchtkwaliteit in het geding is. Het plan moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan. Dit wordt gestaafd door de berekening met de ‘nibm-tool’ als getoond in figuur 15.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		929
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,87
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 15. Worstcaseberekening voor de bijdrage van het extra verkeer (op grond van maximale verkeersgeneratie) als gevolg van het planvoornemen op de luchtkwaliteit

Conclusie

In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.9

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een geluidzone heeft, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 5 is hiervan een overzicht gegeven. Het gebied binnen de bebouwde kom wordt als stedelijk gebied beschouwd.

Tabel 5. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(Bron: Wgh)

Wanneer binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van weginfrastructuur plaatsvindt met effecten op geluidgevoelige bebouwing, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Voor nieuwe situaties geldt dat, ingeval het akoestisch onderzoek uitwijst dat de geluidbelasting hoger is dan 48 dB, een hogere waarde kan worden vastgesteld tot een maximum van 53 dB in buitenstedelijk en tot 63 dB in binnenstedelijk gebied. In de ruimtelijke ordening is het algemeen aanvaard dat in binnenstedelijk gebied ontheffing wordt verleend voor geluidswaarden tussen de 48- en 53 dB-contour. Indien er sprake is van hogere geluidswaarden dan 53 dB dient een hogere waarde-procedure te worden doorlopen, waarbij ontheffing kan worden verleend voor het toestaan van een hogere grenswaarde ter plaatse. Een ontheffing kan slechts worden verleend indien maatregelen, die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidbelasting, onvoldoende doeltreffend zijn gebleken. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze hogere waarde te verlenen.

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt niet voorzien in het oprichten van een geluidgevoelig object of functie. Bovendien is voor de direct aan het plangebied grenzende wegen (Middelzeelaan en Loëngasterlaan) een 30 km/uur-verkeersregime van kracht waarop de Wgh niet van toepassing is. De 30 km/uur-zone begint op de Middelzeelaan direct na het kruispunt ter hoogte van de flat aan de Loëngasterlaan. Daarnaast vinden geen wijzigingen in de vorm en intensiteit van de bevoorrading van de supermarkt plaats. Alle logistieke bewegingen blijven aan die zijde waar zij nu ook al plaatsvinden en in dezelfde hoedanigheid. Akoestisch onderzoek is hierom niet nodig.

Met het planvoornemen is op grond van de kencijfers van CROW (zie paragraaf 4.7 handelend omtrent verkeerseffecten) aangenomen dat een maximale toename van 929 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal kan plaatsvinden. Deze extra verkeersdruk zou zich op de direct omliggende wegen kunnen gaan manifesteren. Als eerder in de paragraaf omtrent verkeerseffecten aangegeven, is deze berekende toename (en dus klanten) gelet op de huidige omvang van het klantenbestand erg ruim en voor de exploitant van de supermarkt erg optimistisch. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het dan ook niet nodig geacht om hiertoe nader onderzoek te plegen.

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag wat betreft het aspect geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï uitvoerbaar worden geacht.

4.10

Overig

4.10.1

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen kader

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan op basis van een zekere bandbreedte de milieugevolgen worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Beschouwing

Dit bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied mogelijk. Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een supermarkt en van de bijbehorende parkeervoorzieningen. Een dergelijk planvoornemen kan worden toegedeeld aan activiteiten die in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r. worden genoemd, te weten: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* (categorie D11.2). Er kan echter worden geconstateerd dat de voornemens niet leiden tot overschrijdingen van de drempelwaarden als genoemd in de bijbehorende kolom 2 van de D-lijst. Drempelwaarden worden overschreden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: *“1. een oppervlakte van 100 ha of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of, 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer”*.

Gezien de grootte van het voorliggende planvoornemen is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet aan de orde. Voorts mag worden gesteld dat de milieueffecten van het planvoornemen in het plangebied bovendien op voldoende wijze in de voorgaande paragrafen zijn beschreven waar ook uit blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Gevolg

Het planvoornemen geeft geen aanleiding voor (vervolg)onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.10.2

Kabels en leidingen

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. Dit blijkt ook uit de KLIC-melding die voor het plan is gedaan (zie figuur 16). In en direct rondom het plangebied zijn evenwel geen planologisch relevante kabels

en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren.



Figuur 16. KLIC-melding

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

WRO, BRO
EN SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan artikel 2 betreffende de wijze van meten. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen.

5.2

Structuur van en toelichting op de regels

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

ANALOOG EN DIGITAAL

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

STANDAARD
HOOFDSTUKINDELING

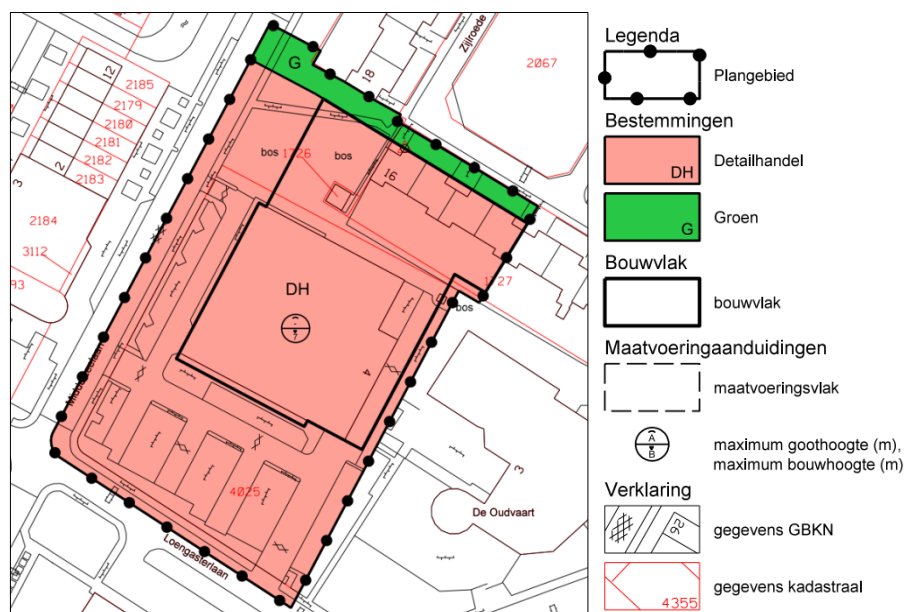
- **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**
 - Begrippen.
 - Wijze van meten.
- **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**
 - Bestemmingen, 'Detailhandel' en 'Groen'.
- **Hoofdstuk 3: Algemene regels**
 - Anti-dubbeltelregel.
 - Algemene gebruiksregels.
 - Algemene afwijkingsregels.
- **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**
 - Overgangsrecht.
 - Slotregel.

HOOFDSTUK 1

In de *Inleidende regels* (artikel 1 en 2) zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden. Door een vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten te hanteren, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid hiervan vergroot.

HOOFDSTUK 2

In de *bestemmingsregels* (artikelen 3 en 4) zijn de bestemmingen en de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van een maatvoeringsaanduiding waarmee het bouwen nader wordt geregeld.



Figuur 17. Verbeelding

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Groen' gehanteerd. De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens uit de volgende onderdelen bestaan:

- **Bestemmingsomschrijving:** Hierin is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.
- **Bouwregels:** Hierin is aangegeven of en hoe er in een bepaalde bestemming gebouwd mag worden. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt in het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maatvoering voor gebouwen in de bestemming 'Detailhandel' is met de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)", op

de verbeelding aangegeven. Wanneer voor andere genoemde bouwwerken gebouwd kan worden, is dit in de regels nader aangegeven.

- Specifieke gebruiksregels: Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

De bestemming 'Detailhandel' (artikel 3) maakt de voortzetting en uitbreiding van de huidige supermarkt mogelijk. Het bestemmingsvlak en het bouwvlak zijn in noordelijke richting vergroot. De maximale bouwhoogte (7 m), als aangegeven op de verbeelding, is niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende plan. Realisatie van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein (in totaal 137 parkeerplaatsen) is in de specifieke gebruiksregels verwerkt.

De bestemming 'Groen' (artikel 4) ziet toe op het realiseren van een groene wand aan de noordzijde van de uitbreiding. In de regels is opgenomen dat gelet op de inpassing van de supermarkt ter plaatse hangende tuinen worden gerealiseerd. Paden (voor langzaam verkeer) zijn in de bestemming begrepen, evenals openbare nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en dergelijke. In de groenbestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering voor openbare nutsvoorzieningen (maximaal 50 m³ inhoud en 3 m hoogte).

In de *algemene regels* (artikelen 5 tot en met 7) staan artikelen benoemd die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer los van de specifieke bestemmingsregels staan en om die reden in een apart hoofdstuk zijn opgenomen. Het gaat hierbij om de:

HOOFDSTUK 3

- Anti-dubbeltelregel (artikel 5), waarmee er op wordt toegezien dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.
- Algemene gebruiksregels (artikel 6), waarin is geregeld welk gebruik in ieder geval tot strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen wordt gerekend.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 7), die enige flexibiliteit bieden als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en ruimte bieden om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

In de *overgangs- en slotregels* is overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen (8 en 9) opgenomen.

HOOFDSTUK 4

5.3

Overige aspecten

5.3.1

Ondergeschikte voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

5.3.2

Handhaving

Dit bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor de burger waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde, dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

5.4

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente doet ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente.

De gemeente stelt haar voornemen voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook kan de gemeente via inspraak de mogelijkheid bieden om een reactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan. Hier is geen gebruik van gemaakt, omdat verschillende informatiebijeenkomsten hebben plaatsgehad voor belangstellenden en diverse overleggen zijn gevoerd met omwonenden en andere belanghebbenden.

De gemeente geeft een reactie op de ingekomen reacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in de mogelijkheid zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het planvoornemen om in het plangebied een bedrijf en woningen op te richten. Het planvoornemen is derhalve een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid c, Bro (*“de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte”*).

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Exploitatie

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente wordt een grondexploitatieovereenkomst overeengekomen. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelaar komen te liggen. De ontwikkelaar draagt alle kosten van bouwen woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragen de investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten.

PLANSCHADE

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatiebijeenkomsten

Als goede buur wil Albert Heijn Stadsfenne de uitbreiding zodanig laten plaatsvinden dat de direct omwonenden als belanghebbende een stem hebben in de uitwerking van de plannen en de herinrichting van het direct omliggende gebied. De nadruk ligt daarbij onder meer op de beplanting en de verkeerssituatie rond de supermarkt. Met het oog hierop heeft reeds eind september 2014 een eerste informatiebijeenkomst met omwonenden en andere belanghebbenden plaatsgevonden.

Daarnaast worden belangstellenden middels nieuwsbrieven door Albert Heijn Stadsfenne Sneek op de hoogte gehouden van de voortgang van planvorming. In bijlage 2 de nieuwsbrief van maart 2015.

Overleg voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is eind maart 2015 voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan Provinsje Fryslân. Hierop is geen reactie ontvangen.

Inspraak

Gelet op de bekendheid van het planvoornemen middels informatiebijeenkomsten en de verschillende gevoerde overleggen met omwonenden, belanghebbenden en politieke partijen is het voorontwerpbestemmingsplan verder niet voor inspraak ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van de Wro wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd om een zienswijze gedurende de periode van terinzagelegging op het planvoornemen te kunnen indienen.