

Bestemmingsplan:

Sneek, zuidelijke kavels Woudvaart



Titel: Bestemmingsplan Sneek, zuidelijke kavels Woudvaart

Imrocode: NL.IMRO.1900.2023BPzklswdvaart.vast

Status: Vastgesteld

Datum: 23-5-2024



Gemeente
Súdwest-Fryslân

TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	5
1.2 Stukken bij het plan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Huidig planologisch situatie	5
1.5 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	7
2.1 Functionele structuur	7
2.2 Verkeersstructuur	8
2.3 Stedebouwkundige opzet	12
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	
3.1.4 Water	
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie "De Romte Diele"	
3.2.2 Grutsk op'e Romte	
3.2.3 Verordening Romte 2014	
3.2.4 Regionale bedrijventerreinenplan	
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 "Oars tinke yn Súdwest"	
3.3.2 Agenda duurzame ontwikkeling	
3.3.3 Klimaatagenda 2020, think global, act local	
3.3.4 (Ontwerp) Omgevingsprogramma klimaatadaptatie	
3.3.5 Bomenbeleidsplan	
3.3.6 Detailhandelsstructuurvisie	
3.3.7 Erfgoednota	
3.3.8 Ontwikkelvisie	
3.3.9 Parkeren	
3.3.10 Visie ruimtelijke kwaliteit	
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	28
4.1 Vormvrije mer-beoordeling	28
4.2 Milieuzonering	28
4.3 Bodem	29
4.4 Cultuurhistorie inclusief archeologie	31
4.5 Duurzame verstedelijking	33
4.6 Ecologie	33
4.7 Externe veiligheid	35
4.8 Geluid	38
4.9 Geur	38
4.10 Kabels en leidingen	38
4.11 Lichthinder	38
4.12 Luchtkwaliteit	40
4.13 Verkeer en parkeren	40
4.14 Water	41

<u>HOOFDSTUK 5 Juridische toelichting</u>	<u>43</u>
<u>5.1 Inleiding</u>	<u>43</u>
<u>5.2 Planregels</u>	<u>43</u>
<u>5.3 Procedure</u>	<u>45</u>
<u>5.4 Toelichting op de bestemmingen</u>	<u>46</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>48</u>
<u>6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>48</u>
<u>6.2 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>48</u>
<u>6.3 Grondexploitatie</u>	<u>48</u>

Bijlagen:

1. kantorennotitie Sneek 2021
2. Watertoets
3. Beeldkwaliteitsplan (ontwerp)
4. Stikstofonderzoek
5. Archeologisch onderzoek Raap 1222, juli 2005
6. Reactienota inspraak en overleg
7. Onderzoek externe veiligheid

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als onderdeel van de reconstructie van de A7/de Stadsrondweg-Zuid ontstond de mogelijkheid om het bedrijventerrein De Woudvaart richting de N7 uit te breiden. Dit gebied is in 2015 bouwrijp gemaakt en in 2016 in de verkoop gebracht. Van de vier kavels aan de zuidelijke rand langs de N7/N354 is één kavel verkocht.

In diverse beleidsdocumenten waaronder de visie "Waterstad Sneek" zijn de ambities voor deze strook grond verwoord. Het gaat om een zichtlocatie langs de A7 die vraagt om een kwalitatief goede invulling waarbij het stadswater een belangrijke stedenbouwkundige drager is. Het is een ideale locatie voor representatieve bedrijven. Het gebied wordt in de documenten als "de etalage van Sneek" of "de nieuwe voorkant van Sneek" bestempeld.

De ambitie van de gemeente reikt dus verder dan het beeld van normale bedrijfsbebouwing. In de afgelopen periode zijn er wel bedrijven geweest die belangstelling voor deze zichtlocatie hebben getoond en deze ambitie willen waarmaken. Het gaat dan om kantoorhoudende bedrijvigheid.

Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken en de gewenste beeldkwaliteit te borgen, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan (en een bijbehorende aanpassing van de welstandsnota) noodzakelijk.

1.2 Stukken bij het plan

Het bestemmingsplan '**Sneek, Zuidelijke kavels Woudvaart**' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- verbeelding;
- bijlagen bij de toelichting;
 - bijlage 1: Kantorennotitie Sneek 2021;
 - bijlage 2: Watertoets;
 - bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan (ontwerp);
 - bijlage 4: Stikstofonderzoek;
 - bijlage 5: Archeologisch onderzoek Raap 1222, juli 2005;
 - bijlage 6: Reactienota inspraak en overleg;
 - bijlage 7: Onderzoek externe veiligheid.
- bijlagen bij de regels;
 - bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - bijlage 2: Landschappelijke inpassing.
 -

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan opgenomen gronden aangegeven. De regels bepalen een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting hoort bij het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de volgende afbeelding. Het omvat de gronden die zijn ingeklemd ten noorden van de Stadsrondweg-Zuid en de Selfhelpweg ter hoogte van de afrit 21a Woudvaart.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied (lijn met zwarte bolletjes)

1.4 Huidig planologisch situatie

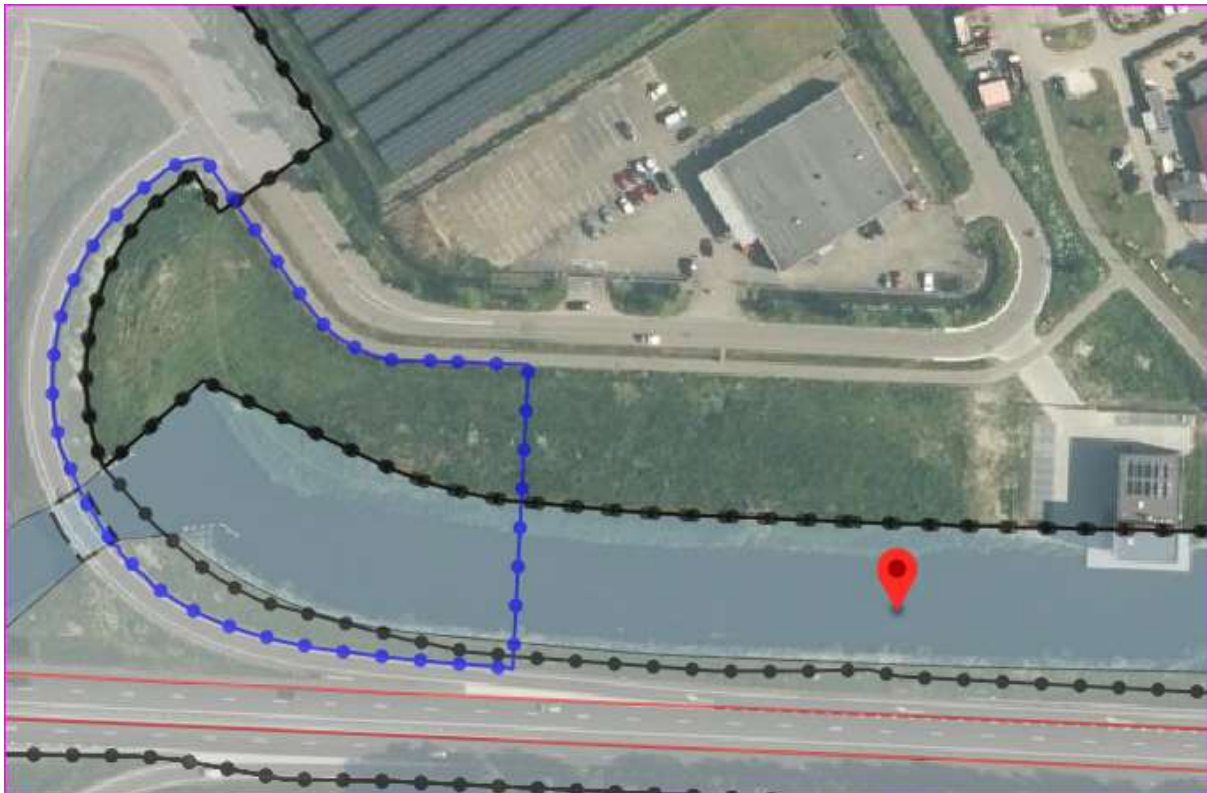
Voor het plangebied gelden, tot het van rechtskracht worden van dit bestemmingsplan, de volgende plannen:

- het bestemmingsplan "Woudvaart" dat op 29 september 2009 is vastgesteld
- deels het later (op 23 juni 2011) vastgestelde bestemmingsplan "tracé A7" (planologische vertaling van het Tracébesluit Rijksweg 7 Sneek) dat het hierboven genoemde bestemmingsplan voor een klein deel overschrijft;
- verder is het parapluplan "parkeernormen SWF" dat is vastgesteld op 11 augustus 2018 op het plangebied van toepassing;
- op een kavel aan de westzijde rust volgens ruimtelijke plannen nog een omgevingsvergunning voor een bedrijfsgebouw. Deze vergunning is in 2013 met een uitgebreide procedure voorbereid maar van deze vergunning is geen gebruik gemaakt en deze vergunning zal worden ingetrokken.

In het bestemmingsplan Woudvaart van 2009 heeft het gebied de bestemming "Bedrijventerrein-1" met een hierbij behorende bedrijfszonering. De strook tussen de bedrijfskavels en de rondweg is bestemd als "Water" en ook als zodanig ingericht (Slûpfeart). Verder wordt het gebied omringd door de bestemming "Groen". Dit is o.a.

gedaan om een te grote verstening langs de Selfhelpweg te voorkomen en een groenbuffer met de haven te creëren, aldus de toelichting van dit bestemmingsplan.

In het later vastgestelde bestemmingsplan "tracé A7" is de bestemming water langs de A7 verbreed en is een deel van de bedrijfsbestemming "overschreven". Op onderstaande afbeelding is te zien dat dit niet overeenkomt met de werkelijke noordelijke oeverlijn en de daadwerkelijke breedte van het water.



Figuur 2 Ligging en begrenzing huidige plangebied Tracé A7

Bij de vergunningverlening voor het oostelijke gebouw is destijds met een afwijking toegestaan dat dit gebouw deels in het planologisch bestemde water (maar in werkelijkheid tot de oeverlijn) is gebouwd.

Het parapluplan voor de parkeernormen is opgesteld in verband met het feit dat de parkeerbepalingen uit de bouwverordening zijn komen te vervallen. Het parapluplan bevat een nieuwe parkeernormbepaling.

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar is geen juridisch onderdeel van het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving
Hoofdstuk 3	Beleidskader
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten
Hoofdstuk 5	Juridische vormgeving
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

Het plangebied bestaat uit het meest zuidelijke deel van het bedrijventerrein Woudvaart. Deze kavels zijn in 2015 bouwrijp gemaakt en in 2016 in de verkoop gebracht. Tot verkoop van de kavels is het niet gekomen, mee vanwege de economische situatie, de prijsstelling van de kavels en de discrepantie tussen het bedrijfsdoel, de bestemming en de hierbij behorende eisen van welstand. Er zijn wel gegadigden voor de kavels, maar deze zijn op zoek naar een passende kantoorlocatie. Dit vereist een ruimere bestemmingsomschrijving en heldere welstandsrichtlijnen.

Behoudens het te corrigeren verschil in de begrenzing van het water in de beide bestemmingsplannen, kan de vorige planopzet en de bijbehorende bedrijfszoning grotendeels in stand worden gelaten. Wel wordt de bedrijfsomschrijving verbreed zodat ook zelfstandige kantoren mogelijk worden. De groenzones aan weerszijden en langs de Selfhelpweg kunnen (met kleine grenscorrecties) worden overgenomen. Aanvullend zal - mede in het kader van een goede landschappelijke inpassing- via een voorwaardelijke bepaling tussen de afzonderlijke kavels noord-zuidelijke groenstroken worden geregeld.

De nieuw te ontwikkelen kavels worden via een uitritconstructie aangesloten op de Selfhelpweg. De infrastructuur hoeft hiervoor niet gewijzigd te worden. De locatie is via de rondweg al zeer goed ontsloten.

2.1 Functionele structuur

2.1.1 Bedrijvigheid en kantoren

De locatie sluit aan en maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Woudvaart. Omdat op dit terrein ook grote lawaaimakers zijn toegestaan, is dit een zogenaamd gezoned bedrijventerrein. Dit zonemodel wijzigt niet en de in de oostelijke groenbestemming geprojecteerde geluidzone-industrie wordt overgenomen.

Op de kavels waarvoor dit bestemmingsplan wordt gemaakt is in verband met nabij gelegen woningen een inwaartse zoning van toepassing en kunnen -afhankelijk van de locatie - bedrijven van categorie 1 tot en met categorie 3.2 worden toegestaan. Bedrijfswoningen zijn in het huidige bestemmingsplan niet bij recht toegestaan en vanwege de geluidscontouren van de wegen en de aard van de omgeving ligt de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid ook niet voor de hand. In het nieuwe plan zal de inwaartse bedrijfszoning worden overgenomen en de afwijkingsmogelijkheid voor bedrijfswoningen wordt niet overgenomen.

In de huidige regels zijn detailhandel, risicovolle inrichtingen, horeca inrichtingen en vuurwerkbedrijven expliciet uitgesloten. Dit wordt in het nieuwe plan gerespecteerd.

De planregel zal naast de toegelaten categorie bedrijven wel de mogelijkheid bevatten om op grond van de bestemmingsomschrijving ook (zelfstandige) kantoorfuncties uit te oefenen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag en dit heft de discrepantie tussen het bedrijfsdoel van de gegadigden, de bestemming en de voor deze zichtlocatie van toepassing te verklaren zwaardere welstandseisen op.



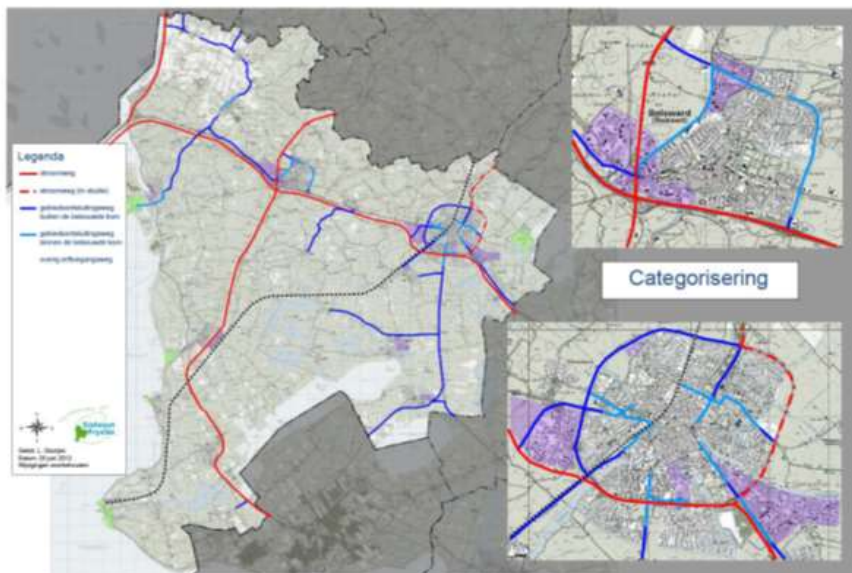
Figuur 3 Huidige plankaart met bedrijfszonering en de geluidscontour

2.2 Verkeersstructuur

2.2.1 Wegen

De inrichting van wegen vormt de basis voor een verkeersveilige, bereikbare en leefbare gemeente. Landelijk is afgesproken dat hiervoor het Duurzaam Veilig principe wordt toegepast. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verkeersruimten en verblijfsgebieden. In de verkeersruimten krijgen vlotte autoverplaatsingen en bereikbaarheid prioriteit. In verblijfsgebieden is de kwaliteit van de openbare ruimte belangrijker. De doorstroming van het verkeer heeft een ondergeschikte rol ten opzichte van een aangenaam en veilig woon- en leefklimaat. Op basis van Duurzaam Veilig zijn er drie categorieën wegen:

1. Stroomwegen (verkeersruimte)
vormen het landelijke- en regionale hoofdwegennet. Hier geldt een variabele snelheid van 100 km/u tot 19:00 uur en 120/130 's tot 6:00 uur of 100 km/u buiten de bebouwde kom en 70 km/u binnen de bebouwde kom.
2. Gebiedsontsluitingswegen (verkeersruimte)
hebben een ontsluitende functie voor een groter gebied en regionale centra, en vormen een verbinding met de stroomwegen. Hier geldt een maximum snelheid van 80 km/u buiten de bebouwde kom en 50 km/u binnen de bebouwde kom.
3. Erftoegangswegen (verblijfsgebied)
lopen direct van en naar de percelen, hoofdzakelijk bestemmingsverkeer, agrarisch verkeer, fietsers. Hier geldt een maximum snelheid van 60 km/u buiten de bebouwde kom en 30 km/u binnen de bebouwde kom.



Figuur 4 Verkeersstructuur

De Stadsrondweg-Zuid maakt onderdeel uit van de infrastructuur van de stroomwegen. Langs de Selfhelpweg ligt een hoofdfietsroute. Met de functieverbreiding van de bedrijfskavels verandert de hoofdinfrastructuur niet.

2.2.2 Vaarwegen

Langs de percelen loopt de Slûpfearst die loopt van de Geau naar de Wâldfeart parallel aan de Stadsrondweg-Zuid. Deze vaarweg blijft onbelemmerd in stand. De in het nieuwe bestemmingsplan geboden bouw mogelijkheden komen in de lijn van de bestaande oever te liggen en de bebouwing zal het vaarverkeer niet belemmeren. Het eerste gebouw aan de oostkant (zie onderstaande foto) geeft de gewenste positionering goed weer.



Figuur 5 Positionering oostelijk gebouw langs water

2.2.3 Openbaar vervoer

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van het spoor. De afstand tot het treinstation bedraagt bijna 3 kilometer. Nabij gelegen bushaltes bevinden zich aan de Frieswijkstraat of de Pieter Zeemanstraat op ongeveer een kwartier lopen.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

2.3.1 Historie

Zoals in hoofdstuk 1 van deze toelichting al geschreven, is dit gebied ontstaan na de aanpassing van de Zuidelijke Rondweg door Sneek. Daarvoor was dit gebied nog open agrarisch gebied. Op de luchtfoto uit 2008 is te zien dat gewerkt wordt aan de aanleg van de afrit 21a en is het vml. postsorteercentrum (nu in gebruik als kerk) al zichtbaar.



Figuur 6 Luchtfoto 2008

Met het bestemmingsplan Woudvaart uit 2009 heeft dit gebied een bedrijfsbestemming gekregen. Op de luchtfoto van 2015 worden de aanleg van de Slûpfeart en het bouwrijp maken van de bedrijfskavels langs de Slûpfeart voor het eerst zichtbaar.



Figuur 7 Luchtfoto 2015

In 2022 is op het gebied tussen Lankhorst en de kerk een zonneveld opgericht.

2.3.2 Zuidelijke kavels Woudvaart tussen Selfhelpweg en A7 Sneek

Bebouwing

De bebouwing vormt de afronding van het bedrijventerrein Woudvaart nabij de N7/A7 Stadsrondweg-Zuid. De bebouwing komt direct langs/in de oeverlijn van de Slûpfeart. Om een te grote verstening van het gebied te voorkomen en om enige openheid te behouden wordt het gebied ingedeeld in een aantal "groene" kamers. Dat betekent dat langs de perceelsgrenzen in noord-zuidelijke richting een robuuste groenstructuur zal worden aangelegd waarbij aan het water een boomsoort van de eerste grootte zal worden aangeplant. Via een voorwaardelijke verplichting is elke toekomstige gebruiker van een bouwperceel verplicht om langs de oostelijke bouwperceelgrens deze groenstructuur overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan binnen zes maanden na het gereedkomen van de bouw en voor de ingebruikname hiervan te realiseren. De verplichting geldt niet voor het meest oostelijk gelegen perceel (Everlake Ecommerce BV) dat reeds is bebouwd en in gebruik is genomen. Hiervoor kan (achteraf) geen voorwaardelijke bepaling worden gesteld en dit is ook niet nodig omdat dit perceel grenst aan een gemeentelijke groenstrook die al is ingericht.

De bebouwing moet in het bouwvlak komen dat een diepte heeft van circa 30 meter. De afstand tot de westelijk gelegen zijdelingse bouwperceelgrens moet minimaal 3 meter bedragen en de afstand tot de oostelijk gelegen zijdelingse bouwperceelgrens moet (in verband met de langs de perceelgrens aan te leggen groenstrook) 8 meter bedragen.

De bebouwing zelf mag volgens het huidige bestemmingsplan een bouw-en goothoogte van 15 meter hebben. Deze bouwhoogte zal in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen. In de welstandsnota zal dan als uiterlijke verschijningsvorm een gebouw van 3 verdiepingen worden voorgeschreven. Met deze bouwhoogte en dit aantal verdiepingen zijn bouwlagen met technische ruimte tussen het plafond mogelijk en kan er ook techniek of een liftopbouw op het gebouw geplaatst worden zonder dat de maximale bouwhoogte wordt overschreden.

Openbaar gebied

Het fietspad langs de Selfhelpweg heeft aan weerszijden een groenstrook (gras) die doorkruist zal worden door een drietal nieuw aan te leggen opritten. Aan de oost- en aan de westkant van de uit te geven bouw kavels blijft nog openbaar gebied over dat overeenkomstig de groenbestemming is of wordt ingericht.

2.3.3 Monumenten en karakteristieke bebouwing

In het plangebied zijn geen monumenten, karakteristieke bouwwerken of andere cultuurhistorische elementen aanwezig.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft richting voor keuzes, inspireert, stelt kaders en zorgt voor een integrale aanpak van strategische opgaven in de fysieke leefomgeving. Vier prioriteiten staan daarbij centraal:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor, waarbij samengewerkt wordt met andere overheden en maatschappelijke organisaties. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk nodig is.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het rijk heeft de volgende inhoudelijke keuzes vastgelegd in de NOVI:

1. een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
2. de transitie van de energievoorziening, bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor de omgevingskwaliteit;
3. de transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
4. de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; hiermee stuurt het rijk op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
5. concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en behoud van de openheid van het landschap;
6. herindeling van het landelijk gebied in evenwicht met natuur en landschap. Werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

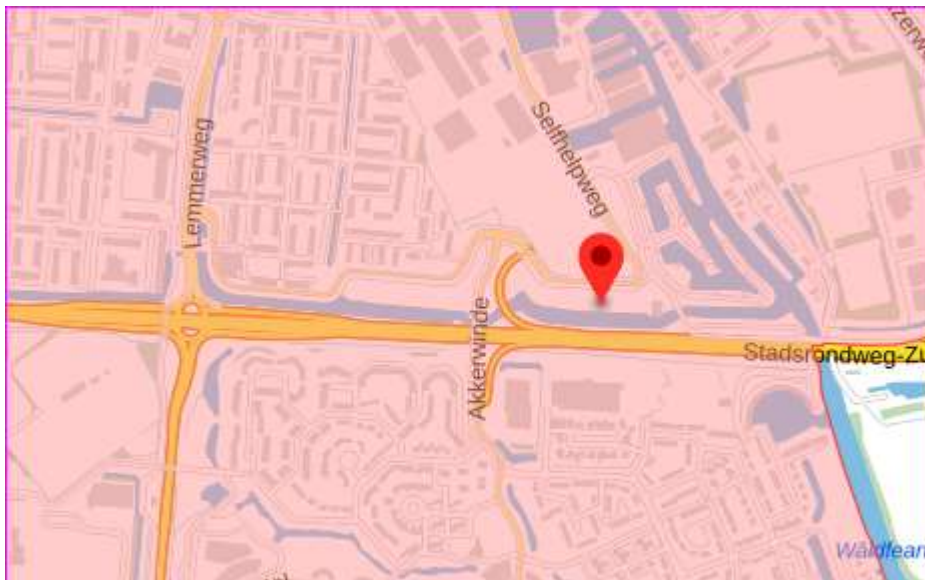
Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen rijksbelangen geraakt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit geval maakt het gebied waarop de functiewijziging ziet onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Volgens de definities in het Bro is een stedelijk gebied een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De kaart van het stedelijk gebied behorend bij de verordening Romte bevestigt deze interpretatie (in onderstaande figuur in rood aangegeven). Dit betekent dat aan trede 2 van de ladder geen aandacht hoeft te worden besteed.



Figuur 8 Stedelijk gebied provinciale verordening Romte 2014

Trede 1 van de ladder betreft een beschrijving van de behoefte wanneer de ontwikkeling moet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierover is, wanneer het om functiewijziging en -uitbreiding gaat, de nodige jurisprudentie verschenen. Het vorige bestemmingsplan "Woudvaart" maakt immers ook al een stedelijke ontwikkeling mogelijk. In de jurisprudentie wordt in het algemeen aangenomen dat bij functiewijziging zonder extra ruimtebeslag een laddertoets niet noodzakelijk is, tenzij de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat hierdoor een andere ruimtelijke

uitstraling ontstaat en er desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke voorziening (bv. functiewijziging van een recreatiepark naar permanente bewoning).

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemmingsomschrijving verbreed. Nu kunnen slechts bedrijven (al dan niet met een aan de bedrijfsfunctie ondergeschikt kantoor) en straks zijn ook zelfstandige kantoorfuncties toegestaan. Deze functiewijziging zorgt niet voor hele andere ruimtelijke effecten. Milieutechnisch gezien heeft een kantoorfunctie nauwelijks effect voor de omgeving. Omdat elk bedrijf moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen erf neemt ook de parkeerdruk in de openbare ruimte niet toe. Een laddertoets is daarmee niet nodig.

Dit neemt niet weg, dat de gemeente wel degelijk naar de behoefte aan nieuwe kantoorlocaties heeft gekeken. In 2021 heeft de Stec groep onderzoek naar de kantoor situatie in Sneek (bijlage 1) gedaan. Daarbij is wat betreft kantoren gekeken naar de voorraad, leegstand, toekomstbestendigheid en de impact van Corona. In het Stec rapport is al rekening gehouden met kantoorcapaciteit voor "Waterstad Woudvaart", waarbij er wel op is gewezen dat er planologisch nog sprake is van een bedrijfsbestemming en niet van een zelfstandige kantoorbestemming. De Stec groep concludeert dat een nieuwe kantoorlocatie met goede autobereikbaarheid en energiezuinige nieuwbouw kan zorgen voor toekomstbestendig aanbod, mits hiertegenover staat dat er ook meters aan dezelfde kantoormarkt worden onttrokken. Vraag en aanbod kunnen op deze wijze in een aanvaardbare balans worden gehouden.

De verwachting dat Covid-19 de kantorenmarkt wezenlijk zou veranderen is niet uitgekomen. Daarnaast is sinds de opstelling van het Stec rapport de transformatie van kantoorruimtes in Sneek in rap tempo doorgegaan. De toenemende vraag naar woningen heeft er aantoonbaar toe geleid dat een behoorlijke hoeveelheid m² aan binnenstedelijke verouderde kantoren is herontwikkeld tot woningen. Ook wordt kantoorruimte gebruikt voor andere functies (o.a. onderwijs). Daarnaast zijn andere in de kantorennota 2010-2020 genoemde studielocaties voor mogelijke kantoorontwikkeling al anders ingevuld of zullen anders worden ingevuld.

In die zin is er geen sprake meer van de gevreesde verdringingsmarkt (met risico op leegstand elders) maar van een vervangingsmarkt. De bestaande bebouwing krijgt een nuttige en passende invulling en nieuwbouw zorgt voor een modern aanbod dat in stedenbouwkundige zin bijdraagt aan de gewenste "etalage van Sneek".

Er is gelet op het bovenstaande ook in het kader van de Dienstenrichtlijn geen ruimtelijk motief aan te voeren om de dienstenactiviteiten op deze locatie verder te beperken.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en inpassingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

1. rijksvaarwegen;
2. mainportontwikkeling Rotterdam;
3. kustfundament;
4. grote rivieren;

5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie
7. hoofdwegen en landelijke spoorwegen
8. elektriciteitsvoorziening;
9. buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. ecologische hoofdstructuur;
11. primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallel Kaagbaan.

Het door de minister in 2004 vastgestelde Tracébesluit Rijksweg 7 is in 2011 in een bestemmingsplan vertaald. Hoewel voor een logische begrenzing van het plangebied een klein deel van dit plan in deze herziening wordt meegenomen, heeft dit geen invloed op de hoofdwegenstructuur. Dat de bestemming "water" ter plaatse van de Slûpfeart iets wordt versmald heeft te maken met de werkelijke oeverlijn.

Met dit bestemmingsplan worden geen nationale belangen geraakt.

Defensie

De veiligheid van het stijgen en landen van vliegverkeer vanwege de Vliegbasis Leeuwarden brengt hoogtebeperkingen met zich mee. Voor het plangebied moet daarbij vooral rekening worden gehouden met de radarverstoringgebieden van de radarstations Wier en Leeuwarden. De bouwbeperkingen (in hoogte) worden bepaald op basis van de afstand tot de radarstations. De afstand van de genoemde radarstations tot het plangebied is dusdanig groot, dat de bouwbeperkingen hiervan hoger zijn dan de in dit bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogten. Dit bestemmingsplan staat geen nieuwe en hogere bebouwing toe dan het vorige bestemmingsplan. Het vliegverkeer wordt met dit bestemmingsplan niet belemmerd.

3.1.4 Water

Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ("goede toestand") en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Súdwest-Fryslân in het stroomgebied van de Rijn Noord valt.

In het stroomgebiedbeheerplan van de Rijndelta staan de doelen en bijbehorende maatregelen om een goede toestand van oppervlakte- en grondwater te bereiken.

Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening.

Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Wet ruimtelijke ordening en de Watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening).

Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer worden overlegd met de waterbeheerder. In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder (zie paragraaf 4.14).

Nationaal Waterplan 2016-2021

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (2009) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Ook maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Zo ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (o.a. de Kader Richtlijn Water) en Rijksbeleid.

Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan. Gemeenten hebben hierin specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2011) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de Kader Richtlijn Water. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

In dit plan is rekening gehouden met het bovenstaande waterbeleid. Zie voor de uitgevoerde watertoets de waterparagraaf 4.14 en de hierbij behorende bijlage 2.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciale beleid is uiteengezet in de Omgevingsvisie Fryslân 2020: 'De Romte Diele'. De belangrijkste uitgangspunten uit het provinciale beleid zijn nu nog vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân. Hierin zijn voor de provinciale belangen regels opgenomen, waar in bestemmingsplannen rekening mee gehouden moet worden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de Verordening Romte vervangen door de Omgevingsverordening. Het ontwerp van de Omgevingsverordening heeft al ter inzage gelegen. De vaststelling door Provinciale Staten zal eind 2023 plaatsvinden. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft de Verordening Romte Fryslân het toetsingskader.

3.2.1 Omgevingsvisie 'De Romte Diele'

De Omgevingsvisie is een van de nieuwe instrumenten uit de Omgevingswet. De visie omvat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving op een hoog abstractieniveau, voor de lange termijn en is op 23 september 2020 vastgesteld. Het is geen blauwdruk voor hoe Fryslân er over 20/30 jaar uit ziet. In de visie is aangegeven waar de provincie heen wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Hoe dit gestalte moet krijgen is niet precies aangegeven. Wel geeft de visie de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Samen met verschillende organisaties, inwoners en ondernemers in Fryslân geeft de provincie invulling aan deze visie. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

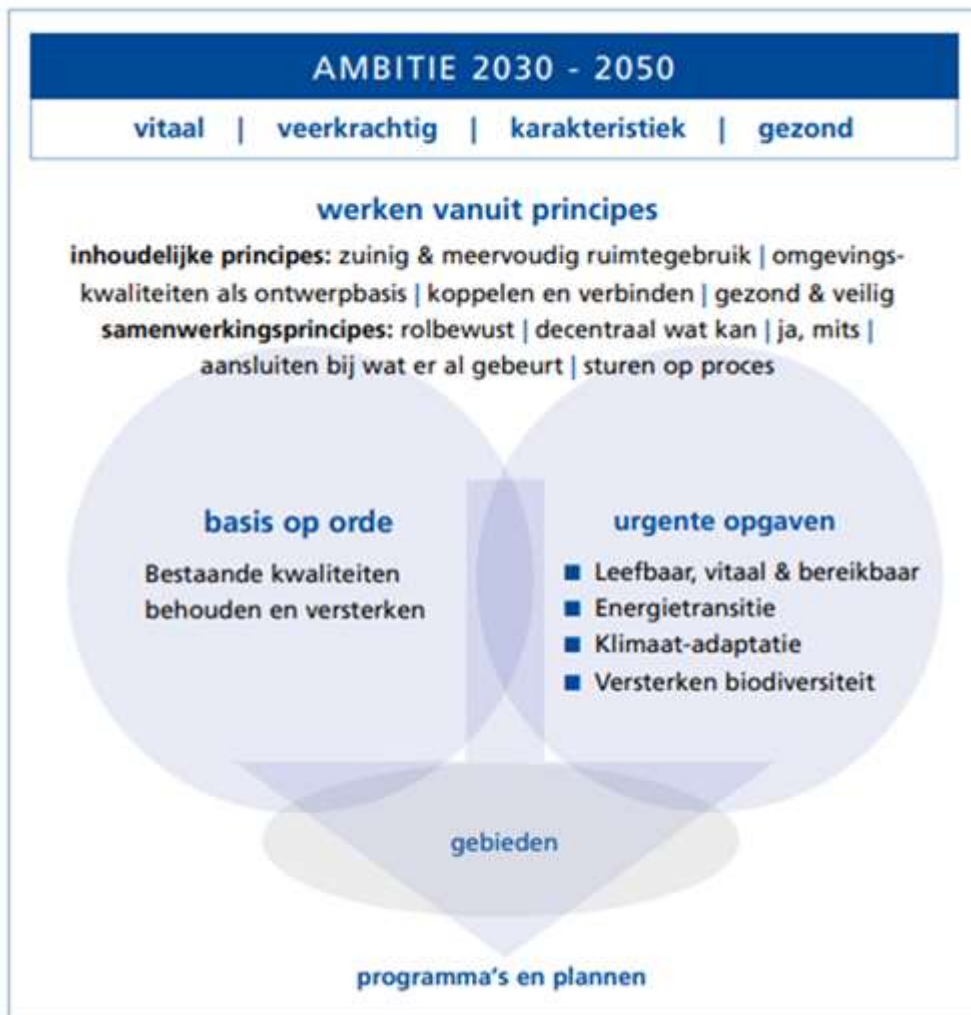
De visie vervangt het strategisch beleid uit het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterbeheerplan en het Verkeers- en Vervoersplan. Bovendien is de provinciale Natuurvisie, die bestaat sinds de Natuurbeschermingswet (2017) is vereist, hierin opgenomen.

In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;

- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

Schematisch ziet de opbouw van de omgevingsvisie er als volgt uit.



Figuur 9 Opbouw omgevingsvisie

3.2.2 Grutsk op 'e Romte

Het streekplan bevatte een beschrijving van de kernkwaliteiten van cultuurhistorisch erfgoed en landschap. Daarin wordt ook een nadere uitwerking en waardering van deze kernkwaliteiten aangekondigd. Deze zijn verder uitgewerkt in de thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte (2014).

In deze visie worden verschillende deelgebieden onderscheiden, met ieder een eigen cultuurhistorische en landschappelijk karakter. Dit plangebied valt in het "Kleigebied Westergo" en grenst aan het "Merengebied". Hiervoor zijn hierna de voor het plangebied van belang zijnde kenmerken beschreven.

In dit bestemmingsplan is de geldende juridische regeling overgenomen en wordt de bestaande situatie vastgelegd. Alleen de gebruiksfunctie wordt ruimer. Voor het

bebouwen van deze zone is in een eerder stadium al een afweging gemaakt. Dit past binnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in de visie Grutsk op 'e Romte.

3.2.3 Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 1 augustus 2014. De verordening uit 2011 is hiermee integraal herzien. Op 18 februari 2015 is de 1e partiële herziening van de verordening (Romte foar Sinne) en op 21 februari 2018 is de wijzigingsverordening 'Verordening Romte Fryslân 2014' vastgesteld. Deze wijzigingsverordening is op 28 maart 2018 in werking 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 kan de provincie 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.

Bij de laddertoets is al opgemerkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in deze verordening. Verder is Sneek overeenkomstig het provinciale beleid aangemerkt als stedelijk centrum.

In de kantorennota 2010-2020 zijn met de provincie afspraken gemaakt over de ontwikkeling van kantoren in Sneek. De locatie Waterstad Sneek/woudvaart wordt in deze nota al genoemd als primaire locatie voor nieuwe middelgrote tot grote kantoren.

Op grond van artikel 4.1.2 van de verordening Romte kan een ruimtelijk plan een nieuw kantorenterrein bevatten indien dit wat betreft oppervlakte en invulling van kantoorstypen in overeenstemming is met een kantorenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Deze instemming is bij de kantorennota 2010-2020 gegeven.

Verder gaat het hier slechts om enkele kavels en de verkaveling en de omvang van het bouwvlak leidt er toe dat het alleen zal gaan om kantoren waarvoor aantoonbare behoefte is en die naar aard en schaal zeker passend zijn bij een stedelijk centrum. Het gebied is voor het autoverkeer goed ontsloten en de bebouwing zal goed worden ingepast maar zal zelf ook een kwalitatief goede stedenbouwkundige afronding zijn van het bedrijventerrein Woudvaart.

Geconcludeerd kan worden dat de planologische aanpassing in overeenstemming is met het provinciale beleid. Opgemerkt wordt dat het daarbij gaat om een functieverbreiding. Naast de op dit moment al toegestane bedrijven wordt planologisch ook de functie van een zelfstandig kantoor toegestaan.

3.2.4 Regionale bedrijventerreinenplan

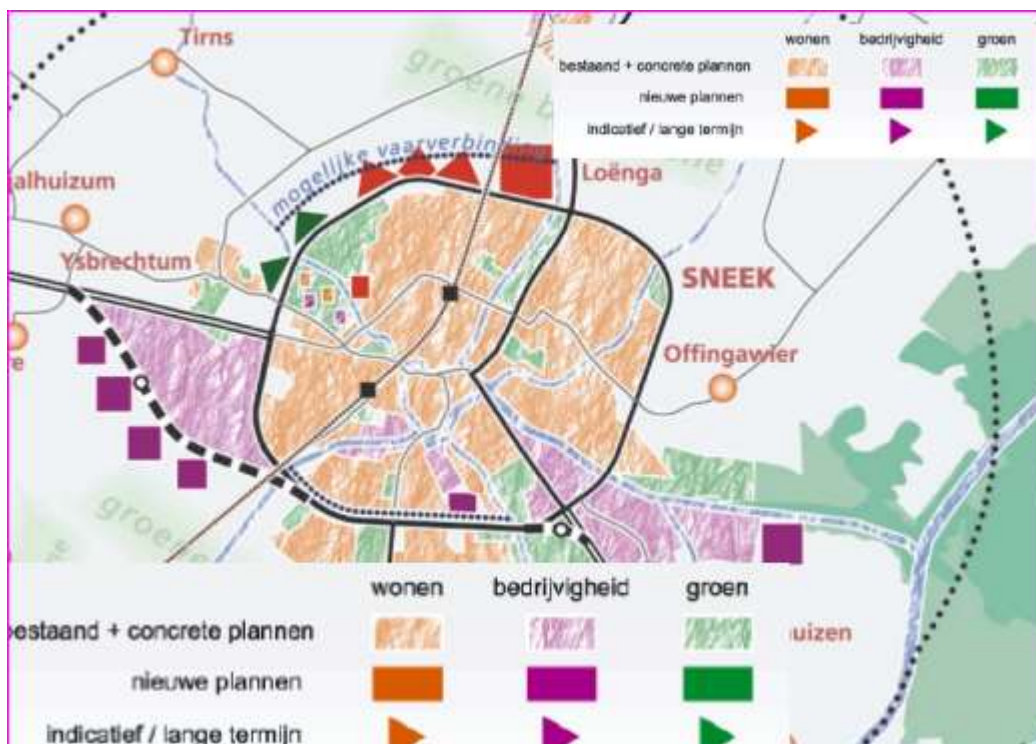
De Verordening Romte gaat uit van de aanwezigheid van (regionale) bedrijventerreinenplannen. Dit bedrijventerreinenplan geeft invulling aan de eis dat een ruimtelijk plan een nieuw bedrijfsterrein of uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein kan bevatten, indien dit qua oppervlakte en invulling van bedrijfstypen in

overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft (art. 4.1.1.).

Voor de regio Zuidwest Fryslân (De Fryske Marren en SWF) zijn de meest recente regionale afspraken vastgelegd in het bedrijventerreinenplan 2021-2025/2035. In het plan zijn alle nieuwe dan wel uit te breiden bedrijventerreinen met een oppervlakte van 1 hectare of meer opgenomen. Het betreft vooral terreinen bij stedelijke en regionale centra en bedrijfsconcentratiekernen, waar op grond van het Streekplan bedrijventerrein op voorraad mogelijk is. Voor terreinen kleiner dan 1 hectare, meestal gelegen bij de 'overige kernen' is aanvullend ruimte, maar dan via een afzonderlijke afweging en procedure.

In de raming van de behoefte en bij de planning van nieuwe terreinen is in het bedrijventerreinenplan rekening gehouden met revitalisering, invulling van nog beschikbare ruimte op bestaande terreinen en met zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee is invulling gegeven aan toepassing van de SER-ladder op regionaal niveau: de mogelijkheden om ruimtewinst te boeken op alle bestaande terreinen in de regio zijn verdisconteerd in het totale regionale programma. Daarmee is voor elk plan voor een nieuw of uitbreiding van bestaand terrein voldaan aan die bepaling uit de Verordening Romte met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.3.1).

In dit geval gaat het om reeds in het verleden bouwrijp gemaakte maar nog niet verkochte bedrijfskavels. Het gebied was in het streekplan al aangewezen als uitbreidingsgebied voor bedrijvigheid.



Figuur 10 Afbeelding Streekplan

De uitgifte van deze bedrijfskavels is daarmee in het verleden al aan het provinciale beleid getoetst en goedgekeurd en maakt onderdeel uit van de direct uitgeefbare voorraad (het is geen nieuw te ontwikkelen bedrijfsterrein).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest' (2021)

De gemeenteraad heeft op 29 april 2021 de Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest': samenwerken aan een gezonde leefomgeving' vastgesteld. De Omgevingsvisie 1.0 voldoet aan de artikelen 4.9 en 4.10 van de Invoeringswet Omgevingswet. In de overgangswetgeving Omgevingswet, krijgt een structuurvisie op basis van de Wro automatisch de status van een Omgevingsvisie op basis van de Omgevingswet wanneer deze van kracht wordt. Deze visie is tot stand gekomen met de inwoners en ketenpartners van Súdwest Fryslân.

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

De Omgevingsvisie 1.0 bestaat uit vijf thema's:

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

In de Omgevingsvisie 1.0 is een koppeling gelegd met de 17 duurzame ontwikkeldoelen (Sustainable Development Goals) zoals die wereldwijd worden gehanteerd.

De gemeenteraad heeft in de Omgevingsvisie 1.0 de kaders op hoofdlijnen voor toekomstige ontwikkelingen vastgesteld. De maatregelen om de vastgestelde thema uit te kunnen werken worden beschreven in, samen met de ketenpartners, op te stellen omgevingsprogramma's. Dit om de ambities uit de Omgevingsvisie 1.0 dichterbij te brengen. Het College van B&W stelt de omgevingsprogramma's vast. Zoals in de thema-onderdelen van de Omgevingsvisie benoemd, worden de volgende omgevingsprogramma's opgesteld:

- Gezond Wonen
- Omgevingskwaliteit
- Vitaal landschap
- Klimaatmitigatie
- Klimaatadaptatie

Op de Ideekaart voor het deelgebied Sneek uit de Omgevingsvisie wordt ingezet op de versterking van de A7-zone en het benutten van kansen om Sneek te presenteren als een klimaatvriendelijke en architectuurminnende stad. Dit bestemmingsplan draagt bij aan het versterken en verfraaien van deze zone door het gebied op een verantwoorde manier af te ronden met nieuwe bebouwing die aan de huidige duurzaamheidsvereisten voldoet en van goede architectonische kwaliteit is en in een fraaie setting van water en groen staat.

3.3.2 Agenda duurzame ontwikkeling

In juli 2018 is de 'Agenda Duurzame Ontwikkeling' vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Súdwest-Fryslân staat net als andere overheden voor een grote opgave op het gebied van duurzame ontwikkeling. We werken toe naar een energie- en klimaatneutrale samenleving met een circulaire economie.

De Agenda omvat een groot aantal uiteenlopende ambities die als kader dienen voor de komende jaren, variërend van alle woningen energieneutraal in 2030 tot 100% afvalvrije festivals.

De agenda richt zich op 5 specifieke onderdelen:

1. Anders Wonen
2. Anders van A naar B
3. Anders Produceren
4. Anders Energie opwekken
5. Zelf Anders



Voor 5 genoemde onderdelen is een concrete agenda vastgesteld en zijn ambities geformuleerd.

3.3.3 Klimaatagenda 2020, think global, act local

In 2015 hebben alle landen van de wereld ingestemd met een Duurzame Wereldagenda tot 2030. Hieruit volgen 17 Sustainable Development Goals (SDG's). Voor klimaat is doel 13 beschreven: neem dringend maatregelen om de klimaatveranderingen en de gevolgen ervan te bestrijden. Met de Europese Green Deal (2019) geeft de Europese Commissie aan hoe Europa in 2050 als eerste continent voor 2050 klimaatneutraal wordt. Nederland heeft dit vertaald in een Nationaal Klimaatakkoord (2019). De klimaatagenda van de gemeente Súdwest-Fryslân sluit naadloos aan op de doelen van het landelijk Klimaatakkoord. Dankzij deze koppeling wordt duidelijk wat voor onze gemeente de opgave is ten aanzien van klimaat en duurzame ontwikkeling.

De klimaatagenda voor de gemeente Súdwest-Fryslân, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2020, bestaat uit 2 delen: klimaatmitigatie en klimaatadaptatie. In de omgevingsvisie 1.0 is de klimaatagenda opgenomen binnen het thema "Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief" en verder uitgewerkt in de omgevingsprogramma's Klimaatmitigatie en Klimaatadaptatie.

Dit plan levert een bijdrage aan het doel om Duurzame Steden en Gemeenschappen te ontwikkelen. Nieuwe bedrijfsgebouwen en kantoorpanden moeten voldoen aan de laatste normen wat betreft materiaalgebruik en energiezuinigheid. Verder zullen de initiatiefnemers gewezen worden op de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen waarbij ter inspiratie gewezen wordt op de 40 punten-checklist van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.

3.3.4 (Ontwerp) Omgevingsprogramma Klimaatadaptatie (2021)

Het omgevingsprogramma klimaatadaptatie Súdwest-Fryslân is de nadere uitwerking van de Klimaatagenda SWF 2020 en het thema "Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief" uit de omgevingsvisie 1.0. Dit programma is op (moet nog worden vastgesteld)... door het college van b&w vastgesteld. Een programma is een flexibel instrument dat de overheid kan toepassen in verschillende fasen van de beleidscyclus. Het omgevingsprogramma klimaatadaptatie bestaat uit een koepelrapport met acties en maatregelen die zijn verdeeld over vier bouwstenen.

Bouwsteen 1 - Werken aan klimaatadaptatie

Acties en maatregelen waarin de gemeente SWF zelf klimaatopgaven, kansen in ruimtelijke projecten en onderzoeksvragen oppakt. De initiatiefrol ligt in deze bouwsteen bij de gemeente.

Bouwsteen 2 - Participatie en communicatie

Acties en maatregelen gericht op het betrekken van initiatiefnemers, inwoners en bedrijven bij het opnemen van klimaatbestendigheid in ontwikkelingen en eigen handelen. De rol van de gemeente SWF varieert binnen deze bouwsteen van initiatiefnemer tot facilitator tot stimulator

Bouwsteen 3 - Organiseren eigen opgaven

Acties en maatregelen gericht op de interne organisatie van de gemeente SWF. De gemeente is hierin regisseur van het vormgeven aan haar eigen klimaatbestendige werkwijze.

Bouwsteen 4 - Organiseren regionale opgaven

Acties en maatregelen gericht op de samenwerking voor de aanpak van regionale opgaven. De gemeente SWF treedt hierin op als samenwerkingspartner van onder meer Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân, facilitator en in enkele gevallen als initiatiefnemer.

Het omgevingsprogramma benoemt concrete projecten op de korte termijn tot 2025 en geeft een aanzet voor de langere termijn maatregelen richting 2050. Daarbij is de ambitie dat de gemeente in 2050 CO₂-neutraal, klimaatbestendig, energieneutraal en circulair is. Dat sluit aan bij de nationale klimaatdoelstellingen. Het is wenselijk om de verschillende opgaven met elkaar te verbinden. Dat leidt tot een gezonde, veilige en goede kwaliteit van de leefomgeving. Voor het bereiken van een klimaatbestendige gemeente ligt de nadruk op ruimtelijke adaptatie, zodat de door SWF onderschreven landelijke doelstellingen (Deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie) worden gehaald:

1. vanaf 2020 klimaatadaptief handelen is 'het nieuwe normaal' en
2. in 2050 is Súdwest-Fryslân klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

Voor de in dit programma opgenomen maatregelen zijn vijf strategieën opgesteld om de ambitie en doelstellingen te behalen. Deze strategieën zijn tevens opgenomen in de omgevingsvisie 1.0.

1. Water- en klimaatbewustwording vergroten, zowel in- als extern.
2. In de praktijk brengen van klimaatadaptatie door te werken aan de opgaven in onze gemeente. Integraal werken, zowel intern tussen teams als extern met verschillende partners.
3. Verankeren van klimaatadaptatie in gemeentelijk beleid en handelen waardoor klimaatadaptatie een integraal onderdeel wordt van afwegingen.
4. Met samenwerkingspartners werken aan (regionale) opgaven. Rolbewustheid is hier onderdeel van. Elk gebied heeft zijn eigen specifieke kenmerken, die leidend moeten zijn in de keuzes die we maken ten aanzien van klimaatadaptatie en de integrale afwegingen.
5. Het benutten en versterken van de cyclus van kennis en monitoring.

Met het dynamische karakter van het omgevingsprogramma klimaatadaptatie Súdwest-Fryslân ontstaat de mogelijkheid om acties en maatregelen doorlopend verder aan te scherpen en aan te vullen.

Het te bebouwen gebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Het streefpeil voor de boezem is -0.52 m NAP. Bij wateroverlast kan een hoger waterpeil voorkomen. Het plangebied is bij het bouwrijpmaken al behoorlijk opgehoogd en heeft een hoogte van 0,31 boven NAP. Het vloerpeil van de te realiseren bebouwing zal nog hoger komen te liggen. Wanneer de bedrijfsbebouwing kruipruimteloos wordt gebouwd, dan zal ook aan de droogleggingsnorm kunnen worden voldaan. Ook bij een stijgend waterpeil komt de nieuwe bebouwing voldoende hoog te liggen.

3.3.5 Bomenbeleidsplan (2012)

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad het bomenbeleidsplan vastgesteld, het beleidsplan is van kracht gegaan op 1 januari 2013 voor de gehele gemeente. In het beleidsplan is het kapbeleid van de gemeente vereenvoudigd, zonder dat dit ten koste gaat van waardevolle boomstructuren, groenclusters en aangewezen bomen. De aanleiding voor een bomenbeleidsplan waren de verschillende kapregelgevingen van de voormalige fusiegemeenten en de wens om de kapregelgeving te dereguleren.

Voor het kappen van bomen, particuliere en gemeentelijke bomen, moest voorheen een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Door de kapregelgeving te dereguleren, hoeft men voortaan alleen een vergunning aan te vragen voor het kappen van waardevolle bomen, boomstructuren en groenclusters. Om het waardevol groen goed te kunnen weergeven, zijn er kaarten gemaakt voor enkele dorpen en steden waar de bomen een belangrijke bijdrage aan de leefomgeving vertegenwoordigen.

In het plangebied zullen bomen worden geplant die op grond van de planvoorschriften in het bestemmingsplan zullen worden beschermd (voorwaardelijke verplichting met instandhoudingsplicht).

3.3.6 Detailhandelsstructuurvisie

Een goed gemeente dekkend beleidskader voor detailhandel in de gemeente wordt door de raad en het college als noodzaak ervaren. De lastige economische omstandigheden en de vele snelle ontwikkelingen als internet, schaalvergroting en leegstand vragen om een duidelijke visie en uitvoering van de gemeente en andere partijen. Daarnaast is het gewenst dat nieuwe concrete plannen op integrale wijze en in samenhang kunnen worden beoordeeld. Daarom is de "Detailhandelsstructuurvisie Súdwest-Fryslân" vastgesteld. De detailhandelsstructuurvisie heeft zowel een aanjaagfunctie als wel dat een toetsingskader wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen.

In het beleid staat de toegankelijkheid van voorzieningen voorop. Hoofddoelstelling is dat inwoners van alle kleine kernen op aanvaardbare afstand (< 5 km) detailhandelsvoorzieningen beschikbaar hebben en dat deze ook goed toegankelijk voor hen zijn. In de praktijk ligt hier dus een rechtstreekse koppeling met het streven naar een volwaardig pakket aan voorzieningen in de steden Sneek, Bolsward, en de regionale kernen (zoals Witmarsum, Makkum en Koudum). Bij de toegankelijkheid horen zeker concepten als thuisbezorgen van boodschappen door supermarkten. Bij toegankelijkheid wordt ook nadruk gelegd op een goede digitale toegankelijkheid die steeds belangrijker wordt. De gemeente zet hier vol op in en legt de relatie met krimp- en leefbaarheidsdossier en het kernenbeleid. Hierdoor is ook vanuit het rijk en provincie volop aandacht en komen naar verwachting ook middelen beschikbaar.

Sneek heeft een overzichtelijke detailhandelsstructuur. In Sneek kunnen een 4-tal winkelgebieden/-locaties worden onderscheiden die qua aard en schaal en bezoekmotieven verschillen en daardoor grotendeels aanvullend aan elkaar zijn:

1. Binnenstad (*recreatief winkelgebied-funshoppes*)
2. Schillocaties (*boodschappen en doelgericht*)
3. Solitaire supermarktlocaties (*boodschappen doen*)
4. Bedrijventerrein (*doelgericht, laagfrequent*)

Detailhandel op deze planlocatie past niet in de detailhandelsstructuurvisie van de gemeente en zal daarom met een gebruiksbepaling expliciet als strijdig gebruik worden aangemerkt.

3.3.7 Erfgoednota

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

Zo stelt de gemeente bij bestemmingsplannen cultuurhistorische analyses op en gaat de gemeente bij de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden in bestemmingsplannen formeel uit van de gemeentelijke FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra), een uitsnede van de provinciale FAMKE. Voor de bekende en de

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

Onderzocht moet worden of in het gebied bebouwd erfgoed voorkomt en of er sprake is van andere cultuurhistorische elementen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet beschreven worden hoe het bestemmingsplan met deze waarden omgaat. De Cultuurhistorische kaart Fryslân is voor dit gebied geraadpleegd. In het plangebied komt geen bebouwd erfgoed voor en is ook geen sprake van cultuurlandschap.

In hoofdstuk 4 zal verder worden ingegaan op de archeologische (verwachtings)waarden.

3.3.8 Ontwikkelvisie 2011-2021

De "*Ontwikkelvisie 2011-2021 gemeente Súdwest-Fryslân*" 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 het plangebied wordt geen ontwikkelingen voorzien, die niet al eerder zijn afgewogen. Ook de functieverbreiding past in het beleid van de Ontwikkelvisie.

3.3.9 Parkeren

Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente of de kencijfers van CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Vervolgens moet aangetoond worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 (op 29 november 2014) is de Woningwet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening. De stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden.

Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft een Parkeernormennota opgesteld waarin de inhoud van het begrip 'voldoende parkeergelegenheid' is uitgewerkt. Op basis van de Parkeernormennota is te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Nu nog via het parapluplan parkeernormen SWF en straks via een in dit bestemmingsplan

opgenomen overige regel wordt voorgeschreven dat aan deze beleidsregel moet worden getoetst en dat er op eigen erf sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

3.3.10 Visie ruimtelijke kwaliteit

De in het kader van het Nationaal Landschap Zuidwest-Fryslân opgestelde 'Landschapsontwikkelingsvisie' (2009) heeft als basis gediend voor de "*Visie Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Súdwest-Fryslân*" die op 23 juni 2013 is vastgesteld. De visie hanteert als uitgangspunt dat het landschap het product is van de ontwikkelingen in de landbouw, de natuur, de economie en de samenleving door de eeuwen heen en dat dit ook in de toekomst zo zal zijn. Die veranderingen kunnen in beginsel bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit, mits ze goed op elkaar worden afgestemd.

In het plangebied worden geen ontwikkelingen voorzien, die niet al eerder afgewogen zijn. Met het Tracébesluit en het bestemmingsplan Woudvaart is al besloten om de zone langs de Stadsrondweg-Zuid met representatieve bebouwing in te richten. De functieverbreiding die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en het nieuwe welstandsbeleid zorgen ervoor dat de ambities van de gemeente en de ondernemer beter op elkaar kunnen worden afgestemd. Het bestemmingsplan en het bijbehorende welstandskader passen in het beleid van de Visie Ruimtelijke Kwaliteit.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer een drempelwaarde niet wordt overschreden, kan er sprake zijn van een vormvrije mer beoordeling. Voor dit plan moet beoordeeld worden of de categorie D 11.3 "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein" van toepassing is.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe aanleg of een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk. Het bestemmingsplan regelt slechts een functieverbreding. Omdat kantoorfuncties niet vallen onder de categorie "industrieterrein" (zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2021:516) is hiervoor geen m.e.r. of m.e.r. beoordeling nodig.

4.2 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen danwel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden.

Bij dit bestemmingsplan hoort een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze is gebaseerd op de categorale indeling van bedrijfstypen uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Bij deze indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek gevolgd. Elk bedrijfstype heeft een eigen code.

Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is per type aangegeven welke richtafstanden gelden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Dit is een indicatie van de minimale afstand die in beginsel, vanuit een bedrijf tot een rustige woonwijk, aangehouden moet worden. De grootste afstand is bepalend voor de indeling van een bedrijfstype in een milieucategorie.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter

3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 van toepassing. Deze zonering wordt vanuit het vorige bestemmingsplan overgenomen. Verder wordt de geluidzone industrie voor zover die in dit plangebied valt gerespecteerd.

4.3 Bodem

Het uitgangspunt is dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie voor het verblijf van mensen. In het algemeen geldt dat de bestemming overeen moet komen met de functie.

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Súdwest-Fryslân op grond van het Besluit bodemkwaliteit de Nota bodembeheer vastgesteld. De Nota bodembeheer beschrijft het beleid voor hergebruik of toepassen van grond als bodem. Op 7 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders een geactualiseerde bodemkwaliteitskaart vastgesteld en een nieuwe bodemkwaliteitskaart PFAS. De bodemkwaliteitskaart is een kaart waarop de kwaliteit van de bodem is aangegeven per deelgebied. De Nota bodembeheer 2012 is nog steeds geldend.

In de Nota bodembeheer is een vrijstellingenbeleid opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op basis hiervan kan de gemeente onder voorwaarden vrijstelling verlenen voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

In de volgende gevallen kan er géén vrijstelling worden verleend:

- locaties met een bekende verontreiniging, of locaties gelegen nabij (binnen een straal van 25 meter) een puntbron van bodemverontreiniging;
- verdachte locaties of locaties binnen een straal van 25 meter van verdachte locaties, waarvan een vermoeden bestaat van bodemverontreiniging, tenzij door een historisch onderzoek (uitgevoerd volgens NEN 5725) wordt aangetoond dat de locatie onverdacht is;
- de bodemkwaliteit van het plangebied geeft aanleiding om een risico te verwachten bij het geplande gebruik;
- locaties met de bodemkwaliteitsklasse Industrie.

Er geldt een vrijstelling op basis van de bodemkwaliteitskaart mits er geen sprake is van een voor bodemverontreiniging verdachte locatie. Wanneer er sprake is van een bestemmingswijziging dan dient de bodemkwaliteit daaraan wel te voldoen. Daarnaast moet het plan financieel haalbaar zijn ook als er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging.

Nazca en aangeleverd bodemonderzoek

Op basis van nazca blijkt er op een gedeelte van de locatie het onderstaande onderzoek bekend: Verkennend bodemonderzoek Sneek Waterstad (Grontmij, kenmerk: 199691, d.d. 26 april 2006).

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het huidige gebied van de bestemmingswijziging sprake is/was van een matig verhoogd gehalte met nikkel in de grond en in het grondwater (boring 12). Bij de aanleg van de waterpartij (rond 2015) is deze verontreiniging mogelijk verwijderd, danwel separaat ontgraven. Hiervan zijn in nazca geen gegevens bekend. Verder was geen sprake van noemenswaardig verhoogde gehalten in de grond of in het grondwater. Het aangetroffen nikkelgehalte betrof naar alle verwachting een natuurlijke achtergrondwaarde. Een aanwezige watergang ter plaatse van het plangebied is in 2015 gedempt. Gezien het jaartal van de demping wordt ervan uitgegaan dat dit conform de geldende wet- en regelgeving is uitgevoerd. Matig verhoogde gehalten kennen geen saneringsnoodzaak en daarnaast is er bij matig verhoogde gehalten geen sprake van actuele geen risico's.

Het bovenstaande onderzoek is input geweest voor de vigerende bodemkwaliteitskaart (2019). In die zin is de bodemkwaliteitskaart (bij het niet aanwezig zijn van verdachte activiteiten danwel vermoedens van bodemverontreiniging) van toepassing en kan de bestemmingsplan wijziging op basis van de bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer worden uitgevoerd. Er is op basis van paragraaf 3.8 van de Nota bodembeheer geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Verwezen wordt daarbij naar de volgende documenten:

- Nota bodembeheer Zuidwest Fryslân (paragraaf 3.8 Vrijstelling bodemonderzoek)
- Bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart Gemeenten De Fryske Marren en Súdwest- Fryslân (Lieveense, kenmerk: 17M1259.RAP001, d.d. 17 juli 2019);
- Bodemkwaliteitskaart PFAS in Friesland (Antea, kenmerk: 0457496.100, 23 januari 2020).

Wel wordt er op het volgende gewezen. Indien er in de waterbodem graafwerkzaamheden zijn voorzien, dient hiervoor te worden afgestemd met het Wetterskip. Mogelijk dat voorafgaand aan deze werkzaamheden een verkennend waterbodemonderzoek (conform NEN5717 en NEN5720) moet worden verricht.

Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan en rekening houdend met PFAS. Hiertoe dient vooraf, afhankelijk van de gewenste toepassing, veelal een digitale melding te worden gedaan via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie hieromtrent in te winnen bij de gemeente Súdwest Fryslân.

Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond buiten het bouwterrein in de gemeente dient plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit rekening houdend met PFAS. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten de gemeente wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bodemkwaliteit is eerder onderzocht en bij het verlenen van een omgevingsvergunning zal -rekening houdend met de hiervoor gegeven informatie- op basis van voldoende actuele onderzoeksresultaten de milieukundige geschiktheid van de bodem moeten worden aangetoond.

4.4 Cultuurhistorie inclusief archeologie

4.4.1 Toetsingskader en beleid

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. De Monumentenwet 1988 is met ingang van 1 juli 2016 dan ook vervallen. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 zijn deels overgegaan naar de Erfgoedwet en – zodra die wet in werking treedt in 2024– deels naar de Omgevingswet. De bepalingen en vergunningen uit de Monumentenwet 1988 die overgaan naar de Omgevingswet blijven van toepassing tot de datum dat de Omgevingswet in werking treedt. Deze artikelen gelden tot dat moment als overgangsrecht op grond van de Erfgoedwet en tenzij expliciet vermeld, veranderen deze niet van inhoud. Tot die tijd blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het wettelijke kader voor de omgang met gebouwde en aangelegde rijksmonumenten en de Monumentenwet 1988 voor de omgang met de archeologische rijksmonumenten.

Tot cultuurhistorie worden voor dit bestemmingsplan gebouwde monumenten inclusief beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologie en cultuurlandschap gerekend. In deze paragraaf wordt een analyse gemaakt van de cultuurhistorische (verwachtings)waarden en het eventueel noodzakelijke beschermingsregime. Bij deze analyse wordt volgens de gemeentelijke erfgoednota uitgegaan van de Landschapsbiografie Súdwesthoeke, de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt.

4.4.2 Archeologie

Algemeen

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de bekende en de te verwachten archeologische waarden. Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt hiertoe de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

Analyse FAMKE en resultaten archeologisch onderzoek

Er is sprake van een verwachting voor zowel steentijd-bronstijd als ijzertijd-middeleeuwen. Voor eerstgenoemde geldt in principe een onderzoeksplicht voor ingrepen vanaf 5000 m2 voor een deel van het plangebied, voor het noordwestelijk deel geldt geen verwachting (meer). Voor ijzertijd-middeleeuwen geldt dat in principe bij ingrepen vanaf 500 m2 onderzoek noodzakelijk is (zie afbeeldingen).

De FAMKE is niet helemaal up to date en inmiddels is er in het plangebied ten noorden van de Rijksweg/rondweg in het kader van Waterstad A7 archeologisch onderzoek uitgevoerd (RAAP notitie 1222, juli 2005, zie bijlage 5), waar binnen het plangebied helemaal valt. Aanbeveling uit dit rapport was om waarderend onderzoek uit te voeren

nabij 1 vindplaats. Dit onderzoek heeft ook plaatsgevonden en geresulteerd in het weghalen van archeologische vondsten ten noorden van de Rijksweg omdat de afslag van de Rijksweg ter plekke gerealiseerd moest worden. Voor de rest was zijn er geen aanwijzingen aangetroffen voor archeologische vindplaatsen en is het gebied vrijgegeven. Vanuit de archeologische monumentenzorg worden er dus geen eisen gesteld aan het voorgenomen plan.

Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht (art. 5.10 lid 1 Erfgoedwet). Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.



Figuur 11 Famke, Steentijd-Bronstijd



Figuur 12 Famke, ijzertijd-middeleeuwen

4.4.3 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2019 heeft de gemeente Súdwest-Fryslân (samen met de gemeente De Fryske Marren, provincie Fryslân en de stichting Mar en Klif) een Landschapsbiografie van de Friese Súdwesthoeke laten opstellen. Vrijwel heel Súdwest-Fryslân maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuidwest-Friesland. Dit gebied wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan landschapstypen, waaronder het stuwwallenlandschap in Gaasterland, de IJsselmeerkust van Makkum tot Lemmer, de kleizone met de wel bekende terpen en het veengebied van de Friese Meren. Ieder landschapstype kent een eigen ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische elementen die van grote waarde zijn voor de beleving van het landschap in de Súdwesthoeke.

De gronden die in dit plangebied liggen hebben geen hoge cultuurhistorische waarde. Het zijn voormalige agrarische percelen die met de aanleg van de rondweg al bouwrijp zijn gemaakt ten behoeve van de vergroting van het bedrijventerrein.

4.4.4 Conclusie

Het betreft een herziening van een bestaand bestemmingsplan waarbij het gebruik wordt verruimd maar de bouwmogelijkheden in stand blijven. Het bestemmingsplan is vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook uitvoerbaar. Nadere onderzoeken zijn niet nodig.

4.5 Duurzame verstedelijking

De planlocatie ligt in stedelijk gebied. Met dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op dit plangebied.

4.6 Ecologie

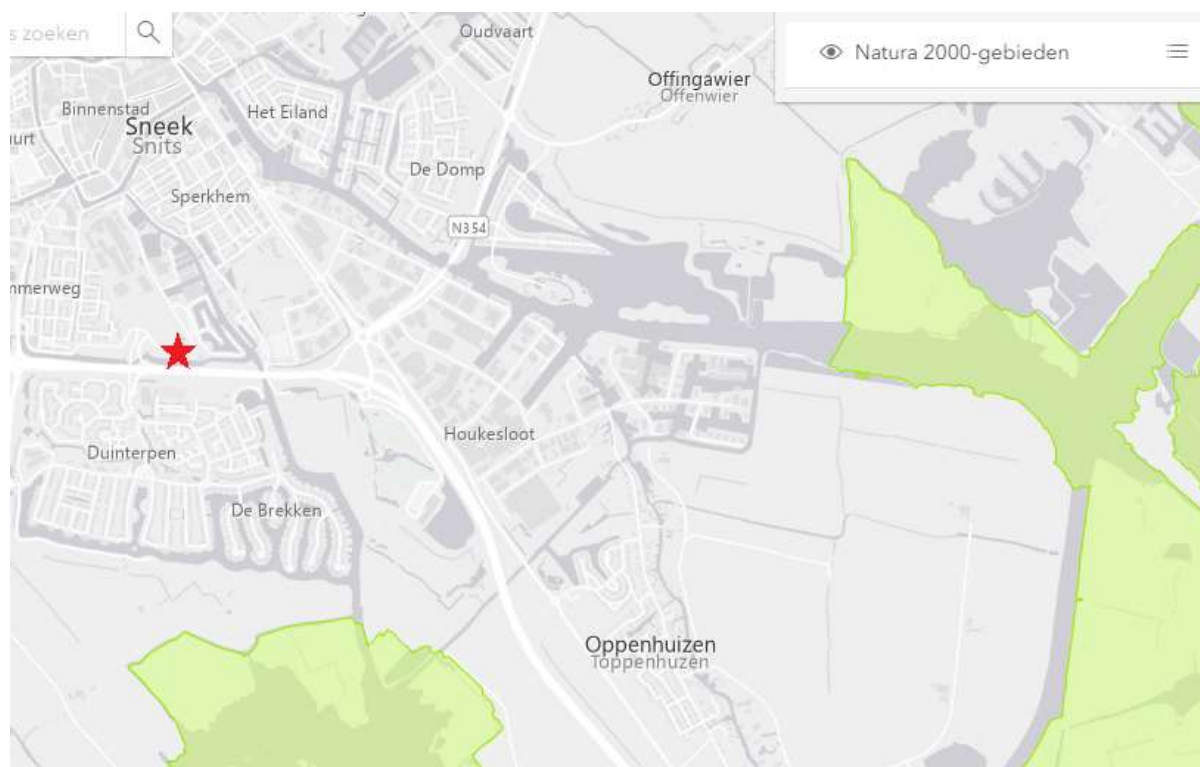
4.6.1 Wet- en regelgeving

Bij elk ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot de aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt aan de zuidzijde van Sneek (in de figuur hieronder met een ster aangeduid) en de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden zijn "de Witte en Zwarte Brekken" gelegen op circa 1,2 km en "Het Sneekermeergebied" op circa 2,8 km van de

planlocatie. Het eerste gebied kent geen aangewezen stikstofgevoelige habitats. Binnen het Sneekermeergebied ligt het stikstofgevoelige habitattype L6410-Blauwgraslanden, met een kritische depositiewaarde (KDW) van 1.071 mol N/ha/jr.



Figuur 13 Natura-2000 gebieden

Omdat de met dit plan mogelijk te maken functieverbreiding eerder tot lichtere bedrijvigheid zal leiden, zal het enige effect op de Natura 2000-gebieden een mogelijke toename van de stikstofdepositie kunnen zijn. In het plan Woudvaart van 2009 was hier nog geen onderzoek naar gedaan. Omdat het gebied al bouwrijp is gemaakt, is alleen een AERIUS berekening nodig voor de bouwfase. De rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Verder maakt het gebied geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en is het dichtstbijzijnde weidevogelkansgebied op meer dan 2,2 km en het dichtstbijzijnde ganzenfoerageergebied op ruim 6 km.

Conclusie

Het bouwen en gebruiken van de bedrijfsgebouwen leidt niet tot meetbare depositie in Natura-2000 gebieden die gevoelig zijn voor stikstof. De Wet natuurbescherming vormt voor het aspect stikstof geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Ook het NNN en andere vormen van gebiedsbescherming zijn geen belemmering.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming. De wet is gericht op de bescherming, instandhouding en het behoud van plant- en diersoorten in het wild en hun directe leefomgeving. Het uitgangspunt is dat schadelijke activiteiten in beginsel niet zijn toegestaan, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Dat is het zogenaamde "Nee, tenzij-principe" en is in de wet opgenomen als een algemeen verbod op schadelijke effecten voor plant- en diersoorten, de zorgplicht. De zorgplicht geldt voor iedere beschermde soort die is opgenomen in de Vogel- en Habitatrichtlijn of opgenomen in de lijst van Nationale Soorten (onderdeel A en B, bijlage Wet natuurbescherming).

In 2015 zijn de percelen bouwrijp gemaakt en worden de percelen als bouwgrond aangeboden. De percelen worden sindsdien door de gemeente onderhouden en gemaaid. De percelen hebben geen natuurwaarde. Uiteraard blijft de hierboven genoemde zorgplicht gelden.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Gemeenten zijn verplicht risico's te inventariseren.

In de nabijheid van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen en de N7 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

4.7.1 Algemeen toetsingskader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door de volgende risicobronnen:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (in inrichtingen/bedrijven);
- het transport van gevaarlijke stoffen (door buisleidingen, over wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door deze activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Hierbij is het PR de berekende kans per jaar, dat iemand overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat deze persoon op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is opgenomen in wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

3. Wet basisnet

Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). De wetgeving over het basisnet wordt de Wet basisnet genoemd.

4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.

5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en Bevt is onder meer een verantwoordingsplicht van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat als in of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, in combinatie met de aanwezigheid van beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten zoals woningen, de planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

4.7.2 Toetsing

Over dit plan heeft de FUMO geadviseerd (24 november 2023, 2023-FUMO-0081167\0208). Hierna volgt een samenvatting van dit advies. Het volledige adviesrapport is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Het betreft de herziening van een deel van het bestemmingsplan Woudvaart. Dit plangebied ligt tussen de Selfhelpweg en de Stadsrondweg-zuid in Sneek. Het nieuwe bestemmingsplan heeft de naam 'Zuidelijke kavels Woudvaart' en maakt naast bedrijven nu ook kantoorfuncties mogelijk.

In betreffende plangebied kunnen 3 kantoorgebouwen worden gerealiseerd van maximaal 4 bouwlagen met een bruto vloeroppervlak van 3600 m² per gebouw.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied, van een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie Transport Services B.V en binnen het invloedsgebied van de Stadsrondweg-zuid welke onderdeel is van het Basisnet weg.

Hogedruk aardgastransportleidingen

Binnen en nabij het plangebied van het bestemmingsplan liggen een aantal hogedruk aardgastransportleidingen. Het bestemmingsplan is getoetst aan het Besluit externe

veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van het Bevb is het plan getoetst aan het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar, is de ligging van de belemmeringenstrook beoordeeld en is het groepsrisico beoordeeld.

Plaatsgebonden risico en belemmeringenstrook

Geconcludeerd kan worden dat het PR10-6 per jaar geen belemmering vormt voor dit plan. Ook de ligging van de belemmeringenstrook levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Binnen de belemmeringenstrook zijn geen objecten geprojecteerd.

Groepsrisico

Geconcludeerd kan worden dat voor de verantwoording ten gevolge van de hogedruk aardgastransportleidingen voor dit bestemmingsplan kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR (artikel 12, lid 3 Bevb). De hoogte van het groepsrisico bedraagt namelijk minder dan 10% van de oriëntatiewaarde en er is geen sprake van een toename van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording dient naast het uitgevoerde onderzoek naar de personendichtheid, in te worden gegaan op de elementen met betrekking tot de bestrijdbaarheid/beperking van de omvang van een incident en de zelfredzaamheid.

De populatie die zich binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding bevindt bestaat uit werkenden die zich in de kantoorgebouwen bevinden. Het betreft in hoofdzaak een populatie die voldoende zelfredzaam is. De kantoorgebouwen komen binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding te staan, maar buiten de 100% letaliteitszone. In deze zone hebben de aanwezige personen alleen overlevingskansen als zij schuilen in het gebouw. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid heeft Brandweer Fryslân advies uitgebracht. Daarbij kan het advies van de brandweer overgenomen worden om:

- vluchtroutes vanuit de gebouwen van de bron af te situeren;
- de bedrijfshulpverlening van de toekomstige bedrijven op de hoogte te brengen van de risico's en het handelingsperspectief.

Verder is het gebied voor de brandweer goed te bereiken en ook is een opstelpunt op 10 meter afstand van de ingang van de panden haalbaar.

Stadsrondweg-zuid / Rijksweg A7

Over de Stadsrondweg-zuid worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De Stadsrondweg-zuid is onderdeel van de Rijksweg A7 en dat is een Basisnet weg route. Het bestemmingsplan is getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op grond van het Bevt is het plan getoetst aan het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar en is het groepsrisico beoordeeld.

Plaatsgebonden risico

Over dit deel van de A7 mogen volgens de Regeling Basisnet maximaal 1000 tankauto's met stofcategorie GF3 (brandbare gassen) per jaar worden vervoerd. Dit is het zogenaamde vervoersplafond. Het werkelijke aantal transporten per jaar is lager. De A7 heeft ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risico 10-6 per jaar. Het bestemmingsplan voldoet hierdoor automatisch aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar.

Groepsrisico

Vanwege het aantal transporten met gevaarlijke stoffen heeft deze weg een invloedsgebied. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. De hoogte van het

groepsrisico en de invloed van de ruimtelijke ontwikkeling op het groepsrisico is met een kwantitatieve risico analyse in beeld gebracht. De ruimtelijke ontwikkeling laat geen toename van het groepsrisico zien.

4.8 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh maakt onderscheid tussen geluidsgevoelige gebouwen/functies en niet-geluidsgevoelige gebouwen. Kantoor- en bedrijfsgebouwen zijn niet geluidsgevoelig in de zin van de Wgh.

Industrielawaai

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het gezoneerde bedrijventerrein. Op deze gronden zijn geen grote lawaaimakers toegestaan. Het gebied is wel gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein maar ook hier geldt dat kantoren niet geluidsgevoelig zijn in de zin van de wgh.

De geluidzone wordt op dit moment niet overschreden. Wanneer in het plangebied vergunningplichtige bedrijven worden gevestigd, zal de geluidsruimte worden vastgelegd in de vergunning. Meer aannemelijk is dat er sprake zal zijn van inrichtingen die vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit. In dat geval geldt als geluidsvoorschrift dat niet meer geluid mag worden geproduceerd dan 50 dB(A) etmaalwaarde op een afstand van 50 meter van de inrichting (een afwijkende normstelling of een maatwerkvoorschrift is niet aan de orde omdat er geen woningen zijn die op kortere afstand zijn gelegen).

Spoorweglawaaï

In de nabijheid van het plangebied ligt geen spoorweg.

4.9 Geur

Het bestemmingsplan maakt -rekening houdend met een inwaartse zonering- kantoren en bedrijven van categorie 1 tot en met maximaal categorie 3.2 mogelijk. Binnen deze bedrijfscategorieën zijn geen grote geurveroorzakers toegestaan.

De bedrijven of kantoren die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn niet geurgevoelig. Het bestaande bedrijventerrein heeft overigens ook geen specifieke geurcontour.

4.10 Kabels en leidingen

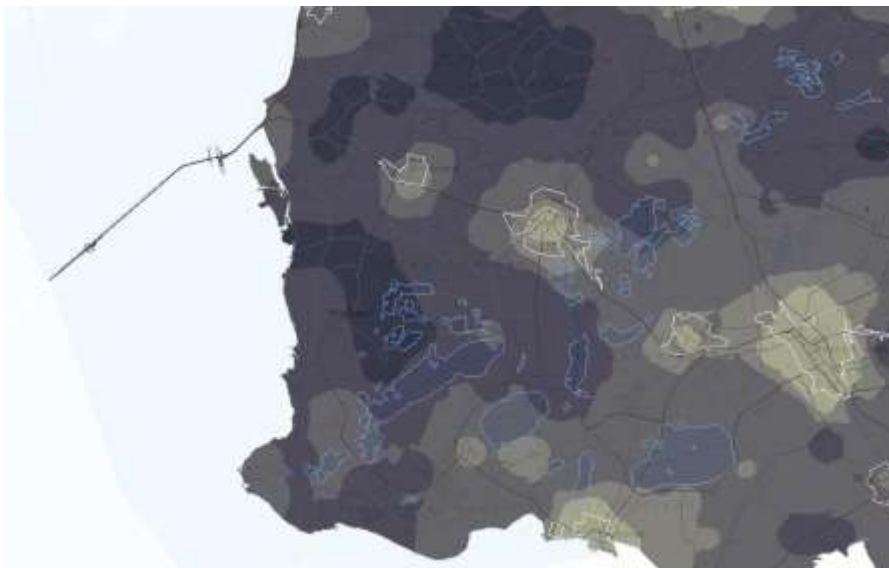
In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden.

4.11 Lichthinder

In de provincie Fryslân is meer dan de helft van het grondgebied (56%) donker of erg donker. Op 87% van het grondgebied is de Melkweg nog te zien. De provincie Fryslân is

één van de donkerste provincies. 15% van Fryslân is donkerder dan ieder ander gebied in Nederland, waar tot nu toe de hemelhelderheid gemeten is.

Op het aspect lichthinder is geen wettelijk toetsingskader van toepassing. Ook is er geen gemeentelijk beleid. Uit het oogpunt van de bescherming van ecologische- en landschapswaarden is het echter wenselijk om lichthinder zoveel mogelijk te voorkomen of in ieder geval zo veel mogelijk te beperken. Dit geldt met name voor gebieden waar het nog relatief donker wordt. Het gaat dan vooral om het buitengebied. De gemeente Súdwest-Fryslân wil dan ook graag dat initiatiefnemers aandacht besteden aan het aspect lichthinder zodat dit tot een minimum beperkt kan worden.



Figuur 14: Fragment hemelhelderheidskaart (Bron: Provinsje Fryslân, 2014)

Dit bestemmingsplan maakt slechts een functieverbreiding mogelijk. Het huidige bestemmingsplan biedt voor het plangebied vergelijkbare bouw mogelijkheden. Een toename van lichthinder (t.o.v. de huidige planologische situatie) is dan ook niet aan de orde. Hierdoor is in het plan verder geen specifieke aandacht besteed aan het aspect lichthinder.

4.12 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken door te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De wet heeft ook tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- a. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Dit bestemmingsplan geeft alleen een nieuwe juridische regeling aan de huidige situatie. Nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit worden niet mogelijk gemaakt.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Als een NIBM project is o.a. genoemd:

- kantoren: <100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Deze oppervlakte wordt met dit project niet overschreden. Bovendien zijn binnen de gemeente Súdwest-Fryslân geen knelpunten bekend voor de luchtkwaliteit.

4.13 Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur in en om het plangebied blijft gelijk, omdat het hier gaat om een actualisatie van een bestemmingsplan. De bestaande verkeershoofdstructuur is omschreven in paragraaf 2.2 De beleidsuitgangspunten voor verkeer en parkeren staan in paragraaf 3.3.9. De bedrijven/kantoren moeten op hun eigen perceel in de parkeerbehoefte voorzien.

4.14 Water

Waterwet

Binnen de Waterwet is het beheer van oppervlaktewater en grondwater geregeld en de wet verbetert de samenhang tussen ruimtelijke ordening en waterbeleid. Een watervergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden aan een waterstaatswerk zal moeten worden aangevraagd bij de waterbeheerder, Wetterskip Fryslân. Een waterstaatswerk is een oppervlaktewaterlichaam, bergingsgebied, waterkering of ondersteunend kunstwerk.

Legger Wetterskip Fryslân

Het onderhoud en beheer van waterstaatswerken wordt uitgevoerd door de waterbeheerder; het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft voor het beheer en onderhoud van de waterstaatswerken een Legger opgesteld. In de Legger worden de minimaal benodigde afmetingen van keringen beschreven om aan de veiligheidsnormen te voldoen. In de Legger wordt voor de wateren binnen het Wetterskip haar beheersgebied, de minimale eisen beschreven om een goede aan- en afvoer van water te realiseren. Naast het stellen van eisen aan de waterstaatswerken, vervult de Legger een functie in de handhaving van verbodsbepalingen die staan beschreven in de Keur. Dit betekent dat het zonder toestemming van het waterschap verboden is om gebruik te maken van een waterstaatswerk, inclusief beschermingszones.

Wet ruimtelijke ordening en de Watertoets

Op basis van het Bro, moet een paragraaf worden opgenomen waarin wordt beschreven hoe er rekening is gehouden met de waterhuishouding binnen het bestemmingsplan. Voor de schriftelijke onderbouwing van de waterhuishouding binnen het bestemmingsplan, is gebruik gemaakt van de wettelijk verplichte 'Watertoets'. In de Watertoets wordt door het Wetterskip advies gegeven hoe om te gaan met de waterhuishouding, zodat deze wordt gewaarborgd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat het Wetterskip vroegtijdig betrokken wordt.

Watertoets

Voor dit bestemmingsplan is op 10 oktober 2023 bij It Wetterskip een watertoets opgesteld via www.dewatertoets.nl. Hieruit blijkt dat voor dit bestemmingsplan een normale procedure moet worden doorlopen. De samenvatting van de watertoets is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Bij het opstellen van de Watertoets is rekening gehouden met het geldende bestemmingsplannen en de huidige situatie (die met dit bestemmingsplan niet wordt gewijzigd). Hierbij is aangenomen dat – behoudens de functieverbreding - geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Omdat het plangebied meer dan vijf jaar braak ligt, zou in beginsel een compensatienorm van 5% extra oppervlaktewater gehanteerd moeten worden. In het verleden is echter met het graven van de Slûpfear in dit gebied al voldoende gecompenseerd. Aan It Wetterskip zal nog worden doorgegeven welk deel van deze overcompensatie als compensatie voor dit plangebied zal worden gebruikt zodat dit daarmee vast is komen te liggen.

Het te bebouwen gebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Het streefpeil voor de boezem is -0.52 m NAP. Bij wateroverlast kan een hoger waterpeil voorkomen. Toekomstige wateroverlast kan worden voorkomen door voldoende hoog te bouwen. Het plangebied is bij het bouwrijpmaken al behoorlijk opgehoogd en heeft een hoogte van 0,31 boven NAP. Het vloerpeil van de te realiseren bebouwing zal nog hoger komen te liggen. Wanneer de bedrijfsbebouwing kruipruimteloos wordt gebouwd, dan zal ook aan de droogleggingsnorm kunnen worden voldaan. Het maatgevend boezempeil hiervoor is -0,19 NAP 1/100 jaar.

Conclusie

De gemeente volgt de adviezen van Wetterskip Fryslân waar mogelijk op. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor de functieverbreiding die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

HOOFDSTUK 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en deze plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bebouwing. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de verbeelding worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid. Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

In dit hoofdstuk wordt de juridische systematiek van het bestemmingsplan toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

5.2 Planregels

In deze paragraaf wordt de algemeen gehanteerde indeling van de bestemmingsregels aan de orde gesteld. Deze ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Bestemmingen

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Antidubbeltelregel
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingsregels
- Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Overangsrecht
- Slotregel

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen en de wijze van meten. In de begripsomschrijving wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan. De gemeente Súdwest-Fryslân heeft een standaardbegrippenlijst waarvan alleen in uitzonderingsgevallen mag worden afgeweken. In het bestemmingsplan worden alleen de begrippen opgenomen die van toepassing zijn op het plan. Ook de wijze van meten zal in het bestemmingsplan worden beschreven.

5.2.2 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals bedrijventerrein, groen, etc. In de bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – wanneer nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Voor de bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid moet een vaste volgorde worden gehanteerd. Voor zover het voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing is, geldt dit voor alle soorten bestemmingen, zoals bestemmingen, dubbelbestemmingen, uit te werken bestemmingen en voorlopige bestemmingen.

In de bestemmingsplannen van de gemeente Súdwest-Fryslân zijn verschillende bestemmingen te onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn bepaalde regelingen gekoppeld, zoals de bestemmingsomschrijving, bouwregels, gebruik, etc. De volgende indelingen worden bij de gemeente Súdwest-Fryslân gebruikt voor het opstellen van bestemmingsregels.

Artikel (nummer) Bestemmingsnaam

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De bestemmingsomschrijving is voornamelijk functioneel, maar bevat ook enkele inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels worden de bebouwingsbepalingen voor alle bouwwerken geregeld. Het gaat daarbij onder meer om oppervlakten, hoogten en afstanden ten opzichte van naburige functie(s).

Nadere eisen

Wanneer nodig worden nadere eisen gesteld voor bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen bieden de mogelijkheid om sturend op te treden wanneer dit nodig is in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning. De nadere eisen worden meestal gesteld aan de plaats en de afmeting van bebouwing. Om deze reden en omdat het gaat om een aanvulling op een basiseis, volgt dit onderdeel op de bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen worden genoemd, maar vooral die, waarvan het niet meteen duidelijk is of deze in strijd is met de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels

Hier is aangegeven of en in hoeverre kan worden afgeweken van de gebruiksregels. De voorwaarden moeten objectief begrensd zijn.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, zoals graven of planten, vereist de gemeente hierin dat een vergunning wordt verleend, voordat hiermee wordt

gestart. Ook kunnen deze werken/werkzaamheden worden verboden. Dit is bedoeld om aanwezige waarden (cultuurhistorie, landschap etc.) te beschermen. In dit onderdeel staat wanneer een vergunning nodig is en welke voorwaarden hieraan zijn gesteld.

Omgevingsvergunning voor slopen

Volgens artikel 3.3 Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald, dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken te slopen. In dit onderdeel staat wanneer een vergunning nodig is en welke voorwaarden hieraan kunnen worden gesteld. Het gaat meestal over gebouwen die niet zijn aangewezen als rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. Op de verbeelding zijn deze panden voorzien van een aanduiding.

Wijzigingsbevoegdheid

Wijzigingsbevoegdheden kunnen gaan over het wijzigen van een functie of van bebouwing. Bij een wijziging van de functie wordt opgenomen naar welke bestemming de wijziging kan plaatsvinden. Het is niet noodzakelijk om in de wijziging aan te geven welke regels van toepassing zijn. De regels zijn automatisch gekoppeld aan de bestemming waarin wordt gewijzigd, behalve in het geval van wijziging in een bestemming die nog niet in het plan zit of als een wijziging in meerdere bestemmingen mogelijk is. In het eerste geval kunnen de randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid zelf worden opgesomd. Hieraan moet bij wijziging worden voldaan. De wijziging die over meerdere bestemmingen plaatsvindt is vaak aangeduid op de verbeelding en geregeld in de algemene wijzigingsregels.

5.2.3 Algemene regels

Hierin staan de regelingen over de afstemming met andere regelgeving (waaronder een anti-dubbeltelbepaling) en de algemene procedurebepalingen en afwijkingsregels. De stedenbouwkundige bepalingen (bijvoorbeeld parkeerbepaling) die vroeger waren opgenomen in de Bouwverordening worden in dit hoofdstuk als algemene bouwregels opgenomen. De algemene regels gelden voor alle bestemmingen, tenzij ze gekoppeld zijn aan een specifieke aanduiding, bijvoorbeeld bij een geluidzone rond een industrieterrein.

5.2.4 Overgangs- en slotregel

Voor de overgangsregels wordt verwezen naar het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij wordt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in acht te genomen. De formulering van de overgangs- en slotregels is vastgelegd in de landelijke Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

5.3 Procedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan de regels voor de bestemmingsplanprocedure. De procedure bestaat uit de volgende onderdelen:

Voorbereiding

- De gemeente bekijkt de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt.
- Er wordt een nieuw voorontwerpbestemmingsplan gemaakt.

- Het voorontwerp wordt toegestuurd aan diverse besturen en diensten, zoals het Rijk, de Provincie en het Waterschap. Zij kunnen hun reactie geven op het bestemmingsplan.

Ontwerp

- B&W verwerken de overleg- en inspraakreacties in een ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan dan een zienswijze indienen.
- B&W geven een reactie op de ingediende zienswijzen in een zienswijzennota.

Vaststelling

De gemeenteraad stelt de zienswijzennota en het ontwerpbestemmingsplan, met of zonder wijzigingen, vast. Dit moet binnen een periode van ten hoogste 12 weken na de termijn van inzage van het ontwerp gebeuren.

Beroep

- Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage.
- Als de Provincie of het Rijk een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, moet de bekendmaking en terinzagelegging binnen zes weken na vaststelling gebeuren.
- Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van de Provincie en het Rijk wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad bekendgemaakt en het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit moet binnen twee weken gebeuren.

Terinzagelegging

Bij de onderdelen Ontwerp en Beroep moet het plan ter inzage worden gelegd. Voor een voorontwerpbestemmingsplan is dit niet verplicht.

Voor de bekendmaking van een plan plaatsen B&W een publicatie. Dit gebeurt in het Gemeenteblad. Hierin staat onder andere vermeld óf en binnen welke periode er gereageerd kan worden en waar deze reactie naartoe gestuurd moet worden.

De publicaties staan op de website www.officielebekendmakingen.nl. Op de gemeentelijke website www.gemeentesudwestfryslan.nl staat ook een link naar deze website.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting op de juridische regels van het plan gegeven. Voor de verschillende bestemmingen wordt aangegeven welke doeleinden worden nagestreefd. Ook is aangegeven op welke gronden de verschillende bestemmingen van toepassing zijn. Naast de directe bestemmingen gelden er ook een aantal gebieds- en functieaanduidingen.

5.4.1 Bedrijventerrein-1

De bestemming 'Bedrijventerrein-1' is gelegd op het aanwezige bedrijventerrein De woudvaart in Sneek. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-1' in dit plangebied mogen (afhankelijk van de inwaartse zonering) ter plaatse van de aanduiding bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 worden gevestigd. Binnen de bestemmingsomschrijving zijn ook kantoren (met ondergeschikte dienstverlening) mogelijk gemaakt.

Bedrijfsgebouwen moeten in het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Er is een voorwaardelijke bepaling opgenomen om -in het kader van een goede landschappelijke inpassing- te zorgen dat er tussen de bedrijfskavels een groenzone wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

5.4.2 Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op de aanwezige groenstroken, plantsoenen en parken al dan niet met daarin aanwezig water in het plangebied. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen.

5.4.3 Water

De bestemming 'Water' is gegeven aan alle van betekenis zijnde waterlopen en de daarbij horende oeverstroken, bermen, beplanting en groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Een brug en andere specifiek functies en bouwwerken zijn alleen toegestaan wanneer deze specifiek zijn aangeduid. Wel zijn overige bouwwerken van een beperkte bouwhoogte (zoals vlonder) toegestaan. Om te voorkomen dat hiermee de vaarroute wordt belemmerd, mogen deze bouwwerken niet verder dan 1,50 uit de bestemmingsgrens "bedrijventerrein" worden opgericht.

5.4.4 Gebiedsaanduidingsregels

Geluidzone – industrie

Het industrieterrein Woudvaart is een geluidgezoneerd industrieterrein. De geluidzone van het terrein ligt over het plangebied heen en is daar op de verbeelding aangeduid met "geluidzone – industrie". In de bij deze aanduiding behorende regels is vastgelegd dat de bouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend is toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet over een bestemmingsplanprocedure overleg plaatsvinden met verschillende adviespartners en overheden. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgestuurd naar een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. De reacties zijn voorzien van een gemeentelijk antwoord. De Reactienota Overleg is opgenomen als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2024 besloten om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Tegen dit besluit kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologische regeling. In het bestemmingsplan worden dan ook geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor de financiële haalbaarheid aangetoond moet worden. Er is geen sprake van te maken uitvoeringskosten. De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. De kavels zijn bouwrijp en uitgeefbaar. Hiervoor hoeft geen investering meer te worden gedaan. De verwachting is dat met dit bestemmingsplan de vraag en het aanbod en de gewenste bouwkwaliteit beter op elkaar worden afgestemd en dat de gronden sneller kunnen worden uitgegeven. Het plan is financieel haalbaar.

6.3 Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij 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, naast het kostenverhaal, eisen en

regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente is in het kader van dit bestemmingsplan de initiatiefnemer en heeft de grondpositie. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd en het maken van een exploitatieplan is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. De kosten worden gedekt uit de opbrengsten van de kavels.