

Ons kenmerk: UV 20120547

Vestia Zuid Nederland
Mevrouw H. Dijkstra-de Haan
Gardenierslaan 3
7314 CS Apeldoorn

Behandeld door: S. Brouwer
Telefoon: (0515) 489000

VERZONDEN 21 DEC 2012

Onderwerp: omgevingsvergunning uitgebreide
procedure

Sneek, 21 december 2012

Geachte mevrouw Dijkstra-de Haan,

Op 11 juli 2012 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de Ichtuskerk tot Thomashuis op het perceel plaatselijk bekend Jan van Nassaustraet 49 b te Sneek. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20120547. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Op grond van artikel 3.10 van de WABO is de uitgebreide procedure van toepassing.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een acceptgiro. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website (www.gemeenteswf.nl).

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend.

Nadere informatie

Informatie over uw aanvraag is te verkrijgen bij team Vergunningen, telefoonnummer (0515) 489000. Wij zijn elke werkdag telefonisch bereikbaar van 9.00 tot 16.00 uur. Wilt u bij vragen of overleg het registratienummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Gemeente Súdwest Fryslân

Postbus 10.000

8600 HA Sneek

BNG rek.nr. 285149431

Kvk nr. 51791811

T 0515-489000

F 0515-489999

E info@gemeenteswf.nl

W www.gemeentesudwestfryslan.nl

Gemeenteloketten

Kerkstraat 1, Bolsward

Marktstraat 15, Sneek

Merk 1, Workum

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager a.i. Publiek Vergunningen,



A. van den Berg

Bijlagen - omgevingsvergunning + bijlagen + kaartjes



Omgevingsvergunning

UV 20120547

Burgemeester en Wethouders hebben op 11 juli 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Jan van Nassaustraats 49 b te Sneek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20120547 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het verbouwen van de Ichtuskerk tot Thomashuis
OV Strijdig planologisch gebruik	het verbouwen van de Ichtuskerk tot Thomashuis
OV Monument	het verbouwen van de Ichtuskerk tot Thomashuis
OV Slopen	het verbouwen van de Ichtuskerk tot Thomashuis

BESCHIKKING:

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Tevens dient te worden voldaan aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen
- strijdig planologisch gebruik
- monument
- slopen

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager a.i. Publiek Vergunningen,



A. van den Berg

Datum besluit: **21 december 2012**

Beroep

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na de verzending ervan beroep aantekenen bij de Rechtbank Leeuwarden, Sector Bestuursrecht, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site kunt u de precieze voorwaarden vinden.

Het beroepschrift bevat ten minste:

- a. uw naam, adres, datum en handtekening;
- b. een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (u kunt bijvoorbeeld datum en kenmerk van deze brief vermelden of een kopie meesturen);
- c. de reden waarom u in beroep maakt.

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Daartoe dient, naast het indienen van een beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening te worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Leeuwarden, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden.

Van belang is dat u hierbij een spoedeisend belang heeft. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Indien u in het gelijk gesteld wordt, kan de rechter bepalen dat u het griffierecht terugkrijgt van de gemeente.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de Ichtuskerk tot Thomashuis op het perceel plaatselijk bekend Jan van Nassaustraart 49 b te Sneek.

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

Bijlage 1 - Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Activiteit Bouwen

- de aanvraag ontvankelijk is;
- uw aanvraag getoetst is aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo;
- het plan is voorgelegd aan de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, advies nr. M12SWF041-2 van 16 augustus 2012, en voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet en recht doet aan de monumentale waarden van het gebouw;
- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest Fryslân;
- het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem bekend is bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest Fryslân (verkennend bodemonderzoek, Eurofins, rapportnummer: 2011098476 met datum 23-06-2011);
- hieruit blijkt dat de bodem niet is verontreinigd en daarom geen belemmering is voor de voorgenomen bouw;
- wij u er op willen wijzen dat wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel, het bevoegd gezag van de gemeente waar de grond wordt toegepast kan verlangen dat de grond is getoetst volgens de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit;

Activiteit Ontheffing

- dat het plan in strijd is met het Bestemmingsplan "Sperkhem-Tuindorp";
- dat het bestemmingsplan de bouw en het gebruik ten behoeve van woningen niet toe;
- het plan op grond van de bijgevoegde "Ruimtelijke onderbouwing Sneek- Jan van Nassaustraaf" stedenbouwkundig en planologisch acceptabel wordt geacht;
- de gemeenteraad 20 september 2012 planologisch heeft ingestemd met voorliggend plan;
- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken hebben vanaf 25 oktober 2012 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend;

Activiteit Slopen

- de aanvraag ontvankelijk is;
- het bestemmingsplan zich niet verzet tegen de sloop waarop de aanvraag betrekking heeft;
- de aanvraag is ingediend overeenkomstig de artikelen 8.1.1 van de bouwverordening gemeente Súdwest Fryslân en de aanvraag in behandeling is genomen;
- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd, deze maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier;
- H-01 Huidige toestand: plattegronden 1:100 A1 19-01-12
- H-02 Huidige toestand: gevels en doorsneden 1:100 A1v 19-01-12
- F-01 Foto's bestaande toestand 11-07-2012
- Bv-01 Plattegronden **definitief** 1:100 A1 11-07-12
- Bv-02 Gevels **definitief** 1:100 A1v 11-07-12
- Bv-03 principedetails **definitief** 1:5 A3 11-07-12
- Bv-04 rioleringsplan **definitief** 1:100 A1 11-07-12
- Brandveiligheidsvoorzieningen Cauberg-Huygen
- S-01 slooptekening gevels **definitief** 1:100 A1v 19-01-12
- S-02 slooptekening plattegronden **definitief** 1:100 A1 19-01-12
- **Constructiegegevens**
- 11-3102-01 berekeningen 26-03-12
- W-001 26-03-12
- W-101 26-03-12
- W-301 26-03-12
- W-302 26-03-12
- **Overige documenten:**
- RTB rapport toetsing bouwbesluit **definitief** 11-07-12
- Ruimtelijke onderbouwing juli 2012
- Quikscan flora en fauna;
- Inspectierapport BAB
- Asbest inventarisatie d.d. 14 november 2012;
- Asbest inventarisatie type B d.d. 19 maart 2012;
- Programma van eisen (concept) d.d. 5 februari 2012.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Op- en aanmerkingen m.b.t. de ingediende constructieve gegevens:

- realisatie van paalfunderingen moet volgens CUR-aanbeveling 114 plaatsvinden;
- onder alle op de grond gestorte betonconstructies moet een harde (drukvast) werkvloer worden aangebracht; een werkvloer bestaande uit (noppen)folie op een (verdicht) zandbed is niet toegestaan.

Brandveiligheid:

- op iedere bouwlaag moet een draagbaar blusmiddel worden aangebracht. 80 % van alle beginnende branden worden met een draagbaar blusmiddel geblust omdat dit blusmiddel gebruiksvriendelijk is;
- er moet voor ingebruikname van het bouwwerk een ontruimingsplan worden ingediend bij brandpreventie gemeente Súdwest-Fryslân;
- minimaal 4 weken voor ingebruikname moet een melding brandveilig gebruik worden ingediend bij brandpreventie gemeente Súdwest-Fryslân;
- het definitieve PVE van de brandmeldinstallatie moet worden aangeboden bij brandpreventie.

Milieu:

- vrijkomende grond mag alleen worden afgevoerd als het bevoegd gezag daarvoor toestemming geeft;

- indien de hoeveelheid af te voeren grond minder is dan 50 m³., is de gemeente het bevoegd gezag en kunt u contact opnemen met de team Backoffice, afdeling Vergunningverlening/ Milieu (telefoon 0515-489000);
- het aansluiten van de riolering op het gemeentelijk rioolstelsel dient op aanwijzing van team Bestek Ruimtelijk Beheer, afdeling Dorpen en Steden van de gemeente Súdwest Fryslân te worden uitgevoerd.

Kennisgeving aanvang:

Afdeling Handhaving en Toezicht dient tenminste 1 week voor de werkzaamheden in kennis gesteld te worden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bijgevoegde gele kaartje.

Kennisgeving bepaalde werkzaamheden:

Afdeling Handhaving en Toezicht dient minimaal 2 werkdagen van te voren in kennis gesteld te worden van de volgende werkzaamheden:

- ontgravingwerkzaamheden;
- heiwerkzaamheden;
- grondverbeteringwerkzaamheden;
- het storten van beton. (i.v.m. controle wapening).

Hiervoor kunt u bellen met deze afdeling (telefoon 0515-489000)

Gereedmelding bouwwerkzaamheden:

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij afdeling Handhaving en Toezicht gemeld. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bijgevoegde groene kaartje.

Verbod tot ingebruikneming:

Na de realisatie van het bouwwerk, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien:

- het bouwwerk niet, voor controle, gereed is gemeld bij afdeling Handhaving en Toezicht;
- het bouwwerk in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

Intrekking vergunning:

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- indien blijkt dat de houder van de omgevingsvergunning niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.2 van de Wabo;
- indien binnen de in de bouwverordening gestelde termijn geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of indien de werkzaamheden langer dan de in bouwverordening gestelde termijn hebben stilgelegen;
- op verzoek van de aanvrager.

Activiteit Slopen

- de veiligheid tijdens het slopen dient te worden gewaarborgd;
- het scheiden en gescheiden afvoeren van het sloopafval dient te geschieden naar een daartoe bestemde bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting die over een vergunning beschikt ingevolge de Wet milieubeheer, tenminste inhoudende een scheiding in een fractie gevaarlijk afval (asbest) en een fractie overig afval (puin, hout, etc.);
- twee werkdagen voor aanvang van de (asbest-) sloop dient dit aan de afdeling Handhaving en Toezicht van de gemeente Súdwest Fryslân te worden gemeld;
- het asbest mag alleen worden verwijderd door een deskundig SC 530 gecertificeerd bedrijf onder asbestcondities;
- een kopie van de stortbonnen moet ingediend worden bij de afdeling Handhaving en Toezicht van de Gemeente Súdwest Fryslân;
- binnen 2 weken na einde asbestsanering dient een vrijgave certificaat te zijn ontvangen door de afdeling Handhaving en Toezicht.

**Ruimtelijke onderbouwing
Sneek - Jan van Nassaustraaf 48b**

Juli 2012

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING SNEEK -
JAN VAN NASSAUSTRAT 48b**

CODE 129974 / 17-07-12

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2. 1. Historie van het plangebied	3
2. 2. Huidige situatie in het plangebied	3
2. 3. Gewenste situatie	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Wegverkeerslawaaï	9
4. 2. Luchtkwaliteit	9
4. 3. Milieuzonering	10
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Ecologie	10
4. 6. Water	11
4. 7. Bodem	11
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	12
5. UITVOERBAARHEID	13
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5. 2. Grondexploitatie	13
5. 3. Economische uitvoerbaarheid	13
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	14

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Ecologisch veldonderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Verkennd bodemonderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Vestia Zuid Nederland heeft plannen om de voormalige Ichtuskerk aan de Jan van Nassastraat 48b te verbouwen tot een Thomashuis. Een Thomashuis is een kleinschalige woonvorm, waarbij volwassen met een verstandelijke beperking begeleid wonen.

De Ichtuskerk, dat aangewezen is als een gemeentelijk monument, staat al enige tijd leeg. De gemeente Súdwest Fryslân heeft positief gereageerd op de aanvraag voor de verbouwing. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is daarom gekozen om op basis van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo het project mogelijk te maken. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de wijk Sperkhem, ten zuidoosten van het stadscentrum van Sneek. Het gebied wordt begrensd door de Jan van Nassastraat (aan de zuidwestzijde), de Anna Paulownastraat (aan de noordzijde), Prins Mauritsstraat (aan de oostzijde) en een klein parkje aan de zuidzijde.



Figuur 1. Ligging van het projectgebied

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan Sperkhem - Tuindorp (2011). Op het perceel is de bestemming 'Maatschappelijk' van toepassing. Daarbij geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter en een maximale goothoogte van 9 meter. Op grond van de begripsbepaling in het bestemmingsplan is bewoning binnen deze bestemming niet toegestaan.



Figuur 2. Uitsnede van het geldende bestemmingsplan Sperkhem - Tuindorp

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6 ten slotte, wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2. 1. Historie van het plangebied

De wijk Sperkhem is genoemd naar een voormalige watergang die door het gebied liep. Deze gracht is weer vernoemd naar een oude boerderij op de locatie (zie onderstaand figuur). De meeste woningen in het gebied zijn gebouwd tussen 1900 en de Tweede Wereldoorlog. Rond 1950 is de watergang gedempt. De Lichtuskerk is op deze plek gebouwd in 1957. De kerk vormt een stedenbouwkundig accent in de wijk Sperkhem, die voornamelijk uit woningen bestaat.



Figuur 3. Kaartje van het plangebied uit 1909

2. 2. Huidige situatie in het plangebied

In de huidige situatie een kerkgebouw aanwezig, dat in 2007 buiten gebruik is gesteld. De Lichtuskerk is in 1959 gebouwd naar een ontwerp van J. Vegter. De bebouwing bestaat uit meerdere bouwdelen. Ten eerste het kerkgebouw met een kap. Kenmerkend zijn de 18 vierkante vensters boven de hoofdingang, die samen een patroon vormen. Opvallend is de kerktoeren. Deze is vierkant van vorm en heeft een open betonnen opbouw met kerkklokken en torenspits. Tot slot is er een lage aanbouw met een flauwe dakhelling, die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Vanwege de uitstraling en het beeldbepalende karakter van de kerk, is deze in 2006 aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand is kenmerkend voor de wederopbouwperiode. Sinds 2007 staat de kerk leeg en is deze volledig dichtgetimmerd. Het orgel is verplaatst naar elders in de gemeente. In figuur 4 is de huidige staat van het pand te zien.



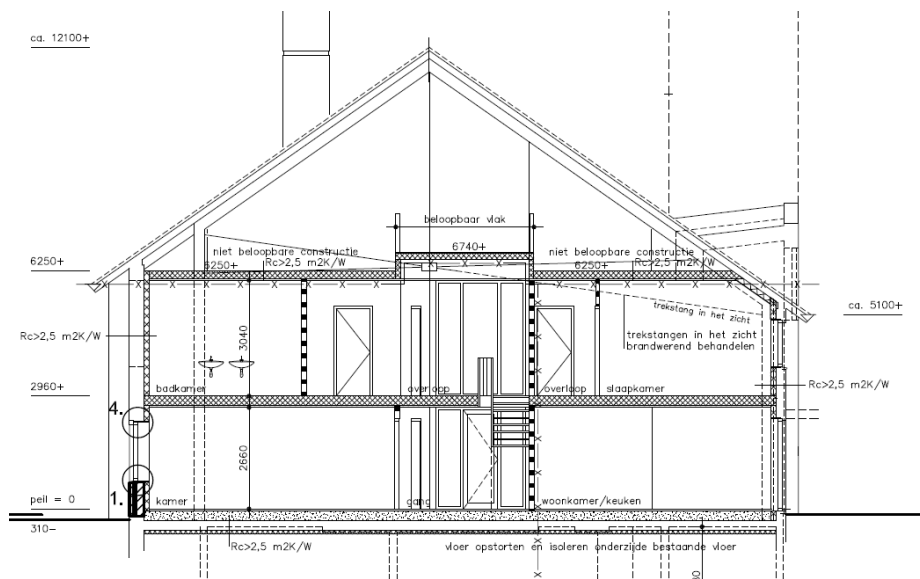
Figuur 4. De Ichtuskerk gezien vanuit de Anna Paulownastraat

Ten zuidwesten van het kerkgebouw ligt een parkeerterreintje. Ten zuidoosten van het kerkgebouw ligt een grasveld met een speelterreintje. Daarnaast liggen er woningen rondom de plangebied.

2. 3. Gewenste situatie

In de toekomstige situatie blijft de hoofdbebouwing (het kerkgebouw en de toren) bestaan. De aanbouw naast de kerk wordt gesloopt. In het kerkgebouw worden een eerste verdieping en een zolder toegevoegd. In de onderstaande figuur wordt een indruk gegeven van de indeling van het gebouw.

In het gebouw worden slaapkamers, sanitaire voorzieningen en gemeenschappelijk ruimtes gerealiseerd. Er kunnen 8 mensen wonen in het Thomashuis. Daarnaast zijn er 2 begeleiders permanent aanwezig. Hiervoor wordt binnen het kerkgebouw woonruimte gerealiseerd. Op de verdieping wordt ook een kamer gereserveerd voor logés.



Figuur 5. Dwarsdoorsnede van de toekomstige situatie

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In 2012 zijn het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) en de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is aangegeven welke zaken het Rijk van nationaal belang acht. Met de SVIR zet het Rijk in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR vervangt de *Nota Ruimte* en de *Nota Mobiliteit*.

Meer dan bij de voorgaande nota's legt het Rijk het primaat van de ruimtelijke ordening bij provincies en gemeenten ('decentraal, tenzij...'). Een aantal rijksbelangen en planologische instrumenten komt daarmee te vervallen. Voorbeelden hiervan zijn de Nationale Landschappen, Rijksbufferzones. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren hanteert het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking:

- beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale vraag;
- beoordelen of deze vraag ook binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd kan worden;
- en een beoordeling of - indien het voorgaande niet het geval is - de locatie buiten bestaand bebouwd gebied wel multimodaal is of kan worden ontsloten.

Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken en schrijft voor binnen welke zaken in een ruimtelijk plan van rijkswege moeten worden vastgelegd.

Conclusie rijksbeleid

Het voornemen is in overeenstemming met het uitgangspunt dat verstedelijking zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied moet plaatsvinden. Verder bevat het rijksbeleid geen concrete uitgangspunten voor de locatie.

3. 2. Provinciaal beleid

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

Op 3 december 2006 is het *Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte* vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

De uitgangspunten van het Streekplan zijn juridisch verankerd in de Verordening Romte die in 15 juni 2011 van kracht is geworden.

Bundelingsbeleid

De provincie kiest er voor een concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden. De regio rond Sneek is aangemerkt als bundelingsgebied.

Conclusie provinciaal beleid

Het voornemen past binnen het provinciaal beleid. Met het hergebruik van het kerkgebouw wordt enerzijds de belevingskwaliteit van het gebouw in stand gehouden, maar wordt anderzijds de gebruikswaarde en de toekomstwaarde verhoogd. Ook past het plan binnen het bundelingsbeleid van de provincie.

3. 3. Gemeentelijk beleid

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

Een integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor het benutten van kansen is een grote stimulans en een onmisbaar instrument voor gemeente. In de ontwikkelingsvisie is een visie op de ontwikkeling van de stad tot 2010 met een doorkijk naar de verdere toekomst uitgezet. Het doel is om Sneek een vitale stad te laten zijn, centrumstad voor Zuidwest-Fryslân en een belangrijke speler in de A7-zone.

Dit houdt in dat gemeente een substantiële bijdrage wil leveren aan de werkgelegenheid en aan de vraag naar woningen en voorzieningen. Om hier aan tegemoet te komen, dient aan de essentiële voorwaarde van bereikbaarheid te worden voldaan en gezorgd te worden voor een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in de bestaande stad. Onder meer het bieden van een breed scala aan woonmilieus wordt in dit kader genoemd.

De differentiatie in een variëteit aan woonmilieus moet verschillende doelgroepen voldoende mogelijkheden bieden voor passende huisvesting. Daarnaast wordt het doel nagestreefd om een vestigingsoverschot in de gemeente te bereiken. Om deze doelstellingen te bereiken heeft Sneek tot 2010 de behoefte aan 1.600 nieuwe woningen. Rekening houdend met woningverlies, als gevolg van herstructurering, sloop en onttrekking, is de gewenste bouwproductie op 2.400 woningen geraamd. Uitgangspunt bij dit woningbouwbeleid is een evenwichtige combinatie van herstructurering van, inbreiding in en uitbreiding aan bestaand stedelijk gebied.

Woonplan Sneek 2005-2010: De reanimatie van de door stroming (2005)

Het beleid van het woonplan is gericht op een aantal speerpunten:

- het bevorderen van voldoende betaalbare woningen in de huursector;
- het vergroten van de zelfredzaamheid van kwetsbare doelgroepen. Dit wordt bereikt door zowel de woningen als de woonomgeving toegankelijker te maken;
- het bieden van zorg- en welzijnsdiensten in de wijk voor de dubbel vergrijzende bevolking (wat inhoudt dat het aantal ouderen en de levensverwachting van ouderen toeneemt).

Het woonplan is voor een belangrijk deel gericht op het herstel van de mechanismen op de (lokale) woningmarkt, vandaar de titel van het beleidsdocument: 'De reanimatie van de doorstroming'. Hiertoe is onder andere ingezet op een kwalitatieve koerswijziging in het woningbouwbeleid.

Conclusie gemeentelijk beleid

Met het plan kan een zorgbehoevende doelgroep op een kleinschalige manier in een bijzonder woonmilieu worden gehuisvest. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk structuurbeleid dat inzet op een diversificatie van de woonmilieus en het inzetten op inbreiding in bestaand bebouwd gebied.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij de herbestemming van bestaande gebouwen, moet worden gekeken of deze functie past in de omgeving. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

De wegen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen in een 30 km/uur-zone. Voor deze wegen geldt geen geluidzone in de zin van de *Wet geluidhinder*. De verkeersintensiteit in de buurt is daarnaast niet dusdanig, dat het uitvoeren van nader onderzoek naar de akoestische situatie noodzakelijk is. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de uitvoerbaarheid van project dan ook niet in de weg.

4. 2. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

In het Thomashuis worden 8 kamers mogelijk gemaakt. De verkeersaan-trekkende werking van de locatie is zo beperkt dat de bijdrage aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen op basis van het *Besluit NIBM* niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Overigens zijn de achtergrondconcentraties voor de stoffen stikstofdioxide en fijn stof dusdanig laag, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor dit project.

4. 3. Milieuzonering

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

De ontwikkeling vindt midden in een woonwijk plaats en past daardoor goed in de directe omgeving. Op een afstand van circa 20 meter van het kerkgebouw bevindt zich een aantal speeltoestellen. Voor speeltoestellen zijn in de VNG-brochure geen richtafstanden opgenomen. Deze functies zijn zo kleinschalig dat die op korte afstanden van woningen toelaatbaar kunnen worden geacht. Het aspect milieuzonering is daarmee geen belemmering voor dit project.

4. 4. Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waar gevaarlijke worden opgeslagen, routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, aargastransportleidingen of risicobronnen anderszins. Het aspect externe veiligheid heeft daardoor geen gevolgen voor dit project.

4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Ter plaatse van het projectgebied is door Hamabest BV in het kader van de natuurwetgeving een quickscan uitgevoerd (zie bijlage 1). Op basis van de quickscan wordt geconcludeerd:

- dat gelet op de grote afstand tot EHS- en Natura 2000-gebieden en de aard van de ingreep geen negatieve effecten voor deze gebieden aan de orde zijn;
- de bebouwing is in potentie geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen of als broedlocatie voor vogelsoorten als de gierzwaluw. Omdat de dakoverschotten en spouwmuren in stand worden gehouden, zijn negatieve gevolgen voor deze soorten echter niet te verwachten.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het project, wat betreft het aspect ecologie, uitvoerbaar is.

4. 6. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Het project is aangemeld bij Wetterskip Fryslân via www.dewatertoets.nl. Na het invullen van een aantal standaardvragen, geeft het Wetterskip aan welk type procedure voor de watertoets moet worden gevolgd. Omdat het gaat om het herbestemmen van bestaande bebouwing, laat het Wetterskip dat er geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Daarmee geeft zij een positief wateradvies af.

4. 7. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2).

In de bovengrond en het grondwater worden verschillende lichte verontreinigingen aangetroffen. Mogelijk hangen deze samen met de demping van de Sperkhem met puinmateriaal.

Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden, is er geen reden om nader onderzoek uit te voeren. Het aspect bodem staat de uitvoering van het project niet in de weg.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Het project vindt plaats in bestaande bebouwing en brengt daarbij geen extra bodemingrepen met zich mee. Verstoring van archeologische waarden is daardoor niet aan de orde.

Cultuurhistorie

Het kerkgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit vanwege de beeldbepalende waarde en de kenmerkende wederopbouwarchitectuur. Door het hoofdgebouw in stand te laten en te gebruiken voor een nieuwe functie, wordt het bebouwingsbeeld en de cultuurhistorische waarde van de bebouwing gehandhaafd. De uiterlijke kenmerken blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd. Ook enkele interne kenmerken, zoals de preekstoel en enkele bebouwingselementen, worden hergebruikt en blijven zo veel mogelijk zichtbaar. Een deel van de bebouwing, namelijk een aanbouw, wordt wel gesloopt. Dit doet echter geen afbreuk aan de kenmerkende waarde van de bebouwing, aangezien dit bouwwerk een ondergeschikt deel uit maakt van het geheel en geen kenmerkende elementen bevat.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. De resultaten uit de voorgenoemde procedure tonen de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een omgevingsvergunning. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Toetsing en conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt de realisatie van meerdere wooneenheden mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten, waarin het verhaal van eventuele planschade privaatrechtelijk geregeld is. Er is geen sprake van eventuele andere kosten. Omdat de bouwmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet toenemen, wordt ingeschat dat van planschade geen sprake kan zijn.

Doordat het kostenverhaal 'anderszins' geregeld is en er geen locatie-eisen of eisen aan de fasering hoeven te worden gesteld, is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

5. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waar de gemeente geen kosten aan heeft. Doordat de initiatiefnemer de financiering voor het bouwplan heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee het oprichten van een nieuw Thomashuis in de voormalige Lichtuskerk in Sneek, in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De aanvraag is aangemerkt als een aanvraag om “planologisch strijdig gebruik” als bedoeld in artikel 2.1, 1^e lid onder c van de Wabo. Voor de ontwikkeling wordt tevens een aanvraag voor het onderdeel “bouwen” en “brandveilig gebruik” ingediend.

Afweging

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als op gemeentelijk niveau. De ontwikkeling veroorzaakt geen conflicten met sectorale regelgeving.

Het project doet geen afbreuk aan natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving en is functioneel goed inpasbaar.

Conclusie

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

===