

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van wijziging bestemming pand Johan Willem Frisostraat 25 te Sneek van detailhandel naar wonen.



Opdrachtgevers:

fam. Gorter - Boomsma
Johan Willem Frisostraat 25
8606 CS Sneek

Sneek, 10 april 2014

Inhoudsopgave

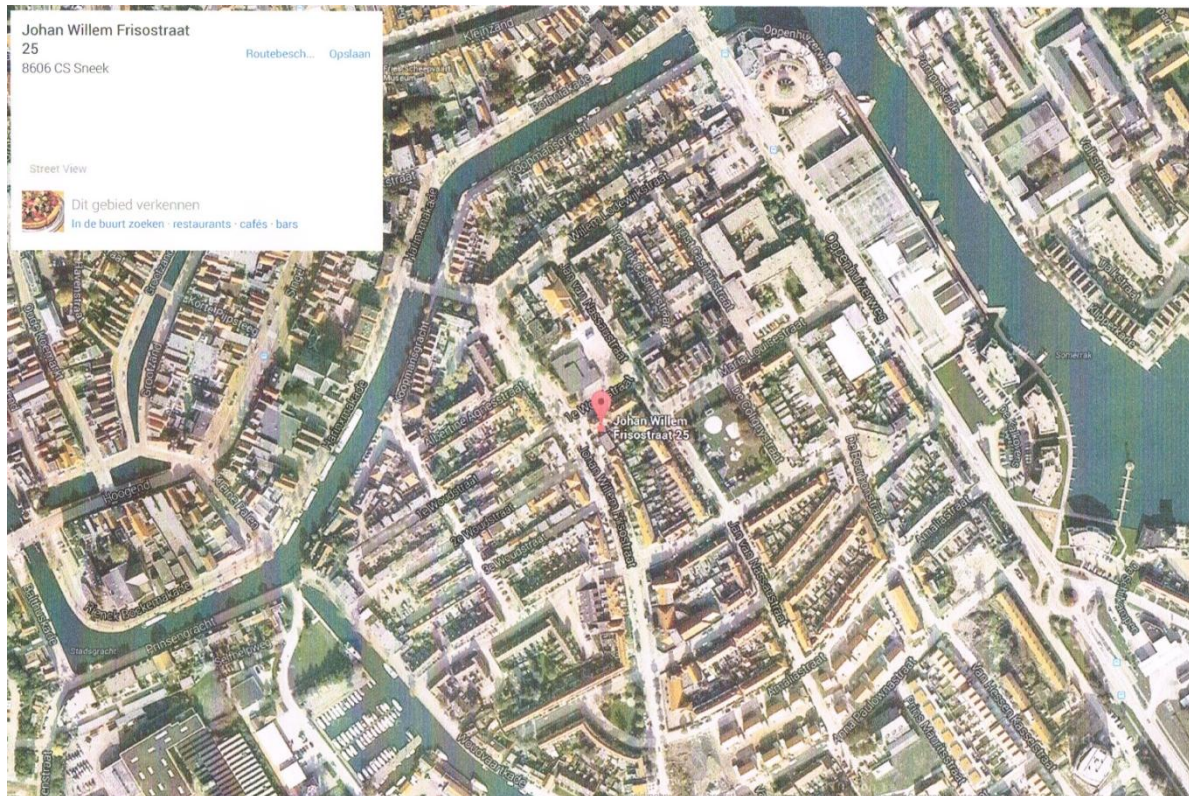
1.	Inleiding	bladzijde 3
2.	Aanleiding	bladzijde 5
3.	Omgevingsfactoren	
3.1	Hinder van bedrijven en voorzieningen	bladzijde 6
3.2	Cultuurhistorie	bladzijde 7
3.3	Bodem	bladzijde 10
3.4	Ecologie	bladzijde 11
3.5	Externe veiligheid	bladzijde 12
3.6	Geluid	bladzijde 13
3.7	Luchtkwaliteit	bladzijde 14
3.8	Water	bladzijde 15
4.	Juridische toelichting	bladzijde 16
4.1	Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan	
4.2	Procedure	
5.	Uitvoerbaarheid	bladzijde 17
5.1	Economisch	
5.2	Maatschappelijk	

1. Inleiding

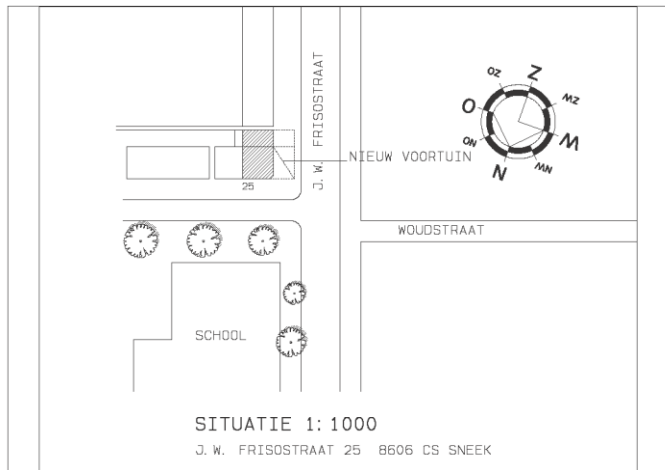
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het verlenen van planologische medewerking aan het verzoek om de bestemming van het pand Johan Willem Frisostraat 25 te Sneek te wijzigen van detailhandel naar wonen.

De onderverdieping van het pand is voorheen als bedrijf (slagerij) in gebruik geweest.

De bovenverdieping was al als woning (van de opdrachtgevers) in gebruik.



Luchtfoto gebied met perceel



Figuur 1.1. ligging perceel-pand

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Sperkhem-Tuindorp en heeft daarin de bestemming 'detailhandel'. De voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Detailhandel
- b. Wonen voor zover het bouwlagen boven de begane grondlaag betreft

Het verzoek is daardoor strijdig met het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 (projectafwijkingsbesluit) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft per brief van 7 januari 2014 aangegeven mee te willen werken aan het verzoek. Daarbij is overwogen dat de woonfunctie past in de omgeving. Verder is overwogen dat de toevoeging van deze woning aan de woningvoorraad in Sneek geen probleem is.

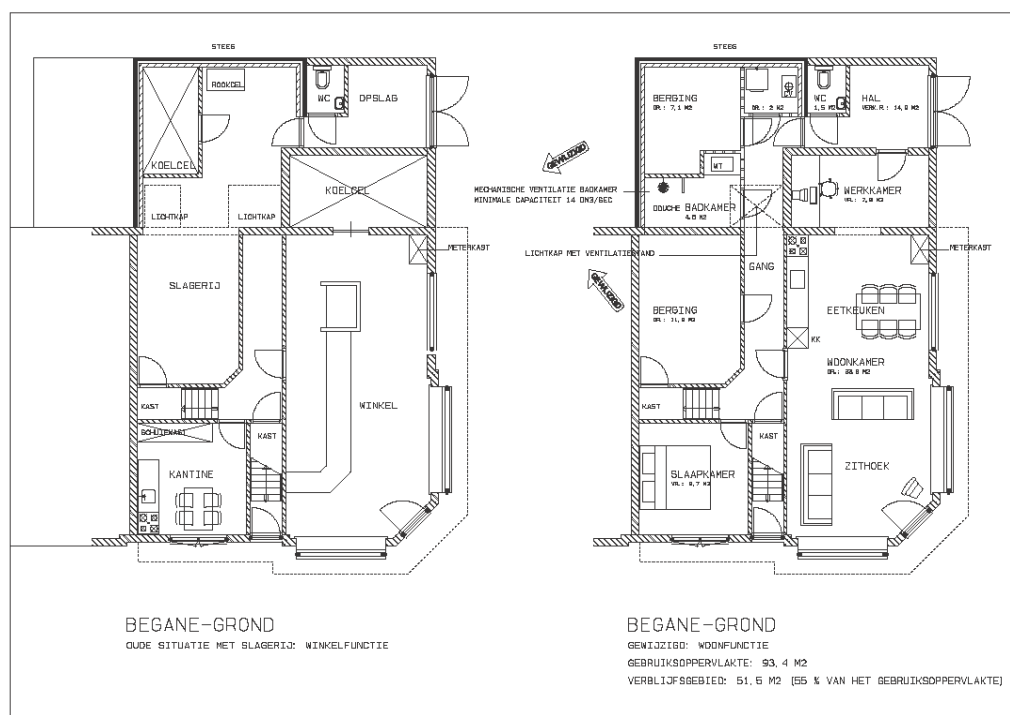
2. Aanleiding.

De familie Gorter is eigenaar van het pand Johan Willem Friso straat 25 in Sneek. Voorheen was er op de begane grond een slagerij gevestigd en woonde men zelf boven de slagerij; de bovenwoning is hiertoe verbouwd in 2000.

Door economische omstandigheden en minder goede gezondheid van dhr. Gorter (deze was slager) heeft men de slagerij moeten sluiten. Dhr. Gorter heeft een kunstnie gekregen en heeft daarnaast artrose in de enkels. Voor de medische verklaring verwijs ik naar de al eerder ingediende medische gegevens.

Eerst heeft men geprobeerd om de winkel te verkopen, maar dat is niet gelukt. De stagnerende woning markt en het verdwijnen van winkels uit de wijken is hiervan de reden. De kans om hier weer een winkel te beginnen acht men dan ook klein.

Aangezien dhr. Gorter steeds meer moeite kreeg met traplopen, is het plan opgevat om de winkel te verbouwen tot woning; dit is inmiddels ook uitgevoerd. Zie onderstaande tekening



Daarnaast was het verhuren van de bovenwoning ook een financiële vereiste i.v.m. de steeds zwaarder wordende financiële lasten.

De makelaar gaf aan dat voor deze functie verandering; van winkel naar woning een ontheffing bij de gemeente noodzakelijk is. Vandaar de aangevraagde omgevingsvergunning.

3. Omgevingsfactoren

3.1. Hinder van bedrijven en voorzieningen

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

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor

Milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen.

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Het onderhavige plan maakt geen vestiging van een bedrijf mogelijk.

In de directe omgeving van het plan zijn geen bedrijven aanwezig die door de nieuwe woonfunctie in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie:

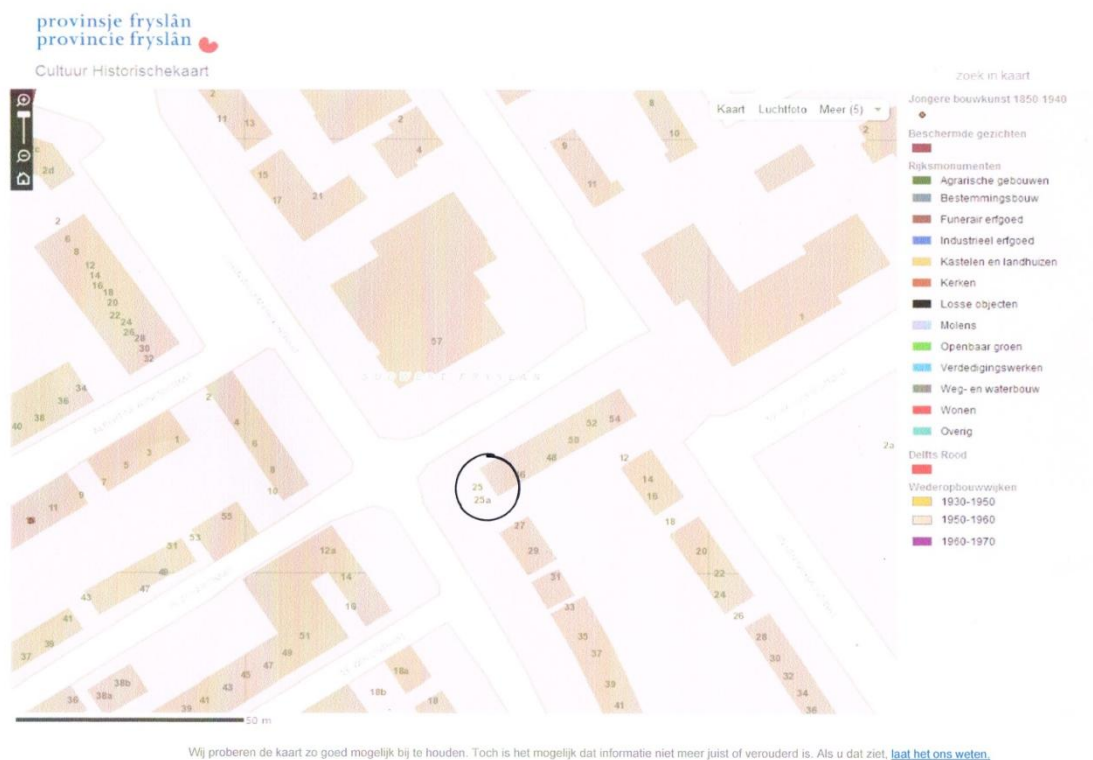
Het aspect hinder van bedrijven en voorzieningen vormt derhalve geen belemmering voor het wijzigen van de detailhandelsbestemming in een woonbestemming.

3.2. Cultuurhistorie

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Monumentenwet 1988. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is deze Monumentenwet gewijzigd. De kern van de 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). De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Conform de gemeentelijke erfgoedvisie en –nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historisch kaart van de provincie Fryslân (CHK2), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is gebruik gemaakt van het document 'Grutsk op 'e Romte' waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Friesland beschreven staan.

Op basis van de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân kan gesteld worden dat er geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn bij de wijziging van de bestemming op het perceel Johan Willem Frisostraat 25 te Sneek.



Figuur 3.2.1 Uitsnede CHK-kaart

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). De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten voor eventueel te verrichten onderzoek, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd – middeleeuwen (800 v Chr. - 1500 n Chr.). Voor deze indeling in twee perioden is gekozen omdat de adviezen voor mogelijke vindplaatsen uit de steentijd vaak verschillen van die voor mogelijke jongere vindplaatsen.

In het plangebied zijn geen bekende vindplaatsen aanwezig, maar er geldt wel een verwachtingswaarde voor de ijzertijd-middeleeuwen. Hiervoor geldt het volgende advies: de provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Voor de periode Steentijd-bronstijd geldt geen archeologische verwachting.

Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging en verbouwing van een reeds bestaand pand naar een woonfunctie kleiner dan 500m² is een nader onderzoek niet vereist. Indien er sprake is van graafwerkzaamheden waarbij archeologische vondsten worden gedaan, dan blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit ongeacht de grootte van de ingreep.

Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit direct gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Súdwest-Fryslân.



Figuur 3.2.2. Plan gebied, uitsnede Famke-kaart (IJzertijd-Middeleeuwen)



Figuur 3.2.3. Plan gebied, uitsnede Famke-kaart (Steentijd-Bronstijd)

Conclusie:

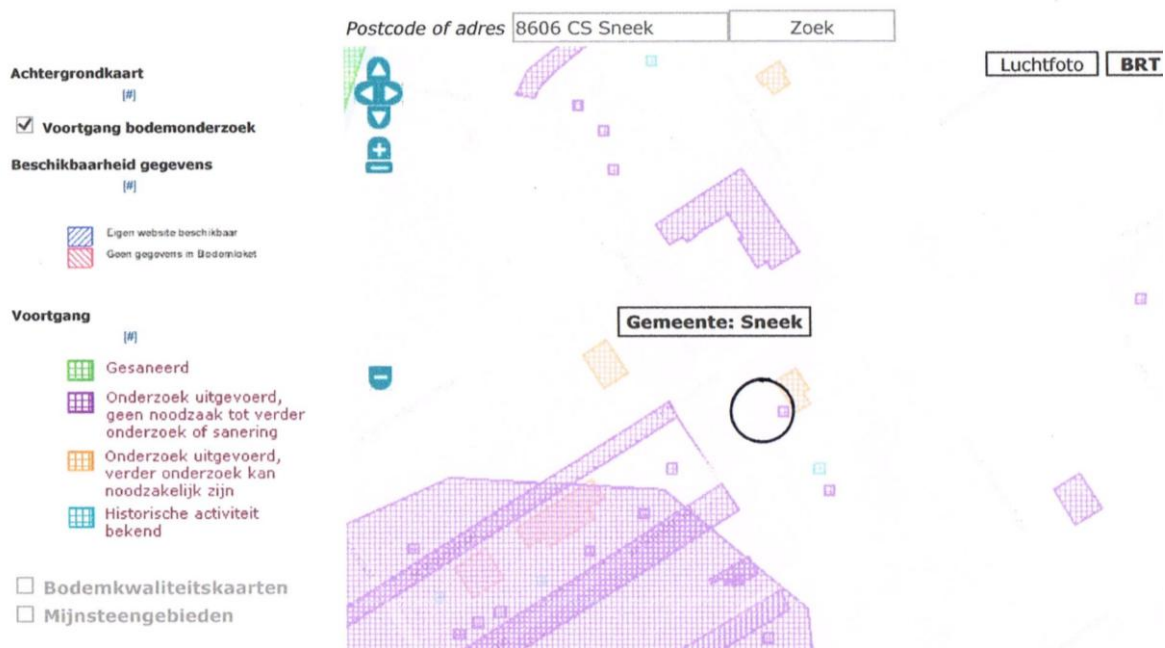
Er zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, inclusief archeologie, geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplan wijziging.

3.3. Bodem

In een ruimtelijke onderbouwing bij een afwijking van een bestemmingsplan moet inzicht worden verkregen in de uitvoerbaarheid van het bouwplan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het toekennen van functies aan gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende (verdachte) locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren.



Uit bovenstaande figuur blijkt dat er op de locatie Johan Willem Frisostraat 25 bodemonderzoek is gedaan. In het verleden hebben hier bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Deze kunnen invloed op de bodemkwaliteit hebben gehad. In het kader de bestemmingsplan wijziging wordt er echter niet in de bodem geroerd. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie:

Aangezien er hier slechts sprake is van een functiewijziging en interne verbouwing van een reeds bestaand gebouw naar een woonfunctie mag er van worden uitgegaan dat het aspect bodem geen belemmering vormt.

3.4. Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van een afwijkingsprocedure is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving. Juridisch en beleidsmatig strekken de planologisch relevante natuur- en landschapsaspecten zich uit over soortenbescherming en gebiedsbescherming.

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

Als er sprake is van een bouwplan dat kan leiden tot negatieve effecten op beschermde planten- en/of diersoorten, geldt vanuit de Flora- en faunawet de plicht om maatregelen te treffen om die te voorkomen. Afhankelijk van de categorie waaronder de soorten vallen, geldt een beschermingsregime.

Gelet op de aard van de inpandige bebouwing zijn er geen negatieve effecten te verwachten. In de omgeving van het onderhavige perceel liggen geen Natura 2000-gebieden of andere natuurgebieden. Het initiatief heeft geen negatieve invloed op een dergelijk gebied.

Conclusie:

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de bestemmingsplan wijziging van het pand.

Wel dient rekening te worden gehouden met de hiervoor vermelde "zorgplicht".

3.5. Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- het transport van gevaarlijke stoffen, zoals wegen, buisleidingen, 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.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in verschillende wet- en regelgeving. Voor het betreffende plan moet aan de volgende besluiten getoetst worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen risicobronnen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat er geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. Externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit plan.

3.6. Geluid

Voor het aspect geluid wordt deze situatie beoordeeld vanuit de Wet Geluidhinder (Wgh) en vanuit goede ruimtelijke ordening.

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de wijk Sperkhem-Tuindorp. De ontwikkeling ligt niet binnen een zone van railverkeer en/of industrielawaai zoals bedoeld in de Wgh.

Onderzoek voor deze aspecten is derhalve niet nodig.

In de directe omgeving van beoogde ontwikkeling zijn diverse wegen te onderscheiden.

Indien een weg een snelheid heeft van meer dan 30 km/uur, dan ligt er rond de weg een geluidszone. In de Johan Wilem Frisostraat en omliggende wegen geldt een

maximale snelheid van 30 km/uur.

Vanuit de wet geluidhinder is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ditzelfde geldt voor geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het verzoek betreft de verbouw van het pand tot twee woningen. Hiervan zijn geen nadelige geluidseffecten te verwachten. Vanwege de maximum van 30 km/uur zijn er ook geen negatieve geluidseffecten op de woningen te verwachten.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.7. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

De verbouw van het pand tot twee woningen heeft geen gevolgen voor het aspect luchtkwaliteit waardoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.8. Water

Op grond van artikel 6.18 Bor is de watertoets verplicht voor omgevingsvergunningen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het nieuwe gebruik van het pand voor 2 woningen leidt niet tot een toename van het verharde oppervlak van het perceel. Eerder tot een vermindering van het verhard oppervlakte omdat het voorterrein van de winkel tuin word. Het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en op de afvalwaterketen. De beide woningen zijn al aangesloten op de riolering.

Conclusie:

Het aspect water is derhalve geen belemmering voor het verlenen van medewerking aan het initiatief.

4. Juridische toelichting

4.1. Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Zoals eerder al is aangegeven, is ervoor gekozen om het planvoornemen mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan (hierna omgevingsvergunning) als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3°. De omgevingsvergunning bestaat uit een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid a, onder 3° van de Wabo) en uit een digitale plancontour die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen. De plancontour heeft betrekking op het gehele perceel Johan Willem Frisostraat 25 te Sneek.

4.2 Procedure

In artikel 3.10 van de Wabo staat dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°. Voor voorliggend project kan alleen vergunning worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, waardoor de uitgebreide procedure van toepassing is.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen, ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders. Vooraf is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De gemeente heeft op 7 januari 2014 zijn planologische instemming gegeven met betrekking tot dit plan.

Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) 6 weken ter inzage.

Een ieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking na bekendmaking van het besluit. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan. Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens een voorlopige voorziening worden aangevraagd)

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het plan voor de bestemmingsplan wijziging van het pand Johan Willem Frisostraat 25 te Sneek.

De kosten hiervan zijn voor rekening van deze initiatiefnemer.

Als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning kan door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

Gelet op de zeer beperkte impact van het bouwplan mag redelijkerwijs worden aangenomen dat dergelijke verzoeken niet zullen worden ingediend en worden gehonoreerd.

Op basis van deze overweging moet de voorliggende ruimtelijke onderbouwing economisch uitvoerbaar worden geacht.

De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijk

De verwachting is dat het initiatief maatschappelijk draagvlak heeft. Zoals in hoofdstuk 4.2 is aangegeven, wordt het initiatief gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Daaruit zal blijken of dit inderdaad het geval is.

Sneek, 10 april 2014

Hilbrand Tigchelaar architect bna
Meeuwenlaan 8 8601 XS Sneek
tel. 0515 - 427405