

Datum besluit: 3 oktober 2018

Beschikking omgevingsvergunning UV20170880

Burgemeester en wethouders hebben op 06 december 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel kadastraal bekend gemeente SNE00, sectie C, nummers 6309, 6137 en 8765, plaatselijk bekend Oude Oppenhuizerweg 4 te Sneek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20170880 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het vernieuwen en vergroten van de supermarkt
OV Strijdig planologisch gebruik	het vernieuwen en vergroten van de supermarkt
OV Inrit/uitweg	het vernieuwen en vergroten van de supermarkt
OV Reclame	het vernieuwen en vergroten van de supermarkt

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde vergunning te verlenen.

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij dit besluit behorende bijlagen, overwegingen, voorschriften en gewaarmerkte stukken deel uit maken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Bouwen;
- Strijdig planologisch gebruik;
- Inrit/uitweg;
- Reclame.

Daarnaast besluiten burgemeester en wethouders het volgende:

- I. Burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van het geldende bestemmingsplan Sneek, Houkesloot / 't Ges, conform artikel 2,12, 1^e lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beoordeling

De bij dit besluit horende overwegingen op basis waarvan de aanvraag is beoordeeld en op grond waarvan dit besluit is genomen zijn genoemd in bijlage 1 en maken deel uit van dit besluit.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Belanghebbenden die het niet eens zijn met bovenstaande beschikking en tegen het ontwerpbesluit zienswijzen hebben ingediend, kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen de termijn van terinzagelegging beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres
- de datum
- het besluit waartegen u in beroep gaat
- de redenen waarom u in beroep gaat
- uw handtekening

Stuur uw brief naar:
Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN

U kunt ook digitaal in beroep gaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.
Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u de uitspraak op uw beroep niet afwachten?

Als u in beroep gaat, blijft ons besluit in ieder geval geldig totdat er een uitspraak gedaan is over het besluit door de rechter. Wilt u deze uitspraak niet afwachten en snel duidelijkheid? Vraag dan de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening. Dit betekent dat de rechter snel naar uw verzoek kijkt en alvast een voorlopige uitspraak doet.

Het adres van de voorzieningenrechter is:
Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen.
U moet hiervoor wel kosten betalen. Vraag dit na bij de rechtbank.

Met vriendelijke groet,

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



J. Dijkstra

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het vernieuwen en vergroten van de supermarkt op het perceel Oude Oppenhuizerweg 4 te Sneek met het nummer UV20170880 en moeten worden geacht deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 1: Overwegingen.

Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken.

Bijlage 3: Voorschriften.

Bijlage 1 - Overwegingen

De volgende onderdelen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn inhoudelijk beoordeeld:

- Bouwen;
- Strijdig planologisch gebruik;
- Inrit/uitweg;
- Reclame.

Wij hebben de hierboven genoemde activiteit(en) als volgt beoordeeld.

Algemeen

Ontvangst

Op 06 december 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het vernieuwen en vergroten van de supermarkt op het perceel Oude Oppenhuizerweg 4 te Sneek.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel a van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de daarvoor gestelde toetsingscriteria en kent daarmee een aantal weigeringsgronden.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet op grond van artikel 2.10 van de Wabo worden geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van ons college het niet aannemelijk maken dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (hierna "Bouwbesluit");
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van ons college het niet aannemelijk maken dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld in de gemeentelijke bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria als bedoeld in de gemeentelijke welstandsnota, tenzij ons college van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Ad a: Bouwbesluit

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit. Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Ad b: Bouwverordening

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de relevante voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening. Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Ad c: Toetsing bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan “ Sneek, Houkesloot / 't Ges”. De gronden zijn voorzien van de bestemming “Gemengd” met de functieaanduidingen “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” en “supermarkt” en de gebiedsaanduiding “geluidszone - industrie.

Het plan tot vervangende nieuwbouw van de Lidl aan de Oppenhuizerweg te Sneek is deels in strijd met het bestemmingsplan. Een deel van het terrein heeft de aanduiding “Verkooppunt motorbrandstoffen” waarbinnen het realiseren van een winkel niet is toegestaan.

Via de projectafwijklingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo kan medewerking aan het totaalplan gegeven worden.

In het kader van de daaraan voorafgaande belangenafweging zijn de volgende aspecten gewogen:

- **Inpassing**

Voor wat betreft de inpassing is vooral gekeken naar verkeersveiligheid, hoeveelheid noodzakelijk aan te leggen parkeerplaatsen, het laden en lossen, de algemene stedenbouwkundige invulling met bijbehorende Ruimtelijke Kwaliteit en de gemeentelijke Detailhandelsstructuurvisie.

- **Laden en lossen/parkeren**

De voor de uitbreiding van de winkel extra noodzakelijke parkeerplaatsen (op basis van de Crow richtlijn, 138 in getal, kunnen op de beschikbare (eigen) grond worden aangelegd terwijl ook het laden en lossen op eigen terrein plaats zal vinden. Vooral voor het laden en lossen wordt het nieuwe plan als een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de oude situatie gezien.

- **Ruimtelijke Kwaliteit**

Bij de ontwikkeling van het plan is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de Ruimtelijke Inpassing en kwaliteit van zowel het gebouw als het terrein. Zo wordt de bomenstructuur langs de Oppenhuizerweg langs dit terrein doorgezet en wordt rondom een afschermende haag geplant. Tevens zullen de beide voorgevels van de winkel in baksteen worden uitgevoerd, dit in afwijking van de standaard voor de Lidl.

- **De Detailhandelsstructuurvisie verzet zich niet expliciet tegen de onderhavige plannen.**

Daaraan liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag.
Complete nieuwvestiging zou op basis van de huidige visie niet mogelijk geweest zijn. Buiten het centrum en de schillocaties zijn namelijk uitsluitend wijksupermarkten toegestaan.

- **De huidige Lidl is echter in het verleden met medewerking van de voormalige gemeente Sneek als solitaire supermarkt de mogelijkheid gegeven zich op de huidige locatie te vestigen. Een en ander is toen ook als zodanig in het bestemmingsplan Sneek-Houkesloot It Ges vertaald. Feitelijk is de functie dus juridisch reeds verankerd.**

- **Ruimtelijke onderbouwing**

Door de Lidl is ten behoeve van het bouwplan en de noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan een Ruimtelijke Onderbouwing (ROB) opgesteld. In deze ROB wordt op de individuele omgevingsaspecten ingegaan. Op basis van de omgevingsaspecten is het plan mogelijk.

Eindconclusie is dat het nieuwbouwplan planologisch/stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht.

Ad d: Welstand

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”) op 16 april 2018, advies nummer W17SWF431-2.

De commissie heeft geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling is uitgegaan van de toepassing van een haag met leilindes tussen de laden- en lossen zone en de straat.

Uit nader onderzoek is ons gebleken dat onder de genoemde groenstrook diverse kabels en leidingen liggen, waardoor het uit praktisch oogpunt niet mogelijk is een haag en leilindes te realiseren. De wortels van de begroeiing kunnen namelijk schade aan kabels en leidingen veroorzaken, of werkzaamheden aan kabels en leidingen kunnen misschien niet worden uitgevoerd door de aanwezigheid van wortels. Daarom hebben wij dit aspect nog eens in overweging genomen.

Het inpassingsplan is in nauw overleg tussen gemeente en de Lidl tot stand gekomen. Daarbij is de ruimtelijke kwaliteit van het plan bepalend geweest voor de uiteindelijke medewerking aan dit plan wat in afwijking van het bestemmingsplan. Bij dat gezamenlijke eindplan was geen sprake van een haag en leilindes ter hoogte van het laden en lossen. Het achterwege laten daarvan leidt naar onze mening dan ook niet tot een onevenredige vermindering van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie: Gezien de voorgaande overweging zijn er naar onze mening voldoende argumenten aanwezig om in afwijking van het welstandsadvies toch de vergunning te verlenen.

Bodemgesteldheid (artikel 8, vierde lid, Woningwet)

Op de locatie zijn verschillende relevante bodemonderzoeken bekend, welke zijn opgesomd in paragraaf 2.4 van het Plan van aanpak Bodemsanering restverontreiniging van 7 juni 2017. Op basis van deze bodemonderzoeken blijkt dat na sanering op de locatie sprake is van een restverontreiniging.

Gezien de functiewijziging van de locatie en de hiervoor benodigde sloop- en saneringswerkzaamheden, en aangezien naast de sterke restverontreiniging ter plaatse van de riolering ook elders op het terrein mogelijk sprake is van licht verhoogde gehalten/concentraties in de grond en het grondwater, moet voorafgaand aan de ontmanteling, sloop en sanering van het tankstation een beperkt bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal moeten blijken dat de bodem niet zodanig meer is verontreinigd dat er een belemmering is voor de voorgenoemde bouw.

Wanneer er bij de bouwactiviteiten alsnog grond vrij komt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel, kunnen wij verlangen dat de grond is getoetst volgens de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit.

Melding activiteitenbesluit milieubeheer

Bij de aanvraag moet een melding activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) worden ingediend. Deze melding is door ons ontvangen en compleet bevonden.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken hebben vanaf 10 mei 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn een viertal zienswijzen ingediend.

In deze reactienota zal een omschrijving van de concrete zienswijzen worden gegeven met daarbij een reactie van de gemeente alsmede de mogelijke consequenties voor het plan.

De eerste zienswijze gaat in op de volgende aspecten:

1. Er heeft geen overleg tussen de diverse partijen en gemeente plaatsgevonden. Daarmee waren mogelijke bezwaren wellicht te voorkomen geweest;
2. Uitzicht: er wordt een gebouw met een hoogte van 6 meter over de volle breedte van het perceel van zienswijzenindieners gerealiseerd hetgeen esthetisch niet verantwoord wordt geacht;

3. De onderbouwing ten aanzien van het aspect verkeer is niet geheel juist, het huidige aantal verkeersbewegingen van de Lidl ontbreekt en de toename van verkeer vlak voor de ingang van nummer 17 en het links daarvan staande rijtje huizen wordt eveneens niet genoemd wat een onjuist beeld van de (toekomstige)situatie geeft;
4. De verkeersstromen zullen leiden tot een toename van de geluidsoverlast;
5. Men vreest parkeeroverlast bij het pand nummer 17;
6. Door de toename van verkeer op de Oude Oppenhuizerweg ontstaat een onveilige situatie ter hoogte van no 17 en de naastgelegen woningen;
7. Betrokkene zegt schade te lijden door de nieuwbouwplannen van de Lidl.

Reactie gemeente:

1. Dat er op voorhand geen overleg tussen gemeente, de Lidl en betrokkenen heeft plaatsgevonden is juist. Dat is in dit soort situaties niet verplicht maar ook niet per definitie gebruikelijk. Dat zou namelijk betekenen dat in alle gevallen alle omwonenden van plannen door de gemeente actief benaderd zouden moeten worden hetgeen uit praktische overwegingen niet realistisch is.

Voor dit plan heeft de Lidl een uitgebreide Omgevingsvergunning aangevraagd. In verband met strijd met het bestemmingsplan moet/kan bij eventuele medewerking gebruik gemaakt worden van de Projectafwijkinsprocedure (artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Daarbij mag de activiteit niet in strijd zijn met “goede ruimtelijke ordening”. In het kader van toepassing van deze procedure is bij initiatiefnemers de opdracht neergelegd om draagvlak voor de plannen te creëren. Daaraan kan op verschillende manieren invulling aan worden gegeven, in de onderhavige situatie is er voor gekozen een inloopavond voor omwonenden te organiseren. Ook de gemeente was op deze avond aanwezig. Overigens heeft er op enig moment ook overleg plaatsgevonden tussen de eigenaar/gebruiker van de voormalige jeugdhoeve en de Lidl waar de gemeente niet bij is geweest en later nog een keer, toen met wel met de gemeente. De onderwerpen die nu in de zienswijze zijn aangevoerd waren daarbij onder andere het onderwerp van gesprek.

Aan de wettelijke vereisten van publicatie is eveneens voldaan.

De opmerking dat er onvoldoende overleg over de plannen zou zijn geweest onderschrijven wij derhalve op basis van het voorgaande niet.

2. De kortst gemeten afstand tussen de beide gebouwen bedraagt ongeveer 45m. De bouwhoogte van de nieuwe winkel is 6m. Dit is een hoogte die op een industrieterrein veel vaker(en vaak zelfs hoger) voorkomt. Deze hoogte afgezet tot de onderlinge afstand van gebouwen leidt naar onze mening niet tot onevenredig nadeel voor betrokkene(n).

De esthetische kwaliteit van het gebouw sec is positief beoordeeld door de welstandscommissie Hus en Hiem en positief bevonden.

Naast het bovenstaande is het bovendien nog zo dat er in Nederland, en dat wordt door de beschikbare jurisprudentie op dit gebied meermaals onderschreven, geen recht op uitzicht bestaat.

3. De onderdelen 3, 4, 5 en 6 hebben allen betrekking op de verkeerssituatie ter plaatse. De gemeentelijke reactie daarop luidt als volgt.

De extra hoeveelheid verkeer van de Lidl is geen onaanvaardbare verkeersgeneratie:

- De inschatting van de verkeersdruk is op basis van de CROW publicatie ‘kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ bepaald. Deze inschatting wordt als regel op basis van deze kengetallen gedaan en is een theoretische benadering. Het is dan ook zeker geen absolute waarheid. Vaak wordt gerekend met minimale kengetallen, hier is gerekend met het gemiddelde kengetal. De ervaring

leert dat zelfs de minimale kengetallen te hoog zijn. Uitgaande van de minimale kengetallen ligt de verkeersgeneratie ongeveer 700 motorvoertuigen per etmaal lager dan in de ruimtelijke onderbouwing is genoemd.

- De hoeveelheid genoemde motorvoertuigen per etmaal klinkt veel, zeker als de getallen worden opgeteld voor een hele week, laat staan voor een jaar. Of het grote aantallen zijn, hangt onder andere af van het type weg. Toename van verkeer op een weg in een woonerf is anders dan een toename van verkeer op een weg op een industrieterrein. Dit laatste is hier het geval en in dat licht bezien is het aantal motorvoertuigen geen schrikbarend aantal.

- De toevoeging van zelfs de 1286 extra motorvoertuigen per etmaal op de Oude Oppenhuizerweg hoeft op een dergelijke type weg geen probleem te zijn. Echter de hoeveelheid extra verkeer zal lager liggen, want:

- Het verkeer dat in de huidige situatie van en naar het tankstation gaat en in de nieuwe situatie verdwijnt (rond de 1000 motorvoertuigen per etmaal zit en verdeelt zich over de Oude Oppenhuizerweg en de Oppenhuizerweg. In de huidige situatie kan men namelijk niet de Oppenhuizerweg oprijden alleen maar afrijden en op- en afrijden kan wel via de Oude Oppenhuizerweg);

- er zijn 'hoge' kengetallen gehanteerd.

- Het verkeer van en naar de Lidl zal zich verdelen over de twee rotondes van de Oppenhuizerweg, waardoor er op twee manieren de Oude Oppenhuizerweg opgereden wordt. Hierdoor wordt de verkeersdruk verdeeld.

Laden en lossen wordt verbeterd:

- Het laden en lossen vindt in de huidige situatie ongeveer op dezelfde plek plaats. Alleen vindt dat nu gedeeltelijk op de openbare weg plaats met een achteruitrijbeweging op de openbare weg. In de nieuwe situatie kan het laad- en losverkeer in langsricting naast de openbare weg opstellen en vindt er geen achteruitrijbeweging op de openbare weg meer plaats. Hiermee is het laden en lossen enorm verbeterd.

- Het pand van de bezwaarmaker is gelegen op een industrieterrein, waar het logisch is dat er laad en losactiviteiten plaatsvinden.

Parkeren wordt juist verbeterd:

- In het nieuwe plan wordt er een hogere parkeernorm gehanteerd dan bij het oude plan. Om een gevoel te geven hoe de verhouding ligt: de winkel wordt 75% vergroot en het parkeren wordt met 123% vergroot. Het ligt niet voor de hand dat er een parkeerprobleem ontstaat.

Geluid:

Met het plan kan worden voldaan aan de wettelijke geluidseisen waarmee deze realisering van het plan niet in de weg staan.

Veiligheid:

- De bewoners van de woningen en Talant (zorgappartementen) hebben er bewust voor gekozen om te huisvesten aan een weg dat onderdeel is van een industrieterrein. Dat deze weg een andere dynamiek heeft dan een straat in een woonwijk is daarmee logisch. Dat de druk op een weg kan toenemen, hoeft niet automatisch te betekenen dat het daarmee onveilig wordt. Voor de voetgangers ligt er een trottoir aan de kant van de woningen/zorgappartementen en voor de fietsers zijn er soort van suggestiestroken op de rijbaan. Dit is een weginrichting die past bij een

weg dat onderdeel is van een industrieterrein. Ook worden de oude brede inritten van het tankstation verkleind en daarmee ontstaat er een overzichtelijkere situatie.

Consequenties voor het plan:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Er is een tweede zienswijze ingediend die exact hetzelfde is als de voorgaande. Voor de inhoud wordt dan ook verwezen naar de eerste zienswijze.

Reactie gemeente: verwezen wordt naar onze reactie onder zienswijze 1.

Consequenties voor het plan:

Deze zienswijze heeft eveneens geen consequenties voor het plan.

De derde zienswijze geeft aan dat de positie van de in- en uitritten in de nieuwe situatie een te zware belasting is voor de aanwonenden. Tevens wordt als oplossing voorgesteld het creëren van een in- en uitrit aan de Oppenhuizerweg. Als laatste stelt men voor het terrein van de Lidl middels een hekwerk afsluitbaar te maken vanwege (nu reeds aanwezige) overlast van jongeren.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de verkeerstechnische aspecten verwijzen wij naar hetgeen daarover bij zienswijze 1 is geschreven.

De aangedragen suggestie om de in- en uitrit via de Oppenhuizerweg te laten lopen wordt gemeentelijk niet gedragen. Deze variant is al eerder bij de planvorming aan de orde geweest en daar al niet overgenomen. Vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen is een dergelijke uitrit niet wenselijk. De Oppenhuizerweg is een van de toegangspoorten van Sneek en daarmee een drukke weg te noemen. Extra verkeersbewegingen in de zin van in- en uitrit zijn niet wenselijk. Met het plan wordt zelfs bewerkstelligd dat de huidige afrit naar het benzinestation wordt afgekoppeld wat met het oog op diezelfde verkeersveiligheid als groot voordeel van dit plan wordt gezien.

Het al dan niet afsluiten van het terrein is een bevoegdheid van de Lidl zelf. De gemeente heeft geen basis waarop zij dit verplicht kan stellen.

Door betrokkenen wordt gesteld dat er nu reeds overlast van jongeren op het terrein ondervonden wordt.

De verwachting is niet dat mogelijke overlast bij nieuwbouw gecontinueerd wordt. Het huidige terrein heeft een rommelige uitstraling wat kennelijk de jeugd uitnodigt om op het terrein rond te hangen. Het nieuwbouwplan kent een geheel andere inrichting en uitstraling waarvan de verwachting is dat dit niet meer aantrekkelijk zal zijn voor de jeugd,

Mocht na verloop van tijd toch van onaanvaardbare overlast blijken dan zullen andere wettelijke mogelijkheden kunnen worden gebruikt om de overlast terug te dringen.

Consequenties voor het plan:

De zienswijze heeft geen consequenties voor het plan.

Zienswijze nummer 4 geeft aan plotseling met de plannen van de Lidl te zijn geconfronteerd vlak nadat zij een langdurige huurovereenkomst met de eigenaren van het pand nummer 17 zijn aangegaan. Tevens gaat men in op de aspecten uitzicht, verkeersveiligheid, geluid, beleving van woonkwaliteit veiligheid en bewegingsvrijheid.

Reactie gemeente: zowel voor wat betreft de communicatie als de overige genoemde aspecten wordt verwezen naar het gestelde bij zienswijze 1

Consequenties voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

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:

- Tekening TER_PAR-D02, DD 1-8-2017;
- Tekening TER_PAR-D03, DD 1-8-2017;
- Tekening TER_PAR-D04, DD 1-8-2017;
- Tekening TER_WIN_PLO1, dd 1-8-2018;
- Tekening DV12, dd 9-4-2018;
- Tekening DS12, dd 25-1-2018;
- Tekening DG12, dd 25-1-2018;
- Tekening DX12, dd 23-11-2017;
- Tekening DD12, dd 27-10-2017;
- Tekening DV112, dd 25-1-2018;
- Tekening DT121, dd 25-1-2018;
- Tekening DT125, dd 9-4-2018;
- Tekening FIL_KX03, dd 1-8-2017;
- Tekening FIL_EL04, dd 1-8-2018;
- Tekening OG00, dd 23-11-2017;
- Tekening OP00, dd 23-11-2017;
- Tekening OS00, dd 23-11-2017;
- Bestek installatie, dd 15-2-2018;
- EPC-berekening, dd 7-12-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing, dd maart 2018;
- Rapport verkennend bodemonderzoek, dd 21-7-2016;
- Rapport aanvullend verkennend bodemonderzoek, dd 24-1-2018;
- Plan van aanpak bodemsanering restverontreiniging, dd 7-6-2017;
- Rapport archeologisch onderzoek, dd december 2017
- Rapport aanvullend archeologisch onderzoek, dd 20-3-2018;
- Rapport geluidsonderzoek, dd 3-12-2017;
- Rapport beheersbaarheid van brand, dd 6-11-2018;
- Rapport quickscan Natuurwaardenonderzoek, dd 6-12-2017;
- Rapport 170183 CR001 (constructief ontwerp), dd 22-11-2017;
- Foto impressie laadpaal;
- Documentatie zonnepanelen;
- Informatie fietsaanleunbeugels;
- Informatie lichtmasten.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Bodemverontreiniging

Er mag niet eerder met de bouwwerkzaamheden worden aangevangen, dan is gebleken dat de bodem niet zodanig meer is verontreinigd dat er een belemmering is voor de voorgenomen bouw.

Constructieve veiligheid: ontvankelijkheid.

Het aangeleverde constructieprincipe (t.b.v. de ontvankelijkheid van de omgevingsvergunning) is op hoofdlijnen gezien en akkoord bevonden. Dit betekent dat alleen de basisopzet van de constructie akkoord is maar dat er nog geen definitieve berekeningen en tekeningen zijn gecontroleerd omdat die nog niet zijn aangeleverd.

Constructieve veiligheid. Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw aanleveren?

U moet nog definitieve constructieve berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden aanleveren. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de gemeente fouten ziet leidt dit al snel tot vertragingen in de bouw. Wij raden daarom aan om een periode van zes weken aan te houden.

De constructies moeten zijn ontworpen en berekend om voldoende sterkte en stabiliteit te bezitten. De berekeningen moeten voldoen aan eisen zoals die vermeld zijn in de Eurocodes. De Eurocodes zijn technische voorschriften voor het maken van constructieberekeningen.

U mag pas bouwen als de gemeente de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

Er worden avegaarpalen toegepast. Aandachtspunten:

- Palen wapenen conform NVN 6724; de minimale lengte van de wapeningskorf moet reiken tot het niveau waarvoor op basis van de berekening en/of sondering wapening vereist is.
- Bij sonderingen waarvan de conusweerstand kleiner is dan 1 N/mm^2 , tot een diepte van 10 meter, moet een wapeningskorf aanwezig zijn.
- De wapeningskorf moet over deze gehele lengte aanwezig zijn; pas na een diepte van 6 meter mag vanwege uitvoeringsaspecten een centraalstaaf worden toegepast.
- Bij palen met een diameter kleiner dan 360 mm, die rekenkundig ongewapend zouden kunnen zijn, mag als wapening een centraalstaaf worden toegepast met een korf met een lengte van min. 2 m.
- De minimale diameter voor de langstaven in de wapeningskorven is 12 mm. Voor centraalstaven moet een diameter van 32 mm worden aangehouden. Wapeningstekening bij de gemeente indienen.
- Beton: milieuklasse XC4; Cementgehalte beton: 375 kg/m^3 ; bij voorkeur beton met sterkteklasse C30/37 toepassen.
- Bij het trekken van de avegaar moet de buis volledig gevuld zijn met betonspecie die onder een continue druk moet worden gehouden.
- Alle palen akoestisch doormeten nadat de palen zijn gesneld tot op gezond beton (schuimkoppen verwijderen). Rapportage via uw constructeur ter goedkeuring indienen bij de gemeente voor aanvang van volgend betonwerk. Idem paal-inmeettekeningen / revisies.
- Houd er rekening mee dat op aanwijz van de gemeente enkele paalkoppen moeten worden ontgraven en schoongespoten t.b.v. een (extra) controle op de paalkwaliteit.

Veiligheidsplan

U moet nog een veiligheidsplan indienen. Dit moet u uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van een veiligheidsplan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord is in zijn relatie tot de directe omgeving en openbare ruimte gerealiseerd kan worden. In een veiligheidsplan moet u aangeven hoe u de veiligheid van de openbare ruimte, het bouwwerk, de belendende en/of onderliggende percelen tijdens de bouw of sloop zal garanderen en waarborgen.

Wat moet u 2 dagen vóór de start van de bouw doen?

U moet tenminste twee dagen van te voren de start van de bouw bij de gemeente melden. Dit kan via de gemeentelijke website. Ga naar de pagina [Bouwen, verbouwen](#) en kies daar [Omgevingsvergunning, start- en gereedmelding](#).

Nieuwbouw: u mag pas bouwen als de gemeente het peil en de rooilijnen heeft gecontroleerd. Het peil is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. De rooilijnen zijn de grenzen op uw terrein waarbinnen u moet bouwen. U kunt hiervoor contact opnemen met het team *Toezicht Handhaving en Omgeving* via hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

Via hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl moet u ook minimaal twee dagen van te voren een melding doen van:

- de start van het graafwerk;
- de start van de werkzaamheden voor grondverbetering;
- de start van de heiwerkzaamheden of het boren van de funderingspalen;
- de start van het betonstorten.

Als u werkzaamheden laat uitvoeren door een aannemer, spreek dan goed af wie de meldingen aan de gemeente zal doen. Als er geen melding wordt gedaan kan dit leiden tot een (tijdelijke) stillegging van de werkzaamheden.

Containers en steigers

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden moeten open bouwcontainers en (sloop)afvalcontainers 's morgens worden gebracht en 's middags weer worden opgehaald. Als dit niet geval is moet er een afsluitbare container worden gebruikt. In het weekend moeten alle, zowel open als gesloten, containers worden opgehaald.

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden mogen steigers niet te beklimmen zijn. De steigers moeten worden afgeschermd door een schutting of gelijkwaardige voorzieningen.

Mag u grond afvoeren?

Wij adviseren om te werken met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat u vrijkomende grond op uw eigen terrein verwerkt. Als dit niet kan dan moet u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515. Vraag naar het team Vergunningen. Vrijkomende grond mag u alleen afvoeren als u daarvoor toestemming krijgt van de gemeente of provincie. Er kan in dat geval ook een bodemonderzoek nodig zijn.

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen?

Is uw woning of gebouw niet aangesloten op de riolering? Ga naar de gemeentelijke website en zoek op "rioolaansluiting aanvragen". U moet een formulier invullen en opsturen.

Gaat u ook slopen?

Als u bij uw werkzaamheden iets moet slopen kan het zijn dat u een melding bij de gemeente moet aanleveren. Dit is het geval als:

- er meer dan 10 m³ bouw- en slopafval is;
- er asbest moet worden verwijderd.

Informatie over slopen en asbest is te vinden op de gemeentelijke website. U moet de melding tenminste vier weken voordat u met het slopen start aanleveren bij de gemeente. Het meldingsformulier hiervoor staat op www.omgevingsloket.nl.

Wat doet u als de bouw klaar is?

Als de bouw klaar is meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via de gemeentelijke website. Ga naar de pagina [Bouwen, verbouwen](#) en kies daar [Omgevingsvergunning, start- en gereedmelding](#). Zonder gereedmelding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. Een toezichthouder kan dan een afspraak met u maken en controleren of volgens de vergunning is gebouwd. Als alles in orde is, wordt uw bouwdoossier afgesloten. U mag daarna het gebouw in gebruik nemen. Als het gebouw een (nieuw) adres heeft gekregen moet u binnen 14 dagen een huisnummerplaatje aanbrengen.

Archeologie

Als u bij uw werkzaamheden archeologische vondsten doet (of dit vermoedt) moet u dit melden aan de gemeente.

Erfbeplantingsplan

Op grond van artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de volgende voorwaarde aan de vergunning verbonden:

- Het beplantingsplan dient binnen 3 maanden na het ingebruikname van het bouwwerk uitgevoerd te zijn.

Intrekking vergunning

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- als blijkt dat de houder van de omgevingsvergunning niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.2 van de Wabo;
- als 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.

Toegankelijkheid openbare gebouwen

Omdat uw bouwplan betrekking heeft op een openbaar gebouw willen wij graag uw aandacht vragen voor de toegankelijkheid van gebouwen voor mensen met een fysieke beperking. Sinds 2017 geldt een algemene verplichting om openbare gebouwen en bedrijven toegankelijk te maken voor mensen met een handicap of een chronische ziekte.

Om aan deze verplichting te kunnen voldoen heeft de gemeente Súdwest-Fryslân hiervoor een adviescommissie CIG (Cliëntenparticipatie Integraal Gehandicaptenbeleid SWF) ingesteld. De CIG werkt aan de bevordering van de toegankelijkheid van gebouwen voor mensen met een functiebeperking.

De CIG wordt gevormd door een groep personen die ervaringsdeskundigen zijn. Om de toegankelijkheid van openbare gebouwen toetsbaar te maken heeft de CIG een rapport met een checklist opgesteld. Deze checklist beschrijft per onderdeel de voorzieningen welke de toegankelijkheid naar en in gebouwen met een openbare functie voor mensen met een beperking vergroten. De punten uit de checklist moeten daarom gezien worden als een extra inspanning die bijdraagt aan de toegankelijkheid en gebruiksmogelijkheden van openbare gebouwen.

Hiermee wordt de participatie van minder validen in de samenleving bevorderd wat op zijn beurt bijdraagt aan de “inclusieve samenleving” waarin iedereen, ongeacht zijn of haar beperking, mee kan doen.

Wij vragen u hierbij om de checklist in te vullen en daar waar mogelijk de voorzieningen mee te nemen in het bouwplan. Meer informatie over het CIG en de checklist vindt u op onze website:

<http://www.sudwestfryslan.nl>.