

Behandeld door:

[REDACTED]

Telefoonnummer: 14 0515

Uw kenmerk: UV 20191049

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ons nummer: U23.023799



Sneek, 25 juli 2023

VERZONDEN 25 jul 2023

Onderwerp: beschikking omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Geachte heer [REDACTED],

Op 20 december 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van appartementen op het perceel plaatselijk bekend Oude Koemarkt 40 001 t/m 40 203 te Sneek. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20191049. Op 8 maart 2022 hebben wij de gevraagde vergunning verleend. Hiertegen is beroep aangetekend.

Op 1 juni 2023 heeft de rechtbank:

- a. het beroep gegrond verklaard
- b. het besluit van 8 maart 2022 vernietigd voor zover het betrekking heeft op het toestaan van woonruimte op de begane grond van het Grootzand 81 en 83;
- c. ons opgedragen om binnen zes weken een nieuw besluit te nemen.

In deze brief leest u welke definitieve beslissing wij nemen.

Verlenen omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân verleent de door u gevraagde omgevingsvergunning.

Wat gebeurt er nu?

De wet bepaalt dat wij het besluit moeten publiceren en ter inzage moeten leggen. De ter inzage termijn start de dag nadat wij het besluit gepubliceerd hebben. Het besluit wordt gepubliceerd. Het besluit publiceren wij in het digitale gemeenteblad (en daarmee op de website <http://overuwbuurt.overheid.nl>) en op ruimtelijke plannen.

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen deze vergunning, net als de (rechts)personen die een zienswijze hebben ingediend.

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning?

U mag de vergunning pas gebruiken als deze in werking is getreden. De vergunning treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn.

Houd rekening met uw burelen!

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.

Wat kost het?

Aan de behandeling van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn kosten gebonden. Deze zijn reeds in rekening gebracht bij de oorspronkelijke (deels vernietigde) vergunning. U heeft de leges ook reeds voldaan.

Nadere informatie

Informatie over uw aanvraag is te verkrijgen bij team Vergunningen. Wij zijn elke werkdag telefonisch bereikbaar van 9.00 tot 16:00 uur via het telefoonnummer 14 0515 of via de mail omgevingwabo@sudwestfryslan.nl. Houd uw kenmerk bij de hand of zet het in uw e-mail, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn. Het kenmerk staat linksboven in deze brief.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
burgemeester, gemeentesecretaris,



mr. drs. J.A. de Vries



drs. E.K. Strijker

Bijlage(n):

- omgevingsvergunning + bijlagen BIJ.439085 en BIJ.440988

Beschikking UV 20191049

Op 20 december 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het realiseren van appartementen op het perceel Oude Koemarkt 40 001 t/m 40 203 te Sneek. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer UV 20191049 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten: *Bouwen, Strijdig planologisch gebruik, Slopen en Aanleggen*.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

- I. gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.11, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (2.1 en 2.10);
- Strijdig planologisch gebruik (2.1 en 2.12);
- Slopen (2.2 en 2.18);
- Aanleggen (2.1 en 2.11).

- II. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;

- III. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven;

- IV. af te wijken van het geldende beheersverordening “Binnenstad Sneek”, door toepassing te geven aan artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
burgemeester, gemeentesecretaris,



mr. drs. J.A. de Vries



drs. E.K. Strijker

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het realiseren van appartementen op het perceel Oude Koemarkt 40 001 t/m 40 203 te Sneek met het nummer UV 20191049 en moeten worden geacht deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

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

Bijlage 1 - Overwegingen

In deze bijlage zetten wij uiteen welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 20 december 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van appartementen op het perceel Oude Koemarkt 40-001 t/m 40-203 te Sneek.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is op grond van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In verband hiermee hebben wij na beoordeling en goedkeuring van de aanvraag omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken de ontwerp-omgevingsvergunning voor een ieder

6 weken ter inzage gelegd (vanaf 26 augustus 2021). Binnen deze termijn zijn er 25 zienswijzen naar voren gebracht (zie hiervoor de reactienota zienswijzen).

Bevoegd gezag

Ons college is het bevoegd gezag om een beslissing te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu en natuur. Verder dienen wij er zorg voor te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd en worden nageleefd.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

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 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is conform artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Dit verzoek hebben wij aan de aanvrager kenbaar gemaakt per brief van 4 februari 2020. Vervolgens hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag samen met de latere aanvulling ter completering voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk bevonden en in behandeling genomen.

Procedure en weigeringsgronden

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beheersverordening

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de ter plaatse geldende Beheersverordening Binnenstad Sneek en heeft hierin de bestemming Gemengde Doeleinden (artikel 6 en blokzijde 29) voor zover het de zijde Oude Koemarkt betreft. Voor zover het ziet op de zijde aan Grootzand (81 en 83) betreft het de bestemming Gemengde Doeleinden en blokzijde 30. Tevens zijn de algemene bouwregels van toepassing (artikel 4). De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de beheersverordening (het realiseren van een extra bouwlaag). Volgens de bouwregels moet er namelijk aan de zijde Oude Koemarkt in 2 bouwlagen worden gebouwd, er worden echter 3 bouwlagen gerealiseerd. Daarmee is de aanvraag in strijd met de beheersverordening. Voor wat betreft de gebruiksfuncties op de begane grond voldoet de aanvraag aan blokzijde 29 (Oude Koemarktzijde). De aanvraag voldoet voor de rest niet aan de blokzijde 30 voor zover het ziet op het gebruik op de begane grond (aantal woningen op de begane grond). Voor wat betreft de bouwregels wordt er wel voldaan.

Medewerking is alleen mogelijk door toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Belangenafweging en conclusie ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing ('Omgevingsvergunning Sneekermeesters II, Sneek - Ruimtelijke onderbouwing') zijn de plannen nader omschreven en voorzien van een ruimtelijke afweging om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

In deze ruimtelijke onderbouwing is tevens, met het oog op sectorale wet en regelgeving, aandacht besteedt aan milieu en omgevingsaspecten (o.a. flora- en fauna, archeologie, geluid, watertoets). De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het aangevraagde project binnen de bestemming op de voorgenomen wijze aanvaardbaar is. De realisatie van het project op voorgenomen wijze heeft geen onevenredig zware gevolgen voor de omgeving en de naastgelegen bedrijven en woning(en).

De ruimtelijke ingreep heeft binnen de bestaande bebouwde omgeving geen aantoonbare nadelige gevolgen voor het milieu en de omgeving. Het project veroorzaakt verder ook geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Instemmen met het project levert in onze optiek dus een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten.

Planologische instemming

Het projectafwijkingbesluit valt onder de Wabo. Met dit besluit kan het college afwijken van het bestemmingsplan. Hierbij geldt als voorwaarde dat het plan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en het besluit moet worden gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Om een projectafwijkingbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen'. De raad heeft een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Dit plan valt zowel onder categorie 2 als onder categorie 3 van deze lijst. Op basis van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht is een vvgb dan niet meer vereist.

Op 8 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten planologisch in te stemmen m.b.t. de realisatie van dit project. Op 8 maart 2022 is de omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning is gedeeltelijk vernietigd door de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 1 juni 2023.

M.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden, moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

De beoordeling vindt plaats via het opstellen van een aanmeldnotitie. Uit de aanmeldnotitie die voor de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan is daarom niet nodig.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen heeft het college besloten toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en af te wijken van de geldende beheersverordening.

Welstandscommissie

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria in de gemeentelijke welstandsnota.

De aanvraag (advies nummer W20SWF307-1) is op 27 januari 2020 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”)

De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet met opmerking aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet. De opmerking heeft betrekking op het voorste zonnepaneel op het dak van Grootzand 83. Dit paneel moet komen te vervallen.

Bouwbesluit en bouwverordening

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van het door de gemeente vastgestelde bouwbeleidsplan.

Bodemgesteldheid (paragraaf 4 van de Bouwverordening)

Ter plaatse van Grootzand/ Oude Koemarkt dient er rekening te worden gehouden dat er sprake is van een restverontreiniging in de grond en het grondwater (minerale olie en/of VOCL) onder de panden Grootzand 87 t/m 81 en de Oude Koemarkt 38/40. Indien er funderingswerkzaamheden en of grondwerkzaamheden plaatsvinden zal dit worden gezien als een sanerende handeling. Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd en ontgraving van de grond zal middels een deelsaneringsplan en of BUS-melding moeten worden uitgevoerd”.

Archeologie

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek betreft zowel bureauonderzoek als lokaal veldwerk. Onderzoeksresultaten bevestigen de lange historische geschiedenis op locatie en adviseren bij ondergrondse sloop- / graafwerkzaamheden een archeologische opgraving, variant begeleiding uit te voeren. Dit zal nader worden afgestemd met het bevoegd bezag, gemeente Súdwest-Fryslân. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Bovendien wordt een archeologievriendelijk heipalenplan toegepast. De afstand tussen twee rijen heipalen is minimaal 4-5 meter (gemeten tussen de palen) en er worden niet meer heipalen toegepast dan uit constructief oogpunt minimaal vereist is.

Het archeologische onderzoek is gericht op het plangedeelte aan de Oude Koemarkt; het nieuwbouw gedeelte. Het plangedeelte aan het Grootzand betreft verbouw van het bestaande gebouw. Er is hier geen sprake van bodemingrijpen.

Slopen

Er mag pas met de sloopwerkzaamheden worden gestart na het aflopen van de beroepstermijn.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen in de periode van 26 augustus 2021 tot en met 6 oktober 2021. Tijdens deze inzageperiode zijn er 25 zienswijzen ingediend. Voor de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop wordt verwezen naar de zienswijze nota (Bijlage 2, gewaarmerkte stukken).

Beroep

Op 8 maart 2022 is de omgevingsvergunning voor dit project vergund. Hiertegen is beroep aangetekend.

De rechtbank heeft op de zitting van 5 april 2023 het beroep behandeld. Op 1 juni 2023 heeft de rechtbank:

- a. het beroep gegrond verklaard;
- b. het besluit van 8 maart 2022 vernietigd voor zover het betrekking heeft op het toestaan van woonruimte op de begane grond van het Grootzand 81 en 83;
- c. ons opgedragen om binnen zes weken een nieuw besluit te nemen.

In de motivering geeft de rechtbank aan dat er op de volgende onderwerpen sprake is van een motiveringsgebrek:

1. Detailhandel en dienstverlenende functies

De beheersverordening schrijft voor dat in het blok waar het project plaatsvindt, aan de zijde van het Grootzand, minimaal 9 detailhandel of dienstverlenende functies aanwezig moeten zijn. Tijdens de zitting is gebleken dat daar geen sprake van zal zijn. Dit is in de vergunning niet meegenomen.

2. *Programma Binnenstad Sneek*

Voor wat betreft de ruimtelijke onderbouwing wordt onder meer verwezen naar het “Programma Binnenstad Sneek” uit 2018 (Uitgangspuntennotitie “Koers Binnenstad Sneek”). Daaruit volgt dat de zuidzijde van het Grootzand, waar uw project plaatsvindt, geen onderdeel meer is van het toekomstige kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied zoals dit in de beheersverordening is weergegeven stamt uit de jaren 80 van de vorige eeuw en doet in onze ogen geen recht meer aan de huidige ontwikkelingen en visie op de binnenstad.

In de rechterlijke uitspraak komt naar voren dat de juridische status van dat document onduidelijk is. Het is niet gepubliceerd en kwalificeert mede daarom niet als beleidsregel. De waarde die wij, er bij het nemen van het besluit, aan hebben gehecht, is volgens de uitspraak ongefundeerd. Een aanvullende motivering is daarom vereist.

Aanvullende motivering ter vervanging van de uitgangspuntennotitie ‘Koers Binnenstad Sneek’.

Het deel van het bouwplan op de begane grond aan de zijde van het Grootzand valt in het kernwinkelgebied van de beheersverordening en onder blokzijderegeling 30. In deze blokzijderegeling zijn 12 panden aan elkaar verbonden. Op basis van deze blokzijderegeling is op de begane grond 1 woning bij recht toegestaan en drie extra woningen op de begane grond middels binnenplanse afwijking. Op basis van de beheersverordening zijn en derhalve maximaal 4 woningen op de begane grond in blokzijde 30 toegestaan (op basis van artikel 25 onder 5 instructie gebruik tabellen). In deze blokzijderegeling staat echter ook opgenomen dat er minimaal 9 panden (op de begane grond) een detailhandel en dienstverlening functie moeten hebben. Indien er in totaal 12 panden zijn en er minimaal 9 een detailhandel en dienstverleningsfunctie moeten behouden, dan zou dat betekenen dat er maximaal 3 woningen op de begane grond aanwezig mogen zijn. Dat strookt niet met de binnenplanse afwijking voor de maximaal 4 woningen (strookt niet met elkaar).

Deze afwijking, indien al geoordeeld wordt dat de binnenplanse afwijking voor de vier woningen in de blokzijderegeling 30 niet toegepast kan worden, is op basis van de afwijking op het bestemmingsplan middels het projectbesluit juridisch te onderbouwen voor wat betreft de procedure.

Door realisering van dit bouwplan zullen er in totaal drie woningen op de begane grond aanwezig zijn in blokzijderegeling 30. Tijdens de rechtszaak werd gesteld dat er in een pand in deze blokzijde nog een woning aanwezig was (zonder vergunning). Toen is aangegeven dat, ook indien er een aanvullende woning in de blokzijderegeling aanwezig is, het relevant is of dit een bestaande en legale functie is. Maar ook indien er vier woningen op de begane grond aanwezig zullen zijn in deze blokzijderegeling, zijn wij van mening dat wij medewerking aan dit plan kunnen verlenen.

Met de uitvoering van deze vergunning vindt een (beperkte) transformatie plaats van detailhandel/dienstverlening naar wonen. Voor wat betreft de toevoeging van twee woningen op de begane grond aan de Grootzandzijde, voorziet de beheersverordening in een binnenplanse afwijkmogelijkheid (artikel 2.12 eerste lid onder a sub 1 Wabo). Een voorwaarde hiervoor is dat diversiteit aanwezig blijft. Ten behoeve van het afwijken van de beheersverordening is een ruimtelijke onderbouwing ‘Omgevingsvergunning Sneeckermesters II, Sneek - Ruimtelijke Onderbouwing) opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing staat een ruimtelijke afweging die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

De ruimtelijke onderbouwing concludeert (onder andere) dat het aangevraagde project binnen de bestemming op de voorgenomen wijze aanvaardbaar is. De realisatie van het project op de voorgenomen wijze heeft geen onevenredig zware gevolgen voor de omgeving en de naastgelegen bedrijven en woning(en).

Voor de motivatie van de vergunning voor de twee woningen op de begane grond aan de zijde van het Grootzand (en de transformatie van detailhandel/dienstverlening naar wonen), vullen wij de verwijzing naar de uitgangspuntennotitie aan met een maatwerk-motivering.

De beheersverordening Binnenstad Sneek is vastgesteld in 2013 en is oorspronkelijk gebaseerd op het bestemmingsplan van de binnenstad in Sneek vanuit de jaren 80 van de vorige eeuw. Op dat moment is onder meer het kernwinkelgebied vastgesteld voor Sneek en zijn de regels in het bestemmingsplan (en later in de beheersverordening) vastgelegd in functies in bepaalde blokken van gebouwen in het centrum. Door deze functionele relatie tussen deze blokken is beoogd de doelstellingen en de visie op de binnenstad Sneek te borgen. Deze visie is in de huidige tijd niet meer actueel en dient te worden herzien. Een kernwinkelgebied zo groot als dat nu in de beheersverordening is opgenomen is niet meer van deze tijd en ook in de afgelopen periode niet reëel gebleken. In de tijd van deels digitaal winkelen is er meer vraag voor een combinatie van functies om de binnenstad in het geheel te versterken. Hierbij is ook het parkeren buiten het stadscentrum betrokken.

Zo is binnen Sneek het parkeren buiten het centrum gratis gemaakt om daarmee een soort transferium op verschillende plekken te creëren. Vanuit deze plekken zoals bijvoorbeeld de Boschpleingarage, de Veemarkt en Normandiaplein vindt er daarmee een loop van winkelend publiek richting het centrum. Door hier aanloopstraten te creëren waarbinnen wisselende functies elkaar afwisselen wordt dat de aanloop naar het beoogde nieuwe stadscentrum.

De gemeente Súdwest-Fryslân is zich, in het licht van de komende Omgevingswet, ook aan het beraden op een nieuw plan voor dit gebied. Dat was beoogd direct na de vaststelling van de uitgangspuntennotitie voor de binnenstad door de gemeenteraad. In de gemeente Súdwest-Fryslân is het gebruikelijk om eerst door de gemeenteraad een uitgangspuntennotitie op te stellen voordat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Zo is dat ook gedaan voor bijvoorbeeld het Buitengebied (in 2012 en 2019). Op basis daarvan wordt het nieuwe ruimtelijke kader opgesteld. Dit zou het eerste Omgevingsplan moeten gaan worden echter is de Omgevingswet meerdere keren uitgesteld wat er uiteindelijk toe heeft geleid dat er nog geen nieuw ruimtelijk kader is voor de binnenstad van Sneek. Dat laat onverlet dat de uitgangspunten die er zijn benoemd wel de gemeentelijke visie omvat voor de toekomst om een sterke binnenstad in Sneek te krijgen en te behouden.

Zo is in de huidige maatschappelijke ontwikkelingen, landelijk, een sterk tekort aan woningen zichtbaar. De gemeente Súdwest-Fryslân heeft hiertoe in haar Omgevingsvisie 1.0 (15 maart 2021) een paragraaf opgenomen over een inclusieve en toegankelijke woonomgeving en haar regisserende rol in de woningmarkt:

- De gemeente legt in haar woonbeleid de nadruk op het herbestemmen van gebouwen;
- De gemeente legt in haar woonbeleid de nadruk op 'inbreiding' (bouwen binnen de bestaande bebouwing) voor 'uitbreiding' van een kern of stad.
- De gemeente wil dat er voldoende woningen zijn voor starters, jonge huishoudens, ouderen en kwetsbare mensen. Er moeten voldoende mogelijkheden zijn voor starters die graag in Súdwest-Fryslân wonen. Voor ouderen zijn locaties in of nabij stads- en dorpscentra van belang vanwege het voorzieningenniveau.

De voorliggende aanvraag past prima binnen die kaders. Zeker binnen de bestaande kernen is het creëren van meer woningen van belang omdat de voorzieningen hier ook reeds aanwezig zijn. Daar komt bij dat de winkelleegstand in Nederland op dit moment laag is en dat geldt ook voor Súdwest-Fryslân. De huidige kwaliteit van het bestaande winkels in Sneek is goed en kent geen noodzaak tot uitbreiding of aanpassing.

Dat betekent dat er geen grote vraag naar nieuwe panden voor winkels aanwezig is. Dat komt ook overeen met hetgeen door de aanvrager al meerdere keren is aangegeven. De huidige begane grond aan de Grootzandzijde staat al geruime tijd leeg.

Hier is lange tijd gezocht naar een winkelier om hier zich te gaan vestigen maar er is geen vraag naar de winkelruimte. Dat heeft de aanvrager doen beslissen om ook op deze begane grond een woning te realiseren. Tijdens de voorbereiding van de aanvraag is door de indieners van een zienswijze aangegeven dat er wel vraag naar winkelruimte is.

Op het verzoek van de aanvrager om een kandidaat-winkelier aan te leveren voor de winkelruimte op de begane grond is geen reactie gekomen. Er wordt wel gesteld dat er vraag naar winkelruimte is, maar er komt geen winkelier voor deze locatie. Ook niet nadat hierom uitdrukkelijk is gevraagd.

Mogelijk dat er wel behoefte is voor de kleinere winkeloppervlakten. Daarvoor is de begane grond aan de Grootzandzijde niet geschikt.

Daar komt bij dat gelet op de huidige urgentie om te komen tot beschikbare woningen en de huidige, goede winkelkwaliteit kiezen wij ervoor om de vergunning te verlenen en het aantal woningen uit te breiden ten opzichte van de geldende beheersverordening. Dat betekent concreet dat wij een woning toestaan op de begane grond aan de Grootzandzijde. Hiermee wordt er in onze ogen geen onevenredige inbreuk gepleegd op de bestaande winkeliers in deze blokzijderegeling (of de nabijgelegen blokzijderegeling).

Dat verklaart zich onder meer doordat er van de twaalf functies op de begane grond na verlening van deze vergunning nog steeds minimaal 8 panden een winkel/dienstverleningsfunctie zullen hebben. Dat komt neer op 66,7% van de panden. Dat in plaats van de minimaal voorgeschreven 75% van de panden met een detailhandel/dienstverleningsfunctie.

Het merendeel van de panden in deze blokzijde zal dus een detailhandels/dienstverleningsfunctie behouden. Op basis hiervan kan dus gesteld worden dat er geen onevenredige inbreuk op de bestaande detailhandelbedrijven wordt gepleegd door het verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan door het toestaan van een woning op de begane grond voor beide adressen. Uiteindelijk is het grootste gedeelte in deze blokzijde nog detailhandel/dienstverlening conform de beheersverordening. Tevens wegen wij mee dat er een enorme behoefte is aan extra woningen in Nederland (en Sneek) en het pand al langere tijd leeg heeft gestaan. Langere tijd is gezocht naar een huurder voor detailhandel echter is deze niet gevonden wat tot gevolg heeft gehad dat er langdurige leegstand is geweest. Een leegstaand winkelpand heeft misschien nog wel een nadeliger effect op de bestaande winkels in deze straat. De beleving van de straat (dit deel van het Grootzand) wordt veegroot door het weer terugbrengen van het oorspronkelijke pand qua uitstraling zoals dit vroeger is geweest. Dat een woonfunctie daarbij op de begane grond aanwezig is, doet niet af aan de functie van deze straat en de beleving van het winkelend en langslappend publiek.

Concluderend zijn wij van mening dat vasthouden aan de minimaal 9 panden met een detailhandel/dienstverleningsfunctie in deze blokzijde niet noodzakelijk is. De ruimtelijke en maatschappelijke belangen van Sneek en de betrokkenen inwoners en ondernemers worden ook met 8 panden met detailhandel/dienstverlening in deze blokzijde niet onevenredig geschaad in onze ogen. Dat zou anders kunnen zijn als er meer dan de helft of allemaal woningen zouden komen in deze blokzijde. Daarvan is echter geen sprake. Elke aanvraag moet naar de huidige legale situatie in de blokzijde worden beoordeeld en zal haar eigen afweging moeten doorlopen.

Het omzetten van de functie op de begane grond aan de Grootzandzijde is in onze ogen niet onevenredig bezwarend en zelfs wenselijk als dit wordt afgezet tegen de huidige tijdsgeest en de locatie van deze blokzijde ten opzichte van het stadshart. Zoals al door de gemeenteraad in de uitgangspuntennotitie is opgeschreven verwachten wij een kernwinkelgebied waarbij er voornamelijk winkels zullen zitten kleiner van schaal moeten gaan maken om een sterk winkelgebied te kunnen behouden.

Door het gratis parkeren aan de randen van het centrum te faciliteren ontwikkelen wij een aanlooproute vanuit verschillende kanten van het centrum waarbij er kansen ontstaan voor de aanloopstraten door afwisselende functies waaronder wonen, werken, winkels en horeca. Dit moet samen met de kernwinkelstraten zorgen voor een sterk en toekomstrobuust stadscentrum van Sneek.

Als de aanvraag wordt bekeken en afgezet tegen de mogelijkheden van de beheersverordening dan zijn wij van mening dat wij middels een afwijking op de beheersverordening kunnen meewerken aan dit bouwplan. Een leegstaand winkelpand wordt herbouwd naar de oude uitstraling zoals dit vroeger was waarbij er woningen in de binnenstad Sneek worden toegevoegd. Dit past binnen onze Omgevingsvisie en draagt bij aan het upgraden van de kwaliteit van de leefomgeving in deze straat doordat het pand weer smoel gaat krijgen in vergelijking met het huidige gedateerde leegstaande winkelpand. Doordat er nog voldoende panden in deze blokzijde een detailhandel/dienstverlening functie blijven behouden wordt er ook geen inbreuk op de belangen van bijvoorbeeld naastgelegen winkeliers gepleegd.

De enkele stelling van de indiener van de zienswijze dat er doordat hier een woning op de begane grond komt waardoor de andere winkels met voortbestaan worden bedreigd is hiervoor in onze ogen niet voldoende. Ten eerste niet omdat de beheersverordening nu al voorziet in een situatie dat er minimaal 9 van de 12 panden een detailhandel/dienstverlening functie moet hebben. Dit worden er door dit bouwplan 8 van de 12. Niet is aangetoond dat hiermee de hele situatie opeens anders gaat worden voor de bestaande 8 panden met de detailhandelfunctie. Daar bovenop staat het betreffende pand nu al langere tijd leeg en zit er geen winkel. In die zin verandert de feitelijke situatie dus niet nu er geen winkel op de begane grond kan komen doordat er een woning is gesitueerd is. De stelling dat er misschien ooit een winkel kan komen leidt in onze ogen niet tot de conclusie dat daarom maar geen woning zou moeten kunnen. De vergunning zoals deze nu wordt verleend verandert de feitelijke situatie van de laatste jaren dus niet.

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:

-  UV Welstandsadvies W20SWF037-1.pdf
-  UV Bestaand_4850589_1576852371032_1401_BT04-a_-_Gevelaanzichten.pdf
-  UV 4850589_1589548348529_W2N_19-2063_20200318_Geluid
-  UV 4850589_1589548348278_W2N_19-2063_20200313_Bouwbesluit
-  UV 4850589_1589548347582_1401_DO_V10-V11_20200515_detail brandveiligheid
-  UV 4850589_1589548347542_1401_DO_003_2020051_2e en 3e verdieping.pdf
-  UV 4850589_1589548347454_1401_DO_002_20200515_begande grond en 1e verdieping
-  UV 4850589_1589548346413_1400-01_Zonnestudie.pdf
-  UV 4850589_1576853969244_publiceerbareaanvraag.pdf
-  UV 4850589_1576852371794_W2N_19-2063_20191220_Brandoverslag
-  UV 4850589_1576852371361_W2N_19-2063_20191110_Brandveiligheid
-  UV 4850589_1576852371298_M1401K01_Kleuren_en_materialen_appartementen.pdf
-  UV 4850589_1576852370960_1401_900_-_Principedetails.pdf
-  UV 4850589_1576852370951_1401_007_-_Renvooi.pdf
-  UV 4850589_1576852370835_1401_005_-_Doorsneden_A-A_tm_D-D.pdf
-  UV 4850589_1576852370706_1401_004_-_Gevelaanzichten.pdf
-  UV 4850589_1576852370644_1401_001_-_Situatie.pdf
-  UV 20210701 ROB - Sneek, Oude Koemarkt Grootzand DEF incl. bijlagen.pdf
-  UV Reactienota zienswijzen

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

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

U moet nog constructieve berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals bijvoorbeeld 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.

Veiligheidsplan

U moet nog een plan met betrekking tot de veiligheid indienen. Dit moet u uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van dit plan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord in relatie tot de directe omgeving en openbare ruimte gerealiseerd kan worden. In dit plan 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. Raadpleeg hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit en de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>

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

De start van de bouw (2 dagen van te voren) en de gereed melding van het werk moet gemaild worden aan: bouwtoezicht@sudwestfryslan.nl

U moet 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.

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 bouwtoezicht@sudwestfryslan.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

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.

Welstand

Het voorste zonnepaneel op het dak van Grootzand 83 moet komen te vervallen.

Geluid

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie moet minimaal 31 dB bedragen. En dat de toe te passen materialen overeenkomstig het rapport “NIEUWBOUW APPARTEMENTEN OUDE KOEMARKT SNEEK, AKOESTISCH RAPPORT GELUIDWERING GEVELS” van 18 maart 2020 uitgevoerd moeten worden. De rapportage is opgesteld door W2N Engineers.

Archeologie

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek betreft zowel bureauonderzoek als lokaal veldwerk. Onderzoekresultaten bevestigen de lange historische geschiedenis op locatie en adviseren bij ondergrondse sloop- / graafwerkzaamheden een archeologische opgraving, variant begeleiding uit te voeren. Dit zal nader worden afgestemd met het bevoegd bezag, gemeente Súdwest-Fryslân. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Bovendien wordt een archeologievriendelijk heipalenplan toegepast. De afstand tussen twee rijen heipalen is minimaal 4-5 meter (gemeten tussen de palen) en er worden niet meer heipalen toegepast dan uit constructief oogpunt minimaal vereist is.

Het archeologische onderzoek is gericht op het plangedeelte aan de Oude Koemarkt; het nieuwbouw gedeelte. Het plangedeelte aan het Grootzand betreft verbouw van het bestaande gebouw. Er is hier geen sprake van bodemingrijpen.

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.

Dek de container(s) goed af zodat zwerfafval wordt voorkomen.

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

Bodem

Ter plaatse van Grootzand/ Oude Koemarkt dient er rekening te worden gehouden dat er sprake is van een restverontreiniging in de grond en het grondwater (minerale olie en/of VOCL) onder de panden Grootzand 87 t/m 81 en de Oude Koemarkt 38/40. Indien er funderingswerkzaamheden en of grondwerkzaamheden plaatsvinden zal dit worden gezien als een sanerende handeling. Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd en ontgraving van de grond zal middels een deelsaneringsplan en of BUS-melding moeten worden uitgevoerd".

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen?

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

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 wanneer:

- er meer dan 10 m³ bouw- en sloopafval ontstaat;
- 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.

Activiteit Slopen

Melding start en gereed van de sloopwerkzaamheden

De start en beëindiging van de sloopwerkzaamheden moet de sloper melden aan de gemeente. De sloper moet diverse gegevens aanleveren. Hij kan hiervoor contact opnemen met het team Toezicht en Handhaving via telefoonnummer 14 0515.

- De sloper moet de start van de sloopwerkzaamheden tenminste twee dagen van tevoren melden;
- Als de sloopwerkzaamheden klaar zijn moet de sloper dit uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging melden;
- Er moet een kopie van de stortbonnen worden aangeleverd bij de gemeente;
- Als er asbest is verwijderd moet een vrijgave certificaat worden aangeleverd. Dit moet binnen twee weken nadat de sanering of de sloopwerkzaamheden klaar zijn;
- Als de gemeente vraagt om extra gegevens, moeten deze worden aangeleverd. Het gaat dan om bijvoorbeeld een opgave van het soort en de hoeveelheid afval. Ook kan de afvoerbepemming van het afval worden gevraagd.

Uitvoering van de sloopwerkzaamheden

U moet de sloopwerkzaamheden veilig uitvoeren. U moet er voor zorgen dat voor de omgeving geen onveilige situatie ontstaat. Ook moet u maatregelen nemen om hinder of schade (bijv. geluid en trillingen), schade aan de openbare ruimte en letsel van personen te voorkomen. Het verwijderen van asbest moet gebeuren door een gecertificeerd bedrijf (certificaat SC530). De lijst met gecertificeerde bedrijven is te vinden op de site van Stichting Certificatie Asbest www.ascert.nl.

U moet het bouw- en sloopafval zorgvuldig en goed scheiden. Maak een scheiding tussen teerhoudend of bitumineus dakafval, asbest, PCB-houdende afvalstoffen, puin en bijvoorbeeld hout dat is behandeld tegen rotten met bijvoorbeeld koper, chroom of arseen.

Wat moet u doen als u onvoorziën asbest ontdekt?

Met onvoorziën asbest wordt asbest bedoeld waarvan niet bekend was dat het aanwezig was. Bijvoorbeeld asbest dat niet eerder zichtbaar was of asbest dat in of achter een constructie verborgen zit. Als u tijdens de (sloop-)werkzaamheden onvoorziën asbest ontdekt moet u direct stoppen met slopen en onmiddellijk de gemeente bellen. De gemeente kan u vertellen hoe de verdere aanpak van de sloop er uit moet zien. In ieder geval moet er een asbestonderzoek type B worden uitgevoerd. Dit een destructief onderzoek van het materiaal. Nadat de rapportage van het asbestonderzoek type B is goedgekeurd door de gemeente mag het werk weer worden hervat.

U moet een aanvullend onderzoek laten uitvoeren

Er is asbest en / of vermoedelijk asbesthoudend materiaal ontdekt dat nog moet worden onderzocht. Hiervoor moet een asbestonderzoek type B worden uitgevoerd. U moet een kopie van dit onderzoek aanleveren bij de gemeente.

Wet natuurbescherming

Bij alle soorten werkzaamheden heeft u te maken met de Wet natuurbescherming. Volgens deze wet zijn alle inheemse planten en dieren altijd beschermd. Uitzonderingen zijn de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis in of rondom woningen.

U mag geen werkzaamheden uitvoeren als u in gebruik zijnde vogelnesten aantreft. De kans op verstoring van nesten door werkzaamheden is het grootst in de periode tussen 15 maart en 15 juli, maar de bescherming geldt ook buiten deze periode.

Bepaalde vogelsoorten maken het hele jaar gebruik van hun nest of komen jaarlijks terug op hetzelfde nest. Nesten van deze soorten zijn daarom het hele jaar beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de huismus, gierzwaluw en de meeste roofvogelsoorten. Deze nesten mogen niet verwijderd, verstoord of leeggehaald worden. Het afzagen van takken wordt door de wetgever al gauw gelijkgesteld aan rooien en is dus ook niet toegestaan in bovengenoemde situaties.

Ook vleermuizen die hun verblijfplaats in een woning hebben (bijvoorbeeld in het dak of spouwmuur) zijn beschermd. Bouwen en slopen is dan niet toegestaan.

Intrekking omgevingsvergunning

Indien de vergunninghouder geen gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning kan deze worden ingetrokken.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken wanneer:

- de vergunninghouder daarom heeft verzocht;
- het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd.

Uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt gecontroleerd of het bouwplan gerealiseerd dan wel in uitvoering is. Indien na deze periode van twee jaar het bouwplan niet gerealiseerd dan wel niet in uitvoering is, wordt overlegd met de vergunninghouder. Aan de vergunninghouder kan in dat geval het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning kenbaar worden gemaakt, wanneer het bouwplan niet binnen 3 jaar gerealiseerd wordt.