



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**OLDEHOLTPADE –
PARKEERTERRAIN EN BIJGEBOUW**



Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**Ruimtelijke onderbouwing Oldeholtpade - Parkeerterrein
en bijgebouw**

CODE 20170783 / 06-02-2018

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging van het projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HET PROJECT	3
2. 1. Beschrijving huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Geluid	8
4. 2. Luchtkwaliteit	8
4. 3. Bodem	9
4. 4. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 5. Water	9
4. 6. Archeologie	10
4. 7. Cultuurhistorie	10
4. 8. Ecologie	10
4. 9. Externe veiligheid	11
4. 10. Kabels en leidingen	12
5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	15

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In Oldeholtpade wordt bij een horecavoorziening een uitbouw gerealiseerd. Deels gebeurt dit ten behoeve van de naastgelegen kerk. De horecavoorziening wordt omgevormd tot zalencentrum en ook het kerkelijk centrum wordt hier gevestigd. Dit is inmiddels allemaal vergund. Ten behoeve van deze nieuwbouw moeten ook de parkeergelegenheden uitgebreid worden. Het voornemen is daarom om een nieuw parkeerterrein te realiseren.

Daarnaast is het voornemen om ten behoeve van de opslag van spullen voor in de zaal en het buitenterrein van het zalencentrum een gebouw te plaatsen waarin opslag van spullen plaats kan vinden en die deels bestaat uit een overkapping ten behoeve van het buitenterras. Dit bijgebouw ten behoeve van de opslag vervangt een reeds afgebroken verkrot opslaggebouw dat ooit dienst heeft gedaan als voetbal-kantine en kleedruimten. Deze faciliteiten besloegen meer vierkante meters dan de voorziene nieuwe opslag.

Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Oldeholtpade*, vastgesteld op 14 november 2011. Om de ontwikkeling juridisch-pla-nologisch toch te kunnen regelen, is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing voorziet daarin.

1. 2. Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen achter de kerk en de naburige horecavoorziening, Café De Rustende Jager, aan de Hoofdweg in Oldeholtpade. De globale ligging is weer-gegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Oldeholtpade*, dat op 14 november 2011 is vastgesteld. Het project heeft hierin twee bestemmingen. Ter plaatse van waar het parkeerterrein gerealiseerd zal worden geldt de bestemming 'Agrarisch'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bedrijfswoningen. Een parkeerplaats is niet toegestaan.

Ter plaatse van waar het bijgebouw gerealiseerd wordt geldt de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming moeten de gebouwen binnen het bouwvlak geplaatst worden. Het bijgebouw valt hier buiten.

1. 4. Leeswijzer

In *Hoofdstuk 2* wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 5* worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Tot slot wordt in *hoofdstuk 6* een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouw weergegeven.

2. HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling binnen de context van de huidige situatie.

2. 1. Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is het projectgebied reeds ingericht met een horecavoorziening en een kerkgebouw. Ten zuiden hiervan liggen agrarische gronden. Ter plaatse van het parkeerterrein, dat in twee delen wordt opgezet, is nu grasland. Het betreft een open stuk grond tussen de bebouwing aan de Hoofdweg en de recente bebouwing aan de Voorkamp ten zuiden van het grasland. In het plangebied staan ook een aantal bomen.

Ter plaatse van de horecavoorziening wordt momenteel een uitbouw gerealiseerd in zuidelijke richting. In figuur 2 is de huidige indeling in het plangebied weergegeven op een luchtfoto.

Ten zuiden en westen van het projectgebied is sprake van woongebied. Ten oosten van het projectgebied is sprake van agrarische gronden.



Figuur 2. Huidige inrichting van het plangebied

2. 2. Gewenste situatie

Het initiatief omvat de aanleg van een parkeerterrein dat ruimte biedt aan 50 parkeerplaatsen, ten behoeve van de horecagelegenheid en de kerk ten noorden van het terrein. Daarnaast betreft het initiatief ook de realisatie van een bijgebouw met overkapping ten behoeve van de horecagelegenheid. Eveneens wordt een nieuwe toegangsweg aangelegd, tussen de horecavoorziening en de kerk door, over het bestaande pad, naar het te realiseren parkeerterrein.

De parkeerplaats wordt in twee delen aangelegd. Het grootste deel komt ten zuiden van de kerk. Hier worden circa 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het overige deel aan parkeerterrein komt ten zuiden van de horecagelegenheid. Hier worden nog eens circa 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

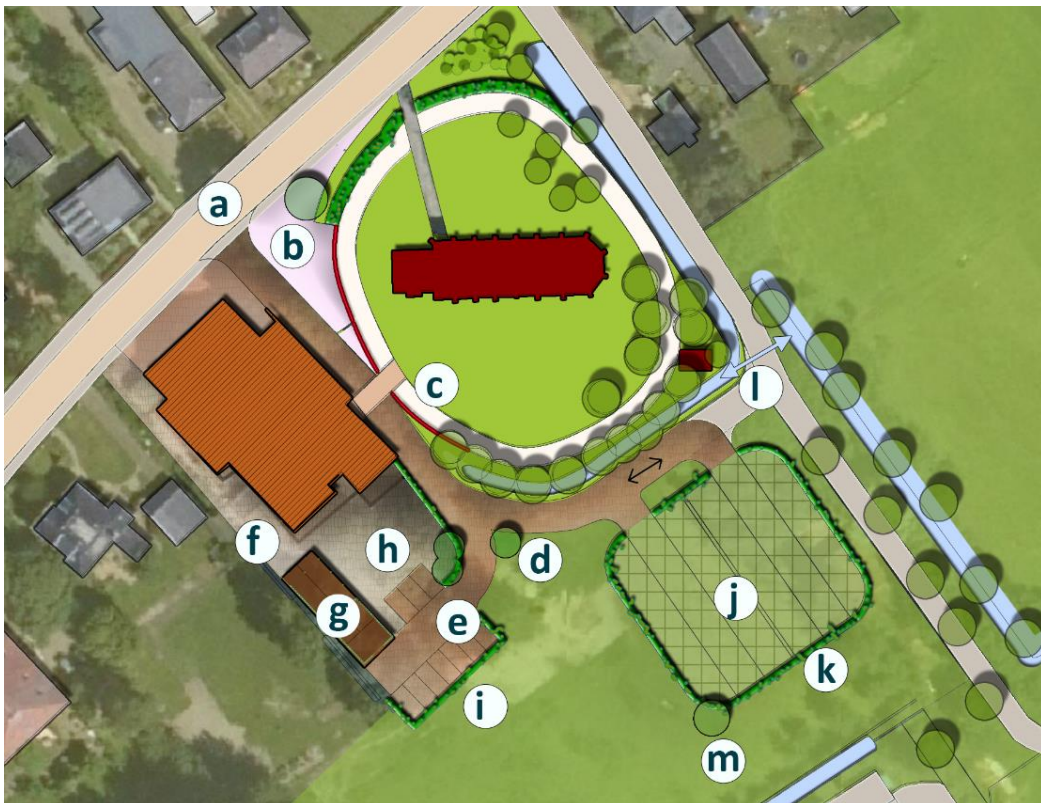
Het bijgebouw komt ten zuiden van de uitbouw van de horecagelegenheid. Het gebouw dient voornamelijk als opslag van spullen die zowel binnen als buiten de horecagelegenheid worden gebruikt. Daarnaast wordt een overkapping gerealiseerd. Dit gebouw en overkapping grenzen aan het terras van de horecagelegenheid.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het parkeerterrein wordt het pad tussen de horecagelegenheid en de kerk geheel verhard. De inrichting van het gebied is zo gedaan dat er zoveel mogelijk openheid blijft tussen het projectgebied en de woningen ten zuiden hier van.

Op figuur 3 is een overzichtstekening van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. De parkeervoorzieningen zijn weergegeven met de letters j en e. Het te realiseren bijgebouw is weergegeven met de letter g.

Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling van de parkeerplaats vindt plaats op agrarische grond. De locatie vormt een open plek in de bebouwing van Oldeholtgade. De woningen ten zuiden hiervan, hebben hierdoor open zicht op onder andere de historische kerk. Om de landschappelijke waarden van het gebied niet teveel aan te tasten is het van belang dat de ontwikkeling een goede landschappelijke inpassing krijgt. In bijlage 1 is de volledige landschappelijke inpassing met uitleg van alle letters opgenomen.



Figuur 3. Voorgenomen inrichting van het projectgebied

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van het voor het projectgebied van toepassing zijnde beleid, dat direct verband houdt met de gewenste ontwikkeling. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Wanneer van toepassing, kan dit beleid nadere uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied opleveren.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Om de verantwoordelijkheden daar te leggen waar ze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De ontwikkeling binnen dit project is niet aangewezen als één van de 14 nationale belangen. Om die reden hoeft de ontwikkeling niet getoetst te worden aan het Barro en de SVIR.

Duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De realisatie van een parkeerterrein en een enkel bijgebouw is niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Toch is het voor de volledigheid goed om de behoefte aan deze ontwikkelingen te onderbouwen.

Zowel de kerk als de horecavoorziening zijn momenteel niet voorzien van een parkeerterrein. Parkeren vindt nu veelal op de Hoofdweg plaats, de openbare doorgaande weg van het dorp. Vooral tijdens drukke bijeenkomsten kan dit zorgen voor opstoppingen. Bovendien wordt de horecavoorziening uitgebreid met extra zalen.

De parkeerplaats is noodzakelijk ten behoeve van de opvang van de parkeerbehoefte.

Het bijgebouw zal voornamelijk dienen als opslagruimte ten behoeve van de horecavoorziening. Omdat hier een grote zaal wordt gerealiseerd die voor meerdere doeleinden inzetbaar moet zijn, moet het mogelijk zijn om stoelen en tafels op een andere plek op te kunnen slaan. Hier zal het bijgebouw voor dienen.

3. 2. Provinciaal beleid

Verordening Romte Fryslân

In de Verordening Romte Fryslân, vastgesteld op 25 juni 2014, stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Het projectgebied is volgens de verordening gelegen in bestaand bebouwd gebied. Voor het projectgebied is een aantal aspecten uit de verordening relevant.

Het projectgebied is deels binnen en deels buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Ter plaatse van het bijgebouw is sprake van bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse van het parkeerterrein is geen bestaand stedelijk gebied. De aanleg van een parkeerterrein is echter niet aan te merken als een stedelijke functie. Bovendien vindt de aanleg plaats in een inham in het stedelijk gebied. Zowel ten noorden, westen en zuiden van het gebied is sprake van bestaand stedelijk gebied.

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Voor dit voornemen is geen specifiek gemeentelijk beleid. In algemene zin is het gemeentelijk beleid gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. In dit voornemen wordt een parkeerplaats gerealiseerd om de parkeerbehoefte van de nabijgelegen horecagelegenheid en de nabijgelegen kerk op te kunnen vangen. Daarmee wordt de doorstroming op de doorgaande weg bevorderd. Het bijgebouw dient daarnaast als opslagplaats voor de horecagelegenheid. Hierdoor is hier de mogelijkheid om alle spullen ten behoeve van deze gelegenheid netjes op te bergen. Daarnaast is met de afbraak van de verkrotte faciliteiten van de voetbalkantine en –kleedruimten het gezicht op de kerk van uit oostelijke en zuidelijke richting aanmerkelijk verbeterd. De ruimtelijke kwaliteit wordt met dit plan verbeterd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Wanneer sprake is van uitgangspunten voor de invulling van het projectgebied, dan staan deze hierin aangegeven.

4. 1. Geluid

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

Een parkeerterrein betreft een niet-geluidsgevoelige functie. Eveneens betreft het geen inrichting die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaakt. Het bijgebouw bij de horecafunctie is niet onderzoekspliktig voor wegverkeerslawaaï. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De *Wet geluidhinder* is daarom niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit project.

4. 2. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van toepassing. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Het parkeerterrein wordt aangelegd ten behoeve van de naastgelegen kerk en het zalencentrum. Het parkeerterrein heeft daarmee zelf in principe geen verkeersaantrekkende werking, deze komt vanuit het zalencentrum en de kerk. Het parkeerterrein biedt daarentegen wel een oplossing voor de verkeersaantrekkende werking van deze inrichtingen. Door aanleg van het parkeerterrein zou een zeer minieme toename aan bezoekers voor de kerk en het zalencentrum kunnen ontstaan, doordat bezoekers makkelijker hun auto kwijt kunnen dan voorheen. Mocht hier sprake van zijn dan is deze toename zo miniem dat deze in niet betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het bijgebouw ten behoeve van opslag voor het zalencentrum heeft zelf geen verkeersaantrekkende werking. Deze komt vanuit het zalencentrum zelf.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project.

4. 3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de gewenste functie.

Het parkeerterrein betreft geen verblijfsterrein voor mensen. Er kan worden aangenomen dat geen personen langer dan twee uur per dag op het terrein zullen doorbrengen. Het bijgebouw wordt binnen de bestaande horeca-bestemming gerealiseerd. De gronden zijn hier op basis van het geldende bestemmingsplan, reeds goed bevonden voor horeca. Nader onderzoek naar het aspect bodem is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit project.

4. 4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies noodzakelijk. Bij de berekening van deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG-uitgeverij, 2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het bijgebouw wordt binnen de contouren van de bestaande horecabestemming gerealiseerd. Dit verandert niets aan de planologische mogelijkheden en heeft daarmee geen invloed op de milieuzonering voor omringende functies.

Voor een autoparkeerterrein geldt volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies zoals wonen. De dichtstbijzijnde woningen liggen ten zuiden van het projectgebied. Deze voldoen aan de afstand van 30 meter ten opzichte van het parkeerterrein.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4. 5. Water

Vanwege het belang van water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Het project is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân. Op 6 februari 2018 heeft het Wetterskip het wateradvies afgegeven. Ten behoeve van de toename aan verhard oppervlak wordt de bestaande schouwsloot aan de zuidkant van het perceel verbreed met 2 meter over een lengte van 125 meter. Bij

de uitwerking van de plannen dient rekening gehouden te worden met de aanbevelingen van het Wetterskip. De watertoets is opgenomen als bijlage 1.

4. 6. Archeologie

per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2020 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Om te onderzoeken of sprake is van archeologische waarden in het plangebied is gebruik gemaakt van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op basis van zowel de ijzertijd-middeleeuwen, als de steentijd-bronstijd kaart blijkt dat archeologisch onderzoek pas noodzakelijk is bij ontwikkelingen met een minimale omvang van 5.000 m². In dit project blijft de ontwikkeling ver onder deze grenswaarde en is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit project.

4. 7. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van plannen. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Ter plaatse van de horecavoorziening, waar het bijgebouw wordt geplaatst, en het parkeerterrein is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Het parkeerterrein grenst aan gronden waar een kerk aanwezig is. De toegangsweg tot het parkeerterrein, die eveneens in deze ontwikkeling aangelegd wordt, loopt direct langs deze gronden. Hierbij wordt rekening gehouden met de erfscheiding van de kerk, die herstelt wordt zodat deze beter benadrukt wordt in het aanzicht. Daarmee wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4. 8. Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse regelgeving. In de wet wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds- en soortenbescherming.

Toetsing en conclusie gebiedsbescherming

De Wnb kent twee soorten natuurgebieden; Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Natura 2000 bestaat uit door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening.

Het projectgebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied en Natuur Netwerk Nederland gebieden. In dit project worden een parkeergelegenheid en bijgebouw mogelijk gemaakt ten behoeve van reeds bestaande functies. De realisatie van het parkeerterrein en het bijgebouw an sich leidt niet tot een verkeersaantrekkende werking. Die werking komt van de bestaande functies. Daarmee genereert deze ontwikkeling ook geen extra stikstofdepositie.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de gebiedsbescherming voor dit project.

Toetsing en conclusie soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen; soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten.

Het projectgebied betreft momenteel gronden ten behoeve van een horecavoorziening (ter plaatse van het bijgebouw) en agrarische gronden (ter plaatse van het parkeerterrein). Het projectgebied grenst aan gronden waar momenteel werkzaamheden plaatsvinden om een horecavoorziening uit te breiden. Dit zorgt voor een ernstige verstoring in het gebied. De gronden ter plaatse van het parkeerterrein zijn ingericht als grasland. Rondom het gebied is sprake van veel bebouwing. Direct ten noorden zijn woningen aanwezig. Gezien de verstoringen direct rondom het gebied en het feit dat het projectgebied midden in bebouwd gebied ligt is redelijkerwijs aan te nemen dat geen beschermde soorten voorkomen in het gebied.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de soortenbescherming voor dit project.

4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶

⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In en rondom het projectgebied is geen sprake van risicovolle inrichten, buisleidingen en transportroutes. Verder onderzoek naar het aspect externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit project.

4. 10. Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het projectgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden binnen het projectgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

In en rond het projectgebied is geen sprake van kabels en leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor dit project.

5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van ontwikkeling. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te achterhalen of de maatschappij het project uitvoerbaar vindt. De planologische procedure kent meer momenten waarop de burgers en instanties hun mening over het project kenbaar kunnen maken. De projectprocedure, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, is globaal als volgt opgebouwd.

Op grond artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

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

5.2.1. Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het realiseren van het parkeerterrein en het bijgebouw ten behoeve van de horecavoorziening financieel haalbaar is.

5.2.2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling

van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

De grond is aangekocht en in eigendom van de initiatiefnemer. Deze ontwikkeld de gronden op eigen kosten. In die zin zijn de kosten anderszins verzekerd en is geen sprake van een grondexploitatie-regeling.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de aanleg van een parkeerterrein en het realiseren van een bijgebouw, mogelijk wordt gemaakt.

Afweging

De ontwikkeling is gericht op een inbreidingsproject waarbij een parkeerterrein en een bijgebouw worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Er is behoefte aan het parkeerterrein omdat er nu onvoldoende parkeergelegenheid is voor bijeenkomsten in de kerk, en omdat de naastgelegen horecavoorziening uitbreidt. Er is behoefte aan het bijgebouw om spullen van de horecavoorziening te kunnen opslaan.

Conclusie

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

BIJLAGE 1

Geachte,

U heeft op 14 december 2017 een digitale watertoets doorlopen voor het plan aan de Hoofdweg 164 te Oldeholtspade. Op 26 januari 2018 ontvingen wij aanvullende informatie over het plan. Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing omdat het verhard oppervlak toeneemt. Deze e-mail vormt het wateradvies voor dit plan.

Wij adviseren u om het wateradvies mee te nemen in de verdere planvorming. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor waterbelangen er van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de waterbelangen te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan.

Het plan bestaat uit het aanleggen van een parkeerterrein en bijgebouw. Onderstaande figuur toont de toekomstige inrichting van het gebied.



Watertoets en Wateradvies

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. In deze email geven wij de wateraspecten aan die specifiek op uw plan van toepassing zijn.

Achtergrondinformatie over de verschillende aspecten kunt u vinden in onze Leidraad Watertoets die is te raadplegen op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets. In de Leidraad staat ook hoe u bij het uitwerken en opstellen van het plan rekening dient te houden met deze wateraspecten in bijvoorbeeld de Toelichting, de Regels en op de Verbeelding.

Voldoende

Klimaatadaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied kunt u hier op anticiperen door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het nieuwe parkeerterrein wordt uitgevoerd met puinverharding of een andere doorlatende verharding. Het hemelwater kan daardoor infiltreren in de ondergrond en voert minder snel af naar het bestaande oppervlaktewater. We willen u vragen om bij de keuze van het materiaal rekening te houden met het waterdoorlatende vermogen hiervan.

Schouwwatergang (paragraaf 4.3.2)

Langs de zuidkant van het plangebied ligt een schouwwatergang. De ligging van de schouwwatergang kunt u raadplegen op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart. Schouwwateren moeten bereikbaar zijn voor onderhoud door de aanliggende eigenaren. Op basis van het inrichtingsplan lijkt het plan hierin geen belemmering te zijn.

Peilbeheer (paragraaf 4.3.4) en drooglegging (4.3.7)

Peilgebied en drooglegging

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met het boezempeil van -0,52m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwing en de weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +1,20 m NAP en de +1,80 m NAP. Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. U moet daarom rekening houden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier +0,41 m NAP. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen. In dit geval is het MBP de maatgevende norm. Naar verwachting voldoet de maaiveldhoogte hier aan.

De grondwaterstand is niet gelijk aan het waterpeil in de sloten. Grondwater kan opbollen en uitzakken. Om grondwateroverlast te voorkomen is naast de droogleggingsnorm daarom ook de ontwateringsdiepte van belang. Wij hebben geen gedetailleerde informatie beschikbaar over de grondwaterstanden op uw locatie. Wij adviseren u wel om bij het bepalen van de aanleghoogte naast de drooglegging ook rekening te houden met voldoende ontwateringsdiepte. In paragraaf 4.3.7 vindt u meer informatie over de ontwateringseisen.

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Toename verhard oppervlak (paragraaf 4.3.6)

In paragraaf 4.3.6 staat achtergrondinformatie over de reden waarom toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. De gebiedspecifieke compensatie zoals deze in paragraaf 4.3.6.2 van de Leidraad is opgenomen is niet van toepassing. Wij hanteren een compensatienorm van 10 %. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing, in het buitengebied geldt een ondergrens van 1.500 m².

Door de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met ca. 600 m². U heeft aangegeven dit te willen compenseren door de bestaande schouwsloot aan de zuidkant van het perceel te verbreden met 2 meter over een lengte van 125 meter. Hiermee voldoet het plan aan de compensatienorm.



Schoon

Schoonhouden – scheiden – zuiveren (paragraaf 4.4.6)

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat u voorkomt dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat u bouwt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afkoppelen en waterkwaliteit

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

In geval van dit bouwplan kunt u het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* in deze e-mail genoemde voorwaarden, lozen op het oppervlaktewater.

Vervolg

Waterwet

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân.

Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. De aanvraag voor een watervergunning of de melding kunt u ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag indienen via het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Meer informatie

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met mevr. J. van der Kloet van ons waterschap. De in deze e-mail genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

drs. [REDACTED]
Manager Cluster Plannen

Wetterskip Fryslân

T 058 – 292 2222 2 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden | www.wetterskipfryslan.nl