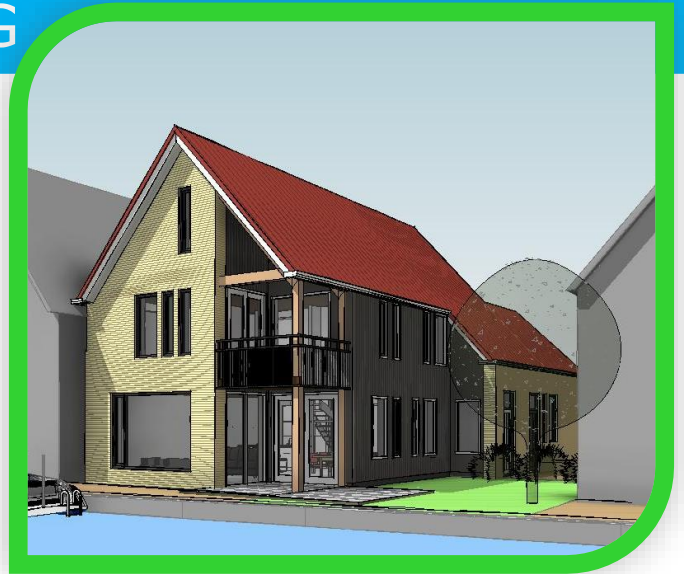


# Omgevingsvergunning Franekerstraat 26 Bolsward

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING





## Omgevingsvergunning Franekerstraat 26 Bolsward

© Sieperda Architectuur

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Sieperda Architectuur, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

# Ruimtelijke onderbouwing

|                      |                                     |           |
|----------------------|-------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoudsopgave</b> |                                     | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b>   | <b>Inleiding</b>                    | <b>4</b>  |
| 1.1.                 | Aanleiding                          |           |
| 1.2.                 | Ligging van het projectgebied       |           |
| 1.3.                 | Geldend bestemmingsplan             |           |
| 1.4.                 | Leeswijzer                          |           |
| <b>Hoofdstuk 2</b>   | <b>Beschrijving van het project</b> | <b>7</b>  |
| 2.1.                 | Huidige situatie                    |           |
| 2.2.                 | Toekomstige situatie                |           |
| <b>Hoofdstuk 3</b>   | <b>Beleidskader</b>                 | <b>11</b> |
| 3.1.                 | Rijksbeleid                         |           |
| 3.2.                 | Provinciaal beleid                  |           |
| 3.3.                 | Gemeentelijk beleid                 |           |
| <b>Hoofdstuk 4</b>   | <b>Omgevingsaspecten</b>            | <b>14</b> |
| 4.1.                 | Archeologie en cultuurhistorie      |           |
| 4.2.                 | Ecologie                            |           |
| 4.3.                 | Bodemkwaliteit                      |           |
| 4.4.                 | Luchtkwaliteit                      |           |
| 4.5.                 | Geluid                              |           |
| 4.6.                 | Water                               |           |
| 4.7.                 | Kabels en leidingen                 |           |
| 4.8.                 | Externe veiligheid                  |           |
| 4.9.                 | Vormvrije mer-beoordeling           |           |
| <b>Hoofdstuk 5</b>   | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>22</b> |
| 5.1.                 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    |           |
| 5.2.                 | Economische uitvoerbaarheid         |           |
| <b>Hoofdstuk 6</b>   | <b>Conclusie</b>                    | <b>24</b> |
| 6.1.                 | Aanleiding                          |           |
| 6.2.                 | Afweging                            |           |
| 6.3.                 | Conclusie                           |           |

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Familie T. IJssels (hierna te noemen; aanvrager) wil op de locatie van de schuur aan de Franeckerstraat 26 in Bolsward, dat al enige tijd in vervallen staat verkeerd, een woning ontwikkelen. Deze functie veroorzaakt geen relevante hinder voor omwonenden en gebouwen hebben door een geringe bouwhoogte geen impact op de omgeving. Bovendien past een dergelijke functie beter tussen de ontwikkelingen in de naaste omgeving.

De beoogde ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De gemeente Súdwest Fryslân heeft aangegeven mee te willen werken aan het project. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing voorziet daarin.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom Bolsward in de gemeente Súdwest Fryslân. Dit perceel ligt aan de Franeckerstraat, een 30 km/uur weg. Franeckerstraat, en een verlengde hiervan, loopt door een overgangsgebied tussen het centrum- en bedrijfsgebied in het noorden. Aan de tegenover liggende zijde (westzijde) van de Franeckerstraat is onlangs een woongebied gerealiseerd. Direct aan de oostelijke zijde van het perceel ligt de Leeuwardertrekvaart. Met aan de andere zijde van de vaart ligt de woonwijk Eekwert I.

In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



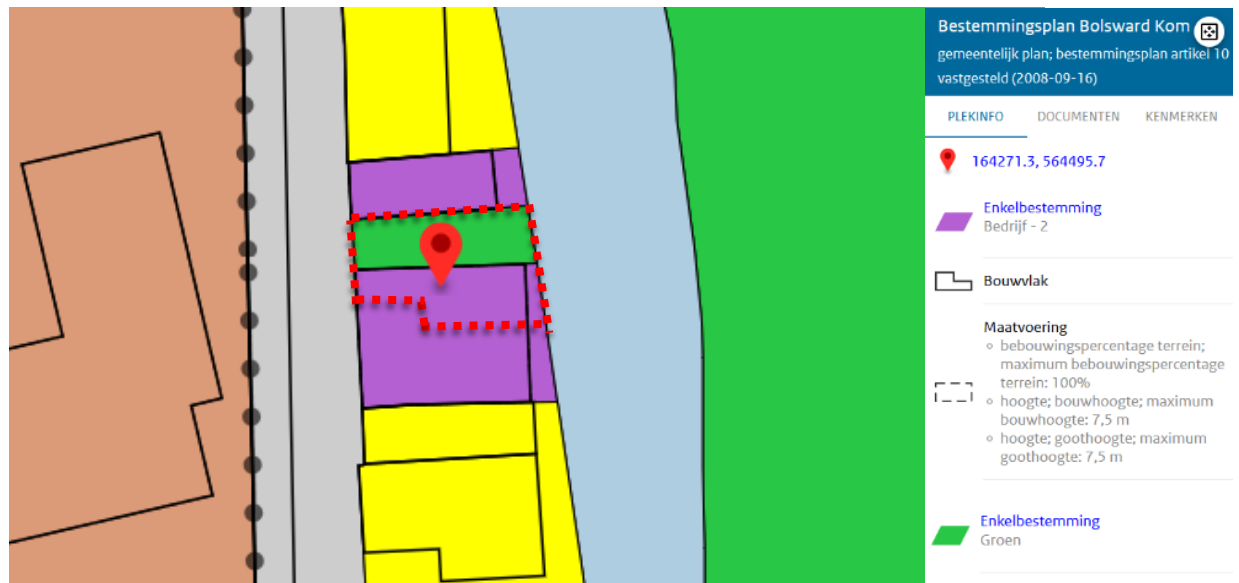
Figuur 1.1: ligging projectgebied (bron: Google Maps)

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

De bestemming voor het perceel is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bolsward Kom' vastgesteld op 16 september 2008. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijf-2' en de bestemming 'Groen'.

Binnen de bestemming 'Bedrijf-2' mogen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 zich vestigen. Onder milieucategorie 2 valt een bouw- en aannemersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "bouw- en aannemersbedrijf". Hoewel er op een deel van het perceel bouwwerken gebouwd mogen worden, is op het deel Groen is het bouwen van gebouwen op het terrein niet mogelijk. Verder ontbreekt de aanduiding "bedrijfswoning" om een woonfunctie op dit perceel te ontwikkelen. Om deze reden is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Bolsward Kom' opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Bolsward Kom (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 14. Leeswijzer

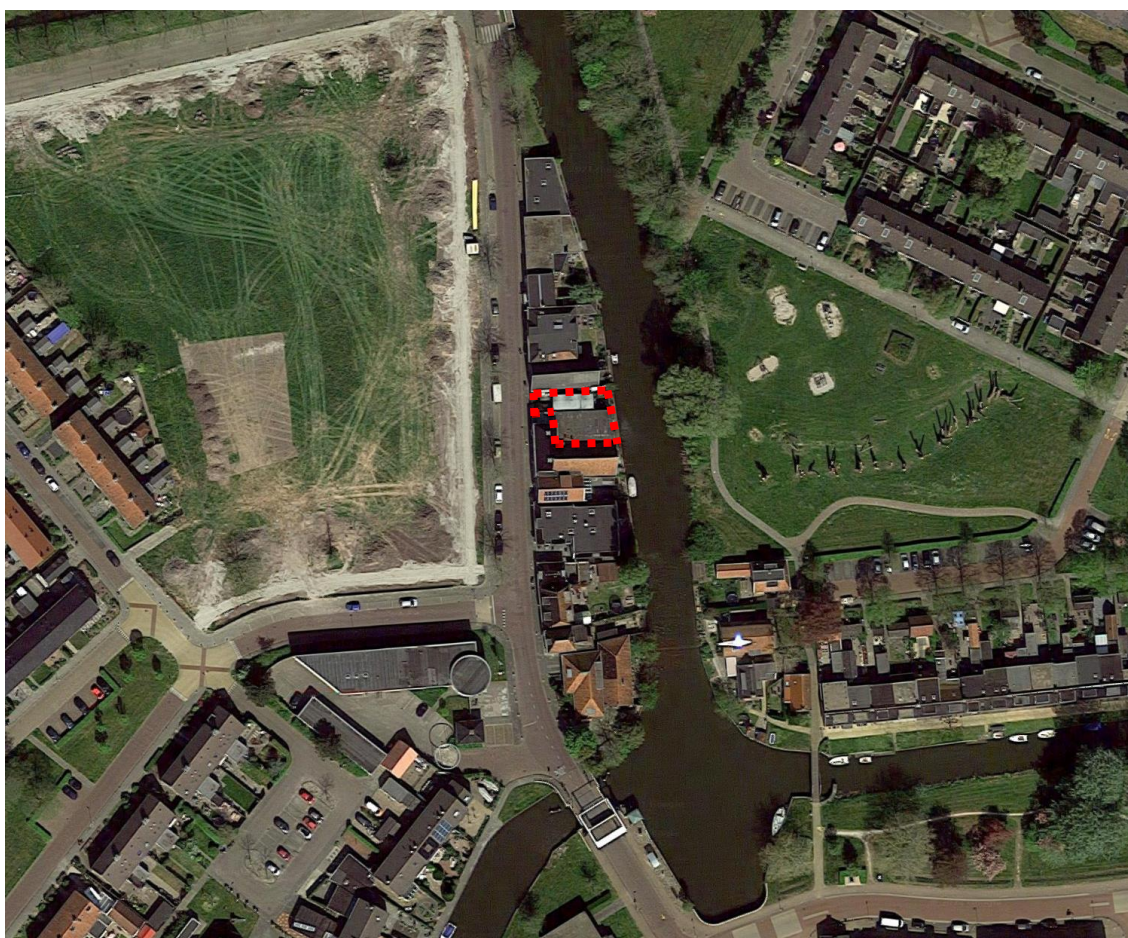
Na deze inleiding wordt in Hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In Hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Ten slotte worden in Hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project

### 2.1 Huidige situatie

De Franeckerstraat vormt de noordelijke entree van Bolsward. Het perceel ligt aan de oostelijkezijde van de weg, tussen de Franeckerstraat en de Leeuwardertrekvaart. Op dit perceel is bevind zich een bestaande schuur met er naast een braakliggende terrein van de aanvrager. Veel bedrijven in dit deel van de Franeckerstraat zijn in de loopt der jaren veranderd in woningen. Het perceel heeft een ontsluiting op de Franeckerstraat. Het perceel en de schuur is gedeeltelijk verhard en is in het verleden gebruikt voor opslag en werkruimte ten behoeve van het bouwbedrijf van de aanvrager. Het perceel wordt echter al voor geruime tijd niet meer voor die doeleinden gebruikt. Op 22 juni 2018 is een beschikking verleend voor het realiseren van een appartement in de schuur op het adres Franeckerstraat 24. Op het voormalige schoolterrein (westzijde van de Franeckerstraat) is onlangs een woongebied gerealiseerd.

De ligging en de begrenzing van het perceel is in onderstaande luchtfoto met de rode stippellijn aangeduid. De straatzijde en de waterzijde van het perceel is te zien in figuur 2.2 en 2.3.



Figuur 2.1: Begrenzing projectgebied



Figuur 2.2: straatzijde van het perceel



Figuur 2.3: waterzijde van het perceel

## 2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief omvat het ontwikkelen van een woning op het perceel, in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Voor dit initiatief is een conceptaanvraag bij de gemeente ingediend waar positief op is geadviseerd.

Hieronder is te zien hoe de woning op de perceel worden geplaatst.



Figuur 2.4: Invulling perceel (bron: Sieperda Architectuur)

De ontwikkeling van een woning op deze locatie past binnen de ontwikkeling van de laatste jaren, waarin veel bedrijven als woning worden verbouwd. De ontwikkeling vormt een kwalitatieve invulling voor de vervallen schuur en het braakliggende terrein. De woning is goed functioneel inpasbaar in het nieuwe woongebied met de nog bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Deze functie veroorzaakt geen relevante hinder voor omwonenden en de woning is door zijn goot- en bouwhoogte goed in gepast in haar context en daardoor weinig impact op de omgeving.

In figuur 2.5 en 2.6 is een impressie van de woning opgenomen.



Figuur 2.5: Sfeerimpressie woning aan de straatzijde



Figuur 2.6: Sfeerimpressie woning aan de waterzijde

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de SVIR zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. 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.

#### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd. Deze wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. Deze regeling houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### 3.1.3 *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.

Het project is niet in strijd met het rijksbeleid en de bepalingen in het Bro ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 *Verordening Romte Fryslân 2014*

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld, die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Met de verordening heeft de provincie willen bereiken niet meer te regelen, dan strikt noodzakelijk is. Omdat sprake is van het toevoegen van 1 woning aan de woningvoorraad in een binnenstedelijk gebied, wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.1.1 van de verordening.

### 3.2.2 *Omgevingsvisie De Romte Diele 2020*

De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. Ze hebben bij de vaststelling 4 amendementen aangenomen, waaronder eentje over de Lelylijn. De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. Veel provinciaal beleid, programma's en projecten raken de Friese leefomgeving waarin mensen wonen, werken, zich verplaatsen, elkaar ontmoeten en recreëren. In de Omgevingsvisie staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. Het is geen blauwdruk voor hoe Fryslân er over 20 à 30 jaar bij ligt. Wel geeft de visie de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Samen met verschillende organisaties, inwoners en ondernemers in Fryslân geeft de provincie nu invulling aan deze visie. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

De provinciale Omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven: Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden; Energietransitie met kracht voortzetten; Fryslân klimaatadaptief inrichten; Versterken biodiversiteit.

### 3.2.3 *Conclusie*

Met onderhavig plan zijn geen nationale belangen gemoeid. Het initiatief past binnen de kaders en het gedachtegoed van de omgevingsvisie Fryslân.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 *Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân*

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân vastgesteld. In de visie staan de ambities van de gemeente op het gebied van sociale, ruimtelijke en economische ontwikkelingen. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en plannen. In de ontwikkelvisie wordt uitgegaan van zes peilers:

1. Verscheidenheid in kernen
2. Weidsheid van het landschap
3. Economische verscheidenheid
4. Grote sociale verbondenheid
5. Grote rijkdom aan cultuur en erfgoed
6. Sterke aantrekkingskracht voor toeristen

Voor dit project is de pijler 'Verscheidenheid in de kernen' van belang.

In Súdwest-Fryslân is er de rust van het kleine dorp, de dynamiek van de stad of van beide een beetje in het grotere dorp of de kleinere stad. De verscheidenheid betekent een grote rijkdom aan verschillende types woon- en werkmilieus. Binnen de gemeente zullen er grote verschillen ontstaan met betrekking tot de bevolkingsgroei, krimp en toename in huishoudens. De verwachte groei vindt vooral plaats in de stedelijke kernen Bolsward en Sneek. Omdat deze steden qua inwonertal de komende decennia blijven groeien, moeten er aantrekkelijke nieuwe stedelijke woonmilieus worden gerealiseerd.

Op de huidige locatie aan de Franeckerstraat bevindt zich momenteel een schuur welke bouwtechnisch in zeer slechte staat is. Door op deze locatie een herinvulling met een woning te realiseren wordt de binnenstedelijke bedrijfslocatie omgevormd naar een prachtige woonplek. Het realiseren van een woning op deze locatie past daarom binnen deze visie.

#### 3.3.2 *Woonvisie en Woningbouwprogramma 2017-2022*

Op 20 juli 2017 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is het woningbouwbeleid vastgelegd. In dit beleidsdocument wordt onder meer ingaan op de kwantitatieve woningbouwopgave en de kwalitatieve focus. De Woonvisie gaat vooraf aan het Woningbouwprogramma 2017-2022, dat door de gemeenteraad op 31 oktober 2017 is vastgesteld.

De kwantitatieve opgave is bepaald aan de hand van huishoudenprognoses. In de gemeente is sprake van een stuwmeer van plannen als gevolg van het stilvallen van de woningmarkt. De verwachting is dat woningbouwprojecten een impuls krijgen wanneer er meer schaarste op de woningmarkt is. In het woningbouwprogramma ligt het accent op seniorenhuisvesting, starters, betaalbaarheid en duurzaamheid. Verder ligt vanuit de beleidsmatige ontwikkelingen en de nieuwe koers de kwalitatieve focus onder andere op de herstructureringsopgave van de verouderde voorraad.

Het realiseren van een woning op de locatie aan de Franeckerstraat 26 te

Bolsward past binnen de woonvisie en woningbouwprogramma 2017-2022, artikel 4.3.3., punt 5. De herinvulling van de bedrijfslocatie door een duurzame woning sluit daarnaast ook aan bij de visie om de ruimte rond de Franeckerstraat om te „bouwen” naar een woonomgeving.

Het betreft het toevoegen van 1 woning in de bestaande bebouwde omgeving, niet in strijd met het woonbeleid. De plannen passen binnen de woonvisie en de structuurvisie Bolsward.

### **3.3.3 Visie ruimtelijke kwaliteit 'Mei soarch foar ús lânskip' (2013)**

In de gemeentelijke visie ruimtelijke kwaliteit 'Mei soarch foar ús lânskip' ligt het accent sterk op het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten in het landelijke gebied. Aan de stedelijke context wordt beperkt aandacht besteed. De passages over de inpassing van stedelijk functies gaan vooral over de toevoeging van nieuwe bedrijventerrein. In algemene zin wordt gesteld dat de stedenbouwkundige kwaliteit en de landschappelijke inpassing veel aandacht verdienen.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een herontwikkeling van een bedrijfsfunctie in een bestaande woonwijk. Er is geen sprake van aantasting van het landschap. Het plan voor de woning sluit aan bij de karakteristiek en het bebouwingsbeeld van en in het aangrenzende gebied. Hiermee wordt de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de visie ruimtelijke kwaliteit.

### **3.3.4 Erfgoedvisie (2012) en Erfgoednota (2013)**

Met het vaststellen van de "Erfgoedvisie Silhouet" (juni 2012) heeft de gemeente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastgesteld. De gemeente stelt zich hierbij ten doel om het culturele erfgoed op een evenwichtige, en duurzame manier in stand te houden en draagvlak hiervoor te ontwikkelen. Op basis van deze visie is de "Erfgoednota gemeente SWF 2013-2016: De basis op orde" opgesteld (januari 2013). Een belangrijk speerpunt van de nota is dat de basis op orde wordt gebracht. Dit betekent dat de gemeentelijke organisatie haar kerntaken op het gebied van erfgoed zorgvuldig gaat uitvoeren. Het is namelijk een wettelijke taak voor gemeenten om te komen tot een zorgvuldige planbehandeling en besluitvorming wat betreft cultuurhistorie.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in ruimtelijke plannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit was al verplicht voor archeologie. Met de Erfgoednota is het gemeentelijk erfgoedbeleid hierop aangepast. Zo gaat de gemeente bij de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden in ruimtelijke plannen nu formeel uit van de gemeentelijke FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra), een uitsnede van de provinciale FAMKE.

Voor de bekende en de te verwachten cultuurhistorische waarden gaat de gemeente uit van de provinciale cultuurhistorische kaart (CHK). De kaart is daarmee onderlegger voor het in de erfgoednota geformuleerde beleid. Echter, niet alle waarden aangegeven op deze kaart kunnen bij voorbaat behouden blijven, hier zal een gemeentelijke afweging aan te pas komen. In de erfgoednota is verder uiteengezet hoe in het kader van ruimtelijke plannen omgegaan dient te worden met het erfgoed.

De huidige schuur heeft geen historische waarde en valt buiten het deel van beschermd stadsgezicht. Verdere toetsing aan de Erfgoedvisie vindt plaats in paragraaf 4.1.

### **3.3.5 Welstandsnota Súdwest-Fryslân (2018)**

De gemeentelijke welstandsnota is een harmonisatie van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Bolsward, Nijefurd, Sneek, Wûnseradiel, Wymbritseradiel en de betreffende delen van de voormalige en opgesplitste gemeenten Boarnsterhim en Littenseradiel. Het plangebied heeft hierin een eigen welstandsregime. Voor de locatie aan de Franeckerstraat 26 is de criteria m.b.t. Lintbebouwing van toepassing.

Het plan is in vooroverleg besproken met welstandscommissie Hûs en Hiem. Daarbij is na het wijzigen van de opzet positief geadviseerd op de opzet en materialisering van het plan.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1 *Toetsingskader*

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 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang 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.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden, zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

#### 4.1.2 *Toetsingskader Archeologie*

Het projectgebied heeft geen bestemming 'Archeologie'. En valt niet binnen de zone van beschermd stadsgezicht.

Voor Súdwest-Fryslân wordt gebruik gemaakt van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Uit deze kaarten blijkt dat er in het plangebied een kans is op de aanwezigheid archeologische resten uit de ijzertijd tot de middeleeuwen. Onderzoek is nodig bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup>. De ingrepen binnen het plangebied zijn niet groter dan 500 m<sup>2</sup>, en vinden plaats op een bestaande bedrijfslocatie waar al diverse ingrepen hebben plaatsgevonden. De locatie is grotendeels voorzien van verharding. Voor de bouw van de woning zijn geen diepe bodembewerkingen nodig.

Voor de ontwikkeling van deze locatie is geen archeologische onderzoek nodig.

#### 4.1.3 *Toetsingskader Cultuurhistorie*

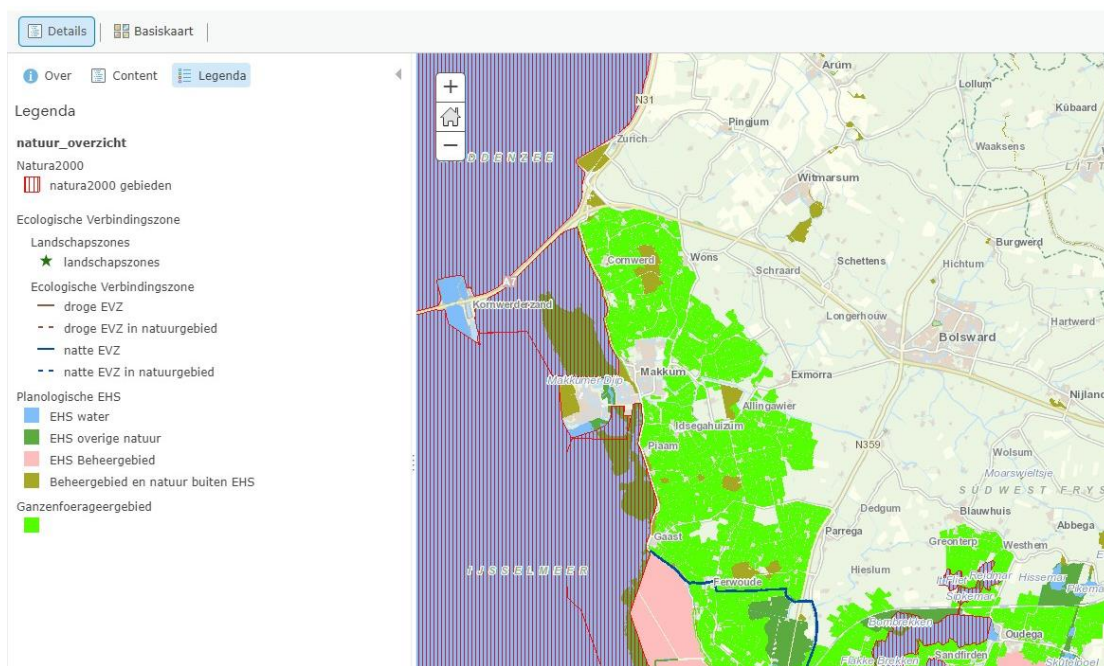
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

## 4.2 Ecologie

### 4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijn gebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.



Figuur 4.1: illustratie ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-, EHS- en ganzenfoerageergebieden. Bron: natuuroverzicht kaart provinsje Fryslân.

#### **4.2.2 Toetsingskader gebiedsbescherming**

Volgens figuur 4.1 maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd natuurgebied en ligt het ook niet binnen de invloedssfeer van een dergelijk gebied. De ontwikkeling vindt niet plaats in een natuurgebied. Het project heeft ook geen invloed op nabijgelegen natuurgebieden.

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. In het Programma Aanpak Stikstof (PAS) zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar ten minste één stikstofgevoelig habitat voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Ook kleinschalige initiatieven kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie en moeten om die reden daarop worden beoordeeld. Voor kleine plannen waarvan op voorhand (en goed gemotiveerd) kan worden onderbouwd dat deze - vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden - geen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven. Hiermee geeft het ministerie ruimte voor een kwalitatieve onderbouwing voor kleine projecten waarvan op voorhand met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen (significant) negatief effect is op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Een stikstofonderzoek is niet noodzakelijk.

#### **4.2.3 Toetsingskader soortenbescherming**

Het projectgebied betreft een bestaande schuur en braakliggend terrein zonder bebouwing of opgaande beplanting. Volgens de Quickscan van JM ecologie, d.d. 08-06-2021 blijkt de locatie geen potenties voor vast leefgebied of verblijfsplaatsen van beschermde soorten, zie bijlage: 01\_2021-06-08 v1.0 JMecologie R21.077 QS Bolsward, Franeckerstraat 26.

### 4.3. Bodemkwaliteit

#### 4.3.1 *Toetsingskader*

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een functie waar langdurig of frequent mensen verblijven, dient gemotiveerd te worden waarom de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. En de volksgezondheid niet in het geding is.

#### 4.3.2 *Toetsing*

Voor het realiseren van de woning wordt er geen grond verplaats. De bestaande betonvloer van de schuur zal fungeren als werkvloer voor de nieuwe constructie. Het aspect bodem is geen belemmering voor onderhavig nieuwbouwplan.

Uit het bodemonderzoek op de perceel aan de Franeckerstraat 22 te Bolsward is gebleken dat de grond op twee plaatsen verontreinigingsspoten aanwezig zijn van zeer geringen omvang. In de grond van de onderzoeklocatie is een niet-ernstig geval van bodemverontreiniging is aangetroffen en er geen saneringsplicht op de onderzoekslocatie rust, zie bijlage: 02\_Franeckerstraat 22 te Bolsward\_B8225NO-01-swe-doc\_29-11-2002.

Grondonderzoek wordt momenteel uitgevoerd, de resultaten worden separaat aangeleverd.

## 4.4. Luchtkwaliteit

### 4.4.1 *Toetsingskader*

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan voldoet hieraan als het een toename van minder dan 3% van de grenswaarden tot gevolg heeft. Bij woningbouwplannen van minder dan 1.500 woningen is dit het geval.

### 4.4.2 *Toetsing*

De woning heeft een dermate beperkte verkeersaantrekkende werking dat de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ruimschoots onder grenswaarden van het besluit Nibm blijven. Bovendien zal er in belangrijke mate sprake zijn van de verplaatsing van bestaande verkeersbewegingen. De verwarming van de woning zal op een duurzame manier gebeuren waar gaan verbrandingsgassen vrijkomen.

Verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is daardoor niet aan de orde.

## 4.5. Geluid

### 4.5.1 *Toetsingskader*

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

### 4.5.2 *Toetsing*

De woning valt binnen de zone waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, zie bijlage: 03\_uitbreiding 30km zone Franeckerstraat.

Onderzoek naar de geluidbelasting kan daarmee achterwege blijven.

## 4.6. Water

### 4.6.1 *Toetsingskader*

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor het plan Franekerstraat 26 Bolsward is op 24 maart 2021 een watertoets aangevraagd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl), zie bijlage: 04\_watertoets\_Franekerstraat 26\_24-03-2021. Waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is.

### 4.6.2 *Toetsingskader Toename verharding*

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200m<sup>2</sup> onverharde grond in stedelijk gebied en 1500m<sup>2</sup> in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel.

Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

| Gebied          | Stedelijk (> 200 m2) | Landelijk (> 1.500 m2) |
|-----------------|----------------------|------------------------|
| Boezem          | 5%                   | 5%                     |
| Polder          | 10%                  | 10%                    |
| Vrij afstromend | Maatwerk mogelijk    | Maatwerk mogelijk      |

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid bebouwd oppervlak beperkt toe en neemt de verharding van de tuin af. Hierdoor blijft de toename van verharding ver onder de gestelde norm van 200m<sup>2</sup> onverharde grond in stedelijk gebied. Het bebouwd oppervlak verandert van 125m<sup>2</sup> (bestaande schuur) naar 126m<sup>2</sup> (nieuwe woning). De verharding van bestrating wordt vermindert met ca. 25m<sup>2</sup> (aanleg tuin), een vermindering van 24m<sup>2</sup> verharding.

De bestaande gevel van de schuur staat op gemiddeld 1,7m van de walbeschoeiing/kadewand. De nieuwe gevel van de woning komt op gemiddeld 2,8m van de walbeschoeiing/kadewand te staan. De invloed op de beschermingszone van de hoofdwaterweg neemt hierdoor af.

De nieuwe woning wordt zonder een kruipruimte gebouw, het peil van de nieuwe woning wordt 1.00+ NAP. Het bestaand maaiveld licht tussen de 0,7+ en 0,8+ NAP. Nieuwe bestrating komt op ca. 0,9+ NAP te liggen. Hiermee voldoen we aan de strengste norm voor hoogwater in het kader van regionale wateroverlast.

## 4.7. Kabels en leidingen

### 4.7.1 *Toetsingskader*

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een KLIC-melding in kaart gebracht.

### 4.7.2 *Toetsing*

Er lopen geen relevante kabels en leidingen in of nabij het projectgebied.

## 4.8. Externe veiligheid

### 4.8.1 *Toetsingskader*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Bevt). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

### 4.8.2 *Toetsing*

De opslagunits vormen geen object waar in het kader van externe veiligheid rekening mee gehouden hoeft te worden. Er worden namelijk geen gevaarlijke stoffen opgeslagen (risicovolle inrichting) en er is geen sprake van langdurig verblijf van mensen (kwetsbare object). Er zijn bovendien geen risicovolle inrichtingen of transportroutes aanwezig in de nabijheid van het projectgebied. Het aspect externe veiligheid staat daarmee het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

## 4.9. Vormvrije mer-beoordeling

### 4.9.1 *Toetsingskader*

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt, moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

### 4.9.2 *Toetsing*

Het plan valt niet binnen één van de activiteiten zoals opgenomen in onderdeel C of D van het besluit m.e.r. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, daarom is er geen sprake van een m.e.r. (beoordelings-) plicht. Overigens blijkt uit de beoordeling in de voorgaande paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De resultaten hieruit worden te zijner tijd in deze paragraaf verwoord. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

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

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van 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 plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### 4.9.5 Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw van de woning.

#### 4.9.6 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 dit project is sprake van een bouwplan. De gemeente sluit hiervoor met de aanvrager een anterieure overeenkomst, waarin onder andere ook het aspect planschade is geregeld. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

#### **4.9.7 Welstand**

Het nieuwbouwplan is beoordeeld door welstandszorg Hûs en Hiem. De commissie is tot het oordeel gekomen dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Welstandshalve is er geen belemmering voor de nieuwbouw van de woning.

#### **4.9.8 Verkeer en parkeren**

De Franeckerstraat maakt deel uit van de bebouwde kom van Bolsward. Onderhavig plan betreft het toevoegen van één nieuwe woning. Verwacht mag worden dat het verkeer hier geen belemmeringen van gaat ondervinden bij de verkeersafwikkeling op de Franeckerstraat.

Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren. Op eigen terrein is ruimte voor 2 parkeerplaatsen (zie figuur 2.4), daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Er wordt geen parkeerdruk op de omgeving afgewenteld.

Verkeerstechnisch zijn geen belemmeringen te verwachten.

## Hoofdstuk 6 Conclusie

### 6.1 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 bouw van een woning in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund.

### 6.2 Afweging

De afwijking van het bestemmingsplan betreft het bouwen van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak. Qua functie wil de gemeente meewerken aan een functie wijziging, deze is omschreven in de advisering met betrekking tot de conceptaanvraag VB20190446, aanvraag datum 17 dec. 2019. De woning is goed in te passen in de omgeving. De woning wordt ingepast tussen de bestaande bebouwing, waardoor de ruimtelijke impact beperkt is. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

### 6.3 Conclusie

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



## Bijlagen

01. 2021-06-08 v1.0 JMecologie R21.077 QS Bolsward, Franeckerstraat 26
02. Franeckerstraat 22 te Bolsward\_B8225NO-01-swe-doc\_29-11-2002
03. uitbreiding 30km zone Franeckerstraat
04. watertoets\_Franeckerstraat 26\_24-03-2021
05. Beschikking appartement Franeckerstraat 24
06. Tekeningen omgevingsvergunning; DO-000, DO-100B, DO-700 en DO-800