
Bolsward, Bargefenne 6 (verbouw winkelpand)

Ruimtelijke onderbouwing

3 oktober 2023



Bolsward, Bargefenne 6 (verbouw winkelpand)

Ruimtelijke onderbouwing

COLOFON

Opdrachtgever : Initium Vastgoed

Auteur : [REDACTED]

|

[REDACTED]

|

[REDACTED]

Versie : Definitief

Datum : 3 oktober 2023

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De locatie	1
1.3	Planologische regeling	2
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Uitgangssituatie	3
2.2	Beschrijving initiatief	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	5
3	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Mer-beoordeling	12
4.2	Bedrijven en milieuzonering	12
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	14
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Ecologie	14
4.6	Bodemkwaliteit	16
4.7	Watertoets	17
4.8	Archeologie	19
4.9	Cultuurhistorie	19
4.10	Luchtkwaliteit	20
4.11	Planologische zones	20
5	Uitvoerbaarheid	21
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21
6	Afweging en conclusies	23
6.1	Aanleiding	23
6.2	Afweging	23
6.3	Conclusie	23

Bijlagen

Bijlage 1 Bouwtechnische akoestische onderbouwing

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Bargefenne in Bolsward ligt parallel aan de westelijke entree van de binnenstad. Deze entree wordt gekenmerkt als een gemengd horecagebied, met ook woningen en enkele andere centrumfuncties. Aan de Bargefenne 6 staat een winkelpand met een bovenwoning. Het plan is opgevat om de winkelruimte te verbouwen tot woning en het achterliggende magazijn aan de achterzijde te vervangen door een woonhuis. Omdat het bestemmingsplan woningen alleen op de verdiepingen toestaat, is het voornemen in hiermee in strijd. Daarom is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning en toetst het bouwplan aan de geldende beleidskaders en de relevante omgevingsaspecten.

1.2 De locatie

Het project vindt plaats in het westelijk deel van de binnenstad van Bolsward. De projectlocatie betreft het perceel Bargefenne 6 te Bolsward. Dit perceel ligt in een gesloten gevelwand aan de Bargefenne, die parallel aan de Dijkstraat ligt. De achterzijde van het pand, waar een tweede woning is beoogd, ligt aan een parkeerterrein dat is ontsloten op het Laag Bolwerk. Het omliggende gebied is van hoge cultuurhistorische waarde en als zodanig beschermd stadsgezicht. De locatie is op een luchtfoto weergegeven in figuur 1.



Figuur 1.1 De ligging van het projectgebied

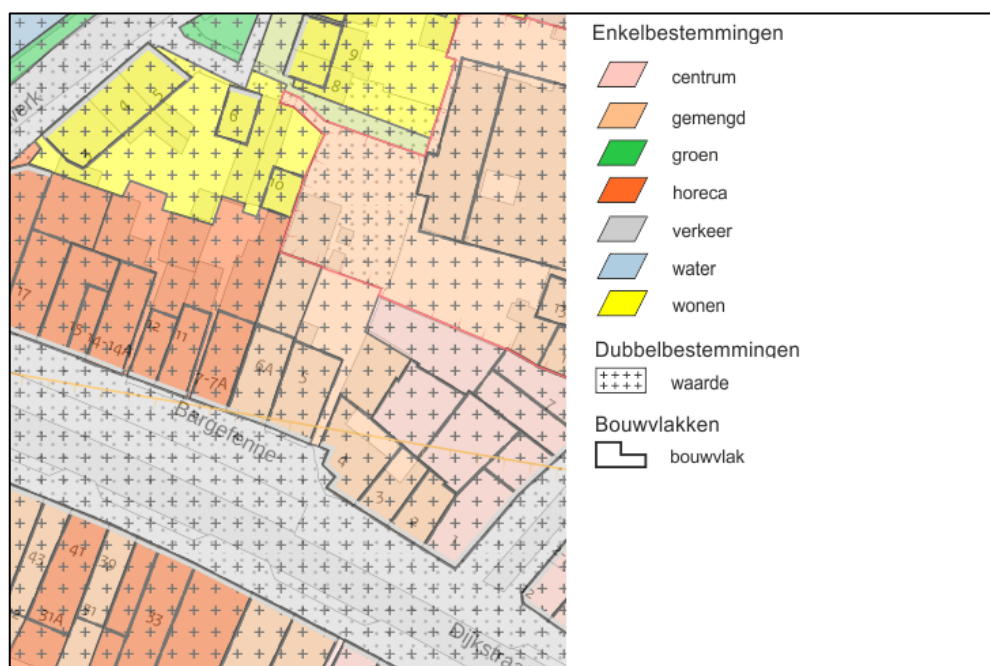
1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan *Bolsward Binnenstad*, dat is vastgesteld op 10 maart 2009. Het heeft hierin de bestemming 'Gemengd - 1' met de nadere aanduiding 'detail-handel'. Binnen de bestemming zijn verschillende, bij het centrum passende, bedrijfsfuncties mogelijk in de eerste bouwlaag en het wonen in de tweede en hogere bouwlagen. Daarom is het transformeren van de winkelruimte tot woning in strijd met het bestemmingsplan.

Verder ligt het magazijndeel, waar een tweede woonhuis is beoogd, buiten het bouwvlak. Hier zijn alleen ondergeschikte gebouwen mogelijk, met een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter. Het bouwplan gaat uit van een goot- en bouwhoogte van 3,55 en 7,8 meter. Het bouwplan kan daarom niet op basis van het bestemmingsplan worden vergund.

Het projectgebied valt ook onder de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch, cultuurhistorisch en (cultuur)landschappelijk waardevol gebied' en 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. Hiermee worden de diverse cultuurhistorische waarden van het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht beschermd. In de eerstgenoemde bestemming gaat het om een onderzoekplicht bij bepaalde ingrepen in de bodem.

Voor het beschermd stadsgezicht gaat het om het behoud van de bouwgrenzen, de kapvorm, nokrichting en dakhelling, de verhouding tussen hoogte en breedte en het handhaven van de bouwgrens. Afwijken is mogelijk mits dit geen afbreuk doet aan de waarden van het beschermd stadsgezicht. De bouwactiviteiten zijn met respect voor de cultuurhistorie van de binnenstad tot stand gekomen en verzetten zich niet tegen de regels van deze bestemming. Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan met projectie nieuwe situatie

2 Projectbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie

De aanvraag heeft betrekking op een pand in de binnenstad van Bolsward, aan de westelijke invalsweg. Van oorsprong liep hier een gracht, waarbij de weg aan de zuidzijde de Dijkstraat is en de weg aan de noordzijde de Bargefenne. Het pand is aan deze laatste weg geadresseerd.

Het pand staat op de grens van een hoofdzakelijk horecagebied naar een gemengd woongebied. Aan de westzijde zit meerdere (muziek)cafés met horecaterrassen en aan de oostzijde staan woningen. Ook aan de overzijde van de Dijkstraat zijn danscafés en kroegen aanwezig. In een deel van de panden, waaronder het pand binnen het plangebied, wordt op de verdiepingen gewoond. Het bestemmingsplan staat dit overal toe, ook boven de horecapanden.

Langs de panden zijn horecaterrassen aanwezig. Tijdens de Coronapandemie is ruimte geboden voor extra terrassen op de parkeerplaatsen tussen de Bargefenne en de Dijkstraat. Deze situatie wordt niet langer toegestaan en is daarom geen uitgangspunt voor dit project.

Het projectgebied werd gebruikt door een woonwinkel. Aan de achterzijde, gericht op een privé parkeerruimte voor omwonenden met een ontsluiting naar het Laag Bolwerk, bevindt zich een houten aanbouw die voor een deel als winkel was ingericht en voor een deel als magazijn. Hier bevindt zich van oudsher ook de los en laad ruimte voor goederen met toegang via het terrein van derden (parkeerplaats).

Een aanzicht op het projectgebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Aanzicht op het projectgebied

2.2 Beschrijving initiatief

Het project omvat de verbouwing van de eerste bouwlaag tot woning. De aanbouwen aan de achterzijde worden gesloopt en op de bestaande funderingen wordt een nieuw bescheiden woonhuis gebouwd. Dit wordt via een overkapte corridor gekoppeld aan het 'hoofdgebouw'. De toegangsdeur in de gevel aan de Bargefenne van het pand zal de entree vormen voor de bovenwoning, onderwoning (de voormalige winkel) en de nieuwe woning op het achterzijde.

De gevel aan de zijde van de Bargefenne wordt zo veel mogelijk teruggebracht naar de oorspronkelijke situatie, op basis van bouwtekeningen uit 1917. Figuur 2.2 geeft dit weer.



Figuur 2.2 Vooraanzicht gevel Bargefenne (nieuwe situatie)

De bebouwing aan de achterzijde blijft ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw duidelijk ondergeschikt. Enkele aanzichten hierop zijn weergegeven in figuur 2.3. Met deze sloop/nieuwbouw wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verhoogd.



Figuur 2.3 Gevelbeelden bebouwing achterzijde (nieuwe situatie)

2.3 Ruimtelijke inpassing

(Vervangende) nieuwbouw in het beschermd stadsgezicht moet zorgvuldig ingepast worden in de bestaande verkaveling en bebouwingsstructuur. Ten aanzien van de architectonische vormgeving en detaillering (waaronder kapvorm, materiaalgebruik en gevelbehandeling) geldt dat bouwplannen zorgvuldig moeten worden afgestemd op het karakter van de oorspronkelijke bebouwing. Hierbij dient met name te worden gelet op de voor het gebied kenmerkende maatverhoudingen in de bouwmassa's, en de individualiteit van de panden.

Het project voegt zich in de ruimtelijke structuur van het beschermd stadsgezicht. De bebouwing komt op dezelfde plaats als de bestaande bebouwing. Het gevelbeeld aan de zijde van de Bargefenne wordt gerespecteerd en versterkt. Aan de achterzijde wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door de sloop van de oude aanbouwen. De afmetingen van de nieuwe woning aan de achterzijde zijn nagenoeg een kopie van de naast gelegen woning in dit achtererf gebied. Door de corridor tussen de nieuwe woning en het hoofdgebouw ontstaat er een grote ruimtelijke samenhang tussen deze bouwdelen. Op deze manier sluit het bouwplan naadloos aan bij het beleid en de voorwaarden voor het beschermd stadsgezicht.

Woon- en leefklimaat

De ontwikkeling vindt plaats in een gemengd gebied. Het is van belang dat er ook in de toekomst sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit ter plaatse van bestaande en nieuwe woningen. Daarbij geldt dat ondernemingen in de omgeving niet onevenredig beperkt moeten worden in de bedrijfsvoering.

In een binnenstad en zeker in een horecagebied moeten bewoners rekening houden met enige reuring. Het gaat enerzijds om geluid van muziek uit de cafés en anderzijds om het stemgeluid van bezoekers van de horeca (vooral op het terras). Voor dit project is met name het Grandcafé Danscafé De Koning van belang. De andere bedrijven liggen op enige afstand en worden daarmee al beperkt door de aanwezigheid van andere woningen, waaronder de bestaande woning op de verdieping.

In paragraaf 4.2 wordt dieper ingegaan op de milieutechnische inpassing. De onderbouwing is gestoeld op twee onderdelen. Ten eerst de forse geluidswering van de buitenmuren in combinatie met de tussenliggende gang en de binnenmuur, waarmee ook bij een hoog geluidsniveau voor muziek, waarvoor overigens geen milieumelding is gedaan, voldaan zal worden aan aanvaardbaar binnenniveau. Ten tweede de gevelwering van de voorzijde, die voldoende geluid dempt om ook het in redelijkheid te verwachten geluid van de terrassen op aanvaardbaar niveau te krijgen.

In de afweging van ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt meegenomen dat de locatie in een binnenstad ligt (waar horecaterrassen en woningen samen thuis horen in het woonmilieu), de beoordeelde geluiden beperkt optreden (het terras is alleen in de avond- en nacht volledig bezet tijdens mooi weer in bepaalde tijden van het jaar) het is niet doelmatig is om andere maatregelen te treffen zoals het plaatsen van nog hogere geluidschermen. Daarbij komt dat de inrichting van de woning is geoptimaliseerd. De slaapkamer bevindt zich achterin de woning, aan de luwe zijde.

Verkeer en parkeren

Autoverkeer

De verkeerssituatie in een binnenstad is altijd een aandachtspunt bij herontwikkelingen in binnentstedelijk gebieden, met name in een historisch gebied als het beschermd stadsgezicht van Bolsward. Het realiseren van parkeerterreinen en brede wegen ondermijnt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het realiseren van parkeerkelders onder bebouwing is kostentechnisch niet realistisch. Desondanks moet het gebied wel bereikbaar blijven en is het van belang dat er geen parkeerknelpunten ontstaan.

Op basis van de parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 geldt voor de woningen een parkeernorm van 1,5 per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Dat betekent dat er een parkeervraag van 5 parkeerplaatsen voor de 3 woningen in het projectgebied geldt. Voor de huidige functies is de parkeervraag groter. Een winkel van 160 m² heeft een parkeervraag van 4,5 parkeerplaatsen en de bestaande bovenwoning ook al 1,5. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de parkeerdruk niet toe. De parkeervoorzieningen in de omgeving bieden voldoende ruimte om de beperkte parkeervraag op te vangen. Op basis hiervan mag geconcludeerd worden dat het project geen parkeerknelpunten veroorzaakt in de openbare ruimte.

Fietsen

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het ook van belang om mogelijkheden te bieden om fietsen te stallen. Voor fietsparkeren is geen beleid vastgesteld. Wel is van belang dat de nieuwe bewoners een plek hebben om een fiets te stallen. De Leidraad Fietsparkeren gaat uit van 2 – 3 fietsparkeerplaatsen per woning.

In de gang wordt voorzien in bergingen die mogelijk te klein zijn voor twee fietsen. Aan de achterzijde is wel ruimte om in totaal 6 fietsen te stallen. Daarmee wordt voldaan aan de leidraad.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor de beoogde herontwikkeling. Het project staat de nationale belangen en op-gaven uit de NOVI niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking". De "treden van de ladder" houden in dat bij nieuwe verstedelijking een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling wordt beschreven en, indien een project die ontwikkeling voorstelt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het project stelt een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied voor. De locatie is in het geldende bestemmingsplan al aangewezen als bouwlocatie voor een gebouw. Hierin worden in afwijking van het bestemmingsplan 2 woningen toegevoegd. Dit kan op basis van vaste jurisprudentie niet gezien worden als nieuwe verstedelijking. Overigens geldt voor dit project dat er bij uitstek sprake is van duurzame verstedelijking. Er is behoefte aan nieuwe (betaalbare) woningen in Bolsward. Een moderne, duurzame woning op een locatie nabij het centrum en nabij het station vormt een onderscheidend aanbod. Er wordt op deze manier voldaan aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand bebouwd perceel. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.7 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen. In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Voor dit project zijn de volgende bepalingen relevant:

Bundeling stedelijke functies

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouw mogelijkheden voor stedelijke functies, zoals het wonen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Op grond van de kaarten bij de verordening ligt het projectgebied in het bestaande stedelijk gebied.

Wonen

In hoofdstuk 3 van de verordening is specifiek aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het actuele woonbeleid en hoe het plan zich hiertoe verhoudt.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met de regels van de Verordening Romte Fryslân.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest'

De gemeenteraad heeft op 29 april 2021 de Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest': samenwerken aan een gezonde leefomgeving' vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen met de inwoners en ketenpartners van Súdwest Fryslân.

De Omgevingsvisie 1.0 schetst de hoofdlijnen van de ontwikkelingsrichting voor de woon- werk- en leefomgeving op de langere termijn. De Omgevingsvisie helpt om keuzes te maken bij ontwikkelingen die de fysieke leefomgeving beïnvloeden en nodigt uit tot ontwikkelingen. Met deze Omgevingsvisie kan de gemeente beoordelen of ontwikkelingen en projecten bij Súdwest Fryslân passen. De Omgevingsvisie 1.0 bestaat uit vijf thema's:

- a. Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving;
- b. Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, natuur, weids en waterrijk landschap;
- c. Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden;
- d. Vitaal en aantrekkelijk landschap;
- e. Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief.

De gemeenteraad heeft in de Omgevingsvisie 1.0 de kaders op hoofdlijnen voor toekomstige ontwikkelingen vastgesteld. De maatregelen om de vastgestelde thema uit te kunnen werken worden beschreven in, samen met de ketenpartners, op te stellen omgevingsprogramma's.

Het toevoegen van twee betaalbare woningen in bestaande of te herontwikkelen bebouwing in een binnenstadgebied sluit goed aan bij de ambities. Het plan draagt daarmee bij aan de geformuleerde ambities uit de Omgevingsvisie 1.0.

Woonvisie en Woningbouwprogramma 2020-2030

Op 20 juli 2017 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is het woningbouwbeleid vastgelegd. In dit beleidsdocument wordt onder meer ingegaan op de kwantitatieve woningbouwopgave en de kwalitatieve focus. De Woonvisie gaat vooraf aan het (geactualiseerde) Woningbouwprogramma 2020-2030.

De kwantitatieve opgave is bepaald aan de hand van huishoudensprognoses. 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. De gemeente geeft de voorkeur aan inbreidingslocaties; ofwel het benutten van de fysieke mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving.

Dit project stelt een realisatie van een passend woningaanbod via herontwikkeling van oud vastgoed voor. Er wordt voorzien in een programma van betaalbare woningen op korte afstand van het centrum. Dit sluit goed aan op de ambities van de gemeente.

Het Woningbouwprogramma 2020-2030 biedt vrij ruimte voor binnenstedelijke initiatieven. De 2 toe te voegen appartementen passen binnen de regionale afspraken en het woningbouwprogramma.

Welstandsnota Súdwest-Fryslân

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft voor de toetsing van bouwwerken de welstandsnota Súdwest-Fryslân opgesteld. Hierin zijn welstandscriteria opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst moeten worden. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Súdwest-Fryslân. Deze criteria zijn gebaseerd op de plaatselijke identiteit, het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden gebruikt.

Voor het projectgebied geldt een bijzonder welstandsgebied voor de historische kernen. Met name de beschermde stads- en dorpsgezichten worden van groot belang geacht wegens de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel de wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Deze bijzondere kwaliteiten worden gerespecteerd en gelden als vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bouwinitiatieven moeten zich voegen naar de bestaande historisch gegroeide structuur en architectuur van de binnenstad en mogen die niet verstoren. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 wordt daarbij aangesloten.

Uiteindelijk toetst de welstandsc commissie het bouwplan aan de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Erfgoedvisie en Erfgoednota

Met het vaststellen van de 'Erfgoednota 2021-2026 Cultureel Erfgoed is geen keus' (april 2021) heeft de gemeente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastgesteld. De gemeente SWF zorgt samen met de mienskip dat cultureel erfgoed duurzaam behouden en ontsloten wordt en zichtbaar en beleefbaar is. Dit doen wij door erfgoed te waarderen en te beschermen, bewustwording en samenwerking te stimuleren en daardoor erfgoed te versterken en levend te houden.

De mienskip heeft tijdens het 'Rondje Súdwest' in 2019 in het kader van de Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest' (2021) cultureel erfgoed benoemt als wezenlijk onderdeel van thema 2 van de 5 thema's in de Omgevingsvisie 1.0: sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, natuur, weids en waterrijk landschap. Ook het weidse en waterrijke landschap is eigenlijk erfgoed. Immers de meren, kanalen en sloten en weide- en akkergronden zijn allemaal onder menselijke invloed ontstaan en verder vormgegeven, oftewel cultuurlandschap. In die zin geldt hetzelfde voor thema 4: vitaal en aantrekkelijk landschap. Ook in thema 3: veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden en thema 5: duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief heeft cultureel erfgoed een rol als wezenlijk onderdeel van de bijzondere woonkwaliteiten. Een zorgvuldige afweging van de cultuurhistorische waarden om de omgevingskwaliteit te kunnen waarborgen en te versterken is dus essentieel.

Het is een gemeentelijke wettelijke taak om te komen tot een zorgvuldige planbehandeling en besluitvorming voor wat betreft cultuurhistorie. Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorie mee te wegen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Niet alleen de cultuurhistorische waarden in de grond (archeologie) maar ook boven de grond moeten meegenomen worden. Voor de bekende en de te verwachten cultuurhistorische waarden gaat de

gemeente uit van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK) en de Landschapsbiografie Súdwesthoeke. Deze kaarten zijn daarmee onderlegger voor het in de Erfgoednota geformuleerde beleid. Niet alle op deze kaarten aangegeven waarden kunnen echter behouden blijven, hier komt een gemeentelijke afweging aan te pas.

In paragraaf 2.3 en hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgang met erfgoed.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet wordt getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

Toetsing

In dit geval is er in planologisch opzicht sprake van een functietoevoeging op een bestaande bouw-mogelijkheid. Het gaat om 2 woningen. De ontwikkeling is perceelsgebonden, er is geen sprake van een bovenregionaal verzorgingsgebied. Daarmee is het project niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

De VNG maakt onderscheid tussen een rustig woonmilieu en een gemengd gebied. Een binnenstad is een typisch voorbeeld van een gemengd gebied. Naast het pand Bargefenne 6 ligt het pand Bargefenne 7, waarin 'Grandcafé danscafé De Koning' is gevestigd. Op grond van bijlage 4 van de VNG-brochure: 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt dat een muziekcafé onder een milieucategorie B valt. Voor een categorie B inrichting geldt dat het hier gaat om activiteiten die in gemengd gebied aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Om aan te tonen dat deze bouwkundige scheiding in voldoende mate aanwezig is, is een akoestische beoordeling opgesteld. Deze is in bijlage 1 opgenomen. Voor het café is geen milieumelding bekend waaruit de geluidsniveaus in het danscafé blijken, maar dit kan redelijkerwijs oplopen tot 90 dB(A). Op basis daarvan is een onderzoek gedaan naar de gevelisolatie tussen het café en de nieuwe woningen (met name die in de winkelruimte). Tussen het café en de woning is een dubbele muur aanwezig, vervolgens een centrale gang naar de drie woningen, daarna een binnenmuur. De

buitenmuur heeft een karakteristieke gevelwering van 53 dB en de binnenmuur 45 dB. De muziek uit het café zou daarmee nauwelijks meer hoorbaar zijn en ruim voldoen aan het maximale binnenniveau van 35 dB(A).

Voor terrassen aan de wegzijde geldt dat deze van toetsing zijn uitgesloten. Ook in de Omgevingswet worden alle stemgeluiden uitgesloten van toetsing aan immissiewaarden. Als de woningen worden bewoond, dan zal de Omgevingswet in werking zijn getreden en is toetsing van stemgeluid aan immissiewaarde niet meer toegestaan.

Voor de afweging in het ruimtelijk spoor is het wel van belang dit geluid te beschouwen. Uit het onderzoek (bijlage 1) blijkt dat de voorgevel een karakteristieke gevelwering van 37,6 dB heeft. Dat betekent dat geluidsbelastingen tot 73 dB(A) op de gevel tot een aanvaardbaar binnenniveau van maximaal 35 dB(A) leiden.

Voor een terras kan worden uitgegaan van een bronvermogen van 70 dB(A) per persoon voor luid spreken. Worst-case wordt dat beschouwd als gemiddeld geluidsniveau, met enkele pieken tot roepen (100 dB(A)). Op het terras kunnen ongeveer 25 mensen zitten. Als deze allemaal tegelijk luid spreken, dan is de totale geluidsemissie van het terras $70 + 10 \log(25) = 84$ dB(A) op de rand van het terras. Door rekening te houden met een afstandsdemping van 6 dB per verdubbeling van de afstand (vanuit het midden van het terras tot de ramen van de woning is ongeveer een verdubbeling vanaf de rand) én de aanwezigheid van het tussenliggende scherm, mag worden aangenomen dat de geluidsbelasting op de gevel lager is dan 73 dB(A) op een moment dat er allemaal luid prattende mensen op het terras zitten en dus voldaan kan worden aan een aanvaardbaar binnenniveau.

Daarmee kunnen deze waarden onder voorwaarden en na afweging acceptabel zijn. Hierbij kan worden afgewogen dat de locatie in een binnenstad ligt (waar horecaterrassen en woningen samen thuis horen), de genoemde geluiden beperkt optreden (het terras is alleen in de avond- en nacht volledig bezet tijdens mooi weer in bepaalde tijden van het jaar) het is niet doelmatig is om andere maatregelen te treffen zoals het plaatsen van hogere geluidschermen. Daarbij komt dat de inrichting van de woning is geoptimaliseerd. De slaapkamers bevinden zich achterin de woning, aan de luwe zijde.

Op basis van de VNG-brochure: 'Bedrijven en Milieuzonering' kan gesteld worden dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, passend bij een woning in een horecagebied. In een binnenstad en zeker in een horecagebied moeten bewoners rekening houden met enige reuring. De andere bedrijven liggen op enige afstand en worden daarmee al beperkt door de aanwezigheid van andere woningen, waaronder de bestaande woning op de verdieping.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

De gemeente heeft een indicatief geluidsonderzoek uitgevoerd naar wegverkeer op de Dijkstraat. De geluidsbelasting, ten gevolge van dit wegverkeer op de woning Bargefenne 6 bedraagt 61 dB. Om te kunnen voldoen aan het wettelijke binnen niveau van 33 dB moet de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de woning minimaal $61 - 33 = 28$ dB bedragen. Om dit aan te tonen is een gevelwering rapport opgesteld als onderdeel van de bouwtechnische akoestische onderbouwing, die is opgenomen in bijlage 1. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de woning bedraagt ruim 37 dB, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan het binnenniveau. Er is daarom geen sprake van onevenredige hinder door autoverkeer.

4.4 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).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde liggen ter hoogte van de snelweg A7, op 400 meter afstand. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit project dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Dit is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het projectgebied ligt in een binnenstedelijk gebied, op ongeveer 6 kilometer afstand vanaf het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving en op 8 kilometer vanaf het IJsselmeer. Negatieve effecten door externe werking door trillingen, geluid en oppervlakte verlies zijn gezien de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Ook onderdelen van het NNN liggen op grote afstand, waarmee effecten uit te sluiten zijn.

Stikstofdepositie

Binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn geen (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitats aanwezig. De dichtstbijzijnde overbelaste habitats liggen op meer dan 25 kilometer afstand. Op basis van recente jurisprudentie is het daarmee niet nodig om een stikstofonderzoek uit te voeren. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het project.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Dit project heeft geen risico op het schaden van beschermde soorten. De te slopen aanbouw is een eenvoudig houten bouwwerk, zonder dakbeschot of andere plekken waar gebouw bewonende soorten zoals vleermuizen kunnen verblijven. Een foto van de te slopen aanbouw is weergegeven in figuur 4.1. Het bestaande hoofdgebouw wordt niet aangetast, waarmee aanwezige soorten niet worden geschaad door de ontwikkeling.



Figuur 4.1 Te slopen aanbouw

Wel dient men tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zoveel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

Voor de bouwphase en het gebruik van het gebouw geldt dat felle lichtuitstraling voorkomen moet worden. Hiermee wordt bij de uitvoering rekening gehouden. Het verstoren van verblijfsplaatsen of leefgebied van beschermde soorten kan op deze manier worden uitgesloten. Op deze manier is het project uitvoerbaar binnen de kaders van de Wet natuurbescherming.

4.6 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

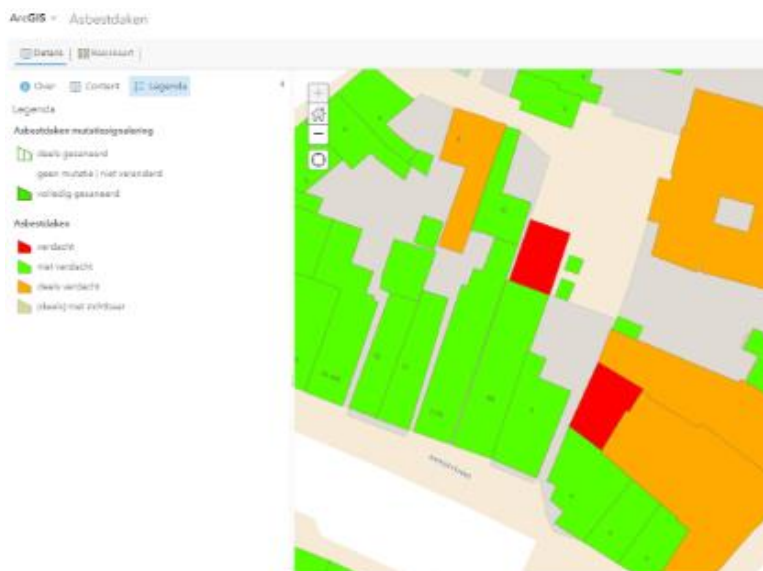
Verwachte bodemkwaliteit

Bij het bodemloket zijn voor de locatie geen gegevens bekend. Wel is in 2019 een gemeentelijke bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart opgesteld. Het doel van de bodemkwaliteitskaart is om een actueel en dekkend beeld te verkrijgen van de te verwachten diffuse chemische bodemkwaliteit van de gemeente, zoals die op basis van de berekening van de bodemkwaliteit kan worden verwacht in het gebied. Voor de locatie zijn in de bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart de volgende gegevens bekend:

- Bodemfunctieklasse: Wonen;
- Bodemkwaliteitzone bovengrond: B1. Historisch bebouwd gebied, verwachte ontgravingsklasse 'Wonen' (licht verontreinigde grond met relatief veel hoge gehalten met lood) .
- Bodemkwaliteitzone ondergrond: O1. Historisch bebouwd gebied, verwachte ontgravingsklasse 'Wonen' (licht verontreinigde grond).

Kans op bodemverontreiniging door asbest

Uit de Asbestdakenkaart van de gemeenten in de provincie Fryslân blijkt dat de houten aanbouw aan de achterzijde van de Bargefenne 6 verdacht is voor de aanwezigheid van asbest (zie figuur 4.2). Een kleiner houten gebouwtje daarnaast is niet-verdacht voor asbest. Op basis van een beschikbare foto (figuur 4.1) is die niet-verdachtheid echter niet met zekerheid vast te stellen. Beide daken zijn niet voorzien van een dakgoot. Hierdoor bestaat de kans dat verweerde asbestvezels van het dak met hemelwater op het maaiveld terecht komen en tot verontreiniging leiden.



Figuur 4.2 Fragment Asbestdakenkaart gemeenten provinsje Fryslân.

Advies voor bodemonderzoek

Voor de ruimtelijke afweging kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart, in combinatie met een historisch onderzoek. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de locatie bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn geweest, dient onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem plaats te vinden. Indien uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

Advies voor asbestonderzoek

Voorafgaande aan sloop- en renovatiewerkzaamheden dient een asbestinventarisatie te worden verricht. Rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van asbestvezels op de verharding en in de bodem (toplaag). Als sprake is van asbestdaken wordt aanbevolen (bodem)onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van (respirabele) asbestvezels in de druppelzone (e.e.a. gebaseerd op de NEN 5707).

Conclusie

De hiervoor genoemde onderzoeken worden uitgevoerd en voorafgaand aan de uitvoering van de plannen aan de gemeente voorgelegd ter toetsing. Hiervoor kan een voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

4.7 Watertoets

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Met dit project speelt in principe geen waterbelang, omdat er sprake is van hergebruik van gebouwen. In deze paragraaf worden de waterbelangen wel kort beschreven.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m² in het landelijk gebied en 200 m² in het stedelijk gebied.

In de huidige situatie is het projectgebied volledig verhard. In de nieuwe situatie zal dat ook het geval zijn. De oppervlakte verharding neemt niet toe. Water wordt op dezelfde wijze afgevoerd als in de huidige situatie.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden 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. 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.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat er gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op het oppervlaktewater. Dit gebeurt op vergelijkbare wijze als in de huidige situatie. Hemelwater wordt in ieder geval gescheiden aangeboden aan het riool.

Drooglegging

Het projectgebied ligt vrij voor de boezem, waar het streefpeil op -0,52 m NAP ligt. Voor gebouwen met kruipruimten wordt een drooglegging van 1,10 m geadviseerd, voor verharding en gebouwen zonder kruipruimten is dit 0,70 m. De Bargefenne en Dijkstraat liggen op ongeveer +1,00 m NAP, waarmee wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

Vergunningen

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.8 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 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.

De gemeente Súdwest-Fryslân maakt gebruik van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie. Op deze kaart worden voor de perioden steentijd - bronstijd en ijzertijd - middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

Toetsing

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.1.

Het plangebied ligt op de oude terp waarop de historische binnenstad van Bolsward ligt. Voor het projectgebied geldt het advies om bij ingrepen groter dan 50 m² een archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit is ook vertaald naar de juridische regeling van het bestemmingsplan. Aangezien het project volledig op de bestaande funderingen wordt uitgevoerd, zijn er geen ingrepen aan de orde die mogelijk tot versterking van archeologische resten kunnen leiden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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.

Toetsing

Uit de CHK blijkt dat het projectgebied in het beschermd stadsgezicht ligt. De belendende panden zijn niet aangemerkt als karakteristieke gebouwen. De te slopen aanbouw vertegenwoordigt geen ruimtelijke of historische waarde. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 is het bouwplan afgestemd op de kenmerken van de naastgelegen gebouwen en past het goed in de ruimtelijke kwaliteit en structuur van het beschermd stadsgezicht. Een toetsing door welstandscommissie Hûs & Hiem aan de striktere eisen voor dit bijzondere (welstands)gebied, waarborgt een onafhankelijke toetsing.

4.10 Luchtkwaliteit

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 fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van minder dan $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van minder dan $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm voor beide stoffen ligt op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed.

Projecten 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 is dit het geval.

Dit plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

4.11 Planologische zones

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.

In of nabij het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen, waar bij de uitvoering van dit project rekening mee moet worden gehouden.

5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Het project raakt geen grote maatschappelijke belangen. De omgeving is voorafgaand aan de procedure op de hoogte gebracht van de plannen.

Vooroverleg

In het plan in het wettelijk vooroverleg is het plan op 4 juli 2023 aan de overlegpartners toegezonden. Door de overlegpartners is binnen de wettelijke termijn aangegeven dat zij inhoudelijk geen opmerkingen hebben. Brandweer Fryslân heeft geconstateerd er geen risicovolle activiteiten van toepassing en dat het plan geen nadelige gevolgen heeft op de basisbrandweezorg. De brandweer Fryslân ziet dan ook geen aanleiding tot het geven van een advies op de risico's en de brandweezorg.

Wetterskip Fryslân merkt op dat voor dit plan geen watertoets is ingediend. Dit had officieel wel moeten. Echter, het Wetterskip oordeelt dat er geen waterschapsbelang aan de orde is, omdat de nieuwbouw op de plek van het te slopen bijgebouw komt te staan. Het Wetterskip vindt het niet noodzakelijk dat alsnog een watertoets wordt ingediend.

Van de overige overlegpartners is van Gasunie en Liander een reactie ontvangen, waarin zijn enkel aangegeven geen bezwaren te hebben. Van provincie Fryslân is alleen een ontvangstbevestiging ontvangen.

Wettelijke procedure

Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen de aanvraag in te dienen. Daarvoor wordt de ontwerpbeschikking van de vergunning, met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De ingekomen 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.

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).

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door de aanvrager. De gemeente heeft hiermee geen financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Omdat er met deze aanvraag geen nieuw hoofdgebouw mogelijk wordt, is de exploitatieregeling niet van toepassing. Het verhaal van eventuele planschades is verzekerd doordat gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst hebben getekend.

6 Afweging en conclusies

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 realisatie van twee woningen in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund.

6.2 Afweging

De afwijking van het bestemmingsplan betreft het in gebruik nemen van de eerste bouwlaag aan de Bargefenne als woning en het bouwen van een tweede woning buiten het bouwvlak.

Het herontwikkelen van de locatie in het centrumgebied van Bolsward geeft invulling in de behoefte naar betaalbare woningen en vormt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het bouwplan is met zorg voor de hoge cultuurhistorische waarde van de omgeving tot stand gekomen en voegt zich goed in de bebouwingsstructuur.

De milieu- en omgevingsaspecten die samenhangen met dit project zijn beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat er in de nieuwe situatie een goede omgevingssituatie is. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsregels.

6.3 Conclusie

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

Bijlage 1



Verbouw winkelpand aan de Bargefenne 6 te Bolsward AKOESTISCHE ONDERBOUWING



Projectgegevens

- Project:
Verbouw winkelpand aan de Bargefenne 6 te Bolsward
(projectnummer: 210201)

- Opdrachtgever:
Initium Vastgoed B.V.
[REDACTED]
I [REDACTED]
[REDACTED]

- Architect:
Sieperda Architectuur
[REDACTED]
I [REDACTED]
I [REDACTED]
I [REDACTED]
I [REDACTED]

- Locatie:
Bargefenne 6,
8701 KD Bolsward

- Bijlagen:
 1. Tekening 210201_B-000.pdf
 2. Tekening 210201_B-010.pdf
 3. Tekening 210201_B-100.pdf
 4. Bijlage 01: geluidwering-voorgevel.pdf

00. Algemene omschrijving

00.01 ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

Initium Vastgoed B.V. is eigenaar van het winkelpand met bovenwoning aan de Bargefenne 6 te Bolsward, nadat de huurder van de winkel het huurcontract had opgezegd, ontstond de wens om de winkel te verbouwen tot een woning. Deze plannen zijn in een vooroverleg aan de gemeente Súdwest Fryslân voorgelegd en beoordeeld.

Voor het realiseren van een woonbestemming in de huidige winkelfunctie vraag de gemeente Súdwest Fryslân een akoestische onderbouwing i.v.m. de naast gelegen horecafunctie. Er is 4 april 2023 een overleg geweest tussen de gemeente Súdwest Fryslân (dhr. A. Faber en R. Kooistra), Interra (dhr. E. Venema) en Sieperda Architectuur (dhr. S. Sieperda). Conclusie van dit overleg was dat er voldoende aangetoond diende te worden dat het woonklimaat (geluid) voldoende gewaarborgd is wanneer in de winkel een woning wordt gerealiseerd.

00.02 VERKLARING EN AANSPRAKELIJKHEID

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Sieperda Architectuur naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Sieperda Architectuur is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld.

Op al mijn werkzaamheden is De Nieuwe Regeling 2011, rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR 2011, van toepassing. De DNR 2011 kunt u downloaden op:

http://www.bna.nl/wp-content/uploads/2014/11/Rechtsverhouding_DNR2011_juli2013_NED.pdf

01. Karakteristieke geluidswering gevelonderdelen

01.01 VOORGEVEL

De gevel van de huidige winkel zal worden gerestaureerd naar de situatie uit 1917. Hoofdpzets is een metselwerk gevel met een deur- en raamkozijnen. De gevel heeft de volgende opbouw; spouwmuur met kalkzandsteen binnenblad 100mm, steenwol spouwisolatie 120mm, een luchtspouw 40mm en een keramisch buitenspouwblad 100mm. Houtenkozijnen voorzien van HR++ glas (buitenzijde gelaagd veiligheidsglas). Het te open raam is voorzien van dubbele kierdichting.

Voor de geluidsberekening (zie bijlage 01) van de voorgevel, ter plaatse van de woonkamer van de onderwoning, is er uitgegaan van een (wegverkeer) geluidsbelasting van 61 dB op de gevel. De geluidswering van de gevel voldoet ruimschoots.



Nieuwe voorgevel

Voor eventueel geluidsoverlast van het naast gelegen terrasje is in de geluidswering nog voldoende ruimte voor de overschrijding om een goed woonklimaat te kunnen garanderen en om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit.

01.02 ZIJGEVEL (LINKS)

De zijgevel van de huidige winkel zal worden voorzien van een nieuwe voorzetwand om de (warmte) isolatie te laten voldoen aan de bouwbesluit eisen. De zijgevel heeft de volgende opbouw; een steens buitenmuur, luchtspouw 20mm, dampopen folie, houtenregelwerk 140x38mm, steenwolisolatie 140mm, osb plaat 10mm en gipsplaat 12,5mm.

Een Enkelvoudige steenachtige muur van 200 kg/m² heeft een Ra van 53 dB en een steenwolisolatie (35 kg/m²) met een dikte van 140mm heeft (in een hsb-wand) een Ra van minimaal 45 dB.

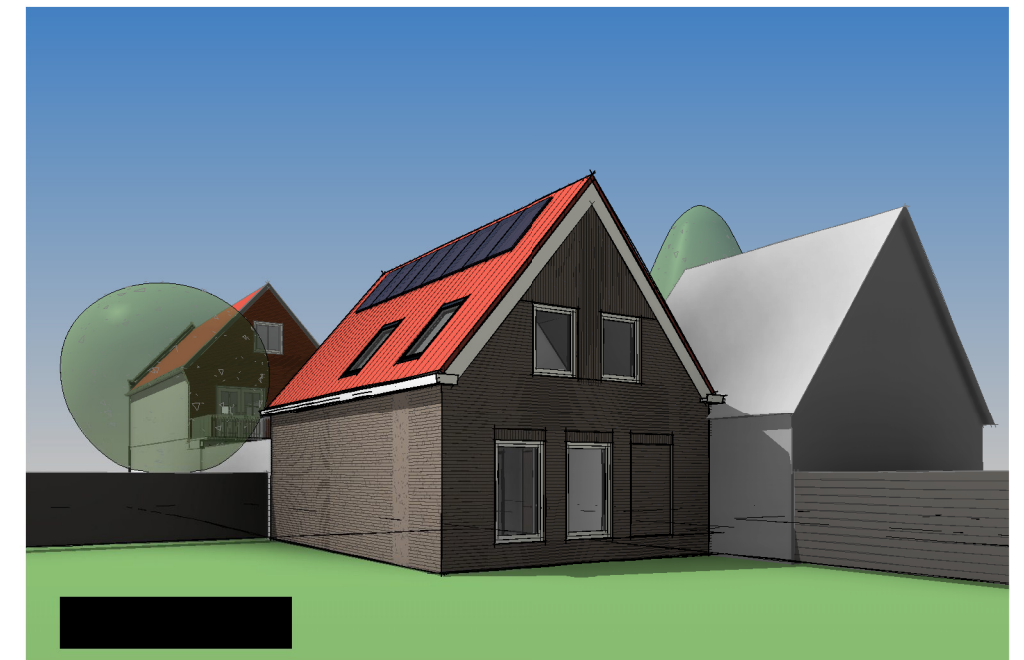
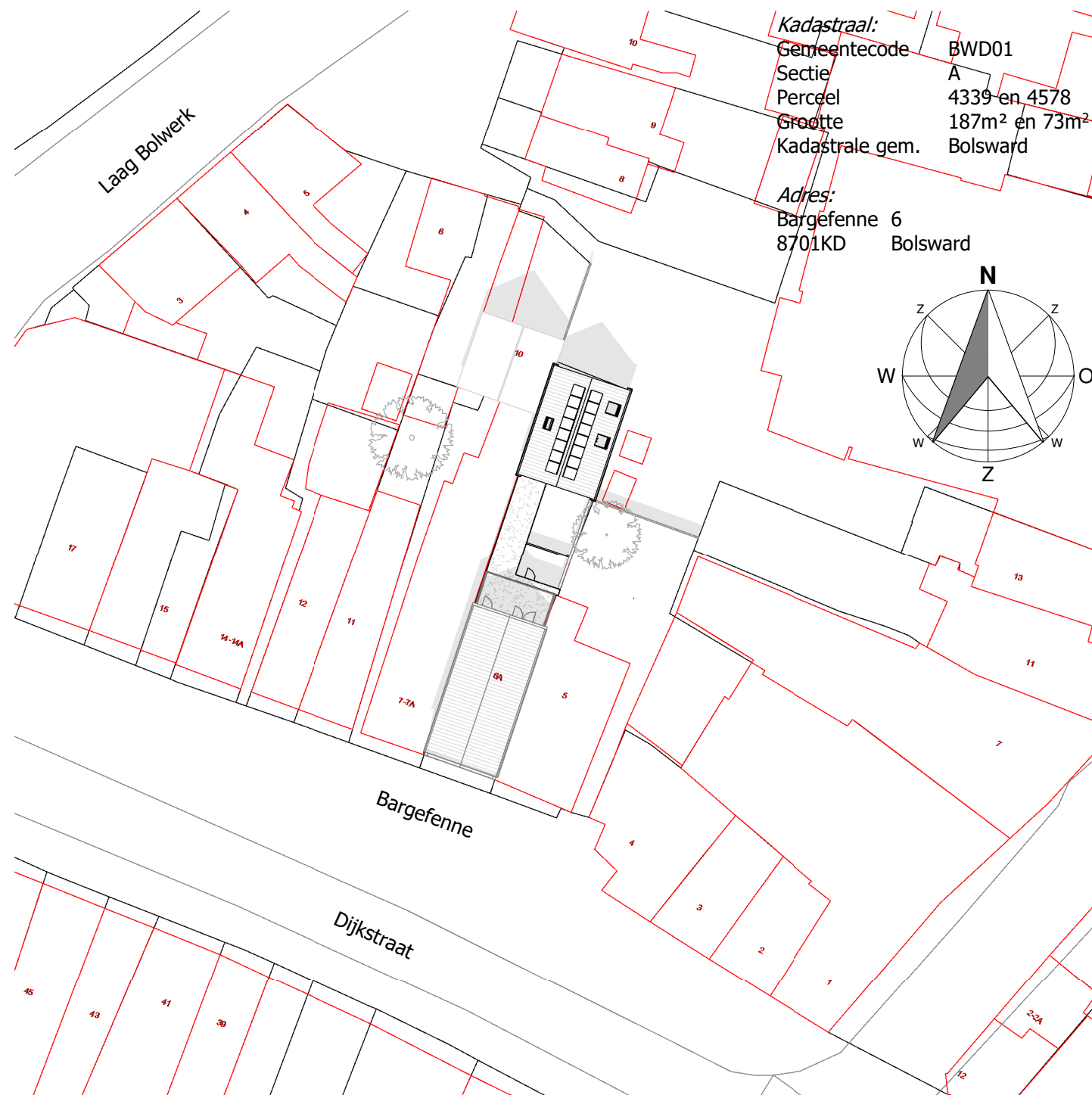
Bij een toelaatbaar geluidsniveau in de horecafunctie van 90 dB(A) zou de zijgevel voldoende geluidsreductie opleveren voor een goed woonklimaat. Daarbij is de (zij) gevel opbouw van de horecafunctie niet eens mee genomen en grenzen aan de linker zijgevel geen verblijfsruimten (zie tekening B-100).

02. Conclusies

02.01 CONCLUSIE

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de geluidwering van de voorgevel van de winkel aan de Bargefenne 6 te Bolsward, na de verbouw, zodanig is dat het binnen niveau in de toekomstige woning niet hoger zal zijn dan 35 dB(A), bij een maximale geluidsbelasting op de gevels van 61 dB(A) ten gevolge van de wegverkeer op de Bargefenne/Dijkstraat. Er wordt derhalve voldaan aan de eisen uit de Circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer" en het Bouwbesluit. En de zijgevel voldoende geluidsreductie geven ten opzichte van de geluidsproductie van 90 dB(A) uit de naast gelegen horecagelegenheid.

Met betrekking tot de nieuwe (nog te realiseren) woning dienen de gevels (en voorzetwanden) te worden gereliseerd zoals deze omschreven zijn in hoofdstuk 01, paragraaf 01.01 en 01.02.



Maatvoering in het werk controleren cq nemen,
bij vragen contact opnemen met de architect.

project:

Verbouw winkelpand aan de Bargefenne 6 te Bolsward

opdracht geve:



onderdeel:



formaat: A3

schaal: 1 : 500

getekend: SGS

datum: 16 dec. 2022

status: definitief

project nr. 210201

blad nr. B-000

(berekend volgens parkeernormennota
Súdwest Fryslân 2018);

Parkeerbehoefte nieuwe situatie:

- Winkel $158\text{m}^2 > 1,5 \times 3 \text{ pp} = 4,5 \text{ pp}$
- Bovenwoning $100\text{m}^2 > 1,5 \text{ pp}$
- Totaal 6 parkeerplaatsen

Parkeerbehoefte nieuwe situatie:

- Onderwoning $60\text{m}^2 > 1,5 \text{ pp}$
- Bovenwoning $100\text{m}^2 > 1,5 \text{ pp}$
- Achterwoning $99\text{m}^2 > 1,5 \text{ pp}$
- Totaal $4,5 \text{ pp} > 5 \text{ parkeerplaatsen}$

Doormiddel van salderen wordt er voldaan
aan de parkeernorm volgens
parkeernormennota Súdwest Fryslân 2018

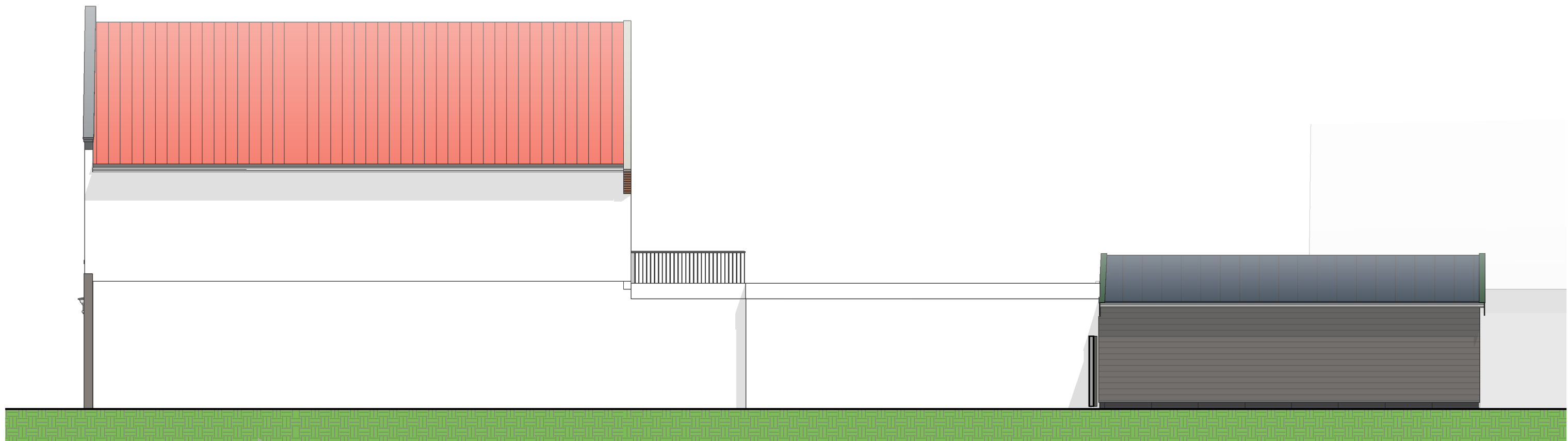


Skilwyk 8, 8701KN, Bolsward +316 16699555
www.sieperda-architectuur.nl info@sieperda-architectuur.nl



Zuidgevel

1 : 100



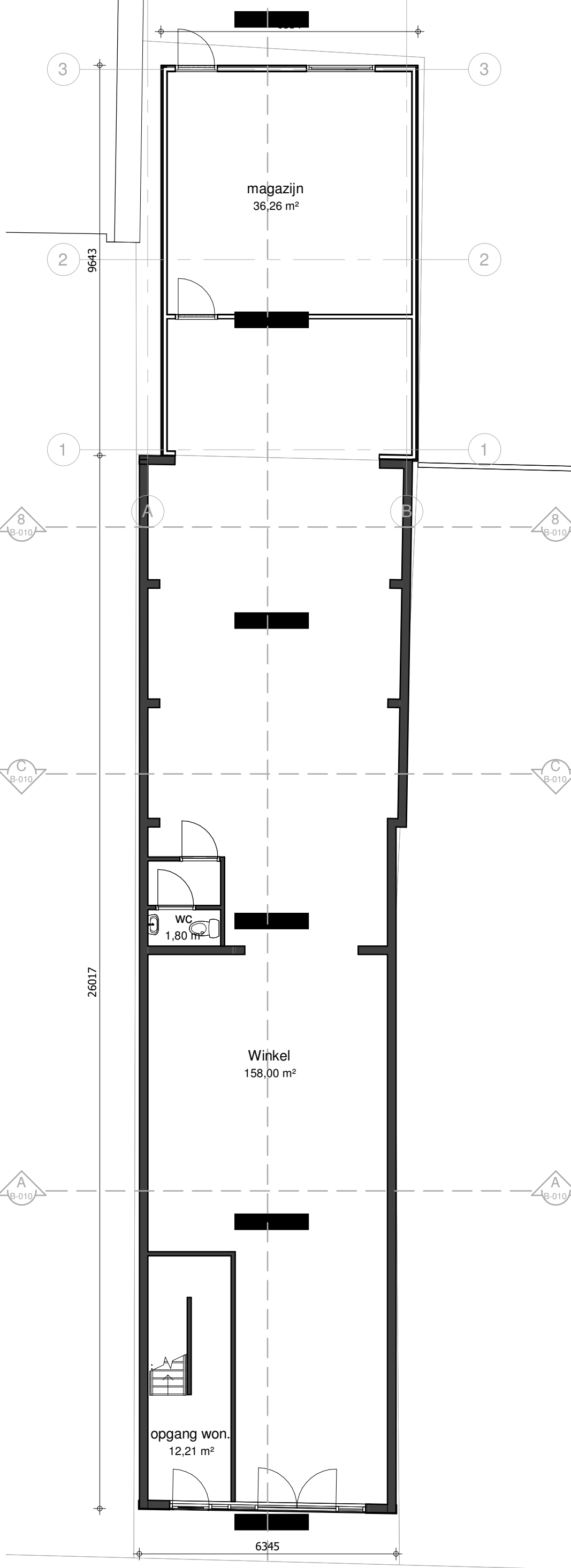
Oostgevel

1 : 100



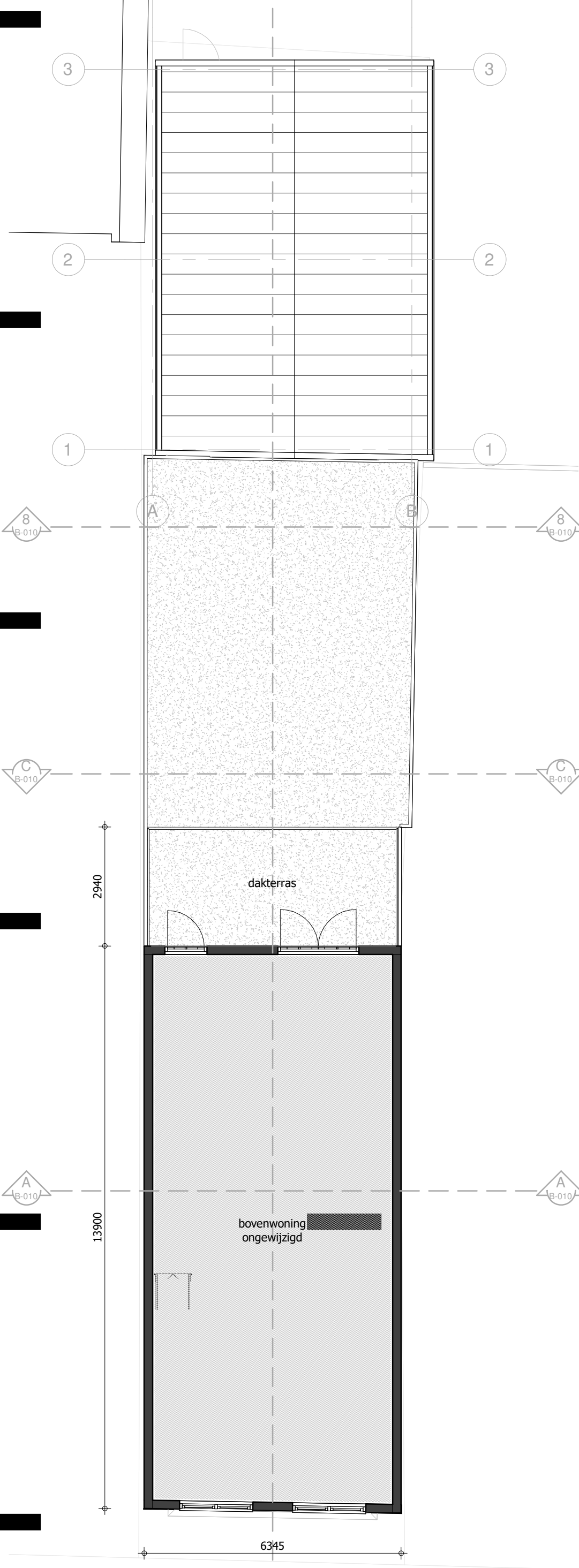
Noordgevel

1 : 100



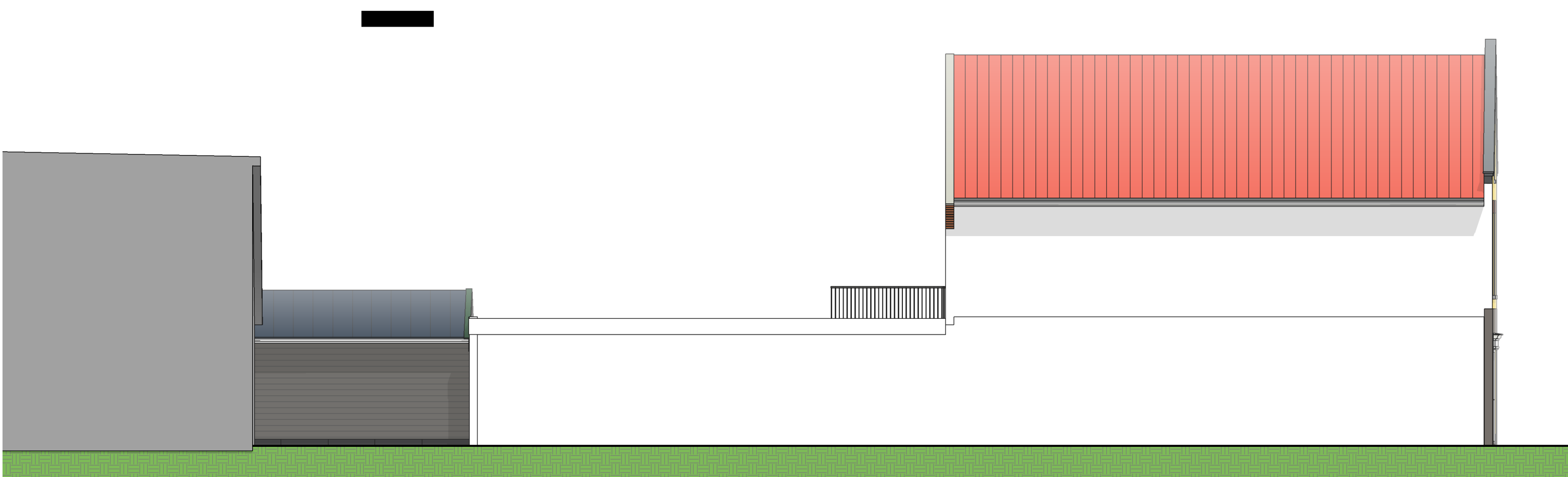
begane grond

1 : 100



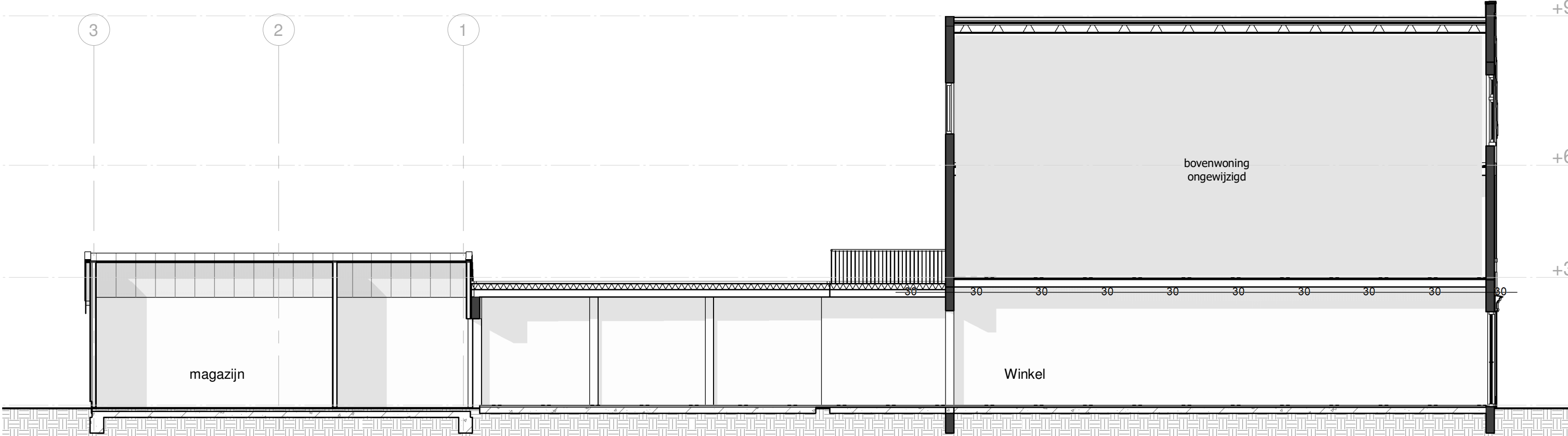
verdieping

1 : 100



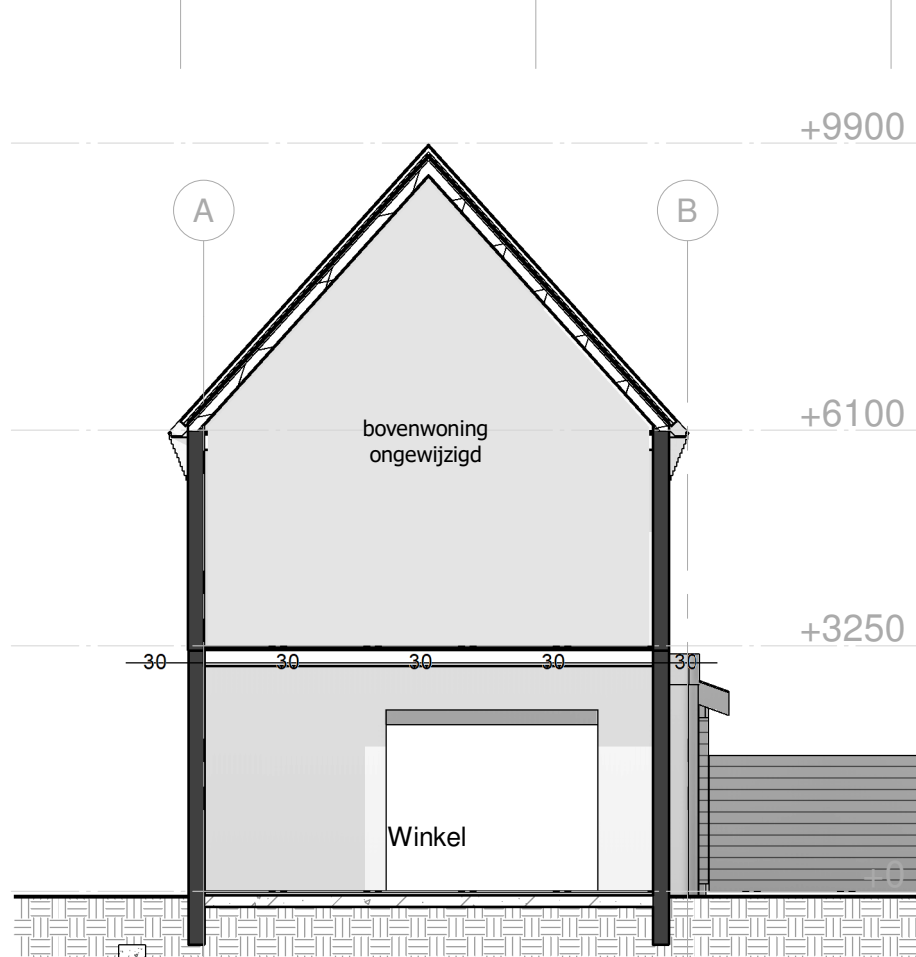
Westgevel

1 : 100



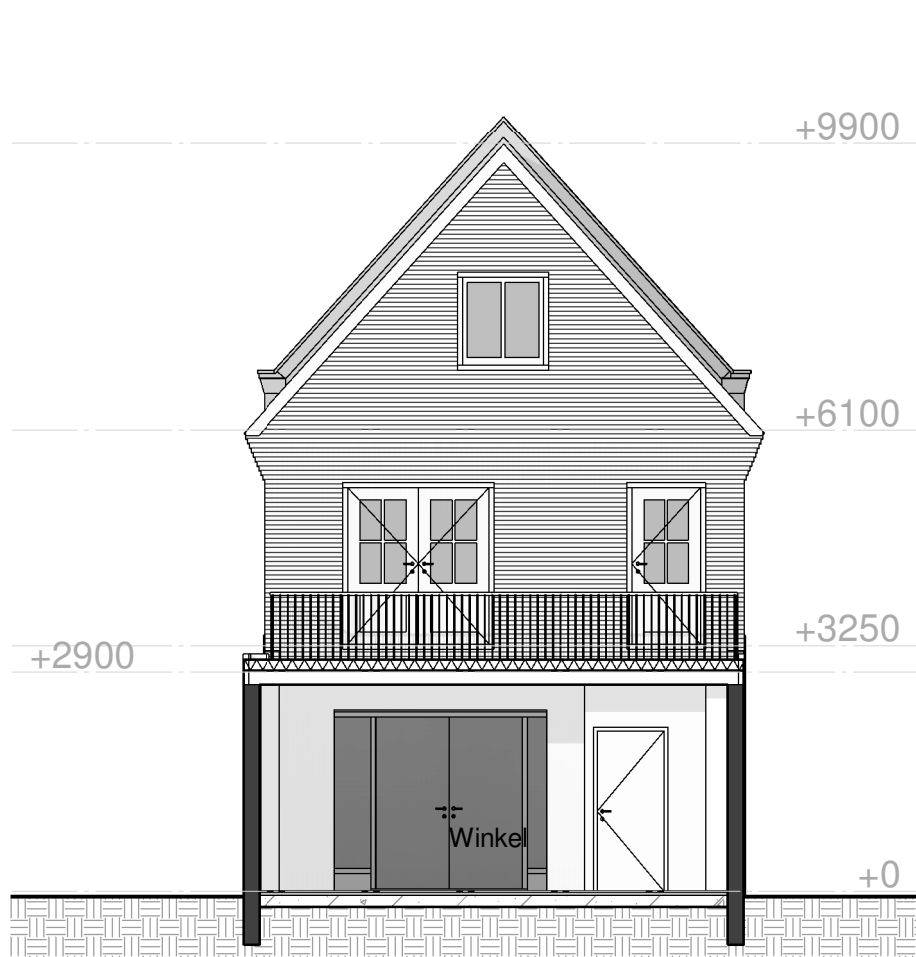
Doorsnede B-B

1 : 100



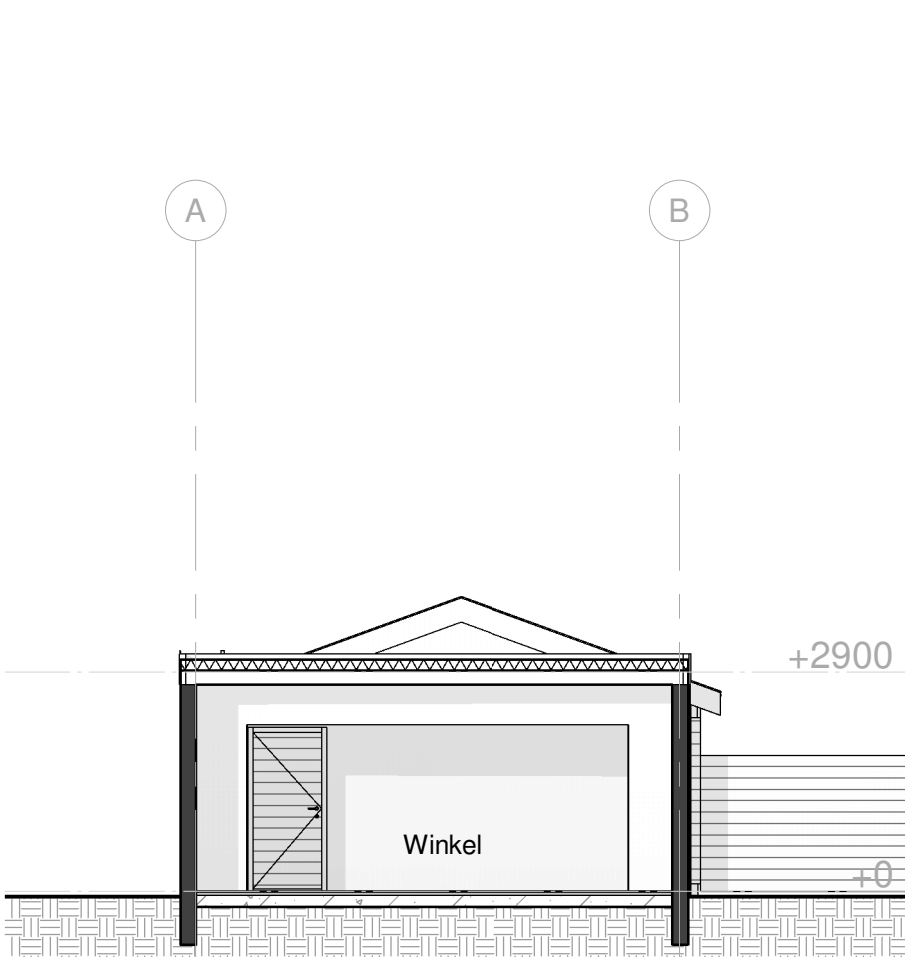
Doorsnede A-A

1 : 100



Doorsnede C-C

1 : 100



Doorsnede D-D

1 : 100



Foto voorzijde



Foto achterzijde

Maatvoering in het werk controleren cq nemen, bij vragen contact opnemen met de architect.

project:

Verbouw winkelpand aan de Bargefenne 6 te Bolsward

opdracht gever:

onderdeel:

Plattegronden, gevels en doorsneden (bestaand)

formaat: A1

schaal: 1 : 100

getekend: SGS

datum: 16 dec. 2022

status: omgevingsverg.

project nr. 210201

blad nr. B-010



Skiwlyk 8, 8701KN, Bolsward +316 16699555
www.sieperda-architectuur.nl info@sieperda-architectuur.nl

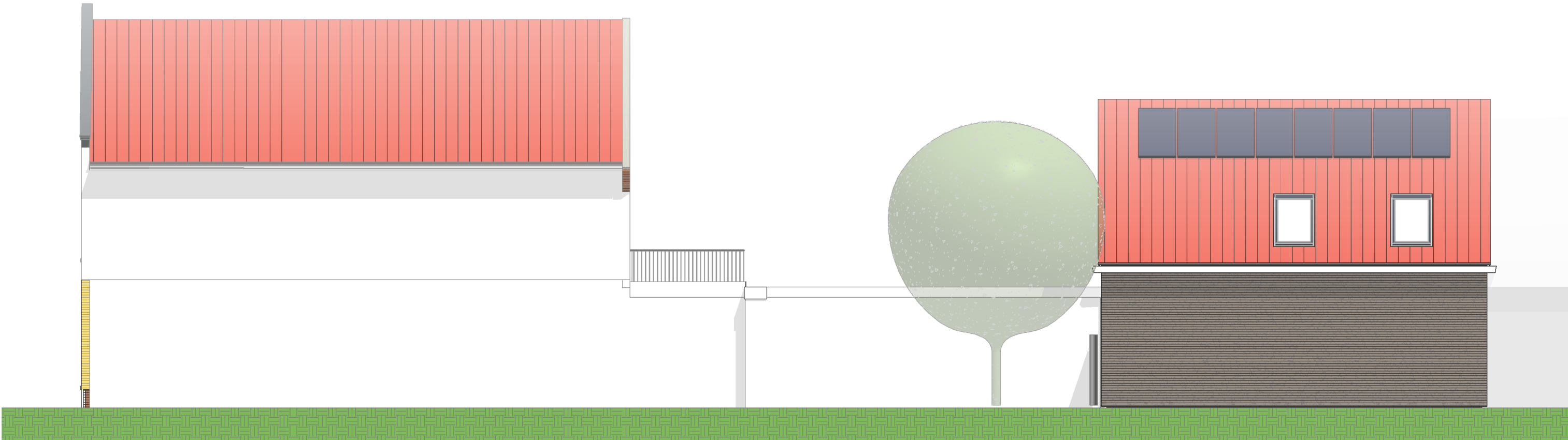


geveltekening uit 1917



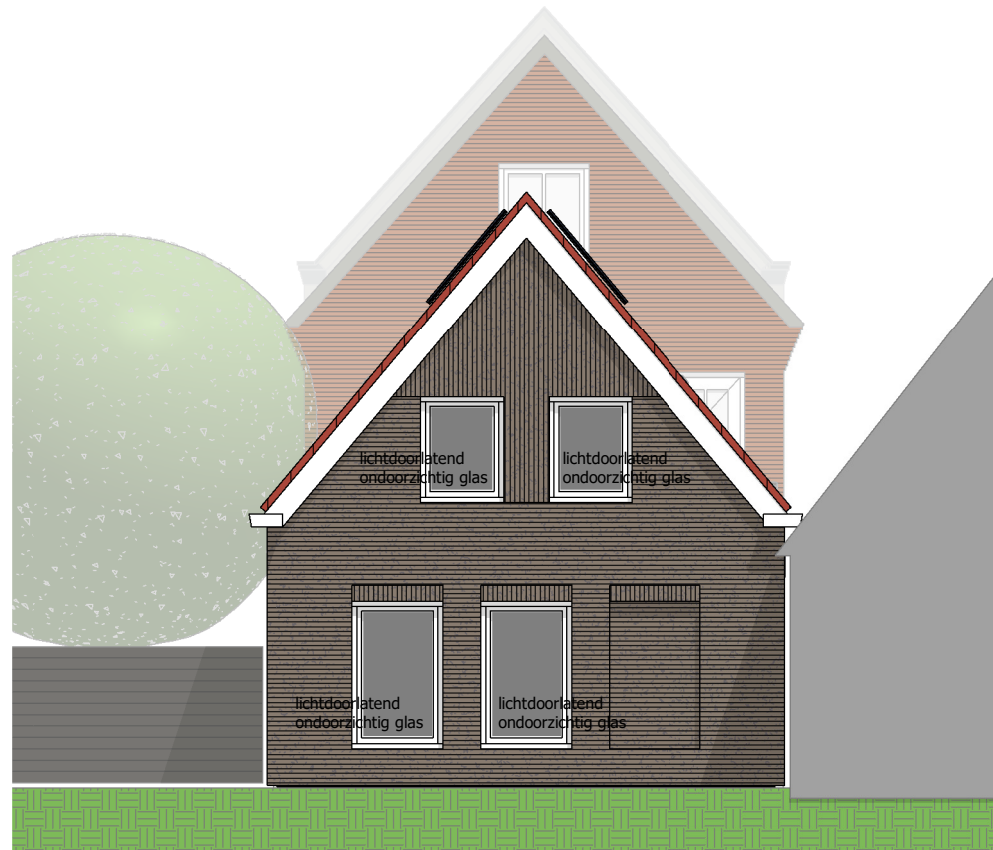
Zuidgevel

1 : 100



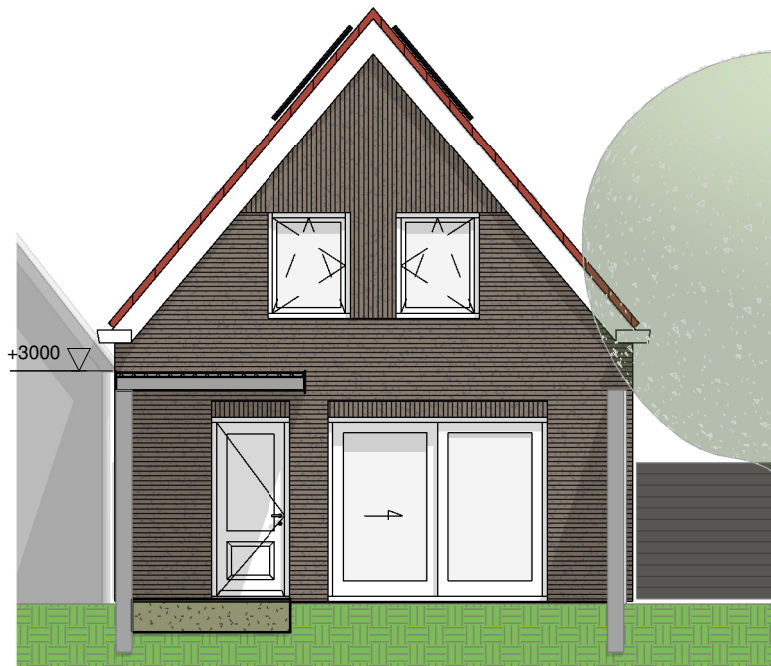
Oostgevel

1 : 100



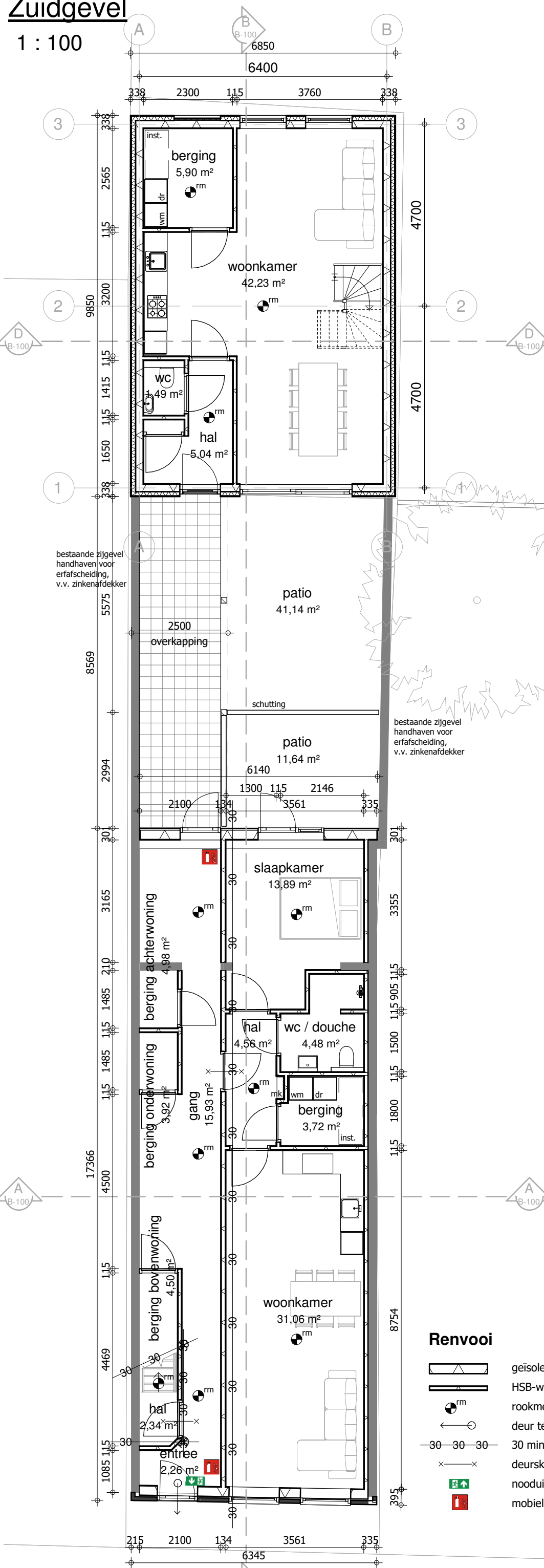
Noordgevel

1 : 100



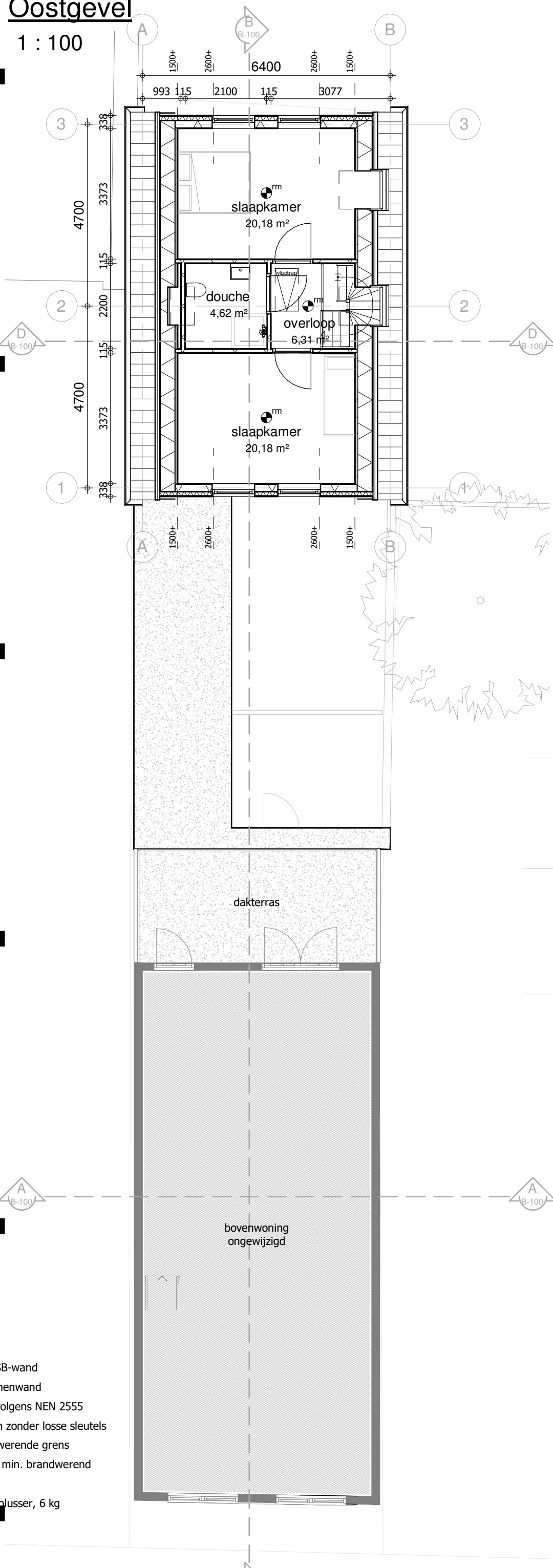
Zuidgevel

1 : 100



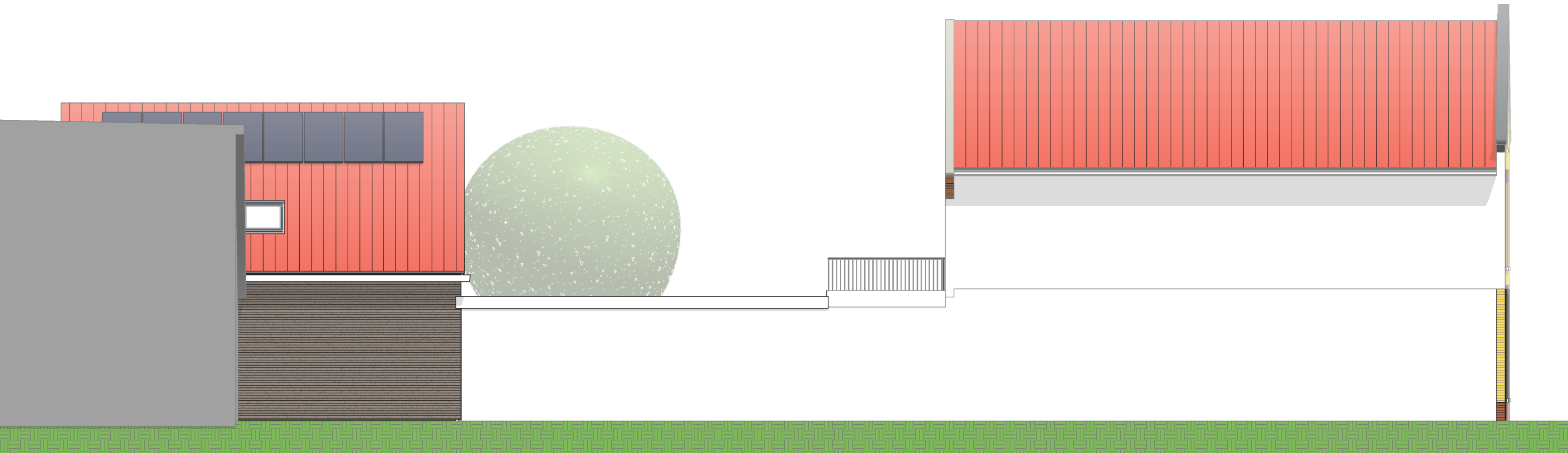
begane grond

1 : 100



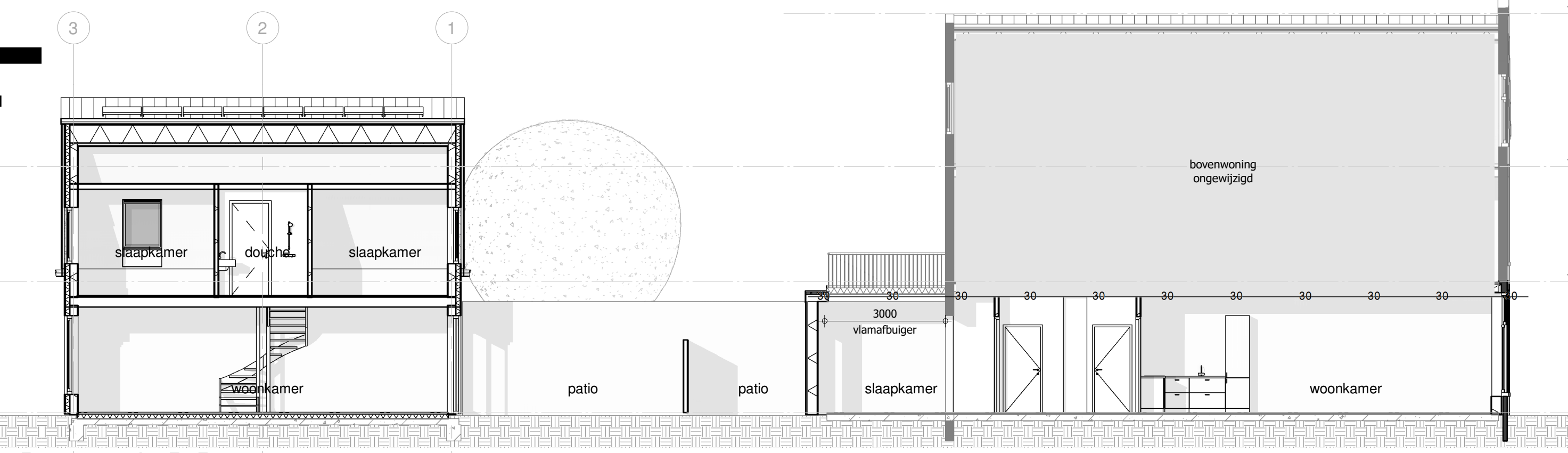
verdieping

1 : 100



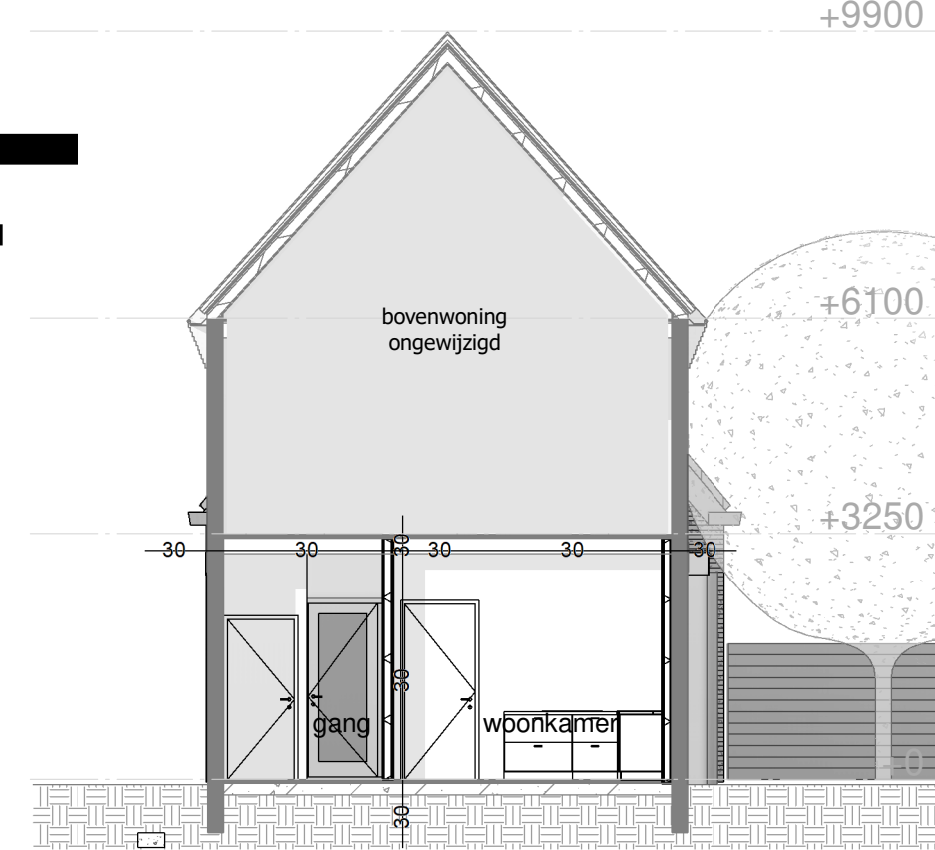
Westgevel

1 : 100



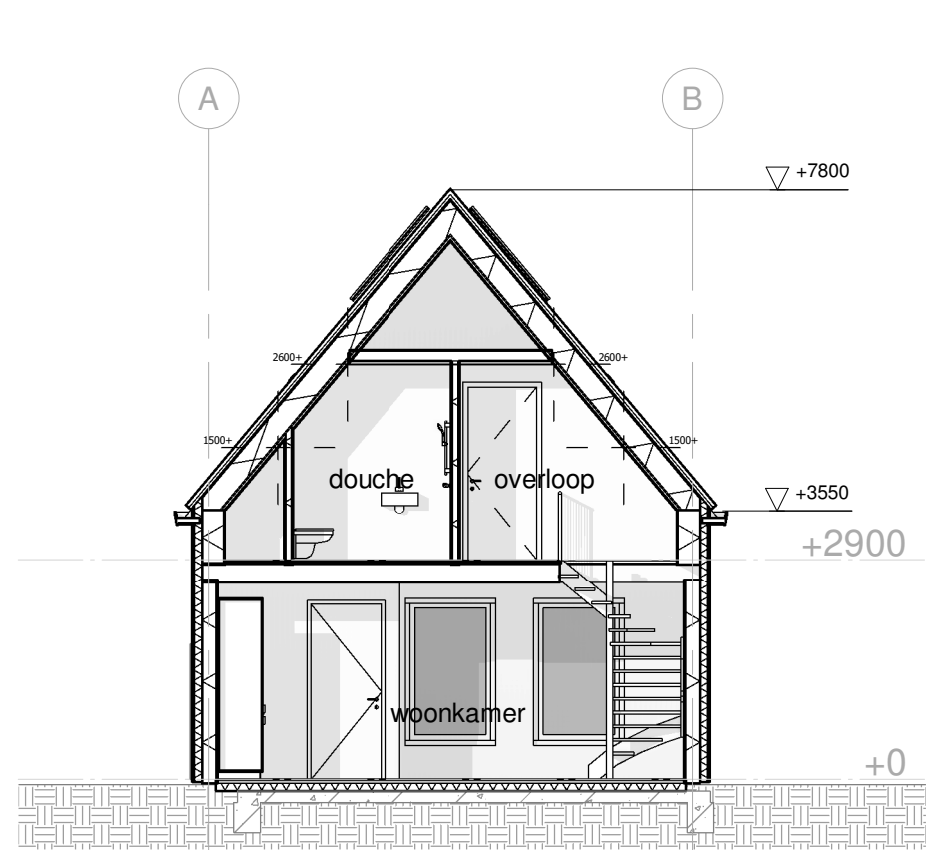
Doorsnede B-B

1 : 100



Doorsnede A-A

1 : 100



Doorsnede C-C

1 : 100



Noordgevel

1 : 100

Staat van materialen en kleuren

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| onderdeel: | materiaal en kleur: |
| voorgevel onderwoning | baksteen als bestaand |
| achtergevel onderwoning | horizontale gevelbekl., antraciet |
| gevel achterwoning | steenstrips, grijs bont |
| hellend dak | keramische dakpan, rood |
| dakrand | kunststof, wit |
| plattendak | bitumen, licht grijs |
| kolommen overkapping | hout naturel |
| kozijnen, ramen en deuren | kunststof (oud hollands), wit |
| kozijnen voorgevel | hout, wit |



Maatvoering in het werk controleren of nemen, bij vragen contact opnemen met de architect.

project:

Verbouw winkelpand aan de Bargefenne 6 te Bolsward

opdracht gever:

ontwerper:

Plattegronden, gevels en doorsneden (nieuw)

formaat: A1

schaal: 1 : 100

project nr. 210201

getekend: SGS

datum: 16 dec. 2022

blad nr. B-100

status: omgevingsverg.



Sieperda Architectuur
advies - ontwerp - begeleiding

Siklwyk 8, 8701KN, Bolsward +316 16699555
www.sieperda-architectuur.nl info@sieperda-architectuur.nl



Berekening geluidwering van de gevel

Betreft: 210201, Bargefenne 6 Bolsward
Woonkamer onderwoning

Vensteroppervlak:	6,6	m ²
Isolatiewaarde beglazing:	38	dB(A)
Spouwmuur/steenachtig:	7,3	m ²
Isolatiewaarde:	58	dB(A)
Oppervlak panelen:	0,0	m ²
Isolatiewaarde:	30	dB(A)
Oppervlak pannendak:	0,0	m ²
Isolatiewaarde:	24	dB(A)
Lengte ventilatieroosters:	0	m
Isolatiewaarde D_{neA} :	32	dB(A)
Omtrek te openen vensters:	4	m
Isolatiewaarde:	45	dB(A)

Karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$:

37,6 dB(A)

Geluidbelasting op de gevel L_{den} :

61 dB

Bouwbesluit-eis $G_{A;k}$:

28 dB(A)

Beoordeling:

voldoet

Rapportage

De karakteristieke geluidwering van de gevels $G_{A;k}$ is berekend op basis van de geluidsisolerende eigenschappen van de diverse gevel-onderdelen. De berekeningen zijn gebaseerd op de norm NEN 5077 "Geluidwering in gebouwen" die in het Bouwbesluit aangewezen is. De berekening geldt voor wegverkeersgeluid. Op laboratorium-isolatiewaarden van leveranciers is een praktijk-correctie van ten minste 2 dB toegepast.