

[BOPA Rapport]

[2024]

[28-10-2024]

Gemaakt door [REDACTED]

[Feanwalden, De Wylgen 2]

[Ontwikkeling 6 (starters)appartementen]

[Onderbouwing effecten fysieke leefomgeving]

Burgers, bedrijven en overheden kunnen toestemming vragen om activiteiten in de fysieke leefomgeving uit te voeren door een omgevingsvergunning aan te vragen. Als de activiteit in strijd is met het omgevingsplan, is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Colofon:

Opdrachtgever: [REDACTED]

Auteur: [REDACTED]

Rapportnummer: 2024-157396

Versie: 2.1 Def.

Datum: 28-10-2024

Inhoud

[Feanwalden, De Wylgen 2]	1
[Ontwikkeling 6 (starters)appartementen]	1
[1. Inleiding]	6
1.1.1 Aanleiding	6
1.1.2 Projectgebied	6
1.1.3 Het omgevingsplan	7
1.1.4 Bestemmingsplannen	7
1.1.5 Andere verordeningen	8
1.1.6 De bruidsschat	8
1.1.7 Leeswijzer	9
[2. Projectbeschrijving]	10
2.1 Uitgangssituatie	10
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	11
2.2.1 Plattegronden	12
2.3 Inpassing bij omgevingswaarden	13
[3. Beleid en regelgeving]	15
3.1 Rijksbeleid en rijksregels	15
3.1.1. Nationale omgevingsvisie	15
3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)	16
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	16
3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele	16
3.2.2 Instructieregels provincie	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Omgevingsvisie Dantumadiel 2020-2025	18
3.3.2 Woonvisie Dantumadiel 2020-2025	18
[4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu]	21
4.1 Algemeen	21

4.2	Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand.....	21
4.2.1	Wettelijk kader	21
4.2.2	Toetsing en conclusie	21
4.3	M.E.R. Beoordeling	22
4.3.1	Wettelijk kader	22
4.3.1	Toetsing en conclusie	22
4.4	Cultuurhistorische waarden	23
4.4.1.	Wettelijke kader	23
4.4.2.	Archeologie	23
4.5	Beschermen van gezondheid	25
4.5.1.	Wettelijke kader	25
4.5.2.	Toetsing en conclusie	25
4.6	Bedrijfsactiviteiten en milieuzonering.....	26
4.6.1.	Wettelijke kader	26
4.6.2.	Toetsing en conclusie	26
4.7	Geluidaandachtsgebieden.....	27
4.7.1.	Wettelijke kader	27
4.7.2.	Toetsing en conclusie	28
4.8	Luchtkwaliteit	29
4.8.1.	Wettelijke kader	29
4.8.2.	Toetsing en conclusie	30
4.9	Bodemkwaliteit.....	30
4.9.1.	Wettelijke kader	30
4.9.2.	Toetsing en conclusie	31
4.10	Verkeer en parkeren.....	31
4.10.1.	Wettelijke kader	31
4.10.2.	Verkeersafwikkeling	31
4.10.3.	Parkeren	31

4.11 Omgevingsveiligheid	32
4.11.1. Wettelijke kader	32
4.11.2. Toetsing en conclusie	32
4.12 Natuur	32
4.12.1. Wettelijke kader	32
4.12.2. Toetsing en conclusie	33
4.13 Waterparagraaf	34
4.13.1. Wettelijke kader	34
4.13.2. Weging van het waterbelang.....	34
4.14 Kabels, leidingen, en beperkingsgebieden.....	36
4.14.1. Toetsingskader	36
4.14.2. Toetsing en conclusie	36
[5. Uitvoerbaarheid]	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5.2.1 Participatie	37
5.3 Economische uitvoerbaarheid	39
[6. Afweging en conclusies]	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Afweging	40
6.3 Conclusie	40
Bijlagen:	41

[1. Inleiding]

1.1.1 Aanleiding

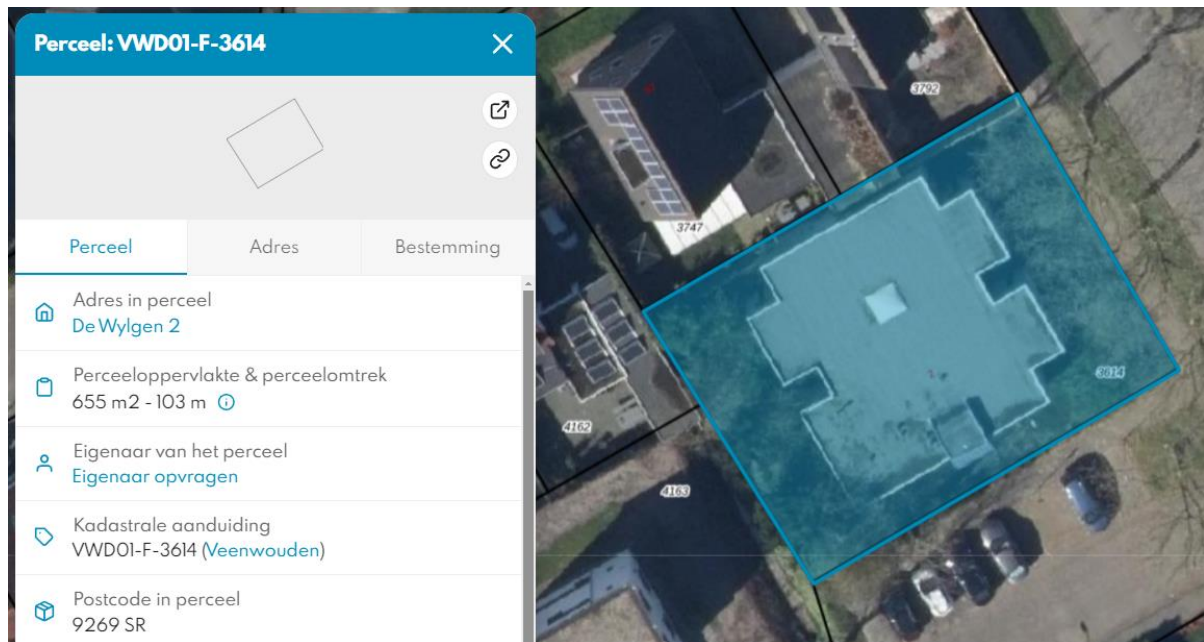
Het voormalige bibliotheekgebouw is gebouwd in 1985 met als functie openbare bibliotheek. Na vele jaren fungeert te hebben als bibliotheek heeft het deze functie in 2013 verloren. Hierna is het gebouw steeds tijdelijk en voor diverse doeleinden in gebruik geweest, waaronder als jeugdhonk en door (kleine) ondernemingen.

Afgezien daarvan is het gebouw de afgelopen jaren grotendeels niet in gebruik geweest en was er sprake van leegstand. In 2022 is deze per openbare inschrijving verkocht, toen duidelijk werd dat het gebouw voor de gemeente Dantumadiel geen functie meer had.

1.1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt tegenwoordig aan de rand van het centrum van Feanwâlden. Het betreft het perceel de Wylgen 2, van de voormalige openbare bibliotheek kadastrale aanduiding VWD-01-F-3614.

De ligging van het projectgebied is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied

1.1.3 Het omgevingsplan

Het omgevingsplan welke van toepassing is op bovengenoemd projectgebied is geregeld in het omgevingsplan gemeente Dantumadiel. Het gaat op het moment van schrijven om het 'tijdelijke omgevingsplan', dat automatisch op 1 januari 2024 inwerking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp)bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordening die betrekking hebben op de leefomgeving en de 'Bruidsschat', zijn opgenomen.

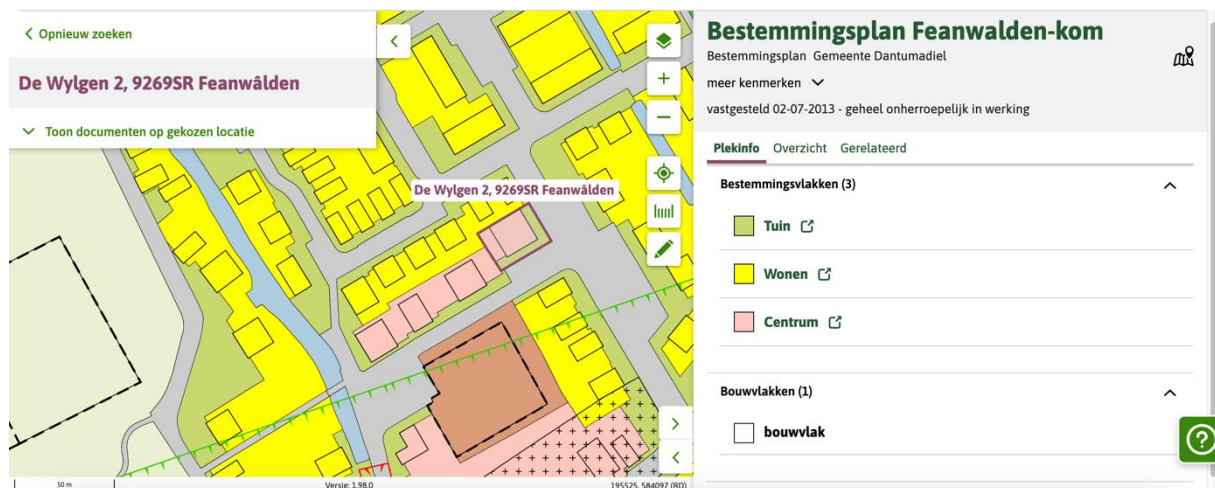
1.1.4 Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan valt onder de 'Feanwalden-kom' die is vastgesteld op 02-07-2013. Het is hierin bestemd als 'Enkelbestemming – Centrum'. De bestemmingsregels hiervan zijn te vinden in hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', artikel 7 'Centrum' van het bestemmingsplan.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (bijlage 2);

Gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen en overige publieksgerichte functies;
 Een installatiebedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van centrum – installatiebedrijf”;
 Ondergeschikte bebouwing,
 Een fragment met de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Figuur van geldend bestemmingsplan

1.1.5 Andere verordeningen

Er zijn voor de locatie nog geen andere verordeningen opgenomen in het omgevingsplan.

1.1.6 De bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en gebouwen.

De regels zijn aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet. Dit is beleidsneutraal of beleidsarm gedaan: de essentie van de regels is ongewijzigd. De gemeente heeft de taak om uiterlijk in 2032 alle bruidsschatregels te hebben verwerkt tot eigen regels, of hebben laten vervallen.

1.1.7 Leeswijzer

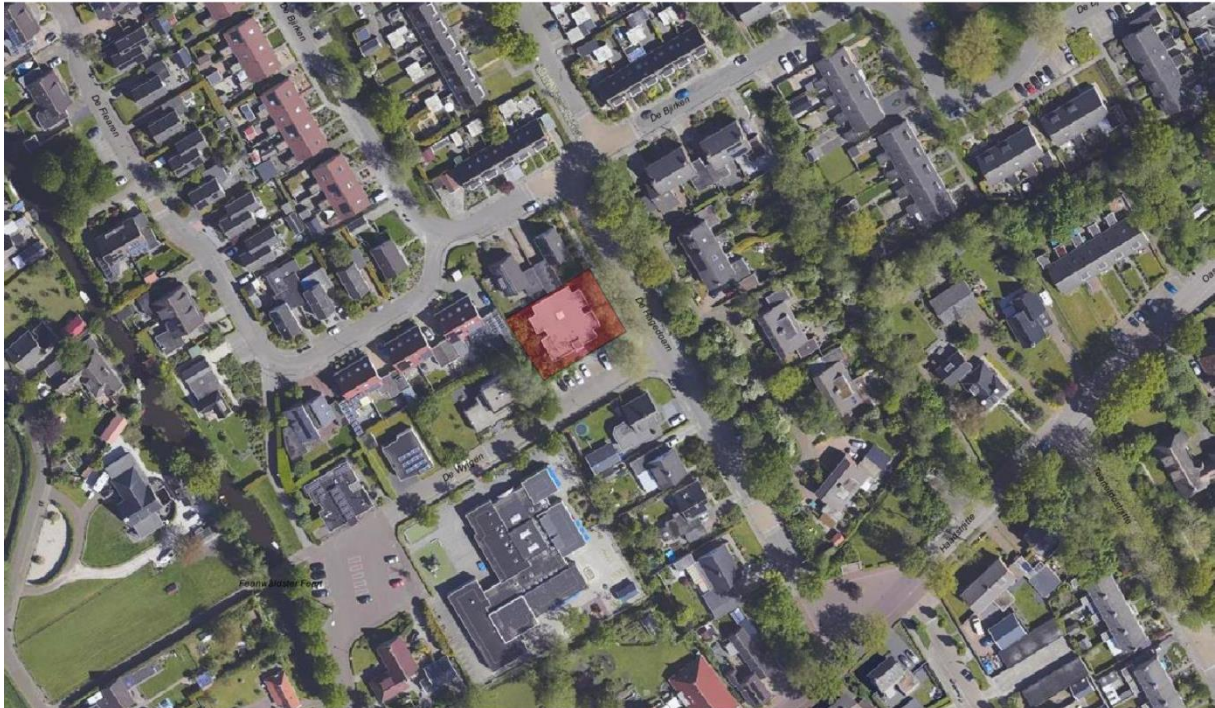
Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, dat met de Bopa mogelijk wordt gemaakt. Daar wordt zowel de huidige of uitgangssituatie, als de beoogde situatie beschreven en wordt ingegaan op de inpasbaarheid van dit project bij de zichtbare waarden. Vervolgens toetst hoofdstuk 3 dit project aan de omgevingsvisies en instructieregels van het Rijk en de provincie en aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 vormt de beoordeling van de en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de omgevingswaarden en milieu- en gezondheidsaspecten centraal staan. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Hoofdstuk 6 geeft ten slotte een beknopte afweging en conclusie voor het verlenen van de Bopa.

[2. Projectbeschrijving]

2.1 Uitgangssituatie

De aanvraag heeft betrekking op het perceel de Wylgen 2 te Feanwâlden. Het voormalig bibliotheekgebouw is gelegen ter hoogte van de kruising van de straten De Hagedoarn en de Wylgen, iets ten noorden en op loopafstand van het centrum van Feanwâlden. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Veenwouden sectie F nummer 3614, is 655 m2 groot.

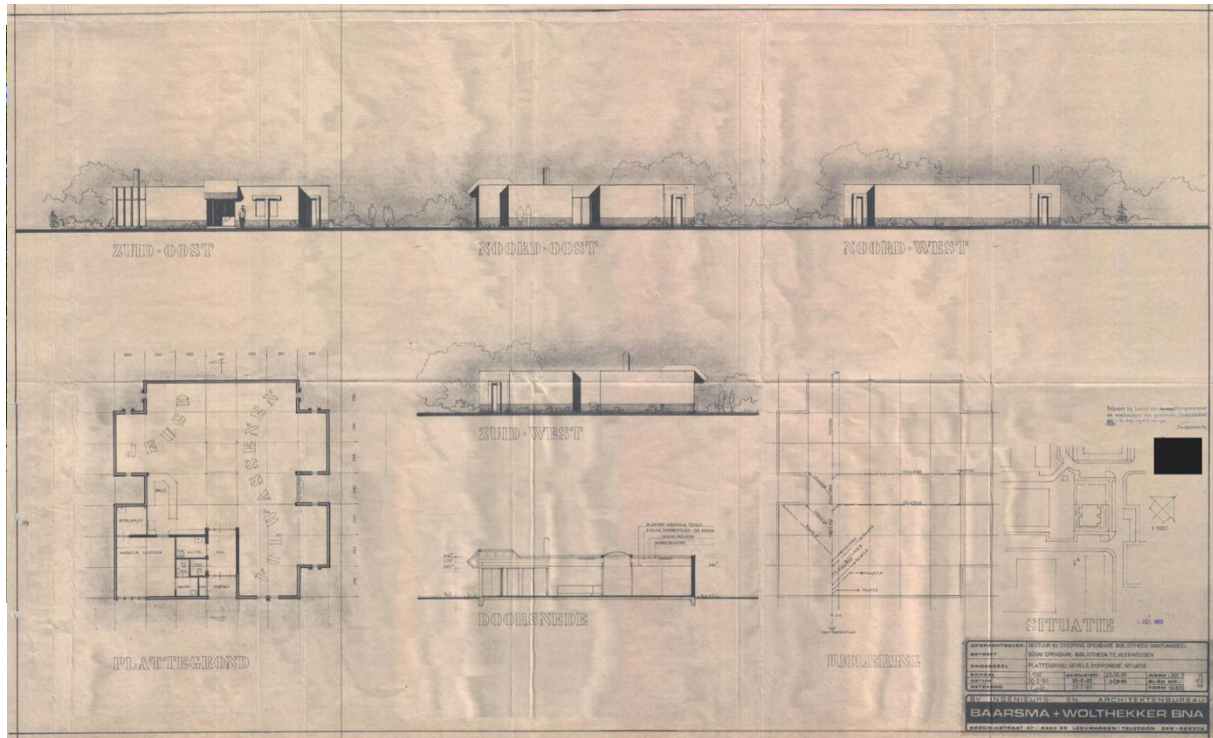


Figuur 2.1 Luchtfoto projectgebied

Het voormalige bibliotheekgebouw is gebouwd in 1985 als openbare bibliotheek. In 2013 heeft het haar functie als bibliotheek verloren. In de afgelopen elf jaar is het pand soms tijdelijk voor verschillende doeleinden gebruikt maar heeft het voornamelijk leeggestaan. Inmiddels is duidelijk

geworden dat het pand voor de gemeente geen functie meer heeft en is daarom afgestoten.

Figuur 2.2 Aanzicht op de projectgebied



Figuur 2.3 Bouwtekening bestaande toestand

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De aanvraag omvat de transformatie van het gebouw tot woongebouw met zes appartementen. De vier appartementen op de begane grond zijn relatief klein en daarmee geschikt voor starters. In de planfase is door de opdrachtgevers uitdrukkelijk gevraagd om rekening te houden met de volgende thema's:

- Duurzaamheid, de gerealiseerde appartementen moeten worden voorzien van een hoog energielabel, liefst energieneutraal of BENG.
- Aansluiting starter(s) op de woningmarkt, woningen op de begane grond gewaardeerd met huurprijzen tot de huursubsidiegrens.

Het naastgelegen pand De Wylgen 4 heeft dezelfde kubistische architectuur als de voormalige bibliotheek, maar beschikt over een verdieping op een deel van

het gebouw. Deze verdieping geeft het ontwerp een speelser en minder massief karakter.

Door een optopping op de bestaande bibliotheek te plaatsen, wordt dezelfde speelse architectuur bereikt en blijven de kosten beheersbaar om een deel van de woningen als sociale huurwoningen te kunnen verhuren. Het bestaande gebouw zal grotendeels intact blijven en worden hergebruikt, met uitzondering van de optopping die zal worden toegevoegd.



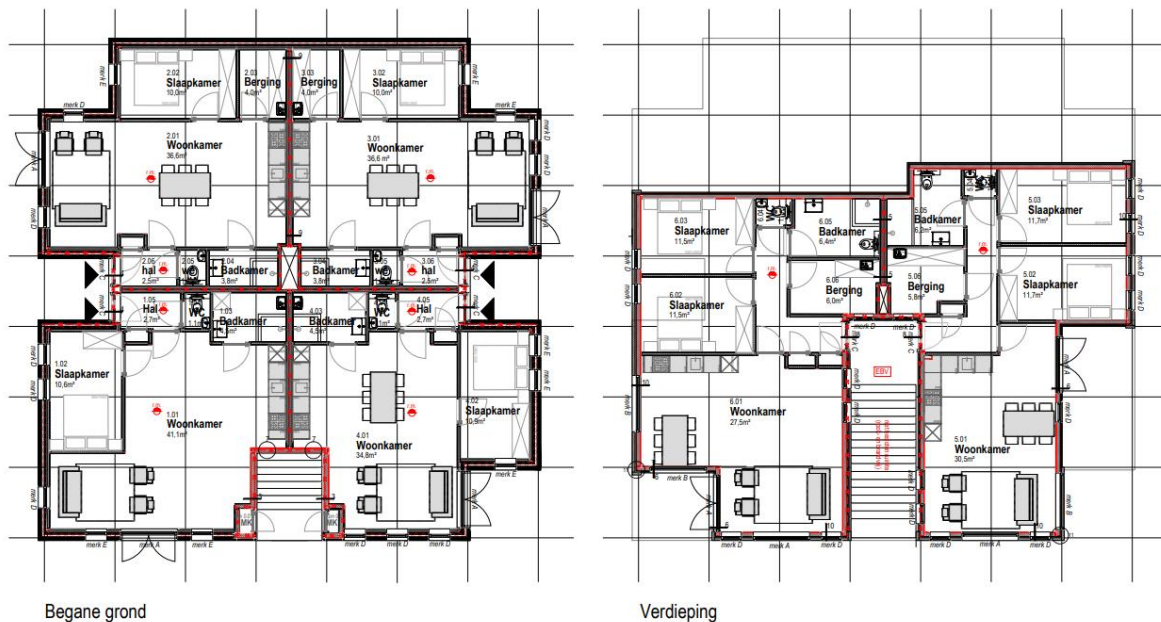
Figuur 2.4 Ontwerp nieuwe situatie

2.2.1 Plattegronden

Het bestaande gebouw zal worden voorzien van isolatie door middel van voorzetwanden. De woningen zijn zo ingedeeld dat er weinig verkeersruimtes zijn. In de voorgevel zal een trap worden geplaatst om zo de verdieping te kunnen bereiken.

Op de verdieping zijn twee grotere appartementen met beide een balkon, georiënteerd op de openbare ruimte. De achterkant van de verdieping blijft ongebruikt.

Publiekrechtelijk is de eis om minimaal twee meter afstand te houden van de erfgrans, in overleg met de burens en de gemeente is in dit plan 4,5 en 5,5 meter aangehouden. De bestaande buitenmuur loopt hier op de erfgrans.



Figuur 2.5 Plattegrond nieuwe situatie

2.3 Inpassing bij omgevingswaarden



Figuur 2.6 Luchtfoto 2024 van de Wylgen, Feanwalden

Het ontwerp voor De Wylgen 2 is zorgvuldig afgestemd op de bestaande bouwkundige structuur en de stedenbouwkundige context van de omgeving. Het plan bouwt voort op de bestaande hoofdstructuur van het gebouw. Het ontwerp, bestaande uit twee lagen, sluit qua hoofdvolume aan op het naastgelegen pand aan De Wylgen 4. Dit gebouw, een woonhuis

annex praktijkruimte in een kubistische stijl, introduceert een opbouw naar 2 lagen aan de oostzijde (de zijde van de Wylgen 2). Het ontwerp zet deze verhoging door; ook 2-laags. Hiermee vormt het direct het accent op de hoek van de straat. Een andere dakvorm dan een plat dak zou op deze hoek niet logisch zijn binnen de context van het bestaande straatbeeld aan de Wylgen.

De hoek van De Wylgen en De Hagedoarn, waar het nieuwe ontwerp zich bevindt, leent zich voor dit hoekaccent. Dit voegt een dynamisch element toe aan een straatbeeld dat wordt gedomineerd door woningen met een lage gootlijn en zadeldaken. Het hoekaccent blijft echter ingetogen en respectvol ten opzichte van de bestaande bebouwing, zonder het karakter van de straat te verstoren.

De opbouw van De Wylgen 2 houdt rekening met de schaal van de bebouwing aan de achterzijde, het volume pas omhoog te trappen op vijf meter afstand van de perceelgrens. De indeling van de appartementen is dan ook zodanig ontworpen dat de oriëntatie van de bewoners gericht is op de straat, in plaats van op de omliggende tuinen van de burens. Deze opzet minimaliseert eventuele overlast voor omwonenden en verbetert het wooncomfort voor de toekomstige bewoners. Dit ruimtelijk concept is het resultaat van een balans tussen de woonbehoeften van de nieuwe bewoners en de belangen van de burens. Bij dit proces zijn omwonenden actief betrokken door middel van gesprekken, waarbij hun wensen en zorgen zijn meegenomen in het uiteindelijke ontwerp.

Om het gevelbeeld te moderniseren, wordt het bestaande materiaal (betonsteen) gekaleid in een lichte tint, met accenten zoals een trasraam in een contrasterende kleur en gedeeltelijke houten gevelbekleding. Deze esthetische ingrepen zorgen ervoor dat het nieuwe gebouw zowel op een eigentijdse manier aansluit bij het bestaande straatbeeld als een visuele verbinding legt met de omgeving.

Kortom, dit ontwerp weerspiegelt de zoektocht naar een evenwichtige en weloverwogen inpassing binnen het straatbeeld, waarbij zowel de context als de wensen van de buurtbewoners zijn meegenomen.

Er is voor gekozen om geen parkeerplaatsen op eigen terrein aan te brengen en gebruik te maken van de openbare ruimte, tevens zijn er voor het pand. Zoals blijkt uit Paragraaf 4.10 is dit aanvaardbaar.

[3. Beleid en regelgeving]

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1. Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken.

Het doel is te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal.

Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het projectgebied valt niet in één van deze gebieden.

Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven.

Deze opgaven zijn:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen van het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal besluiten in werking getreden. Het gaat om het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Omgevingsbesluit.

Het Bal stelt rijksregels aan (milieu)activiteiten, het Bkl gaat voornamelijk over omgevingswaarden en beperkingengebieden (onder andere natuur en water) en het Bbl stelt regels aan veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken.

In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het DSO. Het project wordt aan deze regels getoetst in hoofdstuk 4. Voortbouwend op de hiervoor genoemde AMvB's, stelt de Omgevingsregeling eisen aan de omgevingsplannen in aangewezen gebieden. Het gaat dan om beperkingengebieden van nationaal belang. Deze regeling volgt de voormalige Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) op.

Voor het projectgebied gelden geen specifieke beperkingsgebieden die relevant zijn voor het project.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 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 onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. 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 stedelijk gebied.

De provincie bevordert verder het natuur inclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Het gaat dan om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting 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. De checklist is bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling is 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 4.13 gaat hier verder op in.

3.2.2 Instructieregels provincie

Het projectgebied valt binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening provincie Fryslân. Deze onderbouwing beperkt zich tot hoofdstuk 2, ruimtelijk omgevingsbeleid, voor zover relevant:

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe ‘Omgevingskwaliteiten als basis’. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.4 gaat hierop in.

Artikel 2.5 Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat water robuust wordt gebouwd. Hoofdstuk 4 beschrijft deze onderwerpen.

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen de gebiedsaanwijzing ‘bestaande stedelijk gebied’ waarmee nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

Artikel 2.7 Voor het toevoegen van woningen geldt dat deze moeten passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Hierop wordt in paragraaf 3.3 getoetst.

Het project is hiermee in overeenstemming met de instructieregels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Dantumadiel 2020-2025

Op 26 januari 2021 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Dantumadiel 2020-2025 vastgesteld.

De inwoners van Dantumadiel zijn trots op hun woonomgeving en zijn nauw betrokken bij het reilen en zeilen in hun woonplaats en gemeente. Dit blijkt niet alleen uit het bloeiende verenigingsleven, maar ook uit de betrokkenheid bij het woonbeleid.

In de woonvisie staan een aantal zaken die de gemeente belangrijk vindt, waaronder zorgvuldige inzet op nieuwbouw, behoud en verbetering van bestaande woningen en buurten, en het bieden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor starters.

Daarnaast is er een sterke focus op duurzaamheid, het bevorderen van leefbare en veilige dorpen met bereikbare voorzieningen, en de samenwerking tussen de gemeente, belanghebbenden en bewoners.

3.3.2 Woonvisie Dantumadiel 2020-2025

Aan de Woonvisie wordt een woningbouwprogramma gekoppeld. De functiewijziging met het toevoegen van de 6 appartementen in de oude, leegstaande bibliotheek draagt bij aan oplossingen voor een aantal van de genoemde opgaven.

Meer dan de helft van deze appartementen zal beschikbaar zijn voor sociale huur, wat bijdraagt aan de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit. Dit sluit aan bij het speerpunt om de druk op de sociale voorraad te verminderen door een balans te vinden tussen afname, stabiliteit of groei van deze voorraad.

Het woningbouwprogramma maakt deel uit van de Woonvisie. Hierin worden de beleidsspeerpunten vertaald naar concretere woningbouwprojecten, waarmee deze projecten verder kunnen worden uitgewerkt. Door de provincie Fryslân wordt de woonvisie en het woningbouwprogramma getoetst aan de ruimtelijke doelstellingen die voortvloeien uit de Omgevingsvisie Fryslân en zijn door vertaald in de provinciale omgevingsverordening.

De gemeente weegt bij nieuwbouwplannen af of het plan een aanvulling is op de bestaande voorraad. In het woningbouwprogramma is opgenomen aan welke projecten woningbouwruimte wordt toebedeeld. Met dit plan worden 6 extra woningen toegevoegd via transformatie in bestaand stedelijk gebied. Dit past in het woningbouwprogramma en draagt tevens bij aan de verduurzamingsdoelstellingen, wat aansluit bij het speerpunt energietransitie en verduurzaming. Een deel van de appartementen worden zo goed als energieneutraal en levensloopgeschikt gebouwd, wat past binnen de pluspunten die de gemeente hanteert bij het Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven.

Daarnaast richt het plan zich op het toekomstbestendig maken van bestaande woningen en buurten door de leegstaande bibliotheek om te vormen tot woonruimte, wat bijdraagt aan het voorkomen van leegstand en verpaupering. De transformatie van de bibliotheek ondersteunt ook de doelstelling van de gemeente om duurzaamheidsinitiatieven te faciliteren en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren.

Al met al past dit project uitstekend binnen de Woonvisie Dantumadiel 2020-2025 en draagt het bij aan een toekomstbestendige, duurzame en sociale woonomgeving.

In lijn met de Omgevingsvisie Dantumadiel, die streeft naar een veilige en gezonde leefomgeving, willen we de leegstaande bibliotheek omvormen tot zes moderne appartementen. Dit project volgt onze 'ja, mits'-benadering: in goed overleg met de gemeenschap is veel mogelijk. We zoeken de balans tussen bescherming van waardevolle elementen en het bieden van ruimte voor nieuwe initiatieven.

Het project draagt bij aan onze duurzaamheidsdoelen door te voldoen aan de Trias Energetica. We beperken de energievraag door energiezuinige ontwerpen, benutten duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen, en maken fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk. Dit ondersteunt onze ambitie om in 2030 70% van de elektriciteit duurzaam op te wekken.

De ontwikkeling van dit project is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Mienskip. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met zowel directe burens als met bewoners uit de bredere buurt. Hoewel de meningen verdeeld waren over de precieze locatie en wijze van uitvoering, was er consensus over de noodzaak van extra woningen. We hebben deze feedback verwerkt om een oplossing te bieden die zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de wensen van de gemeenschap en de leefbaarheid in Dantumadiel versterkt.

[4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu]

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op, en dekken de onderdelen zoals genoemd in paragraaf 1.2 Omgevingswet en de instructieregels uit het Bkl en de provinciale verordeningen (art. 8.0b).

4.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand

4.2.1 Wettelijk kader

De Ladder duurzame verstedelijking kan hier onderdeel van zijn (schaarse ruimte, zie ook Bkl: is onderdeel van de paragraaf over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 van het Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

1. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
2. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

4.2.2 Toetsing en conclusie

Dit plan maakt een transformatie in bestaand stedelijk gebied mogelijk. In paragraaf 3.3 is beschreven hoe ook de ontwikkelingen van de woningen passen binnen de woningbehoefte die binnen de gemeente Dantumadiel geldt.

Hiermee is aangetoond dat er behoefte is aan deze woningen binnen bestaand

stedelijk gebied. Daarnaast is de huidige bedrijvigheid voornamelijk gecentreerd rondom het centrum en gaat de ontwikkeling leegstand tegen. Er is daarmee sprake van duurzame verstedelijking.

4.3 M.E.R. Beoordeling

4.3.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een Bopa volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is wordt afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

De lijst bestaat uit vier kolommen, waarbij in kolom 1 de betreffende projecten zijn benoemd, in kolom 2 de mer-plichtige activiteiten zijn opgenomen in kolom 3 de mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Kolom 4 geeft aan bij welke besluiten de project-mer-(beoordelings)plicht geldt. Waar een omgevingsplan wordt genoemd, geldt dat ook een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt bedoeld.

4.3.1 Toetsing en conclusie

In dit geval is er sprake van een transformatie en beperkte uitbreiding van een bestaand gebouw met 6 appartementen. Op basis van vaste jurisprudentie kan dit niet aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject. De locatie is perceelsgebonden, er is een beperkte toename van bebouwing en het project heeft geen 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.

4.4 Cultuurhistorische waarden

4.4.1. Wettelijke kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.4.2. Archeologie

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud 'in situ' ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd.

Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van landschappelijk, historisch en archeologisch onderzoek archeologische gemeentelijke verwachtingskaarten opgesteld. De gemeente sluit aan bij de provinciale Fryske Monumentenkaart Extra (FAMKE). Een fragment van deze kaarten is weergegeven in figuur 4.1. en 4.2.

Figuur 4.1 Uitsnede FAMKE Steentijd-Bronstijd



Figuur 4.2 Uitsnede FAMKE IJzertijd-Middeleeuwen



Uit de FAMKE blijkt dat zone de Wylgen, waaronder een groot deel van het projectgebied, niet in een hoge archeologische verwachting voor resten uit de middeleeuwen valt. De uitsnede valt, volgens de legenda onder 'Karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)'. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quickscan te verrichten

In dit geval wordt op een bestaand gebouw gebouwd en de norm van 5000m² wordt niet gehaald. Er vinden geen relevante ingrepen in de bodem plaats. Het

is daarom in het kader van dit project niet nodig om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.5 Beschermen van gezondheid

4.5.1. Wettelijke kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in standhouden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.5.2. Toetsing en conclusie

Met dit project hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor het verlenen van de vergunning in potentie leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.6 Bedrijfsactiviteiten en milieuzonering

4.6.1. Wettelijke kader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies, maar ook om te zorgen dat bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt. De VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' biedt hiervoor een handvat. Deze nieuwe uitgave gaat over activiteiten als bedoeld in de paragrafen 5.1.4.2 (Geluid door activiteiten) en 5.1.4.6 (Geur) van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvoor instructieregels zijn opgesteld.

In tegenstelling tot de eerdere uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt niet uitgegaan van richtafstanden, maar van de inpasbaarheid van de benodigde gebruikruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied. Omdat de regeling vooral gericht is op het formuleren van regels in het omgevingsplan en deze implementatie nog niet heeft plaatsgevonden, wordt vooralsnog gebruikgemaakt van systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is mogelijk omdat de achterliggende richtwaarden (45 dB(A) Lden in een rustige woonomgeving en 50 dB(A) Lden in een gemengd gebied) vergelijkbaar zijn met de waarden die zijn gehanteerd bij het bepalen van de afstanden uit de eerdere systematiek.

In het Bkl worden de geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. In het kader van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies, zijn ook andere verblijfsobjecten beoordeeld.

4.6.2. Toetsing en conclusie

Het projectgebied grenst voornamelijk aan een woonwijk, met verschillende woningen als voornaamste functie. Aan één zijde bevindt zich een accountantskantoor. Hierdoor kan het gebied worden gezien als een gemengd woongebied, waarin enkele werkfuncties voorkomen. De aanwezige functies vallen hoofdzakelijk binnen categorie 1. Conform bijlage 4 van de VNG-brochure mogen deze functies direct naast woningen worden uitgevoerd, mits

er sprake is van een bouwkundige scheiding. In het projectgebied is een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Daarnaast zijn woningen nu toegestaan op het perceel alleen woningen toevoegen niet.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een woongebouw is niet alleen geluidgevoelig maar kan zelf ook geluid produceren, bijvoorbeeld bij het gebruik van warmtepompen en airco's. Deze installaties mogen op grond van het Bouwbesluit niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Bij de technische bouwaanvraag wordt aangetoond dat aan deze norm wordt voldaan. Bij woongebouwen is er geen sprake van cumulatieve effecten, omdat het gebouw als geheel wordt getoetst.

4.7 Geluidaandachtsgebieden

4.7.1. Wettelijke kader

Ter bescherming van de gezondheid in relatie tot een hoge geluidbelasting zijn geluid aandachts-gebieden bepaald. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Dit aspect is behandeld in paragraaf 4.6.

Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van

spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Voor provinciale- en rijkswegen geldt dat de provincie c.q. het rijk verantwoordelijk is voor geluid langs de wegen. Om de onbeheerste groei aan geluid tegen te gaan, zal het systeem van Geluidproductieplafonds (GPP) worden gebruikt. Voor 2026 moeten de Geluidproductieplafonds worden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder van toepassing. In tabel 5.78t zijn standaardwaarden voor geluid op geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeer opgenomen. Voor gemeentewegen is dit 53 dB (etmaalintensiteit).

Artikel 5.78t (hoofdregel toelaten van geluidgevoelig gebouw)

1. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t.

Tabel 5.78t: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

4.7.2. Toetsing en conclusie

Voor gemeentelijke wegen geldt dat er van rechtswege geluidaanachtsgebieden gelden (200 meter bij wegen met 1 of 2 rijstroken). Gemeente moeten hier de basisgeluidemissie van de wegen te bepalen en

De regionale kaart ‘Geluid van wegverkeer’ zoals opgenomen in de Atlas leefomgeving geeft een indicatie van de geluidsniveaus in de omgeving. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.3. Op de voorgrond is de geluidsbelasting ten hoogste 50 dB(A).



4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

29

luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

4.8.2. Toetsing en conclusie

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de luchtkwaliteitskaart op de Atlas Leefomgeving blijkt dat in Buitenpost aan de wettelijke normen wordt voldaan. Met dit project worden 6 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenisvolle mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9 Bodemkwaliteit

4.9.1. Wettelijke kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

4.9.2. Toetsing en conclusie

Uit informatie afkomstig van het Bodemloket blijkt dat er geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek. Gezien het feit dat de voorgenomen ontwikkeling geen bodemwerkzaamheden voorziet en het niet aannemelijk is dat door gebruik van de bibliotheek verontreiniging is ontstaan, is het uitvoeren van verder bodemonderzoek vooralsnog niet nodig.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1. Wettelijke kader

Verkeer en parkeren worden gezien als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De toename aan functies zorgt voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

4.10.2. Verkeersafwikkeling

Op basis van de kentallen van het CROW, zoals bepaald in Publicatie 381, uitgaande van de kengetallen voor (kleine/goedkope) appartementen in een weinig stedelijke gemeente, rest bebouwde kom, hebben de woningen een verkeersgeneratie van maximaal ongeveer 6 mvt/etmaal. Dit project leidt daarmee tot een verkeersgeneratie van 36 mvt/etmaal. Dit verkeer kan in twee richtingen afgewikkeld worden op de Hagendoorn en de Wylgen, waar het opgaat in het heersende verkeersbeeld. De ontsluitende wegen zijn voldoende gedimensioneerd voor de afwikkeling van dit woonverkeer.

4.10.3. Parkeren

Parkeren kan niet op eigen terrein gerealiseerd worden. Echter, uit twee parkeeronderzoeken, uitgevoerd in 2023 en 2024 bijgevoegd in de bijlagen, blijkt dat het percentage parkeerbezetting voor de omliggende parkeerplekken slechts 55% bedraagt. Dit is aanzienlijk lager dan de voorgeschreven 85% volgens de richtlijnen van het CROW. Bij deze tellingen is rekening gehouden met zes keer 1,4 parkeerplekken, wat resulteert in een totaal van negen parkeerplekken.

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 appartement. Voor de appartementen wordt daarom voorzien in voldoende ruime bergingen, waarin minimaal 2 fietsen gestald kunnen worden.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1. Wettelijke kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas Leefomgeving.

4.11.2. Toetsing en conclusie

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het projectgebied ligt ook niet in het invloedsgebied van risicobronnen op grotere afstand (zoals de spoorlijn). Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit project.

4.12 Natuur

4.12.1. Wettelijke kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soorten beschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee

Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.12.2. Toetsing en conclusie

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Ook is het geen onderdeel van het NNN. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Grote Wielen) bedraagt 6 kilometer. Het kan op voorhand worden uitgesloten dat een kleinschalige herontwikkeling in de bebouwde kom directe effecten (zoals verstoring, versnippering of verontreiniging) heeft op soorten of habitattypen waarvoor deze gebieden zijn aangewezen.

Feanwâlden ligt ook niet in de nabijheid van stikstofgevoelige natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied met (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitats is de Âlde Feanen. Dit gebied ligt op 10 kilometer afstand. Aangezien de ontwikkeling gepaard gaat het verduurzamen van het gebouw, en de potentiële verkeerstoename verwaarloosbaar is, zal de gebruiksfase niet leiden tot een relevante toename van stikstofemissie. De aanlegfase voor een relatief kleinschalig verbouwproject is ook zodanig beperkt dat op voorhand kan worden geconcludeerd dan er op 10 kilometer afstand geen stikstof toename aan de orde is.

Voor het project zijn de effecten van stikstofdepositie beoordeeld door Interra. Uit de berekeningen volgt dat het project tijdens de aanlegfase in 2024 en de gebruiksfase in 2025 niet leidt tot een depositie bijdrage van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Omdat de toename van de stikstofdepositie is nergens hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar op de stikstofgevoelige habitatype/leefgebieden met een (naderende) overschrijding van de KDW, zijn significante effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten. Het is daarom niet noodzakelijk om een omgevingsvergunning natuur voor de Natura 2000-activiteiten vergunning aan te vragen.

4.13 Waterparagraaf

4.13.1. Wettelijke kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel het gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen.

Hierbij worden de resultaten voortkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

4.13.2. Weging van het waterbelang

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. Het project ligt in het beheergebied van het Wetterskip Fryslân.

Via de Digitale Watertoets is het project kenbaar gemaakt bij het Wetterskip. Hieruit volgt dat de waterbelangen beperkt zijn. Er geldt een korte procedure voor de watertoets. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 2.

Waterveiligheid

Het projectgebied ligt niet binnen de beschermingszones van waterkeringen. De waterveiligheid is met dit project niet in het geding.

Toename verharding

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningplicht 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 hanteren wij de volgende compensatie norm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Drooglegging

Om wateroverlast te voorkomen hanteert Wetterskip Fryslân een droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen. Het projectgebied ligt in een gebied met een maatgevend peil van 0,5 meter -NAP. Het gebouw staat op ongeveer 1 meter +NAP. Daarmee is de drooglegging ongeveer 1,5 meter en is het plan voldoende waterrobuust.

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.

4.14 Kabels, leidingen, en beperkingsgebieden

4.14.1. Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied.

Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

4.14.2. Toetsing en conclusie

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Ook zijn er geen aangewezen beperkingsgebieden relevant voor het plan.

[5. Uitvoerbaarheid]

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan om de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zés 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 voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan. De initiatiefnemer heeft de plannen meerdere malen besproken met de naaste burens, zie paragraaf Participatie. Op basis hiervan zijn diverse (grootschalige) aanpassingen doorgevoerd.

5.2.1 Participatie

Gedurende het ontwikkelproces is er op meerdere momenten actief contact gezocht met de buurt. Op 30 maart 2023 is tijdens een eerste bijeenkomst, een inloopavond in De Kruisweg in Damwoude, het eerste ontwerp aan de buurt gepresenteerd. Tijdens deze avond hebben omwonenden de plannen kunnen bekijken en de aanwezige initiatiefnemers vragen over de ontwikkeling kunnen stellen. De initiatiefnemers zijn tijdens de inloopavond bijgestaan door Adema Architecten.

Bij de meerderheid van de aanwezige omwonenden, vijftien in totaal, bleken bezwaren tegen het initiatief te leven. Een enkeling zag geen enkel bezwaar en was mening dat er sprake was van een begrijpelijke en logische ontwikkeling.

Punten die door de kritische omwonenden benoemd werden waren onder andere de bouwhoogte, het aantal appartementen (7) en een te verwachten toename van overlast.

Het aantal en de aard van de bezwaren zijn aanleiding geweest om het plan op een aantal punten aan te passen. Het aantal appartementen is gewijzigd in zes, de achtergevel van de opbouw/verdieping is verder van de achterliggende perceelgrens geplaatst. Deze afstand was 2,5 meter en is vergroot naar 3,5 en 4,5 meter, en omdat ook dit niet voldoende bleek uiteindelijk naar 4,5 en 5,5 meter geplaatst. De oriëntatie van de buitenruimten van de appartementen is extra naar de voorzijde van het gebouw gericht. Daardoor kijken de bewoners uit op openbaar gebied in plaats van in de tuin van de achtergelegen woningen.

Het aangepaste ontwerp is vervolgens in een persoonlijk gesprek met de directe burens besproken. De eerste keer op 4 september 2023. Helaas bleken de aanpassing in het ontwerp onvoldoende om alle bezwaren weg te nemen. Na aanvullende opmerkingen over onder andere een mogelijk te dempen sloot en het met spijt aankopen en verbouwen van nabijgelegen woning ontstond de indruk dat het bouwplan in zijn algemeenheid op weinig medewerking kan rekenen.

Tijdens de gesprekken genoemde bezwaren met betrekking tot mogelijk inkijk zijn later door middel van 3D-studies en zichtlijnenbeoordelingen inzichtelijk gemaakt. Daar waar vanuit de nieuwe situatie wel redelijkerwijs zicht in naastgelegen tuinen te verwachten is, zijn bezwaren daaromtrent beantwoordt door de toezegging groene erfscheidingen te plaatsen van beplanting die het gehele jaar groen blijven.

Bezwaren over de 'eentonige' vormgeving van de opbouw zijn geprobeerd weg te nemen door de gevel speelser en gevarieerder vorm te geven. Ook is gekeken naar een mogelijk andere kapvorm of het realiseren van een groene gevel. Geen van de geboden alternatieven (zes in totaal) bleek voor de bezwaarmaker op dit punt een bevredigende oplossing te zijn.

Overige opmerkingen die gemaakt zijn over typen verblijfsruimten op de verdieping, de indeling van het gebouw, zicht in omliggende tuinen en

woningen en het wegnemen van zonlicht, zijn door middel van verschillende ontwerpvarianten (o.a. verschillende kapvormen) geprobeerd op te lossen. Uiteindelijk is geconcludeerd dat geen van de alternatieven een oplossing voor de genoemde punten is. Daarentegen is het oorspronkelijke bouwvolume en de kapvorm (plat dak) juist het minst ongunstig wanneer het gaat over bezonning en inkijk.

Tot slot zijn er vragen gesteld over parkeren en parkeerdruk. Uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van extra parkeerdruk. De omgeving biedt voldoende parkeergelegenheid zoals geldt volgens de gestelde normen. De beoogde doelgroep (sociale woningen) heeft in de praktijk een kleinere parkeerbehoefte dan genormeerd is. Aanvullend loopt er op moment van schrijven een onderzoek naar de mogelijkheid om parkeerruimte van de gemeente over te nemen en op te nemen in het plangebied.

Bovenstaande punten zijn, zoals genoemd, met de buurt en directe burens besproken tijdens een inloopavond en daaropvolgend drie gesprekken waarbij burens in wisselende samenstelling aanwezig waren. Geen van de gesprekken heeft een positieve reactie op het plan als uitkomst gehad.

De gesprekken hebben plaatsgevonden op respectievelijk 4 september 2023, 27 november 2023 en 25 april 2024.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de transformatie en realisatie van een woongebouw met 6 appartementen. De ontwikkelkosten worden gedragen door exploitatie van de woningen. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De voor dit plan en de ruimtelijke procedure te maken kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

[6. Afweging en conclusies]

6.1 Algemeen

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 activiteit wonen wordt toegestaan en de maximale goothoogte wordt aangepast in afwijking van het bestemmingsplan.

6.2 Afweging

De afweging betreft het toestaan van de activiteit wonen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op alle niveaus en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. De transformatie vindt plaats op de rand van het centrumgebied van Feanwâlden, waar wonen en lichte vormen van bedrijvigheid gemengd voorkomen en waar nieuwe woningen in te passen zijn. De verbouwing heeft een minimale ruimtelijke impact en leidt tot een meer hoogwaardig bebouwingsbeeld en omliggende ruimte, waarmee een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

6.3 Conclusie

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

Bijlagen:

Stikstofonderzoek

QuickScan Flora-Fauna

Participatie

Resultaat Digitale Watertoets

Parkeeronderzoek 2023

Parkeeronderzoek 2024