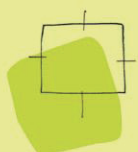


Wijzigingsplan Vrouwenparochie - Waling  
Dijkstrastraat 3



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Vrouwenparochie - Waling  
Dijkstrastraat 3

V A S T G E S T E L D

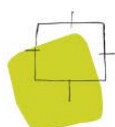
Inhoud

---

Toelichting + bijlagen  
Regels + bijlage  
Verbeelding

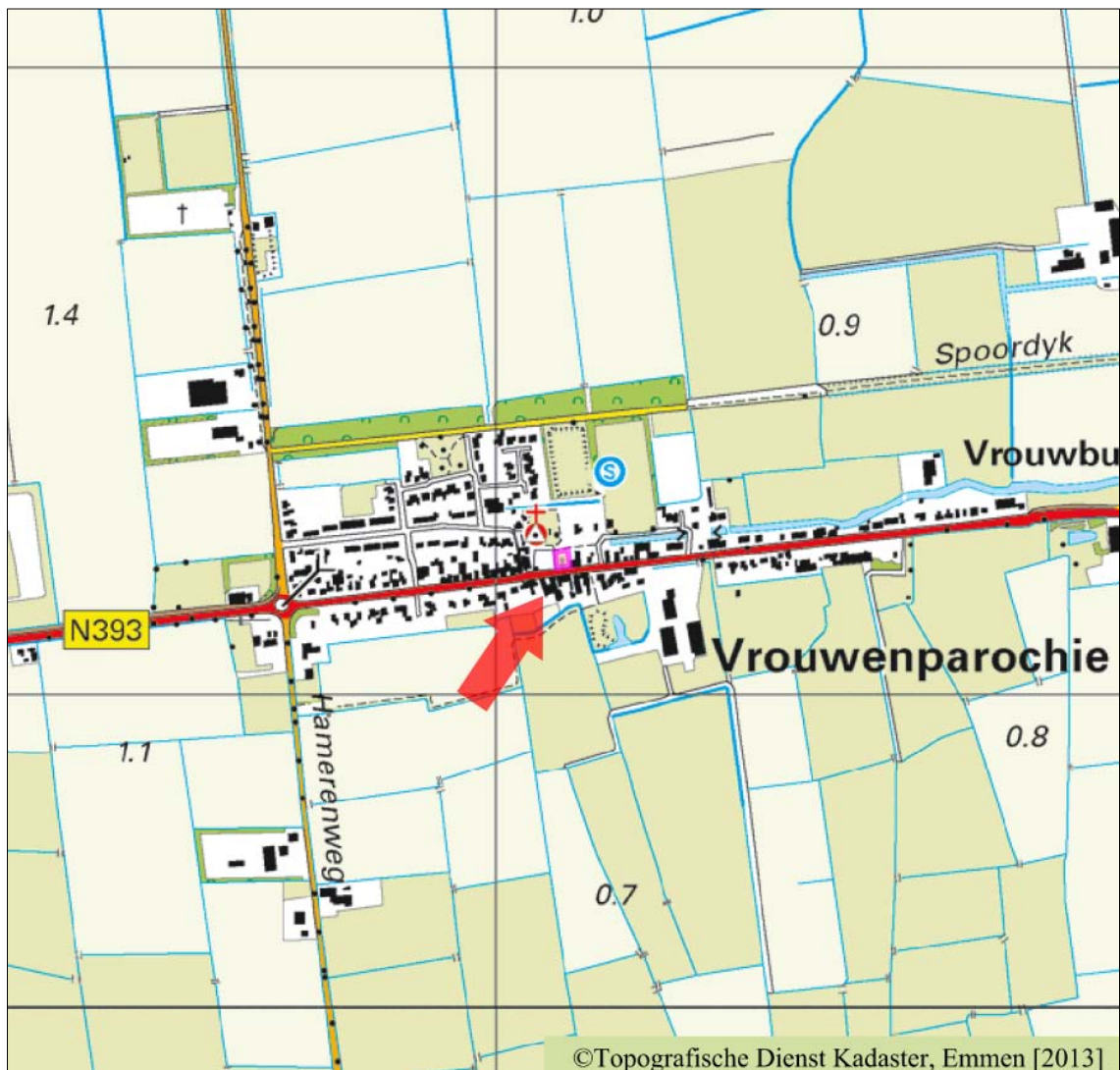
Separaat bijgevoegd:  
- Verkennend bodemonderzoek

5 augustus 2014  
Projectnummer 091.00.00.06.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Plangebied	5
1.2	Planvoornemen	5
1.3	Geldende regeling	6
1.4	Toepassen van wijzigingsbevoegdheid	7
1.5	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>9</b>
2.1	Beleidskader	9
2.2	Wegverkeerslawaaï	9
2.3	Luchtkwaliteit	11
2.4	Bedrijven en milieuzonering	12
2.5	Externe veiligheid	13
2.6	Ecologie	14
2.7	Water	15
2.8	Bodem	15
2.9	Archeologie	17
2.10	Cultuurhistorie	18
2.11	Kabels en leidingen	18
<b>3</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>19</b>
3.1	Procedure	19
3.2	Gehanteerde bestemmingen	19
<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>21</b>
4.1	Economische uitvoerbaarheid	21
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

## Bijlagen

# Inleiding



## 1.1

### Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan wordt gevormd door de gronden behorende bij het perceel Waling Dijkstrastraat 3 te Vrouwenparochie (kadastraal nummer 1993). De ligging van het plangebied is op de topografische overzichtskaart voorafgaand aan dit wijzigingsplan weergegeven, alsook in de in onderstaande figuur opgenomen luchtfoto. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en betreft derhalve een binnenstedelijke locatie.



Figuur 1. Gemeentelijke luchtfoto (2011), in rood het plangebied

## 1.2

### Planvoornemen

Thans ligt het planvoornemen voor om de bedrijfsbestemming ter plaatse te wijzigen in een woonbestemming.

Het ligt in de bedoeling om de voormalige kantoorbebouwing (zie figuur 2) uitwendig te handhaven maar deze na een interne verbouwing als woning in gebruik te nemen.



Figuur 2. Vooraanzicht bebouwing

## Geldende regeling

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het "Bestemmingsplan Vrouwenparochie" (NL.IMRO.0063.120520-VA01) dat op 23 mei 2013 door de raad van de gemeente het Bildt is vastgesteld. Dit geldende bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen zijn toegelaten. In figuur 3 is het kaartfragment hiervan voor het plangebied gegeven.



Figuur 3. Fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan Vrouwenparochie

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan kent in dit geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. In deze bestemming is sprake van een aanduiding voor het bouwvlak waarin hoofdgebouwen opgericht kunnen worden. Tevens geldt een aanduiding voor de maximale goothoogte van 4 m. Daarnaast is sprake van een dubbelbestemming 'Leiding - Water'.

Voor de met het planvoornemen voorgenomen functiewijziging naar wonen in het plangebied kan op basis van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden toegepast. Wijzigingsbevoegdheden in de bedrijfsbestemming zijn opgenomen naar onder meer de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. Het verschil tussen beide bestemmingen zit hem in de voorgeschreven maatvoering. Gezien voorgaande en de bestaande maatvoering van de bebouwing in het plangebied wordt dientengevolge een wijzigingsprocedure doorlopen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen -1'.

## 1 . 4

### Toepassen van wijzigingsbevoegdheid

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de milieusituatie kunnen Burgemeester en Wethouders de in het geldende *“Bestemmingsplan Vrouwenparochie”* opgenomen bestemming ‘Bedrijf’ (op grond van art. 4.7 lid b) wijzigen in onder meer de bestemming ‘Tuin’ en ‘Wonen - 1’ in die zin dat:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast na beëindiging van het bedrijf;
2. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met het gemeentelijke woonbeleid, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
3. de regels van artikel 6, 8, 12, 16 en/of 17 van overeenkomstige toepassing zijn;
4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen wijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de uitvoerbaarheid verantwoord.

GOEDE RUIMTELIJKE  
ONDERBOUWING

Voorliggend wijzigingsplan is daarbij zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

## 1 . 5

### Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 ingegaan op de randvoorwaarden van het wijzigingsplan. Het gaat hierbij om het van toepassing zijnde beleidskader van overheden en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die in het plangebied van toepassing zijn. Hoofdstuk 3 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van dit wijzigingsplan. Tot slot is in hoofdstuk 4 ingegaan op de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid. Dit wijzigingsplan telt verder drie bijlagen en één afzonderlijke bijlage betreffende het verkennende bodemonderzoek.



# R a n d v o o r w a a r d e n

# 2

## 2 . 1

### Beleidskader

Dit wijzigingsplan gaat uit van de volgende beleidskaders:

#### **Rijksbeleid**

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).

#### **Provinciaal beleid**

- Streekplan Fryslân 2007.
- Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011).
- Ontwerp Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014).

#### **Gemeentelijk beleid**

- Structuurvisie Wonen (2014).

Dit wijzigingsplan is niet strijdig met het beleid, zoals opgenomen in de hiervoor genoemde beleidsstukken. Het sectorale beleid ten aanzien van specifieke milieuaspecten komt daar waar nodig verder aan bod in de hiernavolgende paragrafen.

## 2 . 2

### Wegverkeerslawaa i

#### **Wet- en regelgeving**

Voorliggend wijzigingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als geluidgevoelige gebouwen. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De zone in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 m gerekend uit de as van de weg.

ZONES

Van belang voor het plangebied is de Waling Dijkstrastraat (N393). Deze weg kent een 50 km/uur regime en derhalve ook een zone. De te realiseren woning ligt binnen de zone van deze weg.

**NORMEN** Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders, mits gemotiveerd, een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

### Onderzoek

**UITGANGSPUNTEN  
VERKEER**

Voor dit wijzigingsplan zijn geluidberekeningen uitgevoerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens van de provincie Fryslân. Daarbij is een inschatting van het verkeer op de Waling Dijkstrastraat gemaakt aan de hand van de ontwikkeling van de verkeersintensiteit in de afgelopen 10 jaar. In de berekeningen is er verder rekening gehouden met een wegdek van steenmas-tiek asfalt. In onderstaande tabel zijn de gebruikte gegevens weergegeven.

Weg	Wegdek	Etm. int 2024	Periode	%	Verdeling % per uur			
					lv	mv	zv	mot
N393	SMA	3.874	dag	6.11	86.5	10.4	2.5	0.6
			avond	3.01	91.8	5.7	1.5	1.0
			nacht	0.59	84.4	10.4	4.4	0.8

**BEREKENINGEN**

Met behulp van Standaard Rekenmethode II is voor de betreffende bouwlagen de geluidsbelasting berekend. In de berekeningen is, op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006, 5 dB afgetrokken. De resultaten van de berekeningen zijn in hiernavolgende tabel en afbeelding opgenomen. In bijlage 1 zijn de volledige berekeningen opgenomen.

Waarneempunt	Hoogte waarneempunt in m	Geluidsbelasting in dB <sup>1)</sup>
1	1.5	58
	4.5	58
2	1.5	54
	4.5	54
3	1.5	53
	4.5	53

<sup>1)</sup> Inclusief aftrek van 5 dB o.g.v. artikel 110 g Wet geluidhinder



Figuur 4. Waarneempunten 1 - 3 voor geluidberekeningen

De geprojecteerde woning voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de N393 bedraagt afgerond maximaal 10 dB.

#### **Conclusie**

De geprojecteerde woning voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de weg bedraagt maximaal 10 dB.

Maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen kunnen worden getroffen aan de bron, in de overdrachtssfeer of aan de gevels. Voorbeelden zijn het aanbrengen van stil wegdek, een geluidscherm of gevelisolatie. Maatregelen aan de bron en in de overdrachtssfeer zijn economisch niet doelmatig.

Bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente het Bildt is daarom een hogere waarde aangevraagd. Daarbij zijn tevens geluidsisolerende maatregelen aan de gevel van de betreffende woning nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit dient bij de beoordeling van het bouwplan worden getoetst.

De hogere waarde is verleend op 5 augustus 2014.

2 . 3

## **Luchtkwaliteit**

### **Wet- en regelgeving**

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden ge-

toetst aan de grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) wordt als 'niet in betekende mate' beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is pas sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.424 voertuigbewegingen van autoverkeer of 81 voertuigbewegingen van vrachtwagens per weekdagemaal leidt.

#### **Onderzoek**

Het planvoornemen dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen dat het aspect luchtkwaliteit in het geding is. Het plan moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan.

#### **Conclusie**

Het planvoornemen wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd.

2 . 4

## **Bedrijven en milieuzonering**

#### **Wet- en regelgeving**

Milieubelastende functies kunnen in de directe omgeving van gevoelige functies hinder veroorzaken. De Wro hanteert als uitgangspunt dat een goede ruimtelijke ordening dien te worden gewaarborgd. In dit kader is onderzoek naar een voldoende afstand tussen bedrijfsmatige activiteiten en woningen noodzakelijk. Hiertoe wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zoals opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, et cetera).

## Onderzoek

In het bebouwingslint aan de Waling Dijkstrastraat is van oudsher sprake van een menging van functies. Naast wonen en agrarische bedrijvigheid is er ook sprake van dienstverlenende bedrijvigheid, zo ook tot voor kort in het plangebied. Hoewel de woonfunctie steeds meer aan belang wint en de in het lint aanwezige bedrijvigheid van karakter verandert, is functiemenging nog steeds een belangrijk kenmerk van het lint.

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van enkele locaties waar milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden, te weten:

- een kerk aan Kerkplein 2, milieucategorie 2 (SBI-code 9491: 'Kerkgebouwen');
- een dorps huis aan Waling Dijkstraat 2, milieucategorie 2 (SBI-code: 94991 - A: 'Buurt- en clubhuizen');
- een bedrijf aan de J.P. van der Bildtstraat 6, milieucategorie 2 (op basis van het geldende bestemmingsplan).

Voor alle drie vorengenoemde locaties waar sprake kan zijn van milieuhinder, geldt in beginsel (in geval van functiescheiding) een minimale richtafstand van 30 m tot aan hindergevoelige functies zoals woningen. Wat betreft het genoemde bedrijf en de kerk wordt aan de minimale richtafstand (gevel tot gevel) voldaan. Het dorps huis is met ongeveer 16 m (gevel tot gevel) op kortere afstand van de bebouwing in het plangebied gesitueerd.

Bedrijfsmatige activiteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 worden in de ruimtelijke ordening als passend geacht binnen een woonomgeving. Omdat tevens sprake is van functiemenging in het lint mag er van worden uitgegaan dat de woonfunctie in het plangebied geen onevenredige hinder van de aanwezige bedrijven en voorzieningen zal ondervinden. Daarnaast wordt door voorliggend plan een bedrijfsbestemming in een woonbestemming gewijzigd, waardoor mogelijke hinder in de toekomst wordt teruggebracht. Dit leidt tot milieuwinst voor de woon- en leefomgeving van de huidige direct omwonenden van het plangebied.

## Conclusie

Dit wijzigingsplan mag uitvoerbaar worden geacht wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

2 . 5

## Externe veiligheid

### Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van ge-

vaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

### **Onderzoek**

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart<sup>1</sup> ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit wijzigingsplan is op de risicokaart nagegaan of ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in de wijde omgeving van het plangebied niet het geval te zijn.

### **Conclusie**

De uitvoering van dit wijzigingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

## 2.6

## **E c o l o g i e**

### **Wet- en regelgeving**

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Provinciale Verordening Romte Fryslân (PVR).

### **Onderzoek**

Voorliggend wijzigingsplan ziet toe op een herbestemming van de functionele situatie in het plangebied. Het bestaande gebruik van de bebouwing als kantoorfunctie wordt gewijzigd in een woonfunctie. Hiermee gaat een interne verbouwing gepaard, maar vinden geen veranderingen van de uitwendige bebouwingssituatie plaats. Bovendien wordt niet uitgegaan van de kap van bomen en/of een toename van het verhardingsoppervlak als gevolg van dit wijzigingsplan. Gelet hierop kan ecologisch onderzoek achterwege blijven. Wel blijft de zorgplicht uit artikel 2 van de Flora- en faunawet onverminderd van toepassing.

### **Conclusie**

Dit wijzigingsplan mag wat betreft ecologie uitvoerbaar worden geacht.

---

<sup>1</sup> Benaderbaar via [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)

## 2 . 7

### W a t e r

#### **Wet- en regelgeving**

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

#### **Onderzoek**

Voor het planvoornemen is d.d. 25 maart 2014 een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat met betrekking tot het planvoornemen geen waterschapsbelang geldt. Dit omdat enkel de gebruikssituatie van de bestaande bebouwing in het plangebied wordt gewijzigd. De digitale watertoets is bij Wetterskip Fryslân als melding ontvangen. Deze melding is gearchieveerd en daarmee is de watertoets voor dit plan afgerond. De stukken met betrekking tot de watertoets zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

DIGITALE  
WATERTOETS

#### **Conclusie**

Uit oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

## 2 . 8

### B o d e m

#### **Wet- en regelgeving**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel te worden voorkomen. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere gevoelige functie.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging is het noodzakelijk dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5740. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat er begonnen

wordt met de bouwwerkzaamheden. Het uitvoeren van het bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

### Onderzoek

Op de kaart van het Bodemloket<sup>2</sup> is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend zijn. Ook zijn voor het plangebied geen bedrijven of terreinen bekend waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

### Verkennd bodemonderzoek

In het plangebied is naar aanleiding van voorliggend wijzigingsplan door Klijn Bodemonderzoek uit Oostwold verkennd bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een indicatie van de kwaliteit van de grond en het ondiepe grondwater in het plangebied geweest. Het gehele bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. In het hiernavolgende is volstaan met het opnemen van de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek.

### RESULTATEN

Met het verkennd bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit door bemonstering en analyse van grond en grondwater vastgesteld. Het volgende beeld is verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen en asbestverdachte materialen waargenomen;
- Analytisch zijn in de ondergrond en bovengrond geen verhoogde gehalten geconstateerd, in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en molybdeen geconstateerd.

Gezien de onderzoeksresultaten dient de hypothese 'niet verdachte locatie' verworpen te worden, omdat enkele licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Evenwel liggen de verhoogde gehalten onder het criterium van nader onderzoek en vormen dan ook geen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

### CONCLUSIES

Geconcludeerd mag worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik voor de omgevingsvergunning.

---

<sup>2</sup> Benaderbaar via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

<sup>3</sup> "Verkennd bodemonderzoek: *Waling Dijkstrastraat 3 te Vrouwenparochie*", Klijn Bodemonderzoek B.V., Oostwold, projectnr. 14KL119, 16 april 2014.



ningsaanvraag en wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de geplande activiteiten op het terrein bestaan.

In het verkennend bodemonderzoek is voor de volledigheid vermeld dat de grond bij eventuele ontgravingswerkzaamheden naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Daarbij is opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit betreft. Voor grond die op het perceel wordt toegepast gelden naar inzien van het onderzoeksbureau, gezien de geringe overschrijdingen ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen.

### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het voorliggend wijzigingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

## **2 . 9**

### **A r c h e o l o g i e**

#### **Wet- en regelgeving**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde dient, indien nodig (en mogelijk), tevens bescherming te worden geboden aan waardevolle gebieden.

#### **Onderzoek**

Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) van de Provinsje Fryslân, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de gehele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Daarbij worden twee verschillende perioden onderscheiden; de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen. Voor beide onderzoeksperioden geldt in het plangebied dat "geen onderzoek noodzakelijk" is. Een dergelijk onderzoeksadvies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden of wanneer de archeologische verwachting zeer laag is. Eventuele resten uit de genoemde onderzoeksperioden bevinden zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen gering is.

#### **Conclusie**

Dit wijzigingsplan mag wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht.

## 2.10

### Cultuurhistorie

#### **Wet- en regelgeving**

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

#### **Onderzoek**

Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden<sup>4</sup>. Uit de CHK2 blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Dit wijzigingsplan leidt dan ook niet tot versterking van cultuurhistorische waarden. Het cultuurhistorische aspect hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

#### **Conclusie**

Dit wijzigingsplan mag wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

## 2.11

### Kabels en leidingen

Langs de J.P. van der Bildtstraat en Waling Dijkstrastraat is sprake van een hoofdwaterleiding. Deze hoofdwaterleiding is, met een belemmerde strook van 5 m aan weerszijden uit het hart van de leiding, in het geldende bestemmingsplan voor Vrouwenparochie van een dubbelbestemming 'Leiding - Water' voorzien. Deze dubbelbestemming ziet toe op een beschermingsregeling om de leiding te vrijwaren van beschadigingen. Gebouwen en diepwortelende beplanting zijn in de belemmerde strook dan ook niet toegestaan. Hoewel de hoofdwaterleiding niet in het plangebied ligt, is de belemmerde strook wel in het plangebied voor de voorgevel van de bestaande bebouwing van toepassing. Met dit wijzigingsplan wordt de regeling betreffende de belemmerde strook ter bescherming van de hoofdwaterleiding ter plaatse gecontinueerd.

In de directe omgeving van het plangebied komen verder geen kabels en leidingen voor die planologische bescherming verdienen.

---

<sup>4</sup> Benaderbaar via <http://www.fryslan.nl/chk>.

# Juridische vormgeving

# 3

## 3.1

### Procedure

De procedure die ten aanzien van een wijzigingsplan moet worden doorlopen, is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing.

Na aankondiging in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Bovendien wordt het ontwerpwijzigingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. In het kader van deze procedure zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn evenmin overlegreacties ingediend die tot aanpassing van het plan hebben geleid. Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van tervisielegging vast te stellen. Het plan is op 5 augustus 2014 vastgesteld.

Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerpwijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in de mogelijkheid zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is gediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

## 3.2

### Gehanteerde bestemmingen

Voor de gronden binnen het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf' en 'Leiding - Water' uit het "Bestemmingsplan Vrouwenparochie" (moederplan). In de regels is de relatie met het moederplan vastgelegd. De van toepassing zijnde regels van het moederplan met betrekking tot de bestemming 'Wonen - 1',

'Tuin' en 'Leiding - Water' zijn opgenomen in de regels van het voorliggend wijzigingsplan.

Het Bro schrijft tevens voor dat ook in wijzigingsplannen de anti-dubbeltelregel en de overgangsbepalingen conform artikel 3.2.1 tot en met 3.2.4 Bro worden opgenomen.

# Uitvoerbaarheid

# 4

## 4.1

### Economische uitvoerbaarheid

#### Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Bro aangegeven. Omdat het planvoornemen van dit wijzigingsplan uitgaat van een interne verbouwing van reeds bestaande bebouwing, is er in dit geval geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet voor dit wijzigingsplan te worden opgesteld.

#### Realisatiekosten

Realisatie van het planvoornemen vindt plaats door de eigenaar van de betreffende gronden. Deze initiatiefnemer draagt alle kosten voor de inrichting van het plangebied. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

#### Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor dit wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingswijziging gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

#### Planschade

Vanwege ruimtelijke plannen bestaat de kans dat door eigenaren/gebruikers van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de aanvrager van een ruimtelijke planprocedure gedragen waarvoor doorgaans tussen de gemeente en aanvrager een planschadeovereenkomst wordt gesloten. In dit geval kiest de gemeente ervoor om het sluiten van een planschadeovereenkomst achterwege te laten aangezien sprake is van een planologische verbetering in plaats van een verslechtering.

#### Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

4 . 2

## Maatschappelijke uitvoerbaarheid

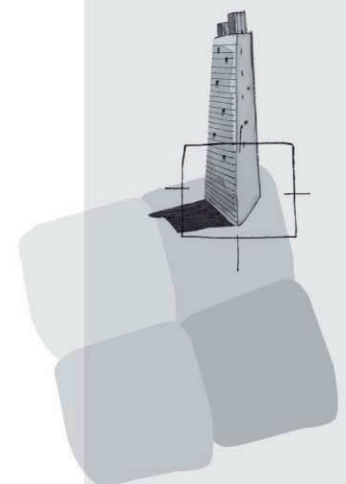
Voorliggend wijzigingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro voor advies bij Provinsje Fryslân en Wetterskip Fryslân ingediend. Alleen Provinsje Fryslân heeft op het planvoornemen gereageerd door aan te geven dat provinciale belangen op juiste wijze in het plan zijn verwerkt en dat het plan verder geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Deze reactie van Provinsje Fryslân is als bijlage 3 bij dit wijzigingsplan opgenomen. Van Wetterskip Fryslân is geen reactie ontvangen.

## Colofon

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.  
Mevrouw C. Hiskemuller

Projectnummer  
091.00.00.06.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort