



**GEMEENTE FRANERADEEL
FRANEKER – FROONACKER 9-13
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Franeker - Froonacker 9-13

CODE 20160905 / 06-09-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Procedure	1
1. 4. Huidige planologische regeling	2
1. 5. Leeswijzer	4
2. BESCHRIJVING SITUATIE	5
2. 1. Huidige situatie	5
2. 2. Voorgenomen initiatief	6
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Geluid	14
4. 2. Milieuzonering	14
4. 3. Bodem	15
4. 4. Ecologie	15
4. 5. Luchtkwaliteit	15
4. 6. Water	16
4. 7. Archeologie	17
4. 8. Cultuurhistorie	17
4. 9. Externe veiligheid	18
4. 10. Kabels en leidingen	18
5. UITVOERBAARHEID	20
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. CONCLUSIE	21

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op het perceel Froonacker 13 in Franeker staat een woonhuis. Op het daarnaast liggende perceel staat (achterop) een oud pakhuis (Froonacker 9). De eigenaren (hierna: initiatiefnemers) van beide panden willen de woning slopen en hiervoor een pakhuis (voor opslag) terugbouwen op de locatie Froonacker 13.

De gewenste ontwikkeling van het pakhuis past niet in het geldende bestemmingsplan "Franeker - Binnenstad" (2007). Het bestemmingsplan biedt ook geen binnenplanse mogelijkheden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het college van burgemeester en wethouders wil wel meewerken aan het initiatief, door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Aan de omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag worden gelegd, ter motivering van het besluit. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Froonacker, noordelijk in het centrum van Franeker. Het ligt in de buurt van het Noorderbolwerk en de Noorder Gracht. In figuur 1 is de ligging van het projectgebied globaal weergegeven.



Figuur 1. Ligging projectgebied (paarse stip, bron: Bing Maps)

1. 3. Procedure

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden na ont-

vangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld.

1. 4. Huidige planologische regeling

Het projectgebied valt binnen het projectgebied van het geldende bestemmingsplan 'Franeker - Binnenstad', dat is vastgesteld op 7 september 2006 en goedgekeurd is op 6 maart 2007 (zie ook figuur 2). Op basis van dit bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als "Woondoeleinden". Daarnaast zijn hiervoor de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht" en de aanduidingen 'bouwklasse I', een bouwvlak en lettertekenaanduiding 'zone a' aangegeven.

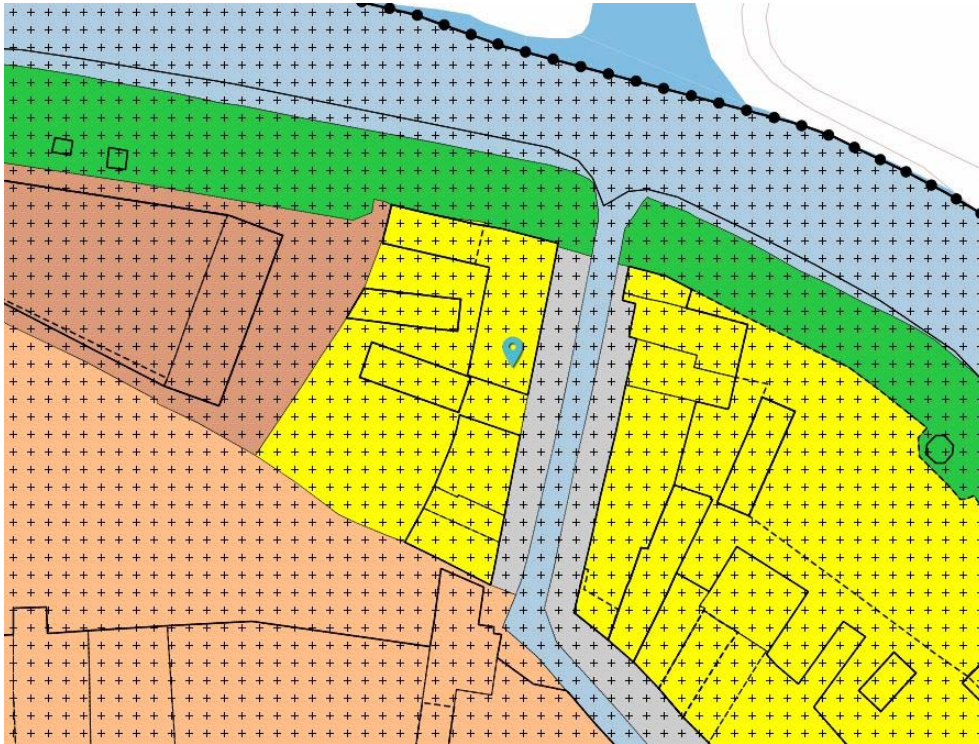


Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Franeker – Binnenstad' (2007)

Binnen de bestemming Woondoeleinden zijn woonhuizen toegestaan, al dan niet in combinatie met andere voorzieningen (in een ruimte binnen de woning). Het pakhuis dat bedoeld is voor opslag past hier in beginsel niet in. Het bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheid voor de aanpassing of afwijking hiervoor.

Qua bouw mogelijkheden is het bouwvlak in eerste instantie bepalend. Dit geeft namelijk aanwijzingen over de maximaal toegestane oppervlakte. Daarnaast is de

aanduiding 'bouwklasse I' bepalend voor de toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw. Voor hoofdgebouwen met deze bouwklasse geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4,0 en 9,0 meter. De nieuwbouw past niet volledig in het bouwvlak en wordt hoger dan de bij recht toegestane hoogten en past daarmee niet in het bestemmingsplan.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Franeker – Binnenstad (ontwerp 2016)

De dubbelbestemming Beschermd stadsgezicht richt zich op het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het aangewezen gebied. Dit is gebaseerd op het aanwijzingsbesluit voor het beschermde stadsgezicht. De bouwregels van deze dubbelbestemming geven extra voorwaarden voor het bouwen van gebouwen. Deze gelden naast de regels van de onderliggende bestemming. Het projectgebied valt daarbij onder zone A. Naast het handhaven van de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur in deze zone, zijn ook de afmeting en vormgeving van de gebouwen belangrijk. Binnen zone A zijn daarbij het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing van belang. Deze mogen niet aangetast worden, omdat het historisch structureel gave gebieden zijn. De gewenste ontwikkeling moet dus op een goede manier in de omgeving worden gepast.

Voor de binnenstad van Franeker is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding: "Franeker – Binnenstad", dat op dit moment als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen (zie figuur 3). De voor het projectgebied geldende regeling is in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen, waarbij sprake is van de bestemming

“Wonen” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waarde – Beschermde Stadsgezicht”. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” schrijft voor dat ontwikkelingen groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 m onder het maaiveld niet zonder onderzoek mogen plaatsvinden. Hierover staat in paragraaf 4.7 meer informatie.

1. 5. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2. BESCHRIJVING SITUATIE

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en de gewenste situatie in het plangebied. De gewenste situatie is het uitgangspunt voor de te verlenen omgevingsvergunning en moet op een goede manier in de huidige situatie gepast worden.

2. 1. Huidige situatie

2.1.1. De omgeving

Zoals aangegeven maakt het projectgebied deel uit van de binnenstad van Franeker. Het perceel Froomacker 13 aan de noordzijde van de binnenstad, aan een grachtje en nabij het Noorderbolwerk en de Noorder Gracht.

Door de organische groei van de historische binnenstad is - ook aan de Froomacker - een gevarieerd architectonisch beeld ontstaan. Dit uit zich in verschillende gevelhoogten en -breedten en een variatie in materiaalgebruik. In het gebied direct rond het projectgebied is sprake van gebouwen bestaand uit één tot twee bouwlagen met een kap, waarbij de zadeldakvorm overheerst. Opvallend is wel dat de voorgevel van de bebouwing grotendeels in een strakke rooilijn staat, direct op de straat (zie figuur 4).



Figuur 4. Huidige straatbeeld Froomacker (bron: Google Maps)

2.1.2. Het projectgebied

In het projectgebied (het perceel Froomacker 13) staat op dit moment een woning. De woning is niet als dusdanig in gebruik bij de initiatiefnemers, zij wonen in het naastliggende pand. De initiatiefnemer is een kunstenaar, die in zijn woning schildert.

De woning Froomacker 13 is klein, bestaand uit één bouwlaag met een lage kap (zadeldak). De woning staat met de voorgevel in de eerder genoemde rooilijn di-

rect aan de straat. De woning heeft een lage eerste bouwlaag, met een goothoogte van ongeveer 2,5 meter. De bouwhoogte van de woning is daardoor ook relatief beperkt en bedraagt ongeveer 9 meter.

Aan de zuidzijde van de woning staat het pakhuis Froomacker 9. Dit staat, ten opzichte van de woning, een eind naar achteren gerooid. Het voorterrein bij dit pakhuis is ingericht als tuin, met daarin onder meer bomen. Dit onderbreekt het stevige straatbeeld van de Froomacker. Figuur 5 geeft een aanzicht van het pakhuis en de woning in het projectgebied vanaf het oosten.



Figuur 5. Aanzicht projectgebied (pakhuis en woning)

2. 2. Voorgenomen initiatief

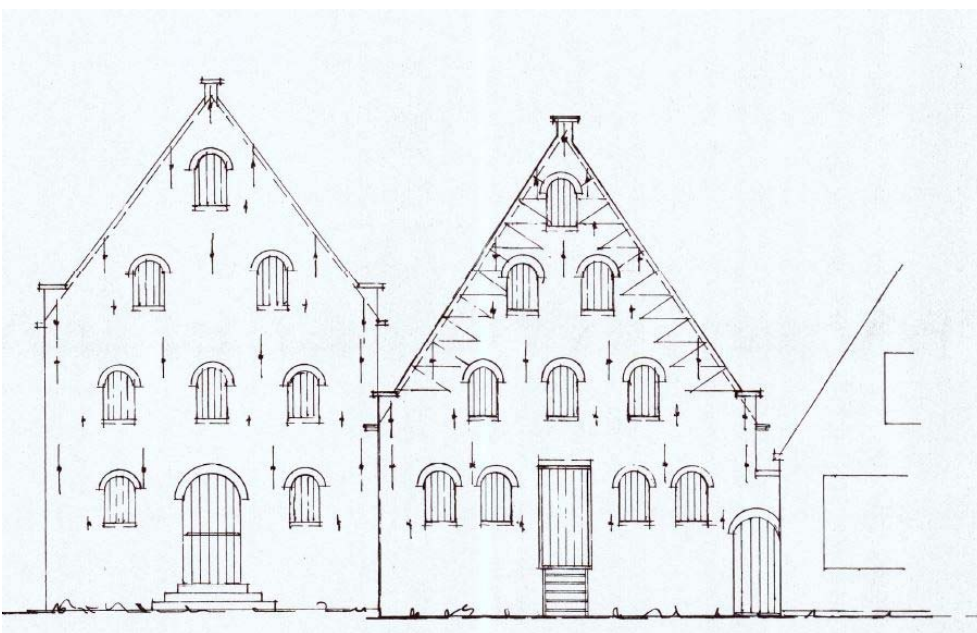
De initiatiefnemers willen de bestaande woning slopen. Het doel is om hiervoor een pakhuis terug te bouwen. Dit pakhuis wordt na realisatie gebruikt voor opslag van de kunstwerken die door de initiatiefnemer in het naastliggende pand worden vervaardigd.

De nieuwbouw betreft de bouw van een pakhuis, zoals dat tot 1936 ook in het projectgebied aanwezig was (zie figuur 6). Het aanzicht van de nieuwbouw is gelijk aan het toenmalige pakhuis en past bij het aangrenzende pakhuis Froomacker 9. Verderop aan deze straat (Froomacker 14) staat ook een dergelijk pakhuis.



Figuur 6. Historisch beeld van het voormalige pakhuis (voor 1936)

De goot- en bouwhoogte worden met de nieuwbouw hoger dan die van de bestaande bebouwing, namelijk ongeveer 4,0 en 10,0 meter. De bouwhoogte wordt daarbij vergelijkbaar met die van het bestaande pakhuis, de goothoogte blijft beduidend lager. De nieuwbouw wordt niet direct aan de noordelijk aangrenzende woning gebouwd, hiertussen blijft een vrije doorloopruimte naar het achtererf. De entree hier naartoe wordt wel mee ontworpen met de nieuwbouw en maakt daarmee deel uit van het nieuwe gevelbeeld. In figuur 7 staat een impressie van het gewenste nieuwe gevelbeeld van het bestaande en het nieuwe pakhuis.



Figuur 7. Gewenste nieuwe gevelbeeld Froomacker 9-13

In de aankleding van het pakhuis wordt gebruik gemaakt van architectonische accenten die bij de gewenste uitstraling passen. Zo zijn kleine gevelopeningen aanwezig, met daarvoor (houten) luiken. Een verhoogde entree en het gebruik van muurankers en accentuerend metselwerk langs het dakvlak dragen ook bij aan de typerende uitstraling van het pakhuis.

2.2.1. Ruimtelijke inpassing

Binnen de binnenstad ligt het projectgebied in een deel waarin het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing van belang zijn. Dit betekent dat het behoud van dit patroon en de samenhang van belang is. Met de nieuwbouw wordt hieraan niets gewijzigd. De nieuwbouw komt op dezelfde plaats als de bestaande woning staat. Het nieuwe gebouw heeft wat meer volume dan de bestaande, maar past door de vormgeving van de gevel goed in het straatbeeld. Het grotere volume van de nieuwbouw is hierdoor passend in de omgeving.

2.2.2. Functionele inpassing

Het doel is om de nieuwbouw te gaan gebruiken voor opslag. Het gaat daarbij om opslag ten behoeve van de activiteiten die door de initiatiefnemers worden uitgeoefend (kunst). Het gaat daarbij om kleinschalige vormen van opslag, die niet heel regelmatig wijzigt. De opslag is nodig voor kunstwerken die in het aangrenzende pand worden vervaardigd. Het betreft hier niet een atelier, tentoonstellingsruimte en/of winkel. De functie is daarmee wel afwijkend van de woonfunctie in de omgeving, maar past hier wel in, omdat het geen afbreuk doet aan het functioneren van deze woonomgeving.

De kunstwerken komen vanuit het aangrenzende pand, het aantal verkeersbewegingen van en naar het projectgebied neemt daarom niet toe en is beperkt. Voor het parkeren hoeven ook geen nieuwe oplossingen gevonden te worden. De parkeerbehoefte bij het projectgebied blijft gelijk, omdat het aantal verkeersbewegingen van en naar het projectgebied niet verandert met de komst van het pakhuis.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is ingegaan op het voor het projectgebied relevante beleid. Ingegaan wordt op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de SVIR is “de ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De vervanging van een bestaande woning door een pakhuis voor opslag binnen bestaand bebouwd gebied is geen verstedelijking in dit kader. Een verdere toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Eén daarvan is de ligging van Franeker in het ‘waddengebied’. Voor het waddengebied gelden nadere eisen dat bijvoorbeeld verwoord/gemotiveerd moet worden dat de bouwhoogte van de beoogde bebouwing geen negatieve impact heeft op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee. De herontwikkeling is kleinschalig en vindt plaats in het centrum van Franeker. Franeker is stedelijk gebied, waarin dergelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit heeft geen negatieve impact op het waddengebied, hierop is ook verder ingegaan in paragraaf 4.4. De beoogde ontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan, dat is vastgesteld op 13 december 2006, staan de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat

van de vitaliteit van het omliggende platteland. Met concentratie wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het optimaal benutten van stedelijke potenties.

Franeker vormt samen met Harlingen het bundelingsgebied Harlingen - Franeker. Dit houdt onder meer in dat Harlingen en Franeker elkaar in meerdere opzichten aanvullen. Daarnaast ligt Franeker in de Westergozone. Franeker wordt aangemerkt als "regionaal centrum" en heeft daarmee binnen het bundelingsgebied een belangrijke taak te vervullen op het gebied van de woningbouw, voorzieningen en werkgelegenheid. In het projectgebied zijn hier mogelijkheden voor. Concentratie van woningbouw staat in bundelingsgebieden voorop.

De provincie streeft ook naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenhangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren. De ontwikkeling in het projectgebied past binnen de visie van het Streekplan. Deze levert geen belemmeringen op voor de vervanging van de woning door een pakhuis.

3.2.2. Verordening Romte Fryslân

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

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de manier van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra ('Famke').

Paragraaf 4.7 gaat hier nader op in.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Stad Franeker 2015-2025

De Structuurvisie Stad Franeker 2015-2025, die is vastgesteld op 28 mei 2015, vormt het belangrijkste beleidskader voor het projectgebied. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de stad Franeker en maakt in algemene zin duidelijk of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen. Het is een richtinggevend document waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft.

De structuurvisie is de opvolger van de "Structuurvisie Stad Franeker 2005-2015" en onder andere gebaseerd op de volgende beleidsdocumenten:

- Binnenstadvisie Franeker (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2014);
- Masterplan Watersportkern Franeker (Waterfront) (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 september 2011);
- Programma Franeker Waddenpoort, waarvoor door de gemeenteraad krediet beschikbaar is gesteld bij raadsbesluit van 20 februari 2014.

De ruimtelijke relevante elementen uit deze beleidsdocumenten zijn in de structuurvisie verwerkt.

Voor een project als de realisatie van het pakhuis voor opslag geeft de structuurvisie geen concrete aanwijzingen. Wel draagt de realisatie van het pakhuis bij aan een versterking van het ruimtelijke beeld in de straat (zie ook hoofdstuk 2). Dit levert een positieve bijdrage aan de ambitie om de binnenstad van Franeker te versterken.

3.3.2. Welstandsnota

Het welstandsbeleid, vastgesteld op 6 december 2012, geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden, die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak levert ook een bijdrage aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Op basis van de welstandsnota is een indeling naar gebiedstypen opgesteld. Het projectgebied valt binnen het 'beschermd stads- en dorpsgezicht', aangeduid met de rode kleur. Het gebied ligt in het deel dat valt onder Stadscentrum. Het beleid daarbij is gericht op behoud en versterking van de historische kwaliteiten. Vernieuwende projecten zijn daarbij mogelijk, mits deze goed in de bestaande structuur ingepast worden. Met de gewenste ontwikkeling vindt een versterking van het ruimtelijke beeld plaats. Een nadere beschrijving hiervan is opgenomen in hoofdstuk 2.

In figuur 8 is een uitsnede van de kaart behorende bij de welstandsnota weergegeven. Het projectgebied is geel omcirkeld.



Figuur 8. Uitsnede kaart Welstandsnota 2012

3.3.3. Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht

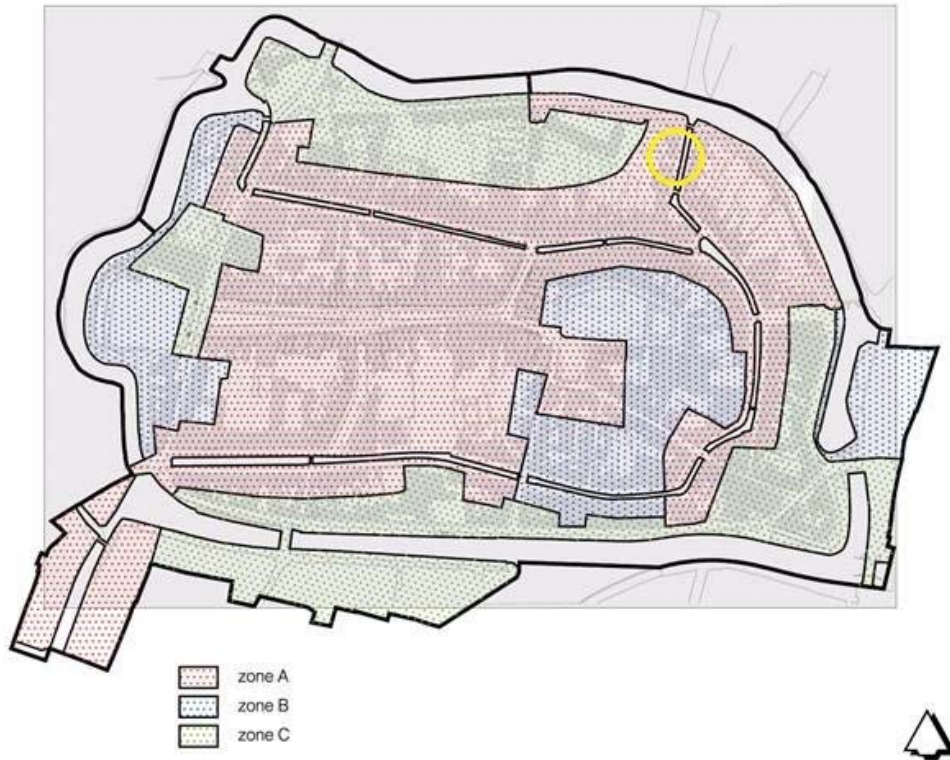
Een groot deel van de oude binnenstad van Franeke en een deel aan de rand ervan, is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit beschermd stadsgezicht is in het daarbij horende aanwijzingsbesluit begrensd. Daarbij is een onderscheid gemaakt in drie zones.

Het projectgebied ligt in zone A, net als een groot deel van de rest van de binnenstad. Naast het handhaven van de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur in deze zone, zijn ook de afmeting en vormgeving van de gebouwen belangrijk. Bovendien komen in deze zone veel monumenten voor. Zone A omvat de gebieden die van belang zijn vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing, waaronder vele concentraties van monumenten.

Ontwikkelingen zijn in het beschermd stadsgezicht niet uitgesloten, maar moeten zich goed voegen binnen de randvoorwaarden die vanuit het aanwijzingsbesluit van toepassing zijn. De inpassing van de ontwikkeling in de omgeving is in hoofdstuk 2 beschreven. Daaruit blijkt dat de nieuwe ontwikkeling een versterking

van het ruimtelijk historische beeld oplevert en daarmee goed past binnen de voorwaarden van het aanwijzingsbesluit.

De begrenzing van het beschermd stadsgezicht en de zones is aangegeven in figuur 9. Het projectgebied is daarin geel omcirkeld.



Figuur 9. Zonering beschermd stadsgezicht

4. OMGEVINGSASPECTEN

Voor het project is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingsituatie. Deze omgevingstoets gaat in op milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en om andere sectorale regelgeving (cultuurhistorie en archeologie, ecologie en duurzaamheid).

4. 1. Geluid

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

Het projectgebied ligt aan de Froomacker. Deze straat maakt deel uit van de 30 km-zone en heeft wettelijk geen geluidzone. Daarnaast is de gewenste opslag niet geluidgevoelig. Met de vervanging van de woning door een pakhuis wordt de geluidbelasting op de omgeving niet groter, omdat het aantal verkeersbewegingen door de kleinschaligheid van de opslag niet toeneemt. Het project is daarmee uitvoerbaar.

4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen woningen in een rustig woongebied en woningen in een gemengde omgeving. Het stadscentrum waarin het projectgebied ligt kenmerkt zich als een gemengde omgeving. Dit vanwege het toestaan van andere dan woonfuncties in de directe omgeving van het projectgebied.

Het pakhuis voor opslag heeft een categorie 2 (grootste afstand 30 meter in rustige woonwijk, 10 meter in gemengd gebied). Het pakhuis is qua milieuzonering goed te combineren met de functies in de omgeving. Bedrijven en instellingen met een categorie 1 of 2 zijn goed verenigbaar met een woonomgeving. Voorbeelden hiervan zijn beroepen aan huis.

In de omgeving van het projectgebied zijn daarnaast (planologisch) andere functies dan alleen wonen toegestaan. Bijvoorbeeld het gebied direct aan de achterzijde grenzend aan het projectgebied (maatschappelijk). De toegestane functies

zijn zeer divers, maar passend binnen het centrumgebied van Franeker. Zo ook de functie opslag in het nieuwe pakhuis.

4. 3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. 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 projectgebied.

Uit het bodemloket blijkt dat de bodem voldoende kwaliteit heeft voor de nieuwe opslagfunctie, omdat deze ook voldoende kwaliteit heeft voor de woonfunctie. Dit is immers planologisch beoordeeld en vastgesteld in het geldende bestemmingsplan "Franeker Binnenstad". De opslagfunctie is geen gevoelige functie. Op basis van het omgevingsaspect bodem bestaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4. 4. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) beschermd. De bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee. De afstand van het projectgebied tot aan het beschermde natuurgebied is dusdanig groot, dat de beoogde ontwikkeling hierop geen negatieve invloed heeft. Het projectgebied ligt verder niet in of direct grenzend aan een NNN-gebied. Rondom Franeker is geen sprake van beschermde NNN-gebieden. Verder is rondom het projectgebied sprake van bebouwing. De bouw van het pakhuis heeft geen negatieve invloed op natuurgebied.

Soortenbescherming

Voor de bouw van het pakhuis wordt de bestaande woning gesloopt. In deze woning kunnen beschermde soorten (bijvoorbeeld zwaluwen en vleermuizen) een verblijfplaats hebben. De verwachting is dat in het te slopen pand geen beschermde soorten aanwezig zijn. De bebouwing is hiervoor niet geschikt.

4. 5. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10) van belang.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal het gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Met de bouw van het pakhuis, bedoeld voor kleinschalige opslag, neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. De ontwikkeling blijft ruimschoots onder de 3%-grenswaarde voor 'niet in betekende mate'. Het project draagt dus niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op.

4. 6. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van waterschap Wetterskip Fryslân.

Uit de watertoets blijkt dat de korte procedure kan worden gevolgd. Er is namelijk ten opzichte van de huidige situatie geen sprake van een toename aan verharding. De netto oppervlakte aan bebouwing en verharding blijft nagenoeg gelijk in de toekomstige situatie. In het kader van de korte procedure is een standaardadvies opgesteld. De onderdelen zijn hieronder opgesomd.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting. De nieuwe situatie in het projectgebied blijft nagenoeg gelijk aan de bestaande situatie. De afvoer van regenwater wijzigt daarom ook niet. Wel kunnen de extra maatregelen, zoals de genoemde regenton, meegenomen worden in de nieuwe situatie.

Regenwater niet op het riool lozen

Het waterschap adviseert om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt. In het geval van het projectgebied is de gracht aan de Froonacker dergelijk open water.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het projectgebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van het water. Verder adviseert het waterschap geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken. Hier wordt in het kader van de vergunning zo veel mogelijk rekening mee gehouden.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Het waterschap adviseert om het vloerpeil (bovenkant vloer) van de nieuwbouw minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen. Hiermee wordt bij de nieuwbouw rekening gehouden.

4. 7. Archeologie

In de Monumentenwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact 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 Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân geeft aanwijzingen over de noodzaak voor archeologisch onderzoek. Dit is vertaald in het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad voor Franeker. Dit is beschreven in paragraaf 1.4. Hieruit blijkt dat onderzoek nodig is bij ontwikkelingen met een oppervlakte vanaf 50 m² en dieper dan 0,30 meter.

Voor de ontwikkeling in het projectgebied is geen onderzoek nodig. De bestaande woning wordt vervangen door nieuwbouw die enigszins groter is. De grond ter plaatse van de bestaande woning is al geroerd, de kans op vondsten is daar klein. Een onderzoek ter plaatse van de bestaande bebouwing is niet noodzakelijk. Daarnaast is de vergroting ten opzichte van de bestaande bebouwing kleiner dan 50 m², waarmee hiervoor geen noodzaak voor onderzoek is en dit ook niet verplicht is vanuit bestemmingsplan en beleid. Het omgevingsaspect archeologie levert geen belemmeringen op de voor de beoogde ontwikkeling.

4. 8. Cultuurhistorie

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

De ligging van het projectgebied binnen het beschermd stadsgezicht van Franeker heeft tot gevolg dat hiervoor extra voorwaarden gelden. Deze voorwaarden zijn in het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht beschreven en kort

samengevat in onder meer de paragrafen 1.4 en 3.3. De inpassing van het project in de omgeving is beschreven in hoofdstuk 2. Daaruit blijkt dat het plan ruimtelijke goed past in de omgeving. Het aspect cultuurhistorie levert daarom geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

De gewenste ontwikkeling wordt, met alle daarbij horende stukken, voorgelegd aan de provincie. Dit is van belang vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht. De provincie geeft daarbij vooral aandacht aan de motivering van de inpassbaarheid van het project in de omgeving. Zoals hiervoor aangegeven wordt dit in deze ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 2 beschreven.

4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op basis van de risicokaart is er geen sprake van risicofactoren in en/of in de omgeving van het projectgebied. De vervanging van de woning door een pakhuis voor opslag heeft geen negatieve invloed op het groepsrisico, omdat hierin geen opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In en in de omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen aanwezig. Het omgevingsaspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de gewenste ontwikkeling.

4. 10. Kabels en leidingen

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.

Dit aspect hoeft verder niet beoordeeld te worden. In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij zijn de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid te onderscheiden.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt onder meer aangetoond door het op een goede manier doorlopen van de procedure. Daarom wordt in het kader van de in paragraaf 1.3 genoemde procedure een ieder in de gelegenheid gesteld om tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning een zienswijze in te dienen. In een later stadium staat beroep open. De reden is dat voor dit project de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (voor afwijking van het bestemmingsplan) wordt doorlopen.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt het toetsingskader voor een herontwikkeling door de particuliere eigenaar van het pand. De initiatiefnemers hebben de huidige woning in eigendom en hebben voldoende financiële middelen beschikbaar om deze te vervangen voor de nieuwbouw. Hierdoor is het plan financieel haalbaar.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De grondexploitatie-regeling is van toepassing op dit project, omdat de bouw van een pakhuis (hoofdgebouw) een bouwplan is volgens de wet. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan in dit geval echter worden afgezien. De ambtelijke kosten worden in eerste instantie door middel van de legesverordening in rekening gebracht. Daarnaast wordt tussen gemeente en eigenaar een (planschade)overeenkomst gesloten, voor het verhalen van die kosten. De gemeente heeft verder geen (te verhalen) kosten, deze zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6. CONCLUSIE

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 sloop van de woning en de herbouw van een pakhuis voor opslag wordt gerealiseerd.

Het project past binnen de beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor realisatie van het pakhuis. Andersom is de impact van de ontwikkeling op de omgeving nihil.

Conclusie:

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