

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
FRANEKER - NOORDERBLEEK 1**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

**CODE Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. /
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING 1

1. 1.	Aanleiding	1
1. 2.	Ligging projectgebied	1
1. 3.	Procedure	2
1. 4.	Huidige planologische regeling	2
1. 5.	Leeswijzer	3

2. BESCHRIJVING SITUATIE 4

2. 1.	Voormalige situatie	4
2. 2.	Voorgenomen initiatief	4
2. 3.	Ruimtelijke inpassing	6
2. 4.	Functionele inpassing	6

3. BELEIDSKADER 7

3. 1.	Rijksbeleid	7
3. 2.	Provinciaal beleid	8
3. 3.	Gemeentelijk beleid	9

4. OMGEVINGSASPECTEN 13

4. 1.	Geluid	13
4. 2.	Milieuzonering	13
4. 3.	Bodem	14
4. 4.	Ecologie	15
4. 5.	Luchtkwaliteit	16
4. 6.	Water	16
4. 7.	Archeologie	17
4. 8.	Cultuurhistorie	18
4. 9.	Externe veiligheid	18
4. 10.	Kabels en leidingen	19

5. UITVOERBAARHEID 20

5. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5. 2.	Economische uitvoerbaarheid	20

6. CONCLUSIE 21

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 2 **Bodemonderzoek**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

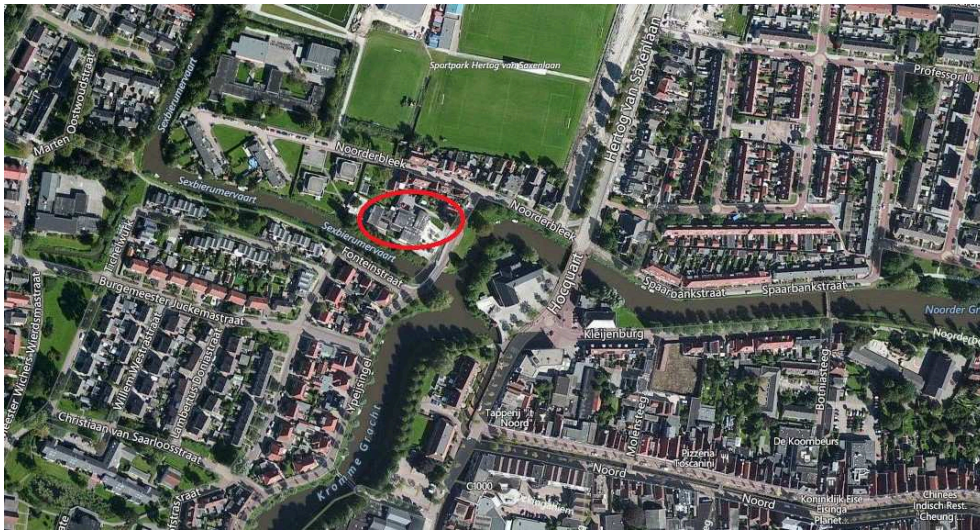
Aan de Noorderbleek 1 te Franeker is de voormalige kinderopvang gesloopt. Het is gewenst dat deze locatie wordt heringericht ten behoeve van een woonfunctie. De initiatiefnemer wil hier een woongebouw met zorgappartementen en een bijeenkomstruimte realiseren. De zorgappartementen zijn bestemd voor begeleid zelfstandig wonen. Daaronder wordt blijkens de toelichting door aanvrager het volgende verstaan:

‘Begeleid Zelfstandig Wonen’ is bedoeld voor mensen met een licht verstandelijke beperking, een psychische beperking en/of een lichamelijke handicap, maar die wel over een lichte mate van zelfredzaamheid beschikken. Mensen die ondersteuning nodig hebben bij de alledaagse dingen. Dit varieert van hulp bieden bij de dagstructuur, ondersteuning bieden bij zelfzorg, voeding, huishouden en dag- of vrijetijdsbesteding. Er wordt een minimale leeftijdsgrens van 18 jaar gehanteerd, er wordt geen maximum leeftijd gesteld. Daarnaast is het zowel voor alleenstaanden, als voor samenwonenden. Stichting Noordervaart i.o. zorgt voor optimale begeleiding en maximale maatschappelijke veiligheid en werkt waar nodig met een risicotaxatie. Op het gebied van drugsgebruik wordt een zero-tolerance beleid gehanteerd.’

Dit is niet mogelijk op basis van het geldende planologische regime. Het college van burgemeester en wethouders wil hieraan wel meewerken 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 nabij het centrum, direct ten noordwesten van de binnenstad van Franeker. De locatie ligt aan de overkant van de Kromme gracht en kijkt uit op de binnenstad. In figuur 1 is de ligging van het projectgebied globaal weergegeven.



Figuur 1. Ligging projectgebied

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 ontvangst 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 bestemmingsplan 'Franeke – Westelijke woongebieden', dat is vastgesteld op 2 juli 2009 en is op 3 maart 2011 opnieuw partiel vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden 1'. Hierbinnen zijn educatieve en informatieve voorzieningen, waaronder sportieve educatie, levensbeschouwelijke voorzieningen, medische en sociaal-medische voorzieningen en openbare dienstverlenende voorzieningen in de vorm van kantoren toegestaan. Appartementen voor begeleid zelfstandig wonen zijn niet als toegestane functie genoemd, maar sluiten wel aan op medische en sociaal-medische voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken met een vergunning in die zin dat deels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Verder geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter voor de gebouwen en bouwwerken. Het beoogde woongebouw wordt aan het water gebouwd, deels buiten het bouwvlak. Verder wordt niet voldaan aan de maximale bouwhoogte, de appartementen hebben namelijk twee bouwlagen. De

beoogde ontwikkeling past dan ook niet binnen het geldende bestemmingsplan en is via een binnenplanse afwijking niet mogelijk te maken. In figuur 2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Franeker – Westelijke woongebieden'

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

2. 1. Voormalige situatie

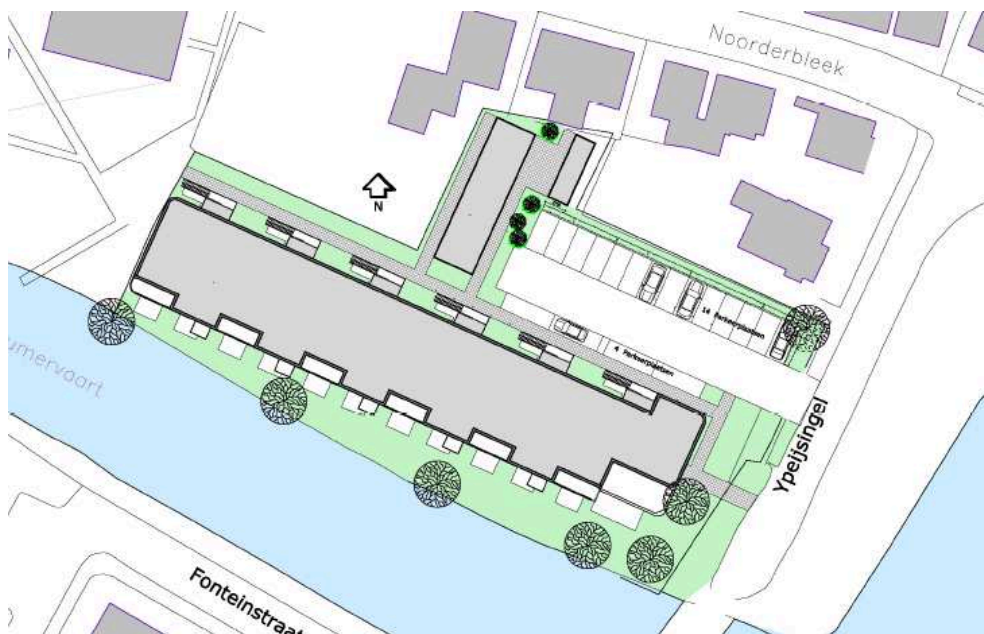
Voorheen stond een kinderopvang in het projectgebied. Deze is inmiddels gesloopt nadat er brand is geweest. Het projectgebied bestaat momenteel dan ook uit braakliggend terrein. Gezien de ligging is het zeer gewenst om het gebied te herontwikkelen. Het gebied ligt namelijk in bestaande bebouwd gebied, direct tegen de binnenstad van Franeker aan. Om een beeld van het terrein te geven is de voormalige situatie in figuur 3.



Figuur 3. Weergave voormalige situatie

2. 2. Voorgenomen initiatief

In de toekomstige situatie wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 22 zorgwoningen voor begeleid zelfstandig wonen en een gemeenschappelijke ruimte. De bewoners wonen zelfstandig in een eigen appartement. Hiervoor is 24uursbegeleiding aanwezig. In de gemeenschappelijke ruimte worden recreatieve activiteiten voor de bewoners georganiseerd. Dit laatste kan worden gezien als sociale voorziening. Het appartementencomplex bestaat uit twee bouwlagen en een plat dak. Elk appartement is voorzien van een eigen terras of balkon.



Figuur 4. Plattegrond toekomstige situatie

Het appartementencomplex is gesitueerd richting de Sextbierumvaart. Alle appartementen kijken hier op uit. Een impressie hiervan is in figuur 5 weergegeven.



Figuur 5. Impressie zijanzicht toekomstige situatie

Ten noorden van het complex is ruimte gemaakt voor 22 bergingen, ten behoeve van de 22 appartementen.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hier is rekening gehouden met 18 parkeerplaatsen. Op basis van CROW geldt voor een aanleunwoning en serviceflat in de schil van het centrum (in een weinig stedelijk gebied) een norm van 0,8 tot 1,3. Bij de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (2012) wordt onder aanleunwoning en serviceflat verstaan: zelfstandige woningen met beperkte zorgvoorzieningen. Hierbij is rekening gehouden met bezoekers en personeel. In Franekeradeel ligt het autobezit onder het gemiddelde autobezit van alle weinig stedelijke gemeentes, daarom kan worden uitgegaan van de minimale kencijfers. Dit is geconcludeerd op basis van de gegevens van het CBS (stedelijkheidsgraad en autobezit). In dit geval is daarom gekozen voor een norm van 0,8 auto (18 parkeerplaatsen voor 22 appartementen) per woning.

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Het te realiseren project past ruimtelijk goed in de omgeving, omdat het complex in oppervlakte vergelijkbaar is met de voormalige bebouwing. De opbouw van het complex, twee verdiepingen met een plat dak, past binnen de omgeving, omdat aan de westkant twee vergelijkbare complexen met twee verdiepingen en een plat dak staan. De rest van de omgeving bestaat vooral uit huizen met twee verdiepingen met schuin dak, de hoogte is hier vergelijkbaar met de bebouwing van het project. De bouwhoogte wordt beperkt overschreden ten opzichte van de 5 meter die is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. De verhoging vindt plaats aan de zuidzijde van het projectgebied. De woningen aan de noord- en noordwestzijde ondervinden hiervan dan ook geen hinder. Het uitzicht wordt namelijk niet beperkt ten opzichte van de situatie waarin het perceel grotendeels bestond uit kinderopvang en speelplein.

Om het gebouw een minder massief uiterlijk te geven, is er voor gekozen om de gevels aan de zuidkant te laten verspringen. Dit geeft een beeld dat het gebouw uit meerdere stukken is opgebouwd.

Het aanzicht vanaf de Fonteinstraat wordt door de komst van het nieuwe complex verfraaid, doordat het gebouw moderne en rustige uitstraling geeft en het zicht gedeeltelijk wordt verbroken door bomen.

Minder aantrekkelijk ogende gebouwen, zoals de berging zijn weggewerkt aan de achterkant van het gebouw en daardoor aan het zicht onttrokken.

2. 4. Functionele inpassing

De beoogde woningen voor begeleid zelfstandig wonen zijn aan te merken als speciale woonvorm. Dit past niet binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 1'. Toch is er wel sprake van enige afstemming door de zorgcomponent.

Verder past de speciale woonfunctie beter binnen de directe omgeving van het projectgebied dan de kinderopvang. Rondom het projectgebied is voornamelijk sprake van een woonwijk.

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

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 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 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). Het splitsen van een woning is op basis van jurisprudentie geen verstedelijking in dit kader. Desondanks wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder. Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
De aanleiding voor het project is het afbranden en de sloop van een voormalige kinderopvang. Hierdoor is een braakliggend terrein nabij het centrum van de stad ontstaan. Het is gewenst deze locatie te herontwikkelen. Deze ontwikkeling sluit daarmee aan bij de behoefte weergegeven in het gemeentelijk beleid. De gemeentelijke voorkeur is om rotte kiezelen aan te pakken en zoveel mogelijk woningen te bouwen op inbreidingslocaties. Naast Franeker-Zuid zijn uitbreidingslocaties niet gewenst. Verder is niet de verwachting dat het aantal te bouwen woningen per jaar hier wordt gehaald. Hier komen naar verwachting voldoende contingenten vrij voor herontwikkelingslocaties als onderhavige ontwikkeling. Hierop is verder ingegaan in paragraaf 3.3.
2. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?
De locatie van de ontwikkeling valt binnen bestaand stedelijk gebied.
3. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?
De derde trede is niet meer nodig, omdat voldaan is aan de tweede trede. Voor de volledigheid: het projectgebied is goed ontsloten. De locatie wordt namelijk via Noorderbleek ontsloten op de Hertog van Saxenlaan en daarmee op zowel de N384 en de Harlingerweg. Daarnaast is sprake van een bushalte op loopafstand.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 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 relatief klein en vindt plaats nabij 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

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 omringende 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 tevens naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van on-samenhangende 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 realisatie van 22 appartementen voor begeleid zelfstandig wonen.

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. De volgende aspecten uit de verordening zijn voor het projectgebied relevant:

Archeologie

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze 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.

Wonen

Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien dit in overeenstemming is met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Geëerde Staten heeft. Dit is als voorwaarde opgenomen in de algemene wijzigingsbevoegdheden die het plan biedt om niet-woonbestemmingen te wijzigen naar een woonbestemming. In paragraaf 3.3. wordt hier verder op ingegaan.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland

De gemeente Franekeradeel heeft in regionaal verband afspraken gemaakt met de provincie over de woningbouwprogrammering. De regiogemeenten Noordwest Friesland hebben op zichzelf geen probleem met de volkshuisvestelijke invulmogelijkheden. De woningbouwafspraken, die gemaakt zijn met de provincie Fryslân en bekrachtigd zijn op 15 december 2009, geven dus voldoende ruimte om woningen te bouwen. De woningmarkt zelf heeft echter een groot probleem én vraagt om een sturende overheid om op een goede en verantwoorde wijze om te gaan met huidige volkshuisvestelijke omstandigheden.

De gemeente heeft normen opgesteld voor nieuwbouw van woningen. Voor de steden en centrumdorpen geldt een sterke inzet op:

- Herstructurering: sloop/nieuwbouw, waarbij meer wordt gesloopt dan teruggebouwd;
- Inbreiding: daar waar de woningmarkt het toe laat is beperkte woningtoevoeging mogelijk;
- Uitbreiding: beperkt tot slechts enkele locaties, waaronder in Franeker de Franeker-Zuid.

Het projectgebied is met de afgebrande kinderopvang braak komen te liggen. Dit gebied is uitermate geschikt voor herstructurering. Uit onderzoek van de gemeente (2010) blijkt dat in de afgelopen jaren voldoende zorgwoningen gebouwd zijn. De gemeente wenst dit op peil te houden. Daar komt bij dat door de vergrijzing wordt verwacht dat steeds meer zorgwoningen nodig zijn. Verder is in het projectgebied een inbreiding van woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van de regiovisie.

Woonplan gemeente Franekeradeel 2015 – 2018

In het woonplan van de gemeente staat maatwerk centraal. De betaalbaarheid van de huidige en toekomstige woningen en de benodigde doorstromingsmoge-

lijkheden op de woningmarkt zijn door de financiële omstandigheden sterk verminderd.

Franekeradeel blijft inzetten op haar rol als woongemeente. Door het aanbieden van gevarieerde woonmilieus wordt ruimte gegeven aan de diverse woonwensen van de (potentiële) bewonersmarkt. Daarnaast dient de gemeente Franekeradeel uit te gaan van haar eigen aantrekkingskracht. Hiervoor is het van belang dat de gemeente blijft investeren in een goed woon- en leefmilieu, hetgeen betekent dat de gemeente blijft inzetten op het op niveau houden/versterken van voorzieningen voor wonen, werken en recreëren. Voor zowel de stad als de dorpen betekent het dus feitelijk uitgaan van de eigen kracht. In de stad is nog ruimte voor groei, waarbij uitgegaan wordt van de wervende kracht van Franeker.

Gezien de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de zorg valt het te verwachten, dat een flink tekort is aan geschikte extramurale huisvesting voor de zorgbehoevenden (ZZP I t/m III). De komende jaren zal voor deze doelgroep een geschikt woonklimaat moeten worden gerealiseerd, waarbij het langer zelfstandig wonen hand-in-hand gaat met beschikbare 24-uurs zorg in de nabijheid. Deze opgave vraagt van alle betrokken partijen een extra investering om deze doelgroep adequaat te kunnen blijven huisvesten. Voor zorgappartementen geldt dat deze voorzien zijn van een lift (geldt voor de huur- en koopsector), in de stad worden gebouwd, van voldoende buitenruimte worden voorzien en in de nabijheid van voorzieningen gesitueerd worden. Onder deze laatste wordt verstaan dat de voorzieningen binnen 5 minuten met een rollator te bereiken zijn. De ontwikkeling voldoet hier niet aan, maar de binnenstad is wel vrij makkelijk te bereiken via de noordzijde. Verder gaat het hier om een woonvorm die bestaat uit zelfstandig begeleid wonen voor personen met een licht-verstandelijke of psychische beperking. Het gaat hierbij niet om senioren die slecht ter been zijn. Deze eis is dan ook minder relevant voor dit project.

Qua aantallen zet de gemeente eerst in op de uitbreidingslocatie Franeker-Zuid. Deze uitbreidingslocatie is verdeeld in vier fases met in totaal 625 woningen. Voor 2015-2020 staan 245 woningen op de planning. Op basis van de demografische ontwikkelingen, de woningmarkt en onthouding van goedkeuring door de provincie Fryslân van fases 3 en 4 is het niet te verwachten dat het totaal aantal woningen zal worden gerealiseerd. Op dit moment is overleg gaande met de ontwikkelende partijen om tot een goede invulling van het plan te komen. Hier komen naar verwachting voldoende contingenten vrij voor herontwikkelingslocaties als onderhavige ontwikkeling. Het woonplan levert daarom geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

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:

- Binnenstadsvisie 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.

Franeker heeft een grote diversiteit aan woonmilieus te bieden zoals wonen aan het water, wonen in parkachtige en groene omgeving, wonen 'in de jaren 30' en wonen in de historische binnenstad. De diversiteit aan woonmilieus zorgt voor een aantrekkelijk woonmilieu in Franeker. De ruimtelijke opgave die hierbij hoort is: behoud en creëer een zo aantrekkelijk mogelijk woon- en leefklimaat door het aanbieden van een brede diversiteit aan woonmilieus. Hierbij is het uitgangspunt dat herstructurering voorop staat en inbreiding voor uitbreiding gaat. Door de stagnerende woningmarkt en de demografische ontwikkelingen is de vraag naar nieuwbouw verminderd. Hierdoor is de woonwijk ten zuiden van de stad, Franeker-Zuid, nog lang niet voltooid. Ook vormen leegstand en 'rotte kiezen' op veel plekken een bedreiging. Daarom is het uitgangspunt dat herstructurering voorop staat. De ontwikkeling van 22 (zorg)appartementen in het projectgebied is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie. Het gaat hier namelijk om een herstructurering bin bestaand stedelijk gebied. Het is niet gewenst dat dit gebied braak ligt.

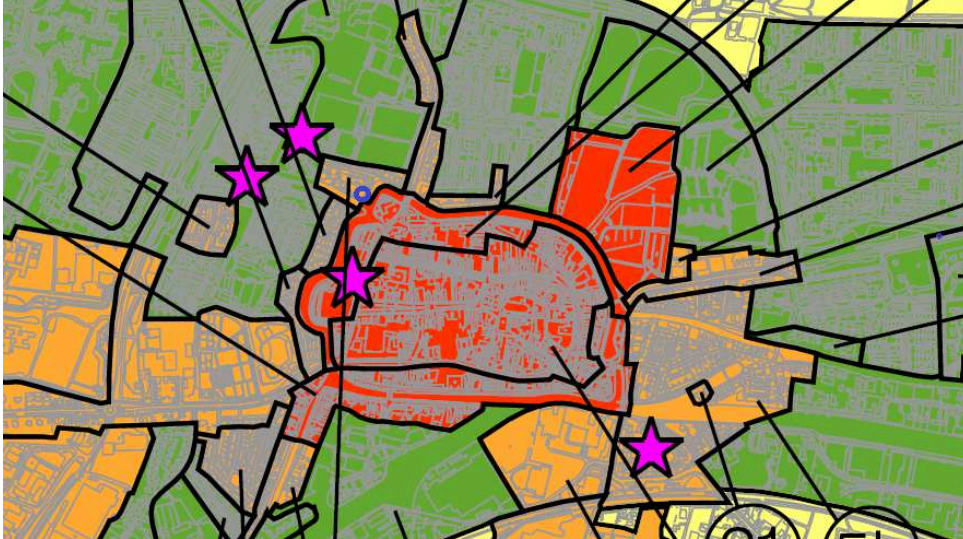
Welstandsnota

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.

In figuur 6 is een uitsnede van de kaart behorende bij de welstandsnota weerge-

geven. Met donkerblauw is het projectgebied omcirkeld.



Figuur 6. Uitsnede kaart Welstandsnota 2012

Op basis van de welstandsnota is een indeling naar gebiedstypen opgesteld. Het projectgebied is aangemerkt als bijzonder welstandsgebied. In figuur 6 is bijzonder welstandsgebied aangemerkt met de kleur oranje. Het gaat hierbij om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente naast het welstandstoezicht ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet (of dit in de nabije toekomst doet). In deze gebieden moet het welstandstoezicht een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

De beoogde ontwikkeling is vanwege het bijzondere welstandsgebied, voorgelegd aan de welstandscommissie en akkoord bevonden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Voor het project is het van belang dat er tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevings situatie. 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 Noorderbleek. Dit is formeel een 50 km/uur-weg. Het projectgebied ligt binnen de geluidzone. Daarnaast ligt het projectgebied in de geluidzone van de N384, namelijk op een afstand van 400 meter. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Burgemeester J. Dijkstraweg, Burgemeester Juckemastraat, Hocquart/Hertog Van Saxenlaan, Hottingastraat, Noorderbolwerk, Professor Holwerdastraat en de Spaarbankstraat geen sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde.

Ten gevolge van het verkeer op de Fonteinstraat en de Noorderbleek/Ypeijsingel wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. Aangezien er overschrijdingen zijn, is een maatregelenstudie verricht. Uit de studie blijkt dat snelheidsmaatregelen te overwegen zijn.

Het college heeft echter vastgesteld dat het ter plaatse, gelet op het wegprofiel (kort recht stuk, klinkers, geringe breedte), feitelijk niet mogelijk is om sneller te rijden dan 30 km/u. Gelet hierop is slechts sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in theoretische zin. Het college ziet dan ook geen aanleiding om een hogere grenswaarde vast te stellen. In de toekomst zal bovendien naar verwachting ook de op die locatie toegestane snelheid omlaag worden gebracht naar 30 km/u. Een acceptabel woon- en leefklimaat is aldus voldoende geborgd.

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 basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaan-

vaardbare 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. De omgeving waarin het projectgebied ligt kenmerkt zich als een gemengde omgeving.

Aan de overkant van de Kromme Gracht staat een basisschool. Op basis van de VNG-brochure geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Hierbij gaat het om mogelijke geluidshinder. De afstand tussen de bestemmingsvlakken is circa 34 meter. De 22 appartementen ondervinden hiervan geen hinder. Andersom belemmert de realisatie van de appartementen de uitbreidingsmogelijkheden van de school niet.

Verder is ten noorden van het projectgebied sprake van een aantal sportvelden en recreatieve functies. Voor sportvelden met verlichting geldt een richtafstand van 50 meter. Qua bestemmingsvlak wordt hieraan niet voldaan. De appartementen worden in het zuiden van het projectgebied gebouwd en gesitueerd richting het water. Met deze feiten als uitgangspunt, wordt wel voldaan aan de minimale afstand van 50 meter. De bergingen en parkeerplaatsen liggen dichterbij de sportvelden, maar dit zijn geen milieugevoelige functies. De sportvelden vormen geen belemmering voor de realisatie van 22 appartementen. Andersom zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden van sport- en recreatievoorzieningen richting het projectgebied. De appartementen hebben hierop in ieder geval geen negatieve invloed.

4. 3. Bodem

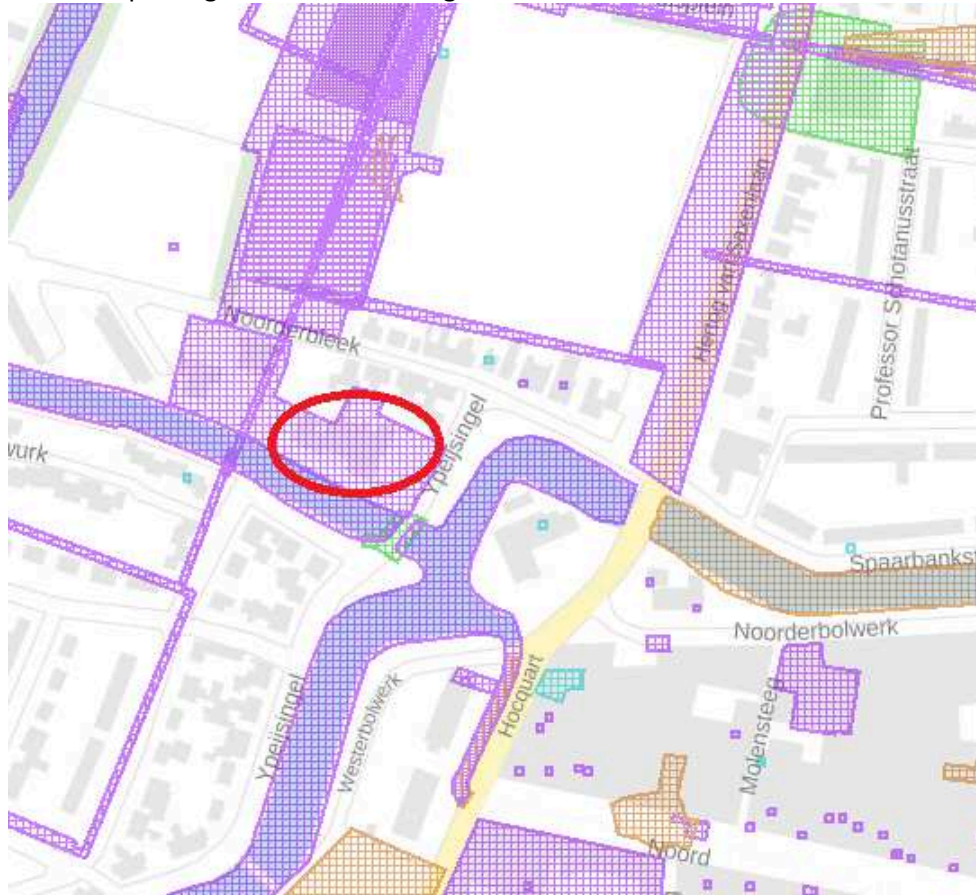
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het projectgebied.

Op basis van het bodemloket zijn gegevens van een bodemonderzoek bekend. Dit onderzoek heeft geen aanleiding gegeven voor een nader onderzoek of sanering. De uitsnede van de kaart van het bodemloket is weergegeven in figuur 7.

Voorheen heeft op deze locatie een kinderopvang gestaan. Dit gebouw is afgebrand en vervolgens gesloopt. Voor een kinderopvang gelden minder strenge eisen aan de bodem dan voor woningen. Het kan niet met zekerheid worden uitgesloten dat er sprake is van vervuilde grond. Om die reden is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het gaat om het Verkennend bodemonderzoek Noordebleek 1 te Franeker van 10 maart 2016, Rapport 16KL076. Dit rapport is opgenomen in bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat in het projectgebied uitsluitend enkele licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Op basis hiervan is geconstateerd dat geen nader bodemonderzoek nodig is. Er bestaan namelijk vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen ten aanzien van het de beoogde ontwikkeling. Voor de vol-

ledigheid wordt nog vermeld dat de grond (ook de grond in de op het perceel aanwezige depots), bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt.



Figuur 7. Uitsnede kaart Bodemloket

Op basis van het omgevingsaspect bodem zijn 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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) 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 aangrenzend aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Rondom Franeker is geen sprake van beschermde EHS gebieden. Verder is rondom het projectgebied sprake van bebouwing. De realisatie van 22 appartementen heeft geen negatieve invloed op natuurgebied.

Soortenbescherming

Het projectgebied bestaat uit braakliggend terrein dat voorheen grotendeels bebouwd en verhard is geweest. Het projectgebied ligt binnen sterk stedelijk gebied, direct grenzend aan de binnenstad van Franeker. De kans dat hier beschermde soorten aanwezig zijn is daarmee zeer klein tot nihil. Een ecologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Het appartementencomplex komt relatief dichtbij de Sexbierumervaart te staan. Het groen langs deze vaart kan blijven staan. De bouw tast dit groen en daarmee eventueel aanwezige soorten niet aan.

Het omgevingsaspect milieu levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van 22 appartementen in het projectgebied.

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. Er worden 22 appartementen mogelijk gemaakt en blijft daarmee ruimschoots onder de 3%-grenswaarde voor 'niet in betekenende mate'. Het project draagt dus niet in betekenende 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 situatie van een schoolgebouw met bijbehorende plein geen sprake van een toename aan verharding. De netto oppervlakte aan bebouwing en verharding neemt juist af 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.

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.

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 ons water. Verder adviseert het waterschap geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Het waterschap adviseert om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Het advies wordt meegenomen. Het omgevingsaspect water levert daarmee geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

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.

Uit de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen met een oppervlakte vanaf 500 m² (karterend onderzoek 1 iJzertijd-middeleeuwen). Indien er ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Franeker - Westelijke woongebieden meer dan 500 m² aan nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan, dan is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In dit geval wordt

een appartementencomplex ontwikkeld met een oppervlakte van circa 900 m². Daarbij worden bergingen gerealiseerd met een oppervlakte van circa 100 m². Op basis van de FAMKE is dus een onderzoek nodig. Gelet op het feit dat de grond al grotendeels geroerd is, als gevolg van de bouw van het voormalige kinderdagverblijf en de sloop hiervan, kan het archeologisch onderzoek achterwege blijven.

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.

Het voormalige schoolgebouw is afgebrand en gesloopt. Hiermee is sprake van een braakliggend terrein. Allereerst zijn binnen het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Andersom versterkt de herontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving.

In de binnenstad is wel sprake van cultuurhistorische waarden. Vanuit de historische binnenstad is zicht op het projectgebied. Het braakliggende terrein is daarmee een storende factor voor het uitzicht op de woonwijken direct grenzend aan de binnenstad. Een appartementencomplex /de herontwikkeling van het projectgebied is een verbetering ten opzichte van een braakliggend terrein in een sterk stedelijk gebied.

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling, omdat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in het projectgebied.

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 toevoeging van 22 appartementen heeft geen negatieve invloed op het groepsrisico. Het omgevingsaspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor onderhavige 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.

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 wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de in paragraaf 1.3 genoemde procedure wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning een zienswijze in te dienen en eventueel in beroep te gaan (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure).

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt het toetsingskader voor een herontwikkeling door een projectontwikkelaar. De ontwikkelaar verhuurt de gemeenschappelijke ruimten van het complex aan een stichting en de appartementen aan de bewoners. De kosten worden gedekt met de huuropbrengst. De ontwikkelaar beschikt over de financiële middelen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Hiermee kan het bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.

Verder is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

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 grond is eigendom van de ontwikkelaar van de appartementen. Het opstellen van een exploitatieplan of –overeenkomst is niet nodig omdat de gemeente geen kosten maakt die niet kunnen worden gedekt met de leges.

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 ontwikkeling van 22 appartementen 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 22 zorgwoningen. Andersom is de impact van de ontwikkeling op de omgeving zeer beperkt.

Conclusie:

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