

---

# De Westereen - Wenjen De Frosk

## Bestemmingsplan

9 juli 2024



# De Westereen - Wenjen De Frosk

## Bestemmingsplan

### COLOFON

**Opdrachtgever** : Gemeente Dantumadiel

**Auteur** : E. Venema

**Rapportnummer** : 23-859-1

**Versie** : Vastgesteld

**Datum** : 9 juli 2024

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Hoofdstuk</b>                    | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                  | 1         |
| 1.2      | Ligging plangebied                  | 1         |
| 1.3      | Planologische regeling              | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer                          | 3         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>             | <b>4</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                  | 4         |
| 2.2      | Nieuwe situatie                     | 6         |
| 2.3      | Ruimtelijke inpassing               | 7         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                 | <b>9</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                         | 9         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                  | 10        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                 | 11        |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>13</b> |
| 4.1      | Mer-beoordeling                     | 13        |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering         | 14        |
| 4.3      | Geluid (wet geluidhinder)           | 16        |
| 4.4      | Externe veiligheid                  | 16        |
| 4.5      | Ecologie                            | 16        |
| 4.6      | Bodemkwaliteit                      | 18        |
| 4.7      | Watertoets                          | 19        |
| 4.8      | Archeologie                         | 20        |
| 4.9      | Cultuurhistorie                     | 21        |
| 4.10     | Luchtkwaliteit en gezondheid        | 22        |
| 4.11     | Planologisch relevante zones        | 22        |
| <b>5</b> | <b>Juridische regeling</b>          | <b>23</b> |
| 5.1      | Algemeen                            | 23        |
| 5.2      | Toelichting op de regels            | 23        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>25</b> |
| 6.1      | Algemeen                            | 25        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 25        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid         | 26        |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 Stikstofberekening
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek locatie vml. zwembad
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek locatie parkeerterrein
- Bijlage 4 Watertoets

# 1 Hoofdstuk

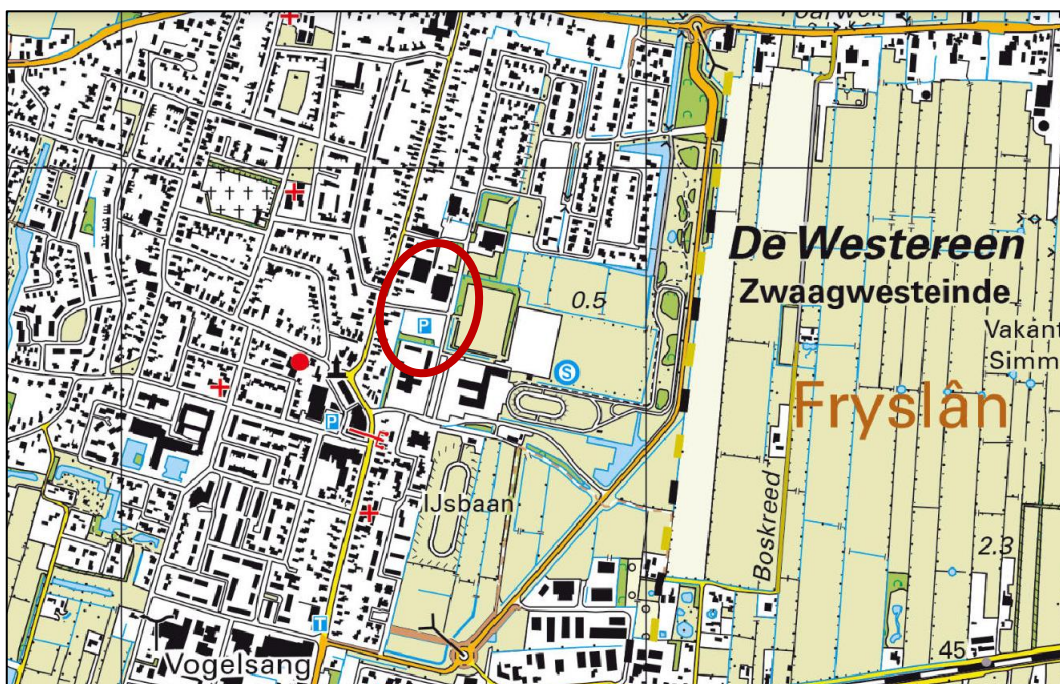
## 1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van een woonprogramma op de locatie van het voormalig zwembad De Frosk in De Westereen mogelijk te maken. Het zwembad is in 2016 gesloten en in 2022 gesloopt. De locatie, bestaande uit het braakliggend terrein van het voormalig zwembad en het daarbij behorende parkeerterrein aan de overzijde van de Sportloane, biedt ruimte voor een nader in te vullen programma van 31 woningen. De gemeente zet in op een betaalbaar en levensloopbestendig aanbod, bij voorkeur in de vorm van rug aan rug woningen en vrijstaande huizen voor senioren.

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de stedenbouwkundige kaders zijn vertaald naar bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de woningbouw.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het oostelijk deel van De Westereen, tussen het gemengde lint aan de Ferlinge Stasjonsstrjitte en de Sportloane. Het gaat het om het terrein van het zwembad en het parkeerterrein ten zuiden hiervan. Het plangebied is afgestemd op de grens van de huidige bestemming en de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



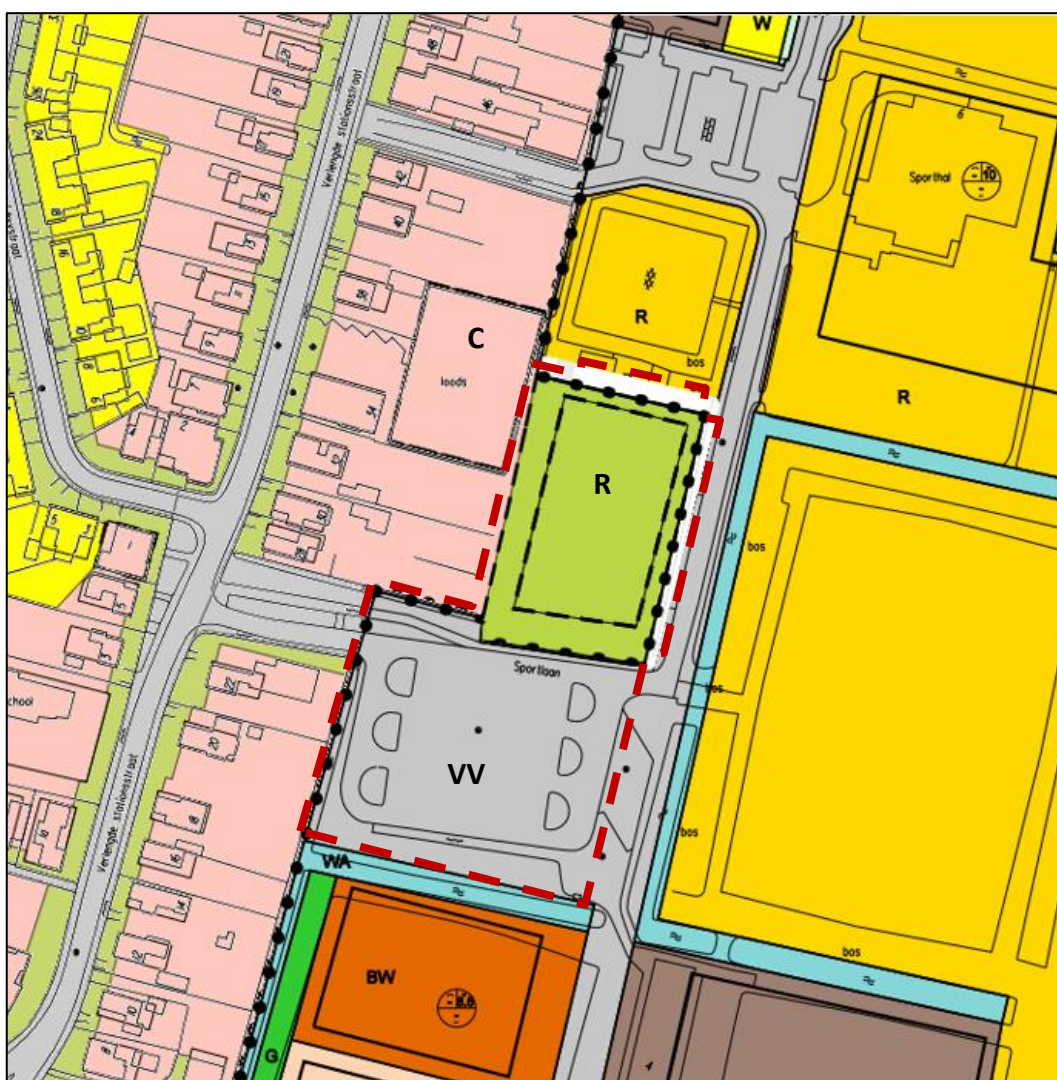
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de bestemmingsplannen *De Westereen – east* (2010) en *De Westereen – kom* (2013). Het terrein van het zwembad heeft de bestemming 'Recreatie', met de aanduiding 'zwembad'. Hierop ligt een ruim bouwvlak, waarbinnen tot 8 meter hoog gebouwd mag worden. Het omliggende terrein heeft de bestemming 'Verkeer- en verblijfsdoeleinden'. Het aansluitende gebied heeft eveneens een recreatieve bestemming, dan wel een centrumbestemming.

Binnen de recreatiebestemming en de verkeersbestemming wordt niet voorzien in het bouwen van woningen. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2. De 'R' staat hierin voor Recreatie, de 'C' voor Centrum en 'VV' voor Verkeer en verblijf.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

#### **1.4 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het noordoostelijk deel van De Westereen, tussen het lint aan de Ferlinge Stasjonsstrjitte en de sportvelden. Tot omstreeks het jaar 2000 vormde de lintbebouwing de oostelijke dorpsrand en lag sportcomplex met daarin het zwembad hierachter. Centraal daarin lag het parkeerterrein aan de Sportloane, die de ontsluiting voor het gebied vormde. Later is ten noorden van het plan een planmatige dorpsuitbreiding ontwikkeld en heeft de Sportloane meer het karakter van een openbare weg gekregen. In de periode tussen 2015 en 2017 is ten zuiden van het plangebied een ingrijpen gebiedsontwikkeling plaatsgebonden, met daarin de realisatie van de Brede School en een bijzonder woonconcept. Het plangebied sluit hierop aan en ligt langs de Sportloane, tussen de tennisvelden en dit woonconcept.

In 2016 is het zwembad De Frosk gesloten na een faillissement. De locatie is tot 2022 in verval geraakt, waarna de bebouwing is gesloopt, met de bedoeling hier een woonprogramma te ontwikkelen. Het plangebied bestaat uit twee delen, namelijk de braakliggende locatie van het voormalig zwembad en het parkeerterrein, dat ten zuiden van de Spoarloane ligt.

De omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, zowel in functies als in bouwvormen. Aan de westzijde ligt het gemengde centrumlint aan de Ferlinge Stasjonsstrjitte. Ter hoogte van het plangebied komen hier hoofdzakelijk woningen, maar ook een restaurant, een evenementenhal en ambachtelijk bedrijf voor. Aan de noordzijde ligt het terrein van de tennisvereniging. Dit een relatief kleinschalige vereniging met twee banen. Aan de overzijde van de Spoarloane ligt een wedstrijd-veld van de voetbalvereniging en aan de zuidzijde een woonzorgcomplex.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1 en een aanzicht op het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied



Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied vanuit het zuidoosten

## 2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief omvat de herontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningen. Het plan gaat uit van bouwblokken, waarvan één op het noordelijk deel en twee op het zuidelijk deel. De gemeente zet hier in op een gemengd programma van betaalbare (koop)woningen voor starters en senioren. De onderlegger voor het plan is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie

Binnen het plangebied wordt ruimte gezien voor 31 woningen. Om dit aantal in de voorgestelde bouwvlakken te kunnen projecteren, wordt gedacht aan een concept van rug-aan-rug woningen in de oostelijke bouwvlakken. In het zuidwestelijk bouwvlak wordt gedacht aan een bescheiden programma van vrijstaande of geschakelde levensloopwoningen, gericht op senioren.

Het plan gaat uit van bescheiden bouwvolumes. In eerste plaats wordt uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 8 meter (9 meter aansluitend op het hogere woonzorgcomplex), waarbij wat ruimer wordt omgegaan met kapvormen. Het is in beginsel wel de bedoeling om een kapvorm toe te passen, maar het mag bijvoorbeeld een afgeknot zadeldak worden. Via afwijking wordt ook ruimte geboden voor een platte afdekking, onder de voorwaarde dat dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.

## **2.3 Ruimtelijke inpassing**

### **Ruimtelijk-functionele inpassing**

Het plan voegt zich in de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het dorp en leidt tot een sterkere verweving van het gebied met de rest van het dorp. De ontwikkeling van starters- en seniorenwoningen biedt een kans om de kwaliteit van het gebied op te waarderen, in navolgen op het zuidelijk gelegen gebied rondom de Brede School en het woonconcept dat hier al is gerealiseerd. De locatie ligt op korte afstand vanaf het (voorzieningen)centrum van De Westereen en is adequaat ontsloten.

Qua beeldkwaliteit geldt dat het plangebied in een welstandsvrije omgeving ligt. Er wordt in eerste plaats ingezet op traditionele maatvoeringen, één laag met een bescheiden kap. Via afwijking is ook twee lagen plat denkbaar. Voor de twee oostelijke blokken wordt in eerste plaats gedacht aan een rug-aan-rug concept, dat de betaalbaarheid te goed komt. Daarbij is bijzondere aandacht voor bergingen nodig. Dit type woningen hebben namelijk geen achtererfgebied, waarmee de reguliere bijgebouwenregeling geen mogelijkheden biedt, ook niet voor schuttingen. Daarom wordt een specifieke bijgebouwenregeling voorgesteld, die uitgaat van twee erfzones, waarbij in de 'gevelzone' meer mogelijkheden zijn dan in de 'wegzone'.

Verder moet met name rekening gehouden worden met de aanwezigheid van verschillende voorzieningen. Daarop gaat paragraaf 4.2 verder in. De sport wordt door de aanwezigheid van woningen niet beperkt, doordat het maatgevende geluid van mensen en scheidsrechterfluitjes komt en deze in het milieuspoor vrijgesteld zijn van toetsing. Om ter plaatse van de woningen wel een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, worden de richtafstanden voor woningen in een gemengde omgeving aangehouden. Er wordt uitgegaan van een aan te houden afstand van 30 meter tot de nabijgelegen sportvelden en tennisbaan en 10 meter tot de gemengde zone aan de westzijde. Daarmee zijn de verschillende functies op een verantwoorde wijze op elkaar afgestemd.

**Verkeer en parkeren**

De ontsluiting is overzichtelijk en kan extra verkeer van 31 woningen goed afwikkelen. Gelet op het beoogde programma wordt ervanuit gegaan dat één parkeerplaats per woning voldoende is, met ruimte voor bezoekers langs de nieuwe wegen. Deze krijgen daarvoor voldoende breedte. Op die manier wordt voorkomen dat de nieuwe woningen een extra parkeerdruk op de omgeving veroorzaken.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

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

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De realisatie van 31 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een transformatie van een bestaand gebouw/bebouwd perceel ten behoeve van woningen sluit goed aan op

de uitgangspunten van duurzame verstedelijking. Er is behoefte aan nieuwe woningen in De Westereen, waarbij de focus onder andere ligt op woningen die geschikt zijn voor starters en/of ouderen. In deze behoefte wordt voorzien via herontwikkeling binnen stedelijk gebied. Er wordt op deze manier voldaan aan de ladder.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele**

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

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

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

#### **Verordening Romte Fryslân**

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

### *Bundeling*

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied zoals begrensd op de kaarten bij de verordening.

### *Wonen*

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Het gaat om een binnenstedelijke herontwikkeling van een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van De Westereen. Bij deze herontwikkeling wordt concreet ingespeeld op deze woonbehoefte voor met name goedkope woningen en/of woningen geschikt voor ouderen. Voor een toekomstbestendig aanbod worden de seniorenwoningen levensloopbestendig uitgevoerd.

Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Woonvisie Dantumadiel**

De gemeente Dantumadiel heeft samen met inwoners, corporaties en belangenorganisaties de Woonvisie 2020-2025 gemaakt. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. Ook wordt het gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en levert het belangrijke informatie op voor de Omgevingsvisie. De visie is op 21 januari 2021 door de raad vastgesteld.

In de woonvisie staan 7 speerpunten uitgewerkt:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

In de woonvisie wordt belang gehecht aan het “op maat, passend bij de schaal en behoefte in het dorp” om zo mensen te binden aan het dorp en uitstroom naar andere dorpen en regio’s te voorkomen. De locatie nabij het centrumgebied met daarin alle voorzieningen, is passende plek voor senioren. Daarnaast zou de compact en betaalbare aard van de woningen een mogelijkheid zijn voor starters die daarmee ook een mogelijkheid krijgen om in het dorp te blijven. Ten tweede wordt in de woonvisie gestreefd naar het “Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten”. Hierbij wordt opgemerkt om preventief leegstand en verpaupering van leegstaande panden tegen

te gaan. Ook hierin draagt het project bij aan het tegengaan van verpaupering van het onlangs gesloopte pand dat al geruime tijd leeg stond. Tot slot wordt in de visie de voorkeur gegeven aan inbreiding boven uitbreiding van dorpen. De volgende volgorde wordt hierbij aangehouden: transformatie, herstructurering, inbreiding en uitbreiding. In dit geval is er sprake van herstructurering.

### **Flexibele woningbouwprogrammering**

In Dantumadeel zijn momenteel meer woningzoekenden dan woningen. Dat geldt voor zowel de koop- als de (sociale) huurmarkt. Dit zorgt voor veel druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen. Om dit proces te versnellen is een flexibel woningbouwprogramma en daarbij behorende afstemming met de provincie nodig. Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Dit experiment loopt tot 2025. Dit houdt in dat de provincie niet actief stuurt op de verdeling van contingenten, maar de regie bij de regio legt. Gemeenten zijn binnen het experiment vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten, maar wel verantwoordelijk voor een onderbouwing van de programmering rekening houdend met de geprognosticeerde behoefte. Bij deze verantwoordelijkheid hoort ook de afweging van woningbouwplannen en de onderbouwing daarvan. Daarbij geldt duurzame verstedelijking als belangrijk vertrekpunt.

De gemeente geeft deze onderbouwing vorm aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring. De Westereen komt hier gunstig uit, als één van de dorpen met een goed voorzieningenpakket en een goede bereikbaarheid. Belangrijk is om producten toe te voegen die ook op de langere termijn toegevoegde waarde hebben voor het dorp, op de juiste plek (inbreiden) en passend bij de doelgroep die er woont. De Westereen wordt als voorbeeld genoemd, hier ligt het inkomensniveau iets lager, waardoor de nadruk op betaalbaarheid ligt. Overigens wordt niet ingezet op appartementen, maar op grondgebonden woningen. De onderhavige locatie met een sterke binding met het centrumgebied en bij andere voorzieningen leent zich goed voor een compact programma voor de voorkeursdoelgroepen.

De vraag naar een en tweepersoonshuishoudens is in de afgelopen jaren steeds verder toegenomen. Jongeren willen onafhankelijk en zelfstandig wonen. In de huidige woningmarkt is dit voor veel jongeren onbereikbaar. Hoge huizenprijzen en geringe doorstroming zorgen voor weinig keus in het woningaanbod. Daarnaast zorgen echtscheidingen en een langere levensduur voor een toename van eenpersoonshuishoudens. Naast de eenpersoonshuishoudens is in de regio een veranderende werkgelegenheid.

Het project is onderdeel van het flexibele woningbouwprogramma van de gemeente. In het kader van het experiment 'woningmarkt in balans' krijgt de gemeente van de provincie ruimte om plannen te faciliteren en te ontwikkelen die aansluiten bij de behoefte van de markt. Het plan is prioritair binnen het woningbouwprogramma van de gemeente op basis van het inspelen op de behoefte en de binnenstedelijke locatie.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Mer-beoordeling

#### Toetsingskader

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

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### *Kenmerken en plaats van het project*

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Dit ligt qua omvang ruim onder de drempelwaarden. Het is ook geen onderdeel van een grotere ontwikkeling, waarmee cumulatie van effecten te verwachten is. Het project voorziet in de bouw van maximaal 31 woningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer 0,8 hectare, dat al is ingericht als stedelijk gebied. Het plan ligt ook niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project wordt geen belangrijke milieueffecten verwacht.

##### *Kenmerken potentiële effecten*

De transformatie van het zwembad naar een woongebied leidt uitsluitend tot lokale effecten. Anders dan de effecten die enkel optreden tijdens de realisatie van het plan, zijn geen merkbare negatieve effecten te verwachten. Alle potentiële effecten van het project zijn in de paragrafen in dit hoofdstuk beschreven.

##### *Conclusie*

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

### Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten.

De Handreiking gaat uit van een gemiddelde bedrijfsvoering voor de bedrijfscategorieën voor het bepalen van de richtafstanden. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van deze afstanden. Vanuit de VNG-systematiek geldt een stappenplan. Wanneer niet wordt voldaan aan de richtafstand is onderzoek nodig om te beoordelen of wordt voldaan aan de richtwaarden (waarbij geluid veelal maatgevend is). Volgens de systematiek en op basis van vaste jurisprudentie wordt de richtafstand gemeten vanaf de belastende inrichtingen tot aan de gevels (of bouwvlakken) van de woningen (of andere gevoelig functies), waarbij rekening wordt gehouden met 4 meter vergunningvrij bouwen aan de achtergevel. Vanuit een goede ruimtelijk ordening is het wel gewenst om per geval te beoordelen of er in de tuin sprake is van een goed leefklimaat. Basisuitgangspunt is dat met het ter plaatse van de gevels voldoen aan de richtwaarden als vastgelegd in de VNG-uitgave, ook de buitenruimten/tuinen voldoende zijn beschermd. Waar de tuinen veel dichterbij de bedrijven liggen is dit nader beschouwd in de onderzoeken.

### Gebiedstype

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor een gemengd gebied wordt voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, zowel vanuit goede ruimtelijke ordening als voor het milieuspoor, een richtwaarde voor geluid van 50 dB(A) voor het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor de maximale niveaus. Het gaat om etmaalwaarden, in de avond- en nachtperiode zijn de richtwaarden respectievelijk 5 en 10 dB lager.

De omgeving waarin het nieuwe woongebied wordt ingepast is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarin direct naast woningen ook komen andere functies, zoals bedrijven, centrumvoorzieningen en sport- en recreatie voorkomen. Hier kan dus de verhoogde milieubelasting voor geluid, de toepassing van kleinere richtafstanden en hogere milieunormen rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten meestal bepalend. Om die reden wordt ook het nieuwe woongebied als 'gemengd gebied' beoordeeld.

### Aanwezige bedrijfscategorieën

In de nabijheid van het plangebied komen verschillende bedrijven of andere milieubelastende activiteiten voor. Meest relevant zijn de sportvelden (voetbalvelden en tennisbanen) en een evenementenhal. Een veldsportcomplex met verlichting is ingedeeld in categorie 3.1, waarbij een richtafstand van 30 meter tot woningen in een gemengde omgeving geldt. Een evenementenhal valt in categorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt.

Het woonprogramma is afgestemd op deze afstanden, door de woningen op minimaal 30 meter vanaf de feitelijke velden en tennisbanen te projecteren. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstanden tussen de inrichtingen en de woningen. Dit geldt wel voor het terrein van de evenementenhal.

Voor de sportvelden en de tennisbaan geldt dat er sprake kan zijn van hinder door geluid en verlichting. Voor deze activiteiten geldt dat de beoordeling alleen plaatsvindt in de ruimtelijke ordening en niet in het milieuspoor. Het geluid is namelijk vooral afkomstig van stemgeluid, scheidrechtstfluitjes, het slaan van tennisballen en verkeer. Dit geluid is niet te reguleren en wordt daarom ook niet beschouwd voor een toets aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De sportvelden worden daardoor niet beperkt door de nieuwe woningen.

Op basis van onderzoeken die zijn uitgevoerd voor vergelijkbare situatie wordt verwacht dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van woningen op 30 meter afstand voldoen aan de grenswaarden (50 dB). Echter, met name in de avondperiode zijn de maximale geluidniveaus (piekgeluiden) op de gevels mogelijk iets hoger dan de grenswaarde van 65 dB(A). Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen is het van belang dat de geluidpieken binnen geluidgevoelige ruimten (met gesloten ramen) beperkt blijven tot ten hoogste 55 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode. Dit om onacceptabele hinder en/of slaapverstoring te voorkomen. Voor nieuwbouw, die wordt uitgevoerd met mechanische balansventilatie, zonder roosters in de ramen en een steenachtige buitenschil, bedraagt de te verwachten gevelgeluidwering circa 25 dB. Op voorhand mag worden verwacht dat de woningen voldoen aan een maximaal binnenniveau van minder dan 50 dB(A). Gelet op voorgaande is het akoestisch woon- en leefklimaat als acceptabel te beoordelen.

Ten aanzien van hinder door verlichting geldt dat in de bufferzone tussen de tennislocatie en het terrein van het voormalig zwembad gaat de gemeente een openbare groenstrook aanleggen. Een dergelijke buffer is naar de voetbalvelden al aanwezig. Hiermee wordt eventuele hinder tot een minimum beperkt.

### **Conclusie**

Rondom het plangebied zijn verschillende activiteiten aanwezig die passen bij een gemengd woongebied en er wordt afstand aangehouden tot meer belastende functies. De sportfuncties hebben mogelijk een relatief hoge geluidsbelasting. Dit komt met name door piekgeluiden in de avondperiode. Doordat de bepalende pieken in de praktijk beperkt zullen plaatsvinden en de woningen voldoende geïsoleerd zullen zijn, is het akoestisch woon- en leefklimaat als acceptabel te beoordelen. Ter voorkoming van lichthinder wordt zoveel mogelijk groen tussen de functies aangelegd en gehandhaafd.

De aanwezige voorzieningen en bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Het is een gebied met enige reuring, maar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor dit gebiedstype is te garanderen. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### 4.3 Geluid (wet geluidhinder)

#### Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

#### Toetsing

Voor dit plan is alleen wegverkeersgeluid relevant. Alle wegen rondom het plangebied vallen in een 30 km/uur-zone en hebben geen belangrijke doorgaande verkeersfunctie. Ze maken deel uit van het verblijfsgebied. Het plan ligt niet in de geluidszone van wegen. Het is daarom niet nodig om nader onderzoek naar dit onderwerp uit te voeren.

### 4.4 Externe veiligheid

#### Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het 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 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. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

#### Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

### 4.5 Ecologie

#### Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen

de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

#### **Toetsing: gebiedsbescherming**

##### *Natura 2000- gebieden*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt in stedelijke omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn De Groote Wielen, die op 10 kilometer afstand liggen en de Waddenzee en het Lauwersmeer op minimaal 12 kilometer. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

##### *Stikstofdepositie*

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebieden Groote Wielen, de Waddenzee en het Lauwersmeer. Relevante gebieden liggen op minimaal 13 kilometer afstand, namelijk de Alde Feanen.

In het kader van dit plan is een indicatieve stikstofberekening uitgevoerd naar de aanlegfase en de gebruiksfase van de 31 woningen. Voor de aanlegfase is (worst-case) uitgegaan dat gedurende een jaar (49 weken), 38 uur in de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 1.862 uren inzet en een dieselverbruik van 27.930 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 2 zware transporten (>7 ton) per week (=208). Het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen is vergelijkbaar met de verkeersbewegingen in de gebruiksfase, namelijk 7 mvt/etmaal per woning is 217 mvt/etmaal. Daarmee is de aanlegfase en de gebruiksfase in één berekening gecumuleerd. Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Deze berekening is opgenomen in bijlage 1. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

##### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Toetsing: soortenbescherming**

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Het plangebied is gedeeltelijk een braakliggend terrein waar onlangs het zwembad is gesloopt en gedeeltelijk een parkeerterrein. Het is niet aannemelijk dat deze terreinen vaste verblijfplaatsen voor beschermde soorten bevatten. Wel kunnen de boomsingels in de omgeving een onderdeel zijn van een vliegroute of foerageergebied van vleermuizen. Door lichtuitstraling gedurende avond en nacht op bomen en begroeiing te voorkomen, kan worden voorkomen dat een conflict met de Wet natuurbescherming ontstaat ten aanzien van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Dit is dan ook het uitgangspunt. Bij woningen wordt geen grote mate van lichthinder verwacht. Bij de bouw wordt hiermee rekening gehouden. Op deze wijze in redelijkheid uit te sluiten dat het plan conflicten met de Wnb veroorzaakt. In alle geval is de zorgplicht van kracht, die bepaald dat als moet worden gedaan of juist gelaten om onnodige schade aan planten en dieren te voorkomen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is binnen de kader van de Wet natuurbescherming. Verder onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk, mits gewerkt wordt conform de beschreven voorwaarden.

## **4.6 Bodemkwaliteit**

### **Toetsingskader**

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

### **Toetsing**

In het kader van de herontwikkeling zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek voor de locatie van het voormalig zwembad is opgenomen in bijlage 2 en het onderzoek voor de locatie van het parkeerterrein is opgenomen in bijlage 3.

Op de locatie van het zwembad zijn alleen licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Er is geen bodemverontreiniging van betekenis aangetoond. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmeringen voor de uitvoering van de plannen. Ook voor de locatie van het parkeerterrein geldt dat licht verhoogde gehalten aan minerale olie is aangetoond. Een duidelijke oorzaak voor het licht verhoogde gehalte aan minerale olie in de ondergrond is niet aan te geven. Het verhoogde gehalte kan mogelijk worden beschouwd als een diffuse verontreiniging. Diffuse verontreinigingen zijn verontreinigingen die zijn ontstaan door (eeuwen)lang menselijk gebruik en ophoelingen. Het verhoogd gemeten gehalte is dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd wordt dat de gehalten zodanig zijn aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

## 4.7 Watertoets

### Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de korte watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 4.

### *Waterafvoer/berging*

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Voor dit plan geldt dat een deel van het plangebied momenteel onverhard is, maar tot 2022 nog vrijwel geheel verhard. Het Wetterskip hanteert in dit soort gevallen dat de verharding mag worden meegerekend als het maximaal 5 jaar geleden is verwijderd. Daarom mag worden uitgegaan van een verschilberekening van de verharding met de volledige inrichting van terrein met het zwembad en de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie wordt meer groen geïntroduceerd, waarmee het verhard oppervlak afneemt. Het is daarom niet nodig om compenserende maatregelen te nemen.

Met een afname van de verharde oppervlakken is hier sprake van een licht positieve ontwikkeling van het watersysteem. Het plangebied kenmerkt zich echter door beperkte afvoermogelijkheden van west naar oost door het plangebied. Om die reden houdt de gemeente rekening met het realiseren van een afvoerbuisk onder de beoogde parkeervoorzieningen in het uiterste noorden van het plangebied. Deze sloot zorgt voor een verbetering van de waterafvoer van de sloot achter de 'evenementenhal' richting de sloot langs het voetbalveld.

### *Ruimtelijke adaptatie*

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

#### *Waterkwaliteit*

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

#### *Afvalwater en regenwatersysteem*

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op het hemelwaterriool.

#### **Vergunningen**

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

### **4.8 Archeologie**

#### **Toetsingskader**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet 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.

#### **Toetsing**

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Voor het plangebied geldt voor de steentijd-bronstijd dat onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. Ook voor de periode ijzertijd-middeleeuwen ligt de vrijstellingsgrens op 5.000 m<sup>2</sup>.

Op grond van de FAMKE wordt een bestemmingswijziging gezien als ingreep. De grootte van de ingreep is gelijk aan oppervlakte van de eventuele verstoring die planologisch wordt mogelijk gemaakt. Omdat de bestemmingswijziging in dit geval meer dan 5.000 m<sup>2</sup> is, moet in beginsel onderzoek worden verricht, tenzij gemotiveerd wordt dat de ingrepen niet groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>, in combinatie met een dubbelbestemming ter waarborg hiervan.

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen die waarborgt dat bij onvoorziene ingrepen met een grotere oppervlakte dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

#### **4.10 Luchtkwaliteit en gezondheid**

##### **Toetsingskader**

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

##### **Toetsing**

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Damwâld en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden 31 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### **4.11 Planologisch relevante zones**

##### **Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

##### **Toetsing**

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

## 5 Juridische regeling

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

### 5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan *Damwâld*. Aanvullend is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, ter waarborg van het provincie archeologiebeleid. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan.

#### Groen

Structuurbepalende groenvoorzieningen, in dit geval langs de noordwestelijke en zuidelijke rand van het plan, zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. Daarmee is geborgd dat dit deel groen en vrij van bebouwing blijft.

#### Verkeer - Verblijf

De openbare wegen in het plan, die zowel een verkeersfunctie als een functie als openbaar verblijfsgebied hebben, vallen onder de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Hier wordt in hoofdzaak voorzien in straten en parkeervoorzieningen, maar ook openbare groen en water.

## **Wonen**

De woonpercelen worden bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is afgestemd op grondgebonden woningen. Binnen de woonbestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Per bouwvlak is het maximum aantal woningen en de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven.

Er wordt uitgegaan van een bouwvorm die is opgebouwd uit één bouwlaag met een kapvorm van beperkte hoogte (8 en 9 meter) met een dakhelling van minimaal 30 graden. Om de ontwikkelende partij flexibiliteit in de uitwerking te bieden, is expliciet opgenomen dat bij toepassing van een afgeknot zadeldak een plat deel is toegestaan of een afwijkende dakhelling vanaf de tweede bouwlaag, bijvoorbeeld een lagere dakhelling bij toepassing van een mansardekap. Aanvullend is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor hoofdgebouwen met een plat dak.

Er is hierbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en ondergeschikte bouwwerken. Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd. De ondergeschikte bebouwing moet hier in principe een meter achter worden gebouwd, conform de landelijke regels voor achtererven. Omdat dit bij rug-aan-rug woningen niet mogelijk is (omdat deze geen achtererf hebben) is hiervoor een specifieke regeling opgenomen die bepaald dat in beperkte mate onderschikte bebouwing mogelijk is in het voorerf. Dit voorerf is opgesplitst in een gevelzone (eerste 50% vanaf de voorgevel) en de wegzone (tweede 50% vanaf de voorgevel, aangrenzend aan het openbaar gebied). In de gevelzone mogen schuttingen tot 2 meter hoog en ondergeschikte gebouwen tot 2,5 meter hoog worden gebouwd, mits slechts 30% van het voorerf wordt bebouwd en er over een breedte van niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning wordt gebouwd.

## **Waarde - Archeologie**

Op grond van het provinciaal archeologiebeleid is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Op deze locatie geldt dat de bodemingrepen slechts uitgevoerd kunnen worden nadat onderzoek is uitgevoerd. Op basis van het beleid geldt een vrijstelling voor ingrepen met een oppervlakte van minder dan 5.000 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan af te stemmen met betrokken waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn voorgelegd aan Waterschap Fryslân, Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân. Er zijn binnen de gegeven termijn geen overlegreacties ontvangen.

#### Participatie

Op 20 november 2023 is de buurt door de gemeente Dantumadiel geïnformeerd over het nu voorliggende bestemmingsplan. Op deze informatieavond is de gemeentelijke ambitie om de planlocatie te transformeren uitgebreid toegelicht en besproken met direct omwonenden. Het beoogde plan is op deze avond in basis positief ontvangen. Omwonenden hebben op deze avond benadrukt dat de te realiseren woningen echt betaalbaar moeten zijn. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan tegemoetgekomen door een rug-aan-rug aan rug concept mogelijk te maken. Bij de planuitvoering / aannemerselectie zal de gemeente ook nadrukkelijk sturen op de betaalbaarheid van de (rug-aan-rug)woningen. Tevens zijn enkele problemen in de regenwaterafvoer als aandachtspunt geformuleerd. Mede om deze reden wordt bij de planuitvoering rekening gehouden met een afvoerbuis onder de parkeerplaatsen in het uiterste noorden van het plangebied.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 9 juli 2024 ongewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### **Financiële haalbaarheid**

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied met 31 woningen. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de kavels en/of de woningen.

#### **Grondexploitatie**

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. 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, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (antérieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente is eigenaar van de grond. Het kostenverhaal kan daarom worden geregeld bij de verkoop van de gronden. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.