Inhoudsopgave

1. Lotus Plaza te Veenwouden....3
2. Versl Feanwâlden Wok locatie....6
3. EV advise FUMO....8
3a. Bijlage 'FUMO-0067668 Advies EV Lotus Plaza Stasjonswei Feanwalden'....9
4. Versl Feanwâlden Wok locatie....19
5. Versl Feanwâlden Wok locatie....21
6. Feanwalden....25
6a. Bijlage '1B_5 – foto'....26
6b. Bijlage '1B_6 – foto'....27
6c. Bijlage '1B_7 – foto'....28
6d. Bijlage '1B_8 – foto'....29
6e. Bijlage '1B_9 – foto'....30
6f. Bijlage '2B_4 – foto'....31
6g. Bijlage '2B_5 – foto'....32
6h. Bijlage '2B_6 – foto'....33
6i. Bijlage '2B_7 – foto'....34
6j. Bijlage '2B_8 – foto'....35
6k. Bijlage '2B_9 – foto'....36
6l. Bijlage '1B_4 – foto'....37
6m. Bijlage 'S Situatie Klic Variant 1'....38
6n. Bijlage 'SO-S Situaite Klic Variant 2'....39
6o. Bijlage 'SO-S Situatie Variant 1'....40
6p. Bijlage 'SO-S Situatie Variant 2'....41
6q. Bijlage 'SO-S Situatie Verkaveling Variant 1'....42
6r. Bijlage 'SO-S Situatie Verkaveling Variant 2'....43
6s. Bijlage 'SO-S Tekening Klic'....44
7. Versl Feanwâlden Wok locatie....45
8. Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Damwâld-kom....48
9. Feanwalden(2)....52
9a. Bijlage 'IMP_4 – foto'....53
9b. Bijlage 'IMP_5 – foto'....54
9c. Bijlage 'IMP_6 – foto'....55
9d. Bijlage 'IMP_7 – foto'....56
9e. Bijlage 'IMP_8 – foto'....57
9f. Bijlage 'IMP_9 – foto'....58
9g. Bijlage 'IMP_10 – foto'....59
9h. Bijlage 'SO-S Situatie Klic Variant 1'....60
9i. Bijlage 'SO-S Situatie Variant 1'....61
9j. Bijlage 'SO-S Situatie Verkaveling Zonder Weg'....62
9k. Bijlage 'SO-S Tekening Klic'....63
10. Versl Feanwâlden Wok locatie....64
11. Lotusplaza Feanwâlden....66
12. Taxatie gronden Feanwâlden....67

12a. Bijlage ‘Taxatieopdracht’.....69
13. Percelen grond Feanwâlden Gemeente Dantumadiel.....71
14. Versl Feanwâlden Wok locatie.....276
15. Bestemmingsplan Lotusplaza Feanwâlden.....278
16. Planning en korte opsomming besproken punten anterieure overeenkomst.....284
16a. Bijlage ‘Anterieure overeenkomst Stationsgebied Feanwâlden’.....287
17. Planning Stationsgebied Feanwâlden.....369
18. CV ruiling gronden stationsgebied Feanwâlden.....370
19. Besluit dossier 6567 voorblad.....373
20. Publicatie voornemen grondruil stationsgebied Feanwâlden.....375
21. Initiatief woningbouwplan Stationslocatie Feanwâlden.....376
22. Afspraak dorpsbelang 15-11- om 19.30 + vraagstuk welstand Feanwâlden.....379
23. Verkeersgegevens thv LotusPlaza Feanwâlden + EV.....381
24. FUMO Rapport plus conclusive(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden.....383
24a. Bijlage ‘Omgevingsvergunning Feanwâlden – Herontwikkeling Juliusstrjitte’.....389
25. Ruimtelijke onderbouwing aangepast – Feanwâlden.....656
26. ‘Concept’ uitnodigingsbrief bewoners Feanwâlden.....660

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 27 mei 2022 10:11
Aan: [redacted] | Heeren 3 Architecten'
Onderwerp: RE: Lotus Plaza te Veenwouden

[redacted]

Het klopt dat ik per 1 juni de taken van [redacted] ga overnemen.

Eerder deze week hebben we een overleg ingepland voor 16 juni aanstaande. Vooruitlopend op dit overleg wil ik alvast een aantal zaken meegeven.

De vraag of hier woningbouw (in de vorm van appartementen) planologisch mogelijk is hangt namelijk af van een aantal milieuaspecten.

- Zoals u weet ligt achter het station een bedrijventerrein, alwaar bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.1 is toegestaan. In basis moet ten opzichte van een bedrijfslocatie in die categorie een richtafstand van 200 meter worden aangehouden tot woningen in rustig woongebied. De locatie van Lotus Plaza kan echter als een 'gemengd gebied' worden aangemerkt, waardoor de aan te houden afstand redelijkerwijs mag worden verkleind tot 100 meter. Deze richtafstand wordt bepaald door de milieufactoren geluid, geur, stof of gevaar (of een combinatie daarvan). De locatie van Lotus Plaza kent echter een afstand tot het bedrijventerrein van circa 65 meter. Dit is fors minder dan de genoemde richtafstand van 100 meter;
- Daarnaast ligt de locatie naast de spoorlijn Leeuwarden – Groningen. Geluidhinder van de spoorlijn kan enigszins negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van Lotus Plaza. Dit geluidsaspect is op zich binnen de kaders van de Wet geluidhinder 'oplosbaar', maar de te ervaren geluidhinder telt uiteraard wel op bij de hinder van het bedrijventerrein.
- Parallel aan de spoorlijn ligt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Van een dergelijke leiding gaat een externe veiligheidsrisico uit. Rondom de leiding ligt een PR-contour (5 meter aan weerszijden) waar niet gebouwd mag worden. Hier ligt Lotus Plaza geheel buiten. Het grootste deel van Lotus Plaza ligt binnen de 100% procent letaliteitszone, het noordelijke deel ligt tussen de 100% en 1% letaliteitszone. Om in dergelijke zones nieuwe woningen toe te staan moet het zogenaamde groepsrisico verantwoord worden. Ik heb de wens om op deze locatie woningen te realiseren op hoofdlijnen voorgelegd aan de FUMO voor advies.

Tot 16 juni.

[redacted]
Gemeente Dantumadiel

Van: [redacted] | Heeren 3 Architecten <[redacted]@h3a.nl>
Verzonden: vrijdag 20 mei 2022 12:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling [redacted]
Onderwerp: Lotus Plaza te Veenwouden

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Goedemiddag [redacted],

In onderstaande mail van Dhr. [redacted] is te lezen dat wij een gesprek hebben gehad op 18 januari 2022 betreffende de locatie Lotus Plaza te Veenwouden.
Gisteren had Dhr. [redacted] zijn laatste werkdag voor jullie gemeente, vandaar dat ik contact met u opneem.

Graag willen wij over ca. 3 weken een gezamenlijk gesprek met u en onze opdrachtgever Dhr. [redacted] van Montagne Advies en Ontwikkeling.
Het betreft de nieuwbouw mogelijkheden (appartementen) op de betreffende locatie tegenover het station van Veenwouden.

Wilt u enkele data's aan mij voorleggen?

Alvast een goed weekend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

HEEREN 3 ARCHITECTEN
Ir. Siemen Meijer
Architect BNA
Nieuwstraat 31
8441 GC Heerenveen
0513 20 30 80
06 23 23 80 47
www.h3a.nl

Op 19 mei 2022, om 17:03 heeft [redacted] > het volgende geschreven:

Dag [redacted],

De contactgegevens van [redacted] zijn:
Telefoonnummer: [redacted]
E-mail: [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
Team Romte

<image001.png> [redacted]
<image002.png>

<image003.png>
<image004.jpg> <image005.jpg>

Goedemorgen [redacted],

Gister hebben we overleg gehad over de herontwikkeling van de locatie waar de Lotus Plaza is gevestigd. Ik zou je nog documenten en informatie sturen.

Met de onderstaande link kunnen de bestanden worden gedownload
[redacted]

In onder andere het bestand 2102 situatie_Default-000 kun je het kadastrale gebied zien dat van Westerhoeve Vastgoed B.V. is. Dat omvat twee kadastrale percelen: Veenwouden sectie F nummers 4692 en 4699. Daarnaast is ook de visie op het park bijgevoegd zodat je ook meer kunt lezen over de achtergrond van het park.

We gaan geen grond verkopen en de bestaande infra moet in stand blijven
Dat zijn de nadere voorwaarden die ik meekrijg van de projectleider van het KIK-gebied. Daarnaast mag de ontwikkeling geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het park.

Onderzoek naar de woningbouwbehoefte is gereed maar mag ik (nog) niet delen
Van mijn collega Wonen begrijp ik dat het woningmarktonderzoek van Feanwâlden wel gereed is maar niet gedeeld kan worden met externen. Het is namelijk nog vers van de pers. Het is nog niet langs het college geweest. Ik heb het zelf ook nog niet ontvangen. Zodra ik meer kan delen over de aantallen die wenselijk zijn, kom ik erop terug. In ieder geval kun je uitgaan dat 15 appartementen moet kunnen.

Er zijn geen vragen bekend vanuit ondernemers naar kantoorruimte
Ik heb dit gevraagd aan onze bedrijvencontactfunctionaris maar de enige vragen die er zijn, zijn voor bedrijfjes. Autobedrijfjes, timmerbedrijf, installatie etc. Maar niet echt de publieksfuncties die je hier zou willen.

Mocht je verder vragen hebben of ergens tegenaan lopen, neem dan weer contact met me op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
Team Romte

[redacted]

gemeente dantumadiel

Postbus 22, 9104 ZG Damwâld
(0519) 29 88 88
(06) 120 830 46 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

VERSLAG FEANWALDEN WOK LOCATIE D.D. 15 NOVEMBER 2022 TE DAMWALD

Aanwezig:	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Heeren 3 Architecten (H3)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (M)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (verslag)

		ACTIE
1.	Opening De heer [redacted] sr opent het overleg en er volgt een voorstelronde.	
	Feanwalden Lotusplaza Wok locatie De heer [redacted] sr geeft aan dat er een exclusiviteit afspraak is over de koop met de eigenaar van de huidige Lotusplaza Wok locatie te Feanwalden. De onderhandelingen over de verkoopprijs zijn nog gaande.	
2.	Gemeente [redacted] heeft het rapport van de quickscan inclusief Fumo definitief gemaakt. Er wordt een collegevoorstel geschreven waarin staat dat de gemeente positief staat tegenover het plan. De gemeente wil versterking van de woningbouw rondom spoorlijnen waarbij de visie op deze betreffende locatie momenteel 24 appartementen betreft. Het collegevoorstel wordt op basis van hoofdlijnen en principes na alle waarschijnlijk in de week van 21 tot en met 25 november door [redacted] ingebracht. De insteek is momenteel 16 appartementen in de verkoop en 12 appartementen in de verhuur. De gemeente geeft aan dat dit een positief insteek is aangezien de raad zit te denken aan een 50/50 constructie. Grondruil stuk van de wok locatie dient geruild te worden met een stuk grond van de gemeente. Op de gronden dient een taxatie plaats te vinden en vervolgens de ruil inclusief een mogelijke financiële aanvulling vanuit één van de partijen. Aandachtspunt is dat er mogelijk archeologische waarden voorkomen uit de steentijd en de bronstijd.	
3.	Ontwerpteam o Te zijner tijd wordt een anterieure overeenkomst opgesteld door de gemeente. o Er moet een bestemmingsplan wijziging plaatsvinden. Deze vraag wordt uitgezet bij [redacted] inclusief bijbehorende onderzoeken zoals ecologisch, planologisch en bodemonderzoek etc. Deze kosten zijn voor rekening van Montagne. o Omwonenden dienen in het vervolgtraject betrokken te worden. Wellicht verstandig dit op te splitsen in het betrekken van de omwonenden en bedrijven. o Leges inclusief ambtelijke kosten worden geschat op € 10.000,- tot € 15.000,- voor het behandelen van het bestemmingsplan. o Er wordt een grove inschatting gemaakt over de planschade. Indicatie kosten circa € 5.000,- worden te zijner tijd verwerkt in de anterieure overeenkomst of er komt een separate planschadeovereenkomst. o [redacted] en [redacted] gaan de tekeningen nader bekijken en nemen hier de afstand tot de gasleiding in mee. Tevens wordt er gekeken naar een logische indeling waaronder de ligging van de appartementen en het parkeren.	G M G H3 en G

4.	<u>Planning</u> o Met de grondeigenaar is afgesproken om een eerste conceptovereenkomst o 1e kwartaal 2023 is het de planning om met een definitief voorstel te komen voor het aankopen van de grond van de huidige eigenaar. o Tussentijds acties uitvoeren zodat bestemmingsplan gewijzigd wordt inclusief bijbehorende onderzoeken. o 1e kwartaal 2024 is het streven om te starten met de bouw waarbij Lont de bouwer is.	M M
5.	<u>Sluiting</u> De heer [redacted] sr dankt een ieder voor zijn inbreng en sluit het overleg.	
6.	<u>Datum volgend overleg</u> [redacted] stemt met [redacted] een datum af om de tekeningen samen goed te bekijken en mogelijk aan te passen. [redacted] draagt zorg voor het inplannen van een reeks vergaderingen om de 6 weken te starten op 10 januari 2023.	H3 en G M

RK/JK
22-11-2022

Gearchiveerd: woensdag 31 januari 2024 13:41:56
Van:
Verzonden: Mon, 23 Jan 2023 12:38:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: EV advies FUMO
Urgentie: Normal
Precisie: None
Bijlagen:
2022-FUMO-0067668 Advies EV Lotus Plaza Stasjonswei Feanwalden.pdf;

Hallo [redacted],

Hierbij het FUMO advies lotus plaza Feanwalden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Afdeling Doarpen & Wiken

[redacted]

GEMEENTE
NOARD EAST FRYSLÂN

Postbus 13, 9290 AA Kollum
(0519) 29 88 88
(06) 120 830 46 | WhatsApp
info@noardeast-fryslan.nl
www.noardeast-fryslan.nl

FUMO
Omgevingsdienst Fryslân

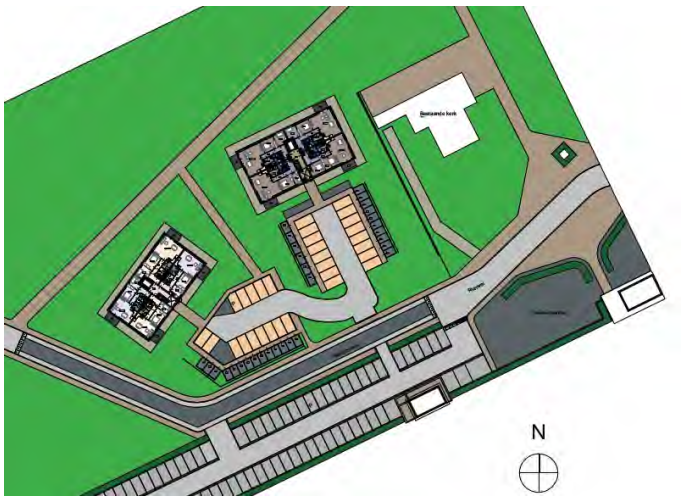
Advies EV realisatie 2 appartementengebouwen locatie Lotus Plaza, Stasjonswei Feanwâlden

gemeente Dantumadiel



Advies EV realisatie 2 appartementengebouwen locatie Lotus Plaza, Stasjonswei Feanwâlden

Gemeente Dantumadiel



Datum	:	1 september 2022
Kenmerk	:	2022-FUMO-0067668
Status	:	Concept
Versie	:	1

Inleiding
De gemeente Dantumadiel heeft in kader van het vooroverleg een project voor de realisatie van 2 woongebouwen aan de Stasjonswei te Feanwalden ontvangen. Op de locatie van het voormalige restaurant Lotus Plaza worden in het plan 2 woongebouwen met respectievelijk 12 en 14 appartementen gerealiseerd.
Voor de realisatie van dit project zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden.

Door de gemeente Dantumadiel is om een advies externe veiligheid gevraagd voor dit plan.
Het advies van de FUMO treft u hierbij aan.

Eindconclusie
Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

Het plangebied ligt deels binnen de letaliteitszones van een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. Beide woongebouwen lijken net buiten de 100% lelaliteitszone te worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen en opslagboxen in het plangebied liggen wel binnen de 100% letaliteitszone. Vanuit externe veiligheidsoogpunt is het ongewenst dat binnen een 100% letaliteitszone nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd, daar wordt in dit geval aan voldaan.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico dient ook het belang van de ontwikkeling meegewogen te worden.

Overeenkomstig artikel 12 lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet Brandweer Fryslân nog om advies gevraagd worden. Nadat het advies van Brandweer Fryslân is ontvangen zal het definitieve advies worden opgesteld.

Inventarisatie risicobronnen
Voor de inventarisatie van aanwezige risicobronnen, in de nabijheid van het plangebied, is de EV-signaleringskaart geraadpleegd, zie figuur 1.



Figuur 1: EV-signaleringskaart

De EV-signaleringskaart laat het volgende zien:
Ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. In figuur 1 wordt deze leiding met een rode stippellijn weergegeven. De blauw gestreepte lijnen geven de grens van de 100% letaliteitszones aan. De blauwe lijnen geven de grens van de 1% letaliteitszones (invloedsgebied) weer.

Verder zijn geen risicobronnen aanwezig, die in verband met externe veiligheid bij de beoordeling moeten worden betrokken.

Beperkt kwetsbaar object of kwetsbaar object
Op grond van artikel 1 lid 1b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in combinatie met artikel 1 lid 1, onder l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), worden de te realiseren woningen, gelet op de definitie, als kwetsbare objecten aangemerkt.

Conclusie
De te realiseren woningen moeten als kwetsbare objecten worden aangemerkt.

Hogedruk aardgastransportleiding
Omdat sprake is van een hogedruk aardgastransportleiding is het Bevb van toepassing. De letaliteitszones zijn specifiek met het rekenprogramma CAROLA berekend. De leiding heeft de volgende kenmerken:

Hogedruk aardgastransportleiding					
Eigenaar	Leiding-Naam	Diameter (mm)	Druk (bar)	1% Letaliteitszone (invloedsgebied) in (m)	100% Letaliteitszone in (m)
Gasunie	N-505-30	219	40	93	48

Tabel 1: Gegevens hogedruk aardgastransportleiding

Op grond van het Bevb moet externe veiligheid worden beoordeeld als een ruimtelijke ontwikkeling in het invloedsgebied van een buisleiding plaatsvindt. De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen deze afstand, hetgeen inhoudt dat er een risicoanalyse dient te worden uitgevoerd voor het transport van gevaarlijke stoffen door deze buisleidingen.

Op grond van het Bevb dient het ruimtelijke plan te worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6}, de belemmeringenstrook en dient het groepsrisico te worden beoordeeld.

Plaatsgebonden risico (PR) buisleidingen
Er wordt ter plaatse van het plangebied geen PR 10^{-6} contour rondom de leidingen berekend. Dit houdt in dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar.

Conclusie PR
Geconcludeerd kan worden dat het PR10^{-6} per jaar geen belemmering vormt voor dit plan.

Belemmeringenstrook
Conform artikel 14 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen geldt een belemmeringenstrook van ten minste 5 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. In artikel 5 lid b van de regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen dat voor buisleidingen voor aardgas met een druk van 16 tot en met 40 bar, in afwijking van artikel 14 lid 1 van het besluit, de belemmeringenstrook ten minste 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van die buisleiding, bedraagt.
Dit houdt in dat voor de aardgastransportleidingen van Gasunie een belemmeringenstrook van 4 meter van toepassing is.

Conclusie belemmeringenstrook
De belemmeringenstrook voor de aardgastransportleiding van Gasunie bedraagt 4 meter. De strook ligt buiten het plangebied en vormt voor dit plan dan ook geen belemmering.

Groepsrisico (GR)
Het invloedsgebied van de buisleiding N-505-30 bedraagt 93 meter vanaf de buisleiding. Het 100% letaalgebied bedraagt 48 meter vanaf de buisleiding. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied (1% letaliteitszone) maar buiten de 100% letaliteitszone van deze leiding (obv de nu beschikbare tekeningen).

Wanneer een plan in het invloedsgebied van een buisleiding ligt moet een verantwoording van het groepsrisico plaatvinden.
Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is voldoende als:
- het plan in het gebied tussen de 100% en de 1% letaliteitszone ligt (artikel 12, lid 3a Bevb);
- of de toename van het GR kleiner is dan 10% en het totale GR beneden 0,1 maal van de oriëntatiewaarde ligt (artikel 12, lid 3b Bevb juncto artikel 8 Revb).

Bij een beperkte verantwoording moeten de personendichtheid binnen het invloedsgebied, de hoogte van het GR, de bestrijdbaarheid/beperking van de omvang van een incident en de zelfredzaamheid worden betrokken.
Bij een volledige verantwoording moet naast bovengenoemde aspecten, ook gekeken wordt naar de maatregelen ter beperking van het GR, andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het GR in de nabije toekomst.

Aangezien het plangebied tussen de 100% en de 1% letaliteitszone ligt, is een beperkte verantwoording van het GR voldoende.

De hoogte van het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding is voor zowel de huidige situatie als voor de toekomstige situatie, na realisatie van het plan, met het rekenprogramma Carola, versie 1.0.0.52 berekend.

Voor de groepsrisicoberekening vormt de populatie afkomstig van de BAG-populatieservice (geraadpleegd op 30-08-2022) de basis voor de berekening. De populatie is geïnventariseerd binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Op 18-08-2022 hebben wij buisleidingdata van Gasunie ontvangen die nodig is voor de berekening van het groepsrisico.

In figuur 2 is voor de buisleiding het rekengebied in Carola weergegeven.



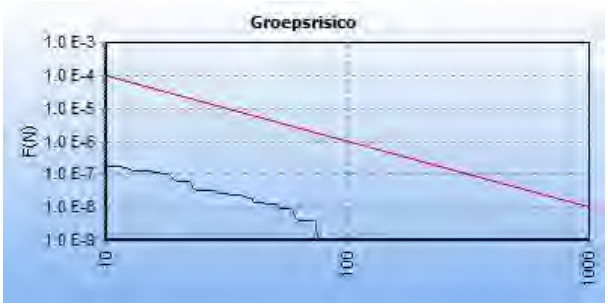
Figuur 2: Rekengebied buisleiding (donkerblauw). De zwarte lijn is de 1 % letaliteitsgrens. De rode lijn de 100% letaliteitsgrens.

Met opmerkingen [A1]: Deze figuur wil ik nog vervangen door 1 waar je exact kunt zien dat de geplande woongebouwen buiten de 100% letaliteitscontour staan. De kleinste 2 groene vierkanten geven nu geschetst de locaties van de woontorens weer.

Huidige situatie

Het plangebied heeft volgens het vigerend bestemmingsplan “Feanwâlden-Súd”, vastgesteld op 5 juli 2021 de enkelbestemming 'Horeca’. Voor de realisatie van het plan moet deze bestemming worden gewijzigd.

Voor het berekenen van de hoogte van het GR ter plaatsen van het plangebied is gerekend met de populatie afkomstig van de BAG-populatieservice. Het berekende groepsrisico voor de huidige situatie is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3: Groepsrisicocurve bestaande situatie.

In figuur 3 is te zien dat er in de huidige situatie sprake is van groepsrisico (blauwe lijn) en dat deze lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde (rode lijn).

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bouw van in totaal 36 woningen binnen de letaliteitszones mogelijk.

Voor het berekenen van de hoogte van het groepsrisico voor de toekomstige situatie is uitgegaan van een toename van 2.4 personen per woning[1], dus 36x 2.4 = 86,4 personen.

Het berekende groepsrisico voor de toekomstige situatie is in figuur 4 weergegeven.



Figuur 4: Groepsrisicocurve nieuwe situatie.

In figuur 4 is te zien dat er in de huidige situatie sprake is van groepsrisico (blauwe lijn) en dat deze lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde (rode lijn).
Uit vergelijking van figuur 3 en 4 blijkt dat het ehet GR afneemt. Dit komt doordat het huidige restaurant deels in de 100% letaliteitszone stond, terwijl de nieuwe woongebouwen hier buiten staan.

[1] *conform de "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" van november 2007*

Algemeen
Vanuit extern veiligheidsoogpunt verdient het de voorkeur dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied worden toegestaan, maar in elk geval niet binnen de 100% letaliteitszone.
Beide woongebouwen liggen binnen het invloedsgebied, maar buiten de 100% letaliteitszone.

Omdat de ontwikkeling een kwetsbaar object betreft en deze binnen de 1% en deels binnen de 100% letaliteitszone van een buisleiding wordt geprojecteerd, is de zelfredzaamheid van personen een punt van aandacht. De zelfredzaamheid heeft betrekking op de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (of in veiligheid gebracht te worden). Niet zelfredzame personen binnen een invloedsgebied van een risicobron zijn vanuit hulpverleningsperspectief onwenselijk.

Geadviseerd wordt het plan zodanig uit te voeren dat deze buiten de 100% letaliteitszone blijft**Verantwoording groepsrisico**

Zoals uit het bovenstaande blijkt, valt het plangebied binnen de 1% en deels binnen de 100% letaliteitszone van de buisleiding.
Aangezien het plangebied tussen de 100% en de 1% letaliteitszone ligt, is een beperkte verantwoording van het GR voldoende.
De verantwoording beperkt zich tot de onderstaande elementen a, b, e en f.

De wettelijke verplichte onderdelen:
a. de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleidingen(en) op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld;
b. het GR per km buisleidingen en de bijdrage ten gevolge van de vaststelling van het plan;
c. indien mogelijk de maatregelen ter beperking van het GR die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding;
d. nut en noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling;
e. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting waarop het besluit betrekking heeft; en
f. de mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de buisleiding(en) bevinden om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Advies Brandweer Fryslân
Op grond van artikel 12 lid 2 van het Bevb moet Brandweer Fryslân nog om advies worden gevraagd.
Omdat dit plan nog in het stadium van een vooroverleg is, is dit advies nu nog niet gevraagd.

Algemeen toetsingskader
Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

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.

Plaatsgebonden risico (PR)
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.

Groepsrisico (GR)
Dit 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.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

3. Basisnet
Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). Het basisnet is vastgelegd in onder andere de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.

5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

VERSLAG FEANWALDEN WOK LOCATIE D.D. 26 JANUARI 2023 TE DAMWALD

Aanwezig:	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Heeren 3 Architecten (H3)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (M)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (verslag)

		ACTIE
1	<u>Opening</u> De heer [redacted] opent het overleg. Het vorige verslag van 15 november 2022 wordt kort aangehaald, maar daarop zijn geen op- of aanmerkingen	
	<u>Feanwalden Lotusplaza Wok locatie</u> De heer [redacted] geeft aan dat er een overleggen plaatsvinden inzake de koop van de Lotusplaza Wok Locatie. Hiervoor is momenteel een concept koopovereenkomst opgesteld, waarop de huidige eigenaren hun opmerkingen kunnen geven. De onderhandelingen over de verkoopprijs zijn nog gaande.	
2	<u>Gemeente</u> De gemeente geeft aan dat grondruil mogelijk is wanneer Montagne de enige partij en dus eigenaar moet zijn van de gronden. Inzake de grondruil is de heer [redacted] intern zaken aan het uitzoeken, maar hierop zijn voldoende aanknopingspunten om grondruil mogelijk te maken. Gronden ruilen is mogelijk waarbij m² tegen m² worden weggezet. In de huidige tekeningen van H3 met datum 24-01-2023 komen de m² nagenoeg overeen waarbij Montagne een klein overschot heeft. Er wordt door de heer [redacted] aangegeven dat wanneer de grondprijs daadwerkelijk rond de € 20 m² ligt, Montagne graag de gehele parkeerplaats van de huurappartementen ook in eigendom neemt. Hierop reageert de gemeente positief aangezien dan de gehele parkeerplaats in eigendom is van één eigenaar, namelijk Montagne, en het dan netjes onderhouden wordt. Volgens week zet de heer [redacted] een intern voorstel uit in een memo waaruit blijkt dat grondruil mogelijk moet zijn, zonder dat het Didamarrest van toepassing is. Deze onderbouwing van de plannen op de Lotusplaza Wok locatie en omliggende gronden kan mogelijk in een later stadium als basis dienen voor het collegevoorstel. Ook zal met afdeling grondzaken besproken gaan worden welke m2 prijs gehanteerd zal worden bij eventuele afname extra m2. Anterieure overeenkomst: deze is momenteel nog niet opgesteld, maar hiervoor wordt in de komende periode een conceptovereenkomst opgesteld door de gemeente aangezien dit in de toekomst van essentieel belang is. Voor alle partijen is het van essentieel belang dat de verdeling tussen kosten voor grond, aanleg openbaar gebied, aanplanten groen enzovoort op korte termijn inzichtelijk worden gemaakt. Dit bepaald uiteindelijk voor Montagne de haalbaarheid van het project. Ook de verkopende partij van de woklocatie wil op korte termijn weten waar men aan toe is. Hier begint de tijd dusdanig te dringen. Bestemmingsplan: bij een grondruil, waarbij de twee nieuwe appartementencomplexen op een andere locatie komen dan de Woklocatie, dient het bestemmingsplan in ieder gewijzigd te worden.	G G G M

3	Tekeningen o De heer [redacted] (H3) licht de tekeningen toe inclusief impressies. Hierop reageert de gemeente zeer positief. o Bergingen aan de Stinswei moet nader bekeken worden of hiervoor een andere locatie mogelijk is. o Momenteel zijn er 36 parkeerplaatsen getekend. Dit geeft een overschot van 8 parkeerplaatsen aangezien er in ieder geval rekening moet worden gehouden met een gelijk aantal parkeerplaatsen ten opzichte van 28 appartementen. Hierin zit dus wat speelruimte om tekeningen op een andere wijze in te richten. o Op de gronden waarop momenteel de huurappartementen inclusief parkeerplaatsen getekend zijn, staat een Es. In de nieuwe tekeningen kijken of hier een oplossing kan worden gevonden. Als dit niet mogelijk is, dan moet wellicht deze Es gekapt worden. o Waar zijn de appartementen onderdeel van? Is dit van het park, of juist van de bebouwing. Er dienen door H3 nog nieuwe situatietekeningen gemaakt te worden waarbij het huurappartement noordelijker komt te liggen. Hierbij moet er wel rekening worden gehouden dat het huurcomplex en het koopcomplex als geheel met elkaar in verbinding blijven. o Bij het maken van nieuwe tekeningen het looppad vanuit de uitgang van het station tekenen richting de bebouwing tussen de twee appartementencomplexen door. o Huidige kleuren van de appartementencomplexen, welke zijn opgenomen in de tekeningen en impressies, zijn volgens de heer [redacted] akkoord en passen in het beeld van het park.	H3 G H3 en G
4	Planning o Montagne blijft in nauw contact met de huidige eigenaar. Wel is het streven om in het 1e kwartaal 2023 met een definitief voorstel te komen voor het aankopen van de grond van de huidige eigenaar. Hiervoor ligt er wel druk bij de overige ontwikkelingen binnen de gemeente waarbij duidelijkheid over de mogelijkheden een belangrijk aspect is voor Montagne. o De wethouder wordt door de heer [redacted] uitgenodigd voor het overleg van 21 februari 2023 om 09:00 te Damwald. o Nieuwe tekeningen en impressies dienen voor 21 februari 2023 gereed te zijn. Concepten hiervan kunnen bij het volgende overleg op 10 februari 2023 besproken worden.	M G H3
5	Sluiting De heer [redacted] dankt een ieder voor zijn inbreng en sluit het overleg waarin alle partijen positief gestemd waren inzake deze ontwikkeling.	
6	Datum volgend overleg Het volgende overleg vindt plaats op 10 februari 2023 om 09:00 in Heerenveen bij Heeren 3 op locatie. Hiervoor is reeds op 26-01-2023 een uitnodiging verzonden door de heer Knol.	M

RK/MK
27-01-2023

ACTIEPUNTENLIJST

VERSLAG D.D.* AGENDAPUNT		ACTIE
26-01-2023 *2	De heer [redacted] stelt een interne memo op waarin staat omschreven waarom grondruil mogelijk moet zijn en wat de mogelijke ontwikkelingen op deze locatie zijn. Deze wordt uiterlijk in week 5 intern uitgezet	G
26-01-2023 *2	De heer [redacted] betrekt de afdeling grondzaken in dit project.	G
26-01-2023 *2	De heer [redacted] nodigt de wethouder uit voor de afspraak van 21 februari 2023.	G
26-01-2023 *2	Concept anterieure overeenkomst opstellen	G
26-01-2023 *3	Heeren 3 stelt nieuwe tekeningen en impressies op.	H3
26-01-2023 *6	De heer [redacted] maakt een vervolgafspraak op 10 februari 2023 om 09:00 in Heerenveen op locatie bij Heeren 3.	M

Gearchiveerd: woensdag 31 januari 2024 14:51:55
Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
E-mailbericht ontvangen om: Mon, 13 Feb 2023 16:18:07
Verzonden: Mon, 13 Feb 2023 17:17:09
Aan: [redacted]
Cc: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Onderwerp: Gespreksverslag 10 februari 2023 inzake Feanwalden
Urgentie: Normal
Precisie: None
Bijlagen:
230210 versl Feanwalden Wok locatie.pdf;

Goedemiddag heren,

Hierbij het gespreksverslag van ons overleg op 10 februari 2023 in Heerenveen inzake de ontwikkeling in Feanwalden.
Als hierop op- of aanmerkingen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

VERSLAG FEANWALDEN WOK LOCATIE D.D. 10 FEBRUARI 2023 TE HEERENVEEN

Aanwezig:	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Heeren 3 Architecten (H3)
	de heer [redacted]	Heeren 3 Architecten (H3)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (M)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (verslag)

		ACTIE
1	Opening De heer [redacted] opent het overleg bij Heeren 3 op locatie. Het vorige verslag van 26 januari 2023 wordt kort aangehaald, maar daarop is een kleine opmerking vanuit de gemeente dat ze positief zijn tegenover de plannen en graag het woord 'zeer (positief)' bij punt 3 'tekeningen' weghalen. Verder zijn er geen op- of aanmerkingen, waarbij het interne memo op de actiepuntenlijst is uitgezet, maar dit op 14-02-2023 gedeeld wordt door [redacted] inclusief opmerkingen vanuit grondzaken.	
	Feanwalden Lotusplaza Wok locatie De heer [redacted] geeft aan dat er een overleggen plaatsvinden inzake de koop van de Lotusplaza Wok Locatie. Daarnaast geeft de heer [redacted] aan dat er druk staat op de koop van de Lotusplaza Wok locatie. Eventuele optievergoeding richting de verkopende partij is een serieuze gedachtegang vanuit partijen om op die wijze tijd te krijgen. De heer [redacted] geeft aan dat er mogelijkheden moeten zijn dat de gemeente hierin mee wil denken. De heer [redacted] wil de plannen met de wethouder bespreken en de urgentie van snelheid op deze ontwikkeling hierbij benadrukken. De gemeente wil intern het vraagstuk voorleggen of er bij een eventuele optievergoeding, dit 50/50 voor rekening wordt genomen voor zowel de gemeente als Montagne. De heer [redacted] geeft aan dat Montagne dit in eerste instantie wel wil voorfinancieren, waarbij dit in een latere fase met elkaar verrekend kan worden. Ook is er gesproken dat deze optievergoeding bij een eventuele definitieve aankoop van de grond in mindering wordt gebracht op het bedrag. Een tweede variant richting de verkopende partij zou kunnen zijn dat de huidige huurderving van de huidige eigenaar wordt opgevangen door Montagne met een X bedrag per maand, met een maximale looptijd en tussentijds kunnen ontbinden van het contract wanneer de ontwikkelingen niet haalbaar lijken te zijn. De heer [redacted] geeft hier in week 7 meer duidelijkheid over richting de verkopende partij.	G M
2	Gemeente De heer [redacted] licht parkvista's, zichtlijnen en overige vista's toe op de huidige varianten welke getekend zijn door Heeren 3. Deze vista's sluiten heel goed aan op de huidige tekeningen en zijn een goede stedenbouwkundige onderbouwing waar de heer [redacted] achter kan staan. De heer [redacted] gaat zich bezighouden met de landschappelijke inpassing. De heer [redacted] heeft een intern voorstel geschreven middels een memo. Dit memo inclusief reactie vanuit diverse gemeenteleden volgt uiterlijk dinsdag 14-02-2023 en wordt door de heer [redacted] aan de heer [redacted] verstrekt. De heer [redacted] gaat grondzaken vragen om tijdens het overleg van 21 februari aanwezig te zijn.	 G G G

	Anterieure overeenkomst: deze is momenteel nog niet opgesteld, maar hiervoor wordt in de komende periode een conceptovereenkomst opgesteld door de gemeente aangezien dit in de toekomst van essentieel belang is. Voor alle partijen is het van essentieel belang dat de verdeling tussen kosten voor grond, aanleg openbaar gebied, aanplanten groen enzovoort op korte termijn inzichtelijk worden gemaakt. Dit bepaald uiteindelijk voor Montagne de haalbaarheid van het project. Hierbij dient ook de openbare bestrating, welke in de nieuwe plannen onderdeel zijn van gemeentegronden, opgenomen te worden. Hierbij zijn de kosten voor de aanleg van de openbare weg voor rekening van de gemeente. In de werkelijkheid wordt dit waarschijnlijk in eerste instantie eerst door Montagne betaald tijdens het totaalproject, maar kunnen deze kosten op de gemeente verhaald worden. Ook dient in de anterieure overeenkomst het aspect onderhoud openbaar gebied meegenomen te worden. Rondom de appartementen zijn in de huidige tekeningen en inzichttekeningen qua m² grondruil een aantal gronden grenzend aan de grond van de gemeente. Dit betreffen grasvelden, welke tijdens de maaisessies van de gemeente meegenomen kunnen worden. Hiervan geeft de gemeente aan dat dit geen probleem moet zijn, maar dit wel met elkaar vastgelegd moet worden.	G G
3	<u>Tekeningen/H3</u> o De heer [redacted] en [redacted] (H3) lichten de tekeningen toe inclusief impressies. Hierop reageert de gemeente positief. o De heer [redacted] geeft aan dat de bomen en beplanting welke nu getekend zijn naast het voetpad richting het spoor uit de tekeningen gehaald moeten worden. De heer [redacted] gaat voor het geheel een landschappelijk inpassing maken. o Variant 1: parkeren en bergingen met elkaar omwisselen, maar hierbij de groeninpassing welke rondom de bergingen getekend stonden behouden. o Variant 2: deze variant heeft de voorkeur voor alle partijen, waarbij een paar kleine wijzigingen door Heeren 3 uitgevoerd moet worden. o Parkeren en bergingen deels herzien en finetunen. Hierbij kunnen de onderste parkeerplaatsen ter hoogte van de bergingen bij de huurappartementen gesitueerd worden en kunnen de overige zaken licht verschoven worden. o Ondergrondse afvalcontainers dienen nog ergens getekend te worden. o Toegangsweg/openbare weg blijft van de gemeente en ook de kosten voor de aanleg hiervan is voor rekening van de gemeente. o De heer [redacted] geeft aan rechte looppaden te tekenen met een eventueel hoekig verloop. Momenteel zijn er een aantal looppaden en wegen getekend met rondingen erin, maar dit graag aan laten sluiten op het park. Oftewel strakke lijnen hanteren. o In variant 2, waarbij bovenstaande wijzigingen nog doorgevoerd gaan worden, levert Montagne iets meer m² terug ten opzichte van het aantal m² wat er van de gemeente verkregen wordt. In de huidige variant 2 ligt deze verhouding rond de 2640,95 m² grond van Montagne en 2628 m² grond van de gemeente. o Huidige kleuren van de appartementencomplexen, welke zijn opgenomen in de tekeningen en impressies, zijn volgens de heer [redacted] akkoord en passen in het beeld van het park. o De heer [redacted] gaat nog onderzoeken welke andere kleursamenstelling voor de appartementencomplexen gebruikt zouden kunnen worden.	G H3 H3 H3
4	<u>Planning</u> o Montagne blijft in nauw contact met de huidige eigenaar. Wel is het streven om in het 1e kwartaal 2023 met een definitief voorstel te komen voor het aankopen van de grond van de huidige eigenaar. Hiervoor ligt er wel druk bij de overige ontwikkelingen binnen de gemeente waarbij duidelijkheid over de mogelijkheden een belangrijk aspect is voor Montagne. o De wethouder wordt door de heer [redacted] uitgenodigd voor het overleg van 21 februari 2023 om 09:00 te Damwald. o Nieuwe tekeningen en impressies worden uiterlijk volgende week (week 7) door Heeren 3 aangeleverd. Deze kunnen vervolgens op 21 februari 2023	M G H3/M

	gepresenteerd worden aan de gemeente waaronder te verstaan de heer [redacted], de heer [redacted], de wethouder en grondzaken.	
5	Sluiting De heer [redacted] dankt een ieder voor zijn inbreng en sluit het overleg waarin alle partijen positief gestemd waren inzake deze ontwikkeling en de nieuwe tekeningen.	
6	Datum volgend overleg Het volgende overleg vindt plaats op 21 februari 2023 om 09:00 in Damwald bij de gemeente op locatie. Dit overleg is in alle agenda's al aanwezig.	

RK/MK
10-02-2023

ACTIEPUNTENLIJST

VERSLAG D.D.* AGENDAPUNT		ACTIE
10-02-2023 *2	De heer [redacted] maakt een landschappelijk inpassing.	G
10-02-2023 *2	Intern memo wordt door [redacted] op 14-02-2023 gedeeld.	G
10-02-2023 *2	De heer [redacted] betrekt de afdeling grondzaken in dit project en probeert dat iemand aanwezig is tijdens het overleg van 21 februari 2023 in Damwald.	G
10-02-2023 *2	De heer [redacted] nodigt de wethouder uit voor de afspraak van 21 februari 2023.	G
10-02-2023 *2	Concept anterieure overeenkomst opstellen.	G
10-02-2023 *3	Heeren 3 stelt nieuwe tekeningen en impressies op.	H3
10-02-2023 *3	Heeren 3 gaat de Klic melding verzorgen.	H3

Gearchiveerd: dinsdag 30 januari 2024 15:55:12
Van: [redacted] | Heeren 3 Architecten
E-mailbericht ontvangen om: Mon, 20 Feb 2023 11:41:34
Verzonden: Mon, 20 Feb 2023 12:41:05
Aan: [redacted]
Cc: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling [redacted] | Heeren 3 Architecten
Onderwerp: Feanwalden
Urgentie: Normal
Precisie: None

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] Meer informatie over waarom dit belangrijk is
>
> Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted] Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Beste [redacted]

Voor het overleg van morgenvroeg, hierbij 2 uitgewerkte situatietekeningen van Feanwalden: https://we.tl/t-wPjXabNw1Z
Beide situaties zijn n.a.v. ons vorige overleg verder uitgewerkt, ook de tekeningen van de grondruil.
Tevens zijn van beide varianten een aantal impressies bijgevoegd.
En er is een tekening van de klicmelding bijgevoegd.

Tot morgen,

Met vriendelijke groet,

[redacted]




N9-139-X
N7-714-T






8
Q3-543-K





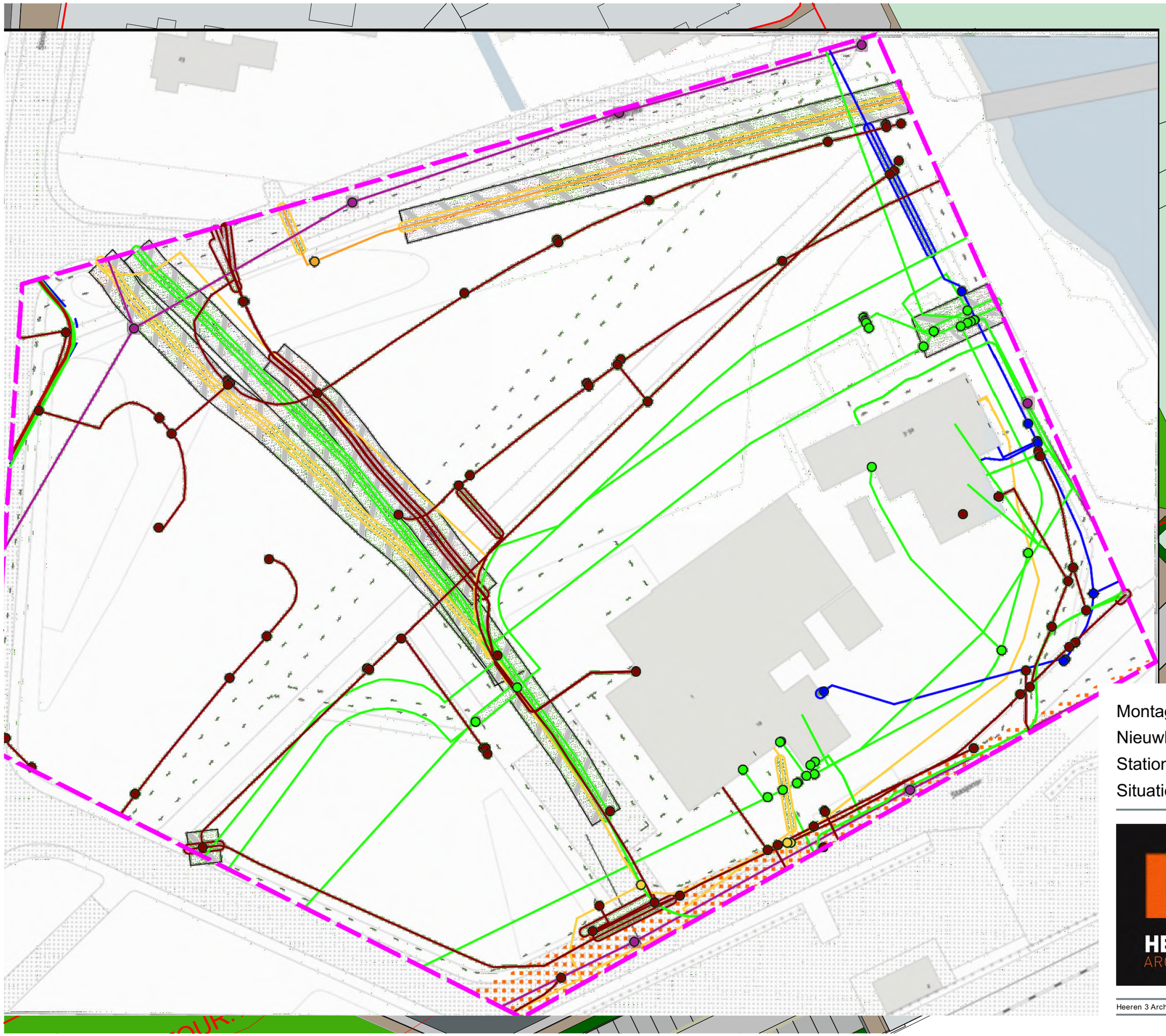







8





Discipline - netbeheerder

- Buisleiding Gevaarlijke Inhoud - N.V Nederlandse Gasunie Oost
- Gas Hoge Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Gas Lage Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Middenspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Laagspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Datatransport - KPN B.V. Centercode 13395, de heer M. Drie.
- Datatransport - N.V. Kabeltelevisie N.O. Friesland
- Datatransport - Ziggo B.V.
- Water - Vitens 4500162926
- Riool Vrijverval - Gemeente Noardeast-Fryslân & Dantumadiel

onderlegger klic onzeker!

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Klic Variant 1

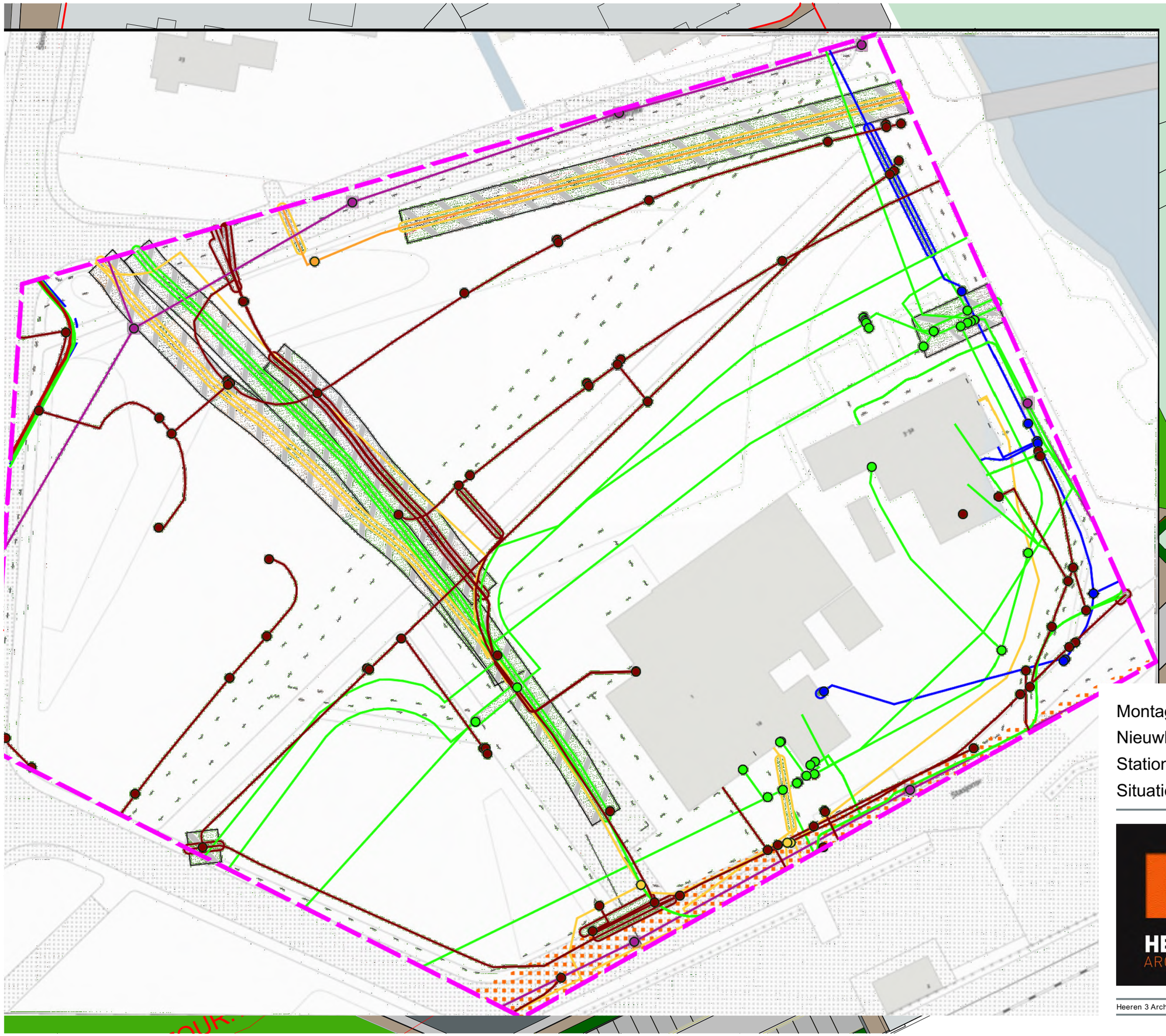
HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal	1:500
datum	17-02-2023
gewijzigd	.

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl



Discipline - netbeheerder

- Buisleiding Gevaarlijke Inhoud - N.V Nederlandse Gasunie Oost
- Gas Hoge Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Gas Lage Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Middenspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Laagspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Datatransport - KPN B.V. Centercode 13395, de heer M. Drie.
- Datatransport - N.V. Kabeltelevisie N.O. Friesland
- Datatransport - Ziggo B.V.
- Water - Vitens 4500162926
- Riool Vrijverval - Gemeente Noardeast-Fryslân & Dantumadiel

onderlegger klic onzeker!

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Klic Variant 2

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal	1:500
datum	17-02-2023
gewijzigd	.

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

Juliusstrjitte

Hoofdriool

Koop
4 Bouwlagen

Huur
3 Bouwlagen

Bestaande kerk

Station

Stinswei

Stasjonswei

Kadastrale grens

8x parkeren
NB Bomen Llander

8x parkeren

8x parkeren

4x parkeren

12x parkeren

2x ondergrondse container

Mos eik

Beuk

Linde

Es

Ridolput

LETAALZONE 1

LETAALZONE 2

GELUIDSCONTOUR: A

GELUIDSCONTOUR: B

Leeuwarden - Groningen

Spoor

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Variant 1

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE
ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 17-02-2023
gewijzigd .

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

Juliusstrjitte

Hoofdriool

Stinswei

Koop
4 Bouwlagen

Huur
3 Bouwlagen

Bestaande kerk

Station

Stasjonswei

Kadastrale grens

NB Paaltje Liander

Riool (?)

Linde

Mos eik

6x parkeren

2x parkeren

12x parkeren

4x parkeren

LETAALZONE 1

LETAALZONE 2

GELUIDSCONTOUR: A

GELUIDSCONTOUR: B

Spoor

Leeuwarden - Groningen

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Variant 2

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE
ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 17-02-2023
gewijzigd .

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

Juliusstrjitte

Hoofdriool

2x ondergrondse container

Rioolput

Mos eik

Mos eik

Mos eik

14x parkeren

180,60 m²

totaal: 2195 m²

8x parkeren

NB Paaltje Liander

1.007,38 m²

Koop

4 Bouwlagen

Beuk (2)

8x parkeren

Linde

Linde

12x parkeren

Es

Linde

8x parkeren

1.006,98 m²

Linde

4x parkeren

Huur

3 Bouwlagen

Stasjonswei

Kadastrale grens

2.640,95 m²

Lotus plaza

Kadastrale grens

Kadastrale grens

Bestaande kerk

Stasjonswei

N

Montagne

Nieuwbouw appartementen

Stationsgebied Feanwalden

Situatie Verkaveling Variant 1

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 17-02-2023
gewijzigd .

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

Juliusstrjitte

Hoofdriool

Koop
1.174,60 m²
4 Bouwlagen

totaal: 2647 m²

Huur
774,96 m²
3 Bouwlagen

515,91 m²
181,32 m²

NB Paaltje Liander

Beuk (?)

Linde

Es

Mos eik

6x parkeren
2x parkeren
4x parkeren
12x berging
16x berging

Kadastrale grens

2.640,95 m²

Lotus plaza

Bestaande kerk

Stasjonswei

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Verkaveling Variant 2

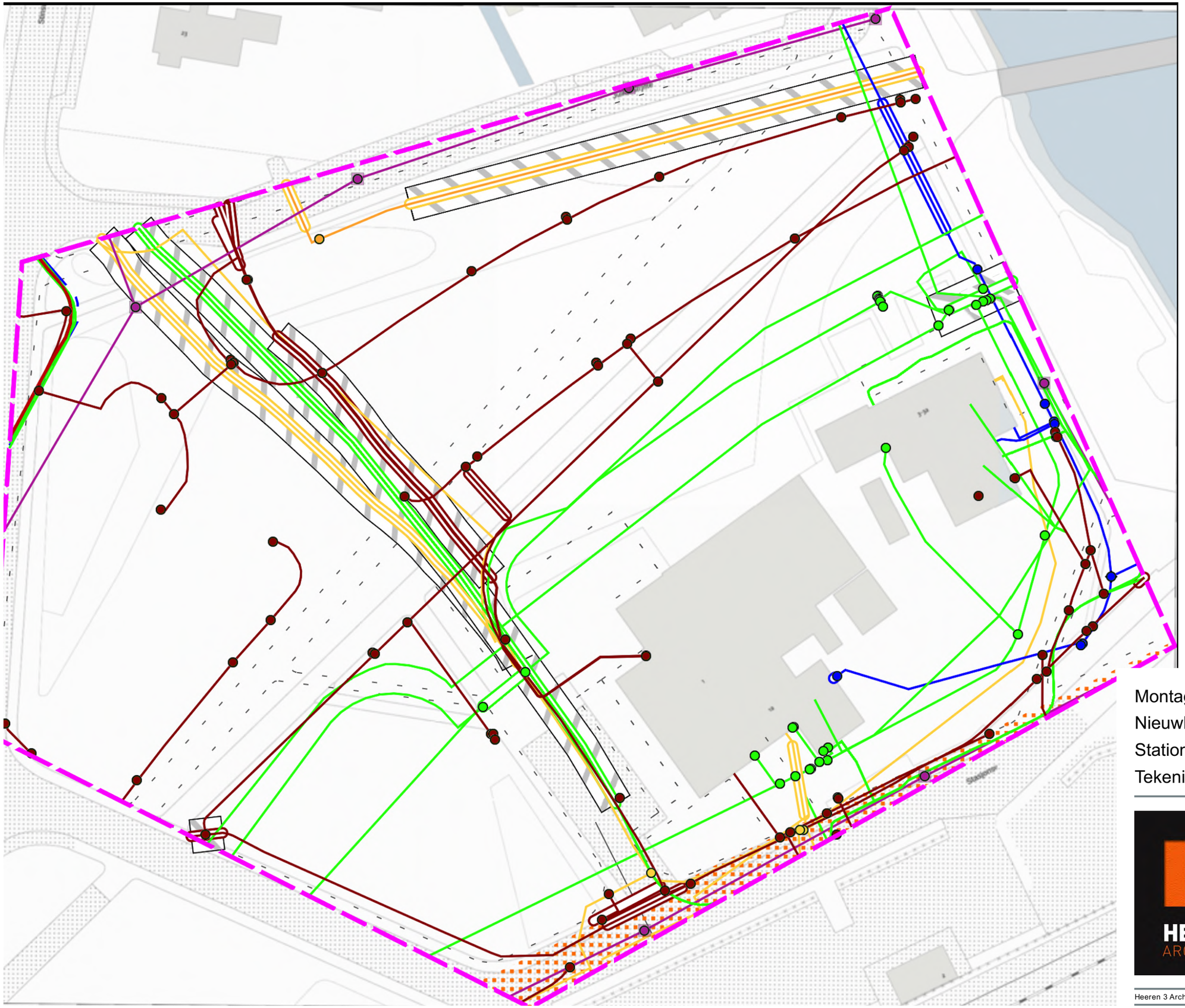
HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE
ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 17-02-2023
gewijzigd .

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl



Discipline - netbeheerder

- Buisleiding Gevaarlijke Inhoud - N.V Nederlandse Gasunie Oost
- Gas Hoge Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Gas Lage Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Middenspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Laagspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Datatransport - KPN B.V. Centercode 13395, de heer M. Drie.
- Datatransport - N.V. Kabeltelevisie N.O. Friesland
- Datatransport - Ziggo B.V.
- Water - Vitens 4500162926
- Riool Vrijverval - Gemeente Noardeast-Fryslân & Dantumadiel

onderlegger klic onzeker!

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Tekening Klic

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal
datum 17-02-2023
gewijzigd .

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

VERSLAG FEANWALDEN WOK LOCATIE D.D. 21 FEBRUARI 2023 TE DAMWALD.

Aanwezig:	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Heeren 3 Architecten (H3)
	de heer [redacted]	Heeren 3 Architecten (H3)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (M)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (verslag)

		ACTIE
1	Opening De heer [redacted] opent het overleg bij de gemeente te Damwald op locatie. Het vorige verslag van 10 februari 2023 wordt kort aangehaald, maar daarop zijn geen op- of aanmerkingen.	
	Feanwalden Lotusplaza Wok locatie De heer [redacted] geeft aan dat er een overleggen plaatsvinden inzake de koop van de Lotusplaza Wok Locatie. Daarnaast geeft de heer [redacted] aan dat er druk staat op de koop van de Lotusplaza Wok locatie. Optievergoeding richting de verkopende partij is een onderdeel wat momenteel ter onderhandeling ligt. Tevens ligt de koopprijs momenteel nog niet vast en dit is ook afhankelijk van het moment van afnemen en de zekerheden hierbij. Uitgangspunt hierbij is en blijft dat de gronden worden afgenomen wanneer het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn.	G
2	Gemeente Er is een hoge urgentie vanuit Montagne dat er duidelijkheid gaat komen vanuit grondzaken. De heer [redacted] komt uiterlijk deze week, 24 februari 2023 met meer duidelijkheid hoe grondzaken tegen de grondruil op basis van m² tegen m² aankijkt. Deze informatie wordt door de heer [redacted] bij de heer [redacted] en de heer [redacted] op de mail gezet.	G
	De heer [redacted] gaat zich bezighouden met de landschappelijke inpassing. Actie genoteerd op 10 februari 2023, blijft een openstaand punt.	G
	De heer [redacted] heeft een intern voorstel geschreven middels een memo. Dit memo inclusief reactie vanuit diverse gemeenteleden zou uiterlijk 14-02-2023 volgen. Dit blijft aan actiepunt en wordt uiterlijk 28-02-2023 aangeleverd bij de heer [redacted] en de heer [redacted].	G
	De heer [redacted] draagt zorg dat tijdens het volgende overleg (op 22-02-2023 met alle partijen afgestemd) van 15 maart van 09:00 tot 09:30 de wethouder aanwezig is en vanaf 09:30 tot 10:30, de afdeling grondzaken aanwezig is.	G
	Wat bedragen de ambtelijke kosten? Dit zoekt de gemeente uit.	G
	Anterieure overeenkomst: deze is momenteel nog niet opgesteld, maar hiervoor wordt in de komende periode een conceptovereenkomst opgesteld door de gemeente aangezien dit in de toekomst van essentieel belang is. Voor alle partijen is het van essentieel belang dat de verdeling tussen kosten voor grond, aanleg openbaar gebied, aanplanten groen enzovoort op korte termijn inzichtelijk worden gemaakt. Dit bepaald uiteindelijk voor Montagne de haalbaarheid van het project. Hierbij dient ook de openbare bestrating, welke in de nieuwe plannen deels onderdeel zijn van gemeentegronden, opgenomen te worden. Hierbij zijn de kosten voor de aanleg van het looppad door het park tot aan de openbare weg voor rekening van de gemeente. De kosten voor de aanleg van de normale openbare weg dient nog definitief	G

	afgestemd te worden wie dit voor zijn of haar rekening dient te nemen. Uitgangspunt is dat de plaatsing van de ondergrondse containers voor rekening van de gemeente is. Uitgangspunt is dat de sloop en sanering van de Wok locatie voor rekening is van Montagne. Gronden worden schoon inclusief het inzaaien van graszaad geleverd. De gemeente zal zorgdragen voor de aankleding van bomen, planten en overige groenvoorzieningen.	G
3	<u>Tekeningen/H3</u> o De heer [redacted] en [redacted] (H3) lichten de vernieuwde tekeningen toe inclusief impressies. Hierop reageert de gemeente positief. o Klic melding is door Heeren 3 opgevraagd en is binnen. De heer [redacted] verstrekt deze klic melding aan de heer [redacted] zodat hij de exacte locatie van de diverse leidingen kan bepalen. o Variant 1: positieve reacties vanuit alle partijen. Weinig aanpassingen meer nodig, alleen de huur- en koopappartementen een klein stukje opschuiven zodat deze niet boven leidingen gepositioneerd zijn. o Variant 1: Verkaveling wordt door Heeren 3 opgepakt waarbij het verschil in m² inzichtelijk wordt gemaakt bij in- en exclusief openbare weg. o Variant 2: veel losse elementen, een druk geheel. o Conclusie varianten: variant 1 wordt in de komende periode leidend en wordt met de laatste opmerkingen aangepast. Dit wordt onder andere het bespreekstuk van 15 maart 2023. o Huidige kleuren van de appartementencomplexen, welke zijn opgenomen in de tekeningen en impressies, zijn volgens de heer [redacted] akkoord en passen in het beeld van het park. Het beeldkwaliteitsplan meteen meenemen in het bestemmingsplan waaronder het onderbouwen van de kleurstelling.	H3 G H3 H3
4	<u>Planning</u> o Montagne blijft in nauw contact met de huidige eigenaar. Wel is het streven om in het 1e kwartaal 2023 met een definitief voorstel te komen voor het aankopen van de grond van de huidige eigenaar. Hiervoor ligt er wel druk bij de overige ontwikkelingen binnen de gemeente waarbij duidelijkheid over de mogelijkheden een belangrijk aspect is voor Montagne. o De wethouder wordt door de heer [redacted] uitgenodigd voor het overleg van 15 maart 2023 om 09:00 te Damwald. De afdeling grondzaken wordt eveneens door de heer [redacted] uitgenodigd voor het overleg van 15 maart 2023 vanaf 09:30 tot 10:30. o Nieuwe tekeningen en impressies worden uiterlijk voor het volgende overleg, bij voorkeur uiterlijk eind week 10, door Heeren 3 aangeleverd. Deze kunnen vervolgens op 15 maart 2023 gepresenteerd worden aan de gemeente waaronder te verstaan de heer [redacted], de heer [redacted], de wethouder en grondzaken.	M G H3/M
5	<u>Sluiting</u> De heer [redacted] dankt een ieder voor zijn inbreng en sluit het overleg waarin alle partijen positief gestemd waren inzake deze ontwikkeling en de nieuwe tekeningen.	
6	<u>Datum volgend overleg</u> Het volgende overleg vindt plaats op 15 maart 2023 om 15:30 in Damwald bij de gemeente op locatie. Dit overleg is in alle agenda's al aanwezig.	

RK/MK
22-02-2023

ACTIEPUNTENLIJST

VERSLAG D.D.* AGENDAPUNT		ACTIE
10-02-2023 *2	De heer [redacted] maakt een landschappelijk inpassing.	G
10-02-2023 *2	Intern memo wordt door [redacted] op 28-02-2023 gedeeld.	G

21-02-2023 *2	De heer [redacted] betrekt de afdeling grondzaken in dit project en zorgt dat er een collega('s) van deze afdeling aanwezig zijn tijdens het overleg van 15 maart 2023 in Damwald.	G
21-02-2023 *2	De heer [redacted] nodigt de wethouder uit voor de afspraak van 15 maart 2023.	G
21-02-2023 *2	Wat bedragen de ambtelijke kosten?	G
10-02-2023 *2	Concept anterieure overeenkomst opstellen.	G
21-02-2023 *3	Heeren 3 stelt nieuwe tekeningen en impressies op voor variant 1.	H3
21-02-2023 *3	Heeren 3 gaat de Klic melding aan de heer [redacted] verstrekken.	H3

Gearchiveerd: dinsdag 30 januari 2024 16:19:42
Van:
Verzonden: Thu, 23 Feb 2023 15:07:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Damwâld-kom [PVDB-74848]
Urgentie: Normal
Precisie: None

Beste heer [redacted],

Tot op heden heb ik van de Raad van State vernomen dat door 3 partijen een beroep tegen het bestemmingsplan Damwâld is ingediend. Dit houdt in dat het bestemmingsplan weliswaar is vastgesteld maar op dit moment nog niet onherroepelijk is geworden.

Vervolgvraag is (neem ik aan) hoelang zo'n beroepsprocedure nog duurt. Tot voor kort hielden we altijd rekening met een termijn van 9 maand / 12 maand alvorens het beroep dient bij de Raad van State. Echter recentelijk zien we dat Raad van State – zittingen vaak pas na een dik jaar tot anderhalf jaar na vaststelling worden behandeld.

Over de inhoud van de ingediende beroepsschriften kan ik op dit moment nog geen uitspraak doen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: dinsdag 21 februari 2023 11:58
Aan: '[redacted]>
CC: [redacted]>
Onderwerp: RE: Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Damwâld-kom [PVDB-74848]

Dag [redacted]

Ja dat is er.

Voor welke locaties kun je het best even [redacted] mailen. Die heeft na mijn pensionering en vervolgens de doorstart met een nieuw takenpakket binnen de gemeenten, het planproces overgenomen.

Groeten

[redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: dinsdag 21 februari 2023 11:40
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]>; [redacted]>
Onderwerp: FW: Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Damwâld-kom [PVDB-74848]

Hallo [redacted]

Is er ook beroep ingesteld bij de RvS tegen het bestemmingsplan?

Graag verneem ik even.

Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vastgoed & Acquisitie

Lidl Nederland GmbH

Postbus 740 | 8440 AS Heerenveen | Minerva 1 | Heerenveen
Phone: +31 (0) 642532619 - | E-mail: [redacted]

Volg ons op www.lidlvastgoed.nl en op LinkedIn

From: [redacted]>
Sent: Tuesday, February 7, 2023 5:03 PM
To: [redacted]>
Cc: [redacted]>
Subject: RE: Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Damwâld-kom [PVDB-74848]

Geachte heer [redacted],

Toevallig stuitte ik vandaag op de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Damwâld-kom', dat kennelijk tot en met 15 februari a.s. ter inzage ligt (https://www.dantumadiel.frl/vastgesteld-bestemmingsplan-damwald-kom). Ik heb daarover echter geen bericht ontvangen.

Kunt u mij een actuele versie toesturen van de zienswijzennota, waaruit ook blijkt welke wijzigingen zijn doorgevoerd? Omdat de termijn om beroep in te stellen bijna verstrijkt, verzoek ik u dat met enige voortvarendheid te doen.

Alvast bedankt voor uw moeite.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Advocaat / Attorney-at-law
Poelmann van den Broek N.V.

[redacted]
Wijchenseweg 10
Postbus 1126
6501 BC Nijmegen
T: +31 (0)24 381 14 45
pvdb.nl

\itap3Als u bestanden aan ons wenst toe te zenden die groter zijn dan 20 MB, verzoeken wij u gebruik te maken van de volgende link:

bestanden verzenden aan Poelmann van den Broek N.V.
Wij hechten veel waarde aan de bescherming van uw privacy. Meer informatie hierover vindt u in ons **privacystatement.**
\itap5Dit bericht (inclusief eventuele bijlagen) bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor de door de afzender vermelde geadresseerde(n). Het verstrekken aan of gebruik van de informatie in deze e-mail en eventuele bijlagen door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u direct de afzender te informeren, het bericht en de eventuele bijlagen te vernietigen en de inhoud ervan niet met anderen te delen. Poelmann van den Broek N.V. is statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09166894. Op alle diensten en/of werkzaamheden zijn toepasselijk de algemene voorwaarden van Poelmann van den Broek N.V., waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te vinden op www.pvdb.nl.
This message (including any attachments) contains confidential information and is intended solely for the person or organization to which it is addressed. The use or issue of the information in this e-mail, including any attachments, by anyone other than the addressee(s) is prohibited. If you have received this message in error, please notify the sender immediately and destroy the message including any attachments. Poelmann van den Broek N.V. is a public limited company, established under Dutch law with its statutory seat in Nijmegen (Netherlands) and is registered with the trade register under number 09166894. The general terms and conditions of Poelmann van den Broek N.V., including a limited liability clause, apply to all services and/or activities supplied. These terms and conditions can be found on www.pvdb.nl.

Van: [redacted]>
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 13:34
Aan: [redacted]>
Onderwerp: FW: Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Damwâld-kom

Geachte heer / mevrouw

Onze gemeenteraad vergadert op 1 maart a.s. over het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Damwâld-kom’ .

De opgestelde reactienota waarin uw zienswijze is voorzien van een reactie door ons college, wordt in deze besluitvorming betrokken.

Bij deze mail vindt u deze reactienota. De reactienota en ook de overige stukken behorend tot het ontwerp-bestemmingsplan Damwâld-kom kunt u vinden op de gemeentelijke website.

De raadsvergadering op 1 maart is te volgen via de livestream op onze homepage www.dantumadiel.frl > onder ‘Organisatie en Bestuur’ bij ‘Gemeenteraad’ > Bijeenkomsten raad.

Verdere informatie

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit start de beroepstermijn bij de Raad van State

Wij hebben onze gemeenteraad geadviseerd het bestemmingsplan ‘Damwâld-kom, in vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen. Als onze gemeenteraad besluit tot een gewijzigde vaststelling, dan wordt het vaststellingsbesluit niet eerder dan zes weken daarna bekendgemaakt. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit vindt plaats via een advertentie in de huis-aan-huis krant, het Gemeenteblad en op onze gemeentelijke website. De termijn voor het instellen van beroep start met die bekendmaking en is zes weken. Als er geen gebruik wordt gemaakt van de beroepstermijn is de bestemmingsplanprocedure afgelopen. In het geval een beroep op de Raad van State wordt gedaan volgt een zitting bij de Raad van State in Den Haag waarna de Raad van State uitspraak doet. Na die uitspraak is duidelijk of de bestemmingsplanprocedure juist is doorlopen en is afgelopen.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Wij helpen u graag. Bel de afdeling Doarpen en Wiken op 0519-298888 of stuur een mail naar info@noardeast-fryslân.nl. U bereikt ons op werkdagen van maandag tot en met donderdag tussen 8.30 en 16.30 en op vrijdag tussen 8.30 en 12.00.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling

Team Romte

GEMEENTE
NOARD EAST FRYSLÂN

Postbus 13, 9290 AA Kollum
(0519) 29 88 88
(06) 120 830 46 | WhatsApp
info@noardeast-fryslan.nl
www.noardeast-fryslan.nl

Gearchiveerd: dinsdag 30 januari 2024 15:53:28
Van: [redacted] | Heeren 3 Architecten
E-mailbericht ontvangen om: Wed, 8 Mar 2023 12:16:46
Verzonden: Wed, 8 Mar 2023 13:16:25
Aan: [redacted]
Cc: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling Siemen Meijer | Heeren 3 Architecten
Onderwerp: Feanwalden
Urgentie: Normal
Precisie: None

Beste [redacted],

Hierbij doe ik jullie toekomen de geoptimaliseerde situatie van variant 1 te Feanwalden.
De gebouwen zijn verschoven, zodat deze buiten de leidingzone van de klic melding (klic melding is nog onzeker) vallen.
Het middenpad is opnieuw bepaald en de parkeerplaatsen en bergingen zijn opnieuw ingedeeld.
Tevens zijn de laatste impressies bijgevoegd.

Alles is te downloaden via de volgende link: https://we.tl/t-FfEHfcXTn6?utm_campaign=TRN_TDL_05&utm_source=sendgrid&utm_medium=email&trk=TRN_TDL_05

Wat ons betreft zijn dit de stukken die we volgende week kunnen bespreken met de wethouder.
Als er nog vragen/opmerkingen zijn, dan horen we die graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]








N9-139-X


8




8
Q3-543-K


8
N8-528-S
Q3-543-K



Discipline - netbeheerder

- Buisleiding Gevaarlijke Inhoud - N.V Nederlandse Gasunie Oost
- Gas Hoge Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Gas Lage Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Middenspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Laagspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Datatransport - KPN B.V. Centercode 13395, de heer M. Drie.
- Datatransport - N.V. Kabeltelevisie N.O. Friesland
- Datatransport - Ziggo B.V.
- Water - Vitens 4500162926
- Riool Vrijverval - Gemeente Noardeast-Fryslân & Dantumadiel

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Klic Variant 1

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 03-03-2023
gewijzigd .

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

Juliusstrjitte
Hoofdriool
Stinswei
Stasjonswei
Kadastrale grens
Station
Bestaande kerk
Koop
4 Bouwlagen
Huur
3 Bouwlagen
2x ondergrondse container
8k parkeren
4k bergrtg
8k bergrtg
5k bergrtg
7k parkeren
8k parkeren
Riooloput
Mos eik
Beuk
Linde
Es
Linde
LETAALZONE 1
LETAALZONE 2
GELUIDSCONTOUR: A
GELUIDSCONTOUR: B
Leeuwarden - Groningen
Spoor
N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Variant 1

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE
ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 03-03-2023
gewijzigd .

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

Juliusstrjitte

Hoofdriool

143,00 m²

4x berging

8x berging

Mos eik

2x ondergrondse container

Mos eik

Mos eik

8x parkeren

NB Paaltje Liander

957,93 m²

Koop
4 Bouwlagen

8x parkeren

Beuk (?)

totaal: 2062 m²

Rioolput

Linde

186,76 m²

4x berging

Linde

4x berging

8x berging

Linde

Es

7x parkeren

774,30 m²

6x parkeren

Linde

Huur
3 Bouwlagen

Kadastrale grens

Bestaande kerk

2.640,95 m²

Lotus plaza

Kadastrale grens

Kadastrale grens

Stasjonswei

Stasjonswei

Stasjonswei

Kadastrale grens

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Verkaveling Zonder Weg

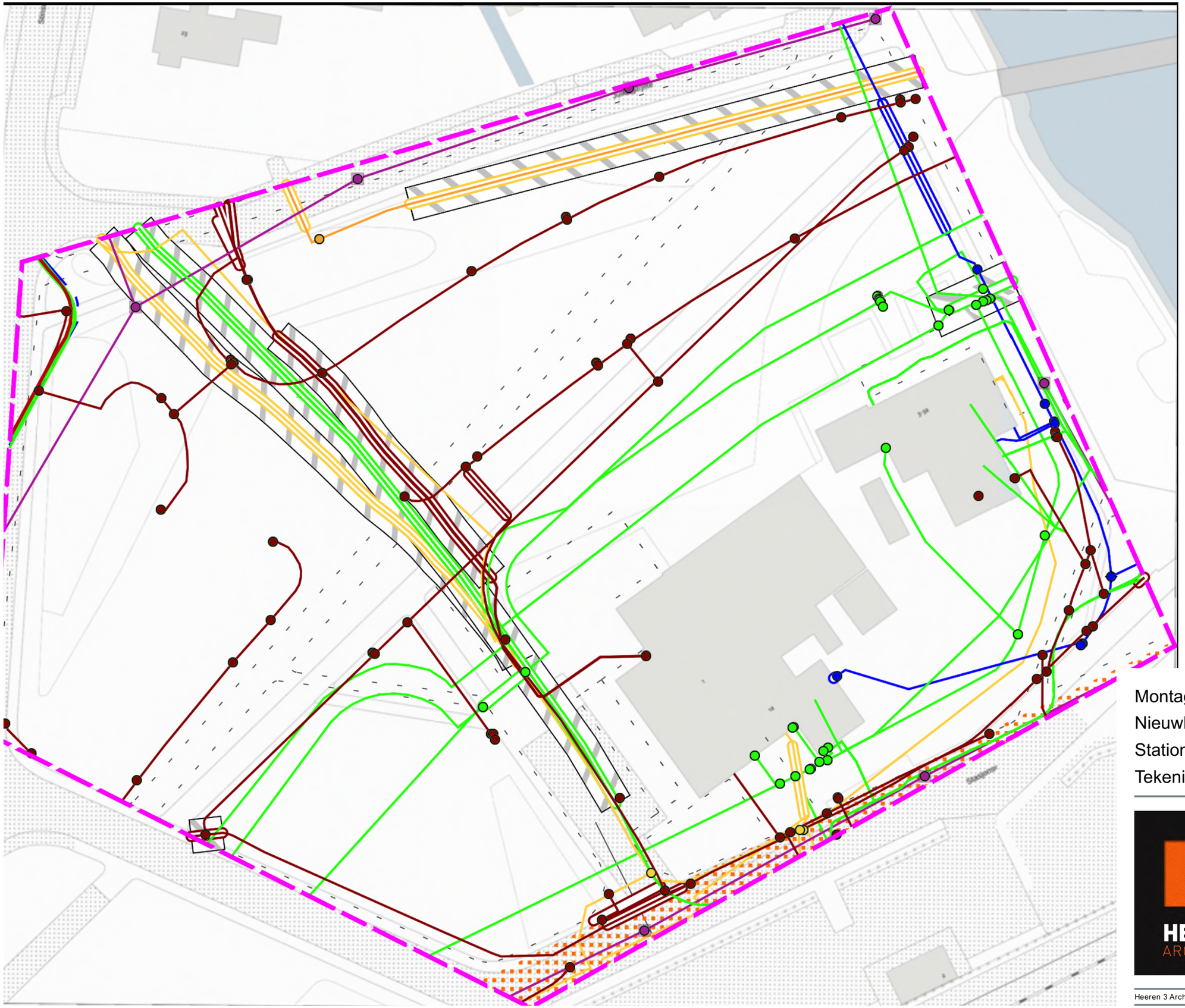
HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE
ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 03-03-2023
gewijzigd .

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl



Discipline - netbeheerder

- Buisleiding Gevaarlijke Inhoud - N.V Nederlandse Gasunie Oost
- Gas Hoge Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Gas Lage Druk - Stedin Netbeheer B.V. S&O - KLIC (WIN) beheer
- Middenspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Laagspanning - Liander N.V. Pac 2Ai68G2
- Datatransport - KPN B.V. Centercode 13395, de heer M. Drie.
- Datatransport - N.V. Kabeltelevisie N.O. Friesland
- Datatransport - Ziggo B.V.
- Water - Vitens 4500162926
- Riool Vrijverval - Gemeente Noardeast-Fryslân & Dantumadiel

onderlegger klic onzeker!

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Tekening Klic

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal
datum 17-02-2023
gewijzigd .

2235-SO-S

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

VERSLAG FEANWALDEN WOK LOCATIE D.D. 15 MAART 2023 TE DAMWALD.

Aanwezig:	de heer Gerben Wiersma	Wethouder Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Grondzaken Gemeente Dantumadiel (G)
	mevrouw [redacted]	Grondzaken Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Heeren 3 Architecten (H3)
	de heer [redacted]	Heeren 3 Architecten (H3)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (M)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (verslag)

		ACTIE
1	<u>Opening</u> De heer [redacted] opent het overleg bij de gemeente te Damwald op locatie. Vervolgens stellen alle aanwezige personen zich kort aan elkaar voor.	
	<u>Feanwalden Lotusplaza Wok locatie</u> De heer [redacted] geeft aan dat er een overleggen plaatsvinden inzake de koop van de Lotusplaza Wok Locatie en licht kort de huidige status toe.	
2	<u>Gemeente</u> De heer [redacted] licht de huidige plannen en ideeën toe op basis van de meest recente tekeningen. Vervolgens licht de heer [redacted] de meest recente tekeningen, impressies en uitgangspunten toe. De verkaveling inclusief openbare weg, welke eigendom wordt in de plannen betekend een overschot van ongeveer 579 m². Wanneer de verkaveling plaats vindt waarbij de openbare weg eigendom is van Montagne, zijn de m² vrijwel gelijk aan elkaar. In deze situatie levert de gemeente ongeveer 13 m² meer ten opzichte van de verkrijging gronden Lotusplaza Wok locatie. De heer [redacted] geeft aan dat het betrekken van de omwonenden en het goed informeren van groot belang is. In onderzoeken binnen de gemeente is naar voren gekomen dat er vraag is naar appartementen, maar dit plan dient wel onder de bewoners van Feanwâlden getoetst te worden. Dit kan georganiseerd worden door middel van een inloopavond en hierbij dorpsbelang aan te sluiten. Hierbij dienen de plannen niet concreet gepresenteerd te worden, maar kan het globale plan wel in grove lijnen gepresenteerd worden. Hiervoor wordt eerst een principebesluit genomen en vervolgens kan de inloopavond georganiseerd worden. Voor de juiste volgorde moet er een planning gemaakt worden welke acties er stap voor stap gezet moeten worden.	G/M G/M
3	<u>Grondzaken</u> o De heer [redacted] en mevrouw [redacted] geven aan dat wegens de grondruil het Didam-arrest deze ontwikkeling ingewikkelder maakt. Voor de juiste argumentatie en onderbouwing vanuit de gemeente worden de volgende acties in de nabije toekomst uitgezet. - De plannen inzake de grondruil en het ontwikkelen van appartementen op een andere locatie in het park dienen gepubliceerd te worden. Hiervoor dient Montagne eerst de koopovereenkomst getekend te hebben. Op deze publicatie hebben andere personen de mogelijkheid om binnen 20 dagen bezwaar te maken. - Er worden taxatierapporten voor beide percelen opgesteld. Dit gebeurd door middel van diverse taxaties waarbij de diversiteit erin zit dat de gronden bestemd zijn met verschillende bestemmingen zoals groen, wonen en horeca. De heer [redacted] wil graag met de afdeling grondzaken de uitgangspunten gezamenlijk bepalen voordat de taxaties uitgezet worden.	G/M

	○ De heer [redacted] zet deze taxaties vanuit de gemeente Dantumadiel uit en verwacht binnen 2 á 3 weken meer duidelijkheid te hebben over de waardes. ○ De heer [redacted] geeft aan dat wanneer er vanuit Montagne forse bedragen bijgestort moeten worden om de grondruil mogelijk te maken, de exploitatie voor Montagne niet haalbaar is. In nader overleg dienen zaken in de anterieure overeenkomst juist met elkaar worden vastgelegd hoe de gronden eventueel geruild kunnen worden en welke kosten voor rekening zijn van de diverse partijen.	
4	<u>De Westereen, locatie Old Dutch</u> De heer [redacted] geeft aan dat er contact is geweest met de grondeigenaar van de locatie Old Dutch in De Westereen. De gemeente is ook met deze grond bezig om de situatie bij het spoor veiliger te maken. De heer [redacted] licht kort de eerste ideeën en schetsen van Montagne toe en hierop reageert de gemeente positief. De vervolgactie om de plannen nader te bespreken worden uitgezet. De heer [redacted] plant hiervoor een afspraak in waarbij de gemeente, de huidige grondeigenaar de heer [redacted] en Montagne aanwezig zijn.	G
5	<u>Sluiting</u> De heer [redacted] dankt een ieder voor zijn inbreng en sluit het overleg waarin alle partijen positief gestemd waren inzake deze ontwikkeling en de meest recente tekeningen.	
6	<u>Datum volgend overleg</u> Het volgende overleg vindt plaats op 4 april 2023 om 09:00 in Damwald bij de gemeente op locatie.	

RK/MK
17-03-2023

ACTIEPUNTENLIJST

VERSLAG D.D.* AGENDAPUNT		ACTIE
15-03-2023 *2	Inloopavond omwonenden organiseren	G/M
15-03-2023 *2	Planning maken juiste stappen ten behoeve van voortgang ontwikkeling	G/M
15-03-2023 *3	De heer [redacted] zet taxatierapporten uit. Uitgangspunten gezamenlijk (grondzaken en Montagne) bepalen.	G/M
15-03-2023 *4	De heer [redacted] plant een afspraak in inzake de ontwikkeling van de locatie Old Dutch in De Westereen	G

Gearchiveerd: dinsdag 30 januari 2024 14:37:04
Van: [redacted]
E-mailbericht ontvangen om: Wed, 19 Apr 2023 14:46:01
Verzonden: Wed, 19 Apr 2023 12:45:55
Aan: '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling' '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling' [redacted]
Onderwerp: Lotusplaza Feanwalden
Urgentie: Normal
Precisie: None

Beste [redacted],

Montagne heeft ons benaderd voor het opstellen van het benodigde bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Lotusplaza in Feanwâlden. Wij hebben begrepen dat jij voor dit plan de behandelend ambtenaar bent. Graag willen wij een startoverleg inplannen waarin we met elkaar de uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan doornemen. Dat wil zeggen; bespreken planvoornemen, bestemmingsplanopzet, planning en overige ter tafel komende zaken. Mochten vanuit de gemeente aandachtspunten zijn voor het op te stellen bestemmingsplan dan kan dat ook tijdens dit overleg besproken worden.

Wij hebben een moment in de agenda geprikt, namelijk 2 mei om 10.00 uur. Wij horen graag of deze datum en tijd ook voor jou past, dan wel een voorstel voor een alternatieve tijd of datum.

Wat ons betreft kan dit overleg digitaal plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur voor de leefomgeving / projectleider (aanwezig maandag t/m donderdag)

Balthasar Bekkerwei 76 T: 058-2152515
8914 BE Leeuwarden M: 06-55552581

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Verzonden: maandag 1 mei 2023 15:10
Aan: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted]; [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: FW: Taxatie gronden Feanwalden

> Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted]. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Goedemiddag heer [redacted] en mevrouw [redacted]

Op 21 maart, zie onderstaande mail, hebben wij akkoord gegeven op de taxatieopdracht.
Conform de taxatieopdracht moet uiterlijk 3 weken na opdrachtverstrekking de taxaties opgeleverd worden waarbij de opdracht uiterlijk 29 maart 2023 verstrekt wordt.

Zodoende zijn wij benieuwd naar de uitkomsten hiervan en de huidige status/ ontwikkelingen binnen de gemeente Dantumadiel inzake deze grondposities.

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Verzonden: dinsdag 21 maart 2023 13:39
Aan: '[redacted]' <[redacted]>
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: FW: Taxatie gronden Feanwalden

Goedemiddag heer [redacted],

Ons inziens is dit inderdaad de juiste omschrijving van de taxatieopdracht en geven wij hierop akkoord.
Bedankt voor de afstemming en wij zijn benieuwd naar de uitkomsten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

> **Van:** "[redacted]" <[redacted]>
> **Datum:** 20 maart 2023 om 15:05:25 CET
> **Aan:** [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
> **Onderwerp: Taxatie gronden Feanwalden**
>
> Geachte heer [redacted], Beste [redacted]
>
> Bijgaande offerteaanvraag en omschrijving van de taxatieopdracht wil ik gaan verzenden. Ben je akkoord met de inhoud daarvan.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> Medewerker Vastgoed en Grondzaken
>
> Cluster Omjouwing en Ekonomy, eenheid Ekonomy en Fêstgoed
>
> 1. [redacted]

gemeente dantumadiel

Uw brief van:
Uw kenmerk:

Ons adres: Postbus 22
9104 ZG Damwâld
Ons telefoonnr: (0519) 29 88 88
Ons whatsapp nr: (06) 120 830 46
Ons e-mailadres: info@dantumadiel.frl
Ons kenmerk: 2023

Website: www.dantumadiel.frl

Behandeld door: [redacted]
Bijlage(n):

Datum: 20 maart 2023
Datum verzending:

Taxatiebureau
straat
Plaats

Onderwerp: Taxatie

Geachte heer/mevrouw,

Ten behoeve van het nemen van een aan- en verkoopbeslissing heeft de gemeente Dantumadiel de waardes van verschillende percelen grond nodig. Voor de vaststelling van de waarde per vierkante meter willen we gebruik maken van de expertise van een taxateur.

Gronden
Het gaat om de taxatie van de gronden – geheel of gedeeltelijk- kadastraal bekend:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Huidige bestemming
Veenwouden	F	4699	2509	Horeca
Veenwouden	F	4692	130	Horeca
Veenwouden	F	4776	14043	Groen

Offerte
Aan u wordt gevraagd een offerte uit te brengen voor het maken van een taxatierapport.

Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692 zijn wij op zoek naar:
- de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de planologische bestemming ‘Groen’
- de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de huidige planologische bestemming ‘Horeca’

Voor de percelen met perceelnummer 4776 zijn wij op zoek naar:
- de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de planologische bestemming ‘Wonen - woongebouw’
- de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de huidige planologische bestemming ‘Groen’

Na beoordeling van de ontvangen offertes zal er een opdracht worden verstrekt.

Planning
De taxaties moeten uiterlijk 3 weken na opdrachtverstrekking opgeleverd worden.

Afspraken
Wij ontvangen graag uiterlijk 27 maart 2023 uw offerte via het emailadres [redacted].
Uiterlijk 29 maart 2023 wordt de opdracht verstrekt op basis van één van de ingediende offertes.

Vragen
Voor vragen kunt u contact opnemen met [redacted] van de gemeente Noardeast-Fryslân via het bovenstaande telefoonnummer.

TAXATIERAPPORT

Percelen grond Stasjonswei Feanwalden



Makelaardij Friesland

Taxateur
[redacted]

Opdrachtgever
Gemeente Dantumadiel
de heer [redacted]
Hynsteblom 4
9104BR Damwâld

Waardepeildatum
21 april 2023

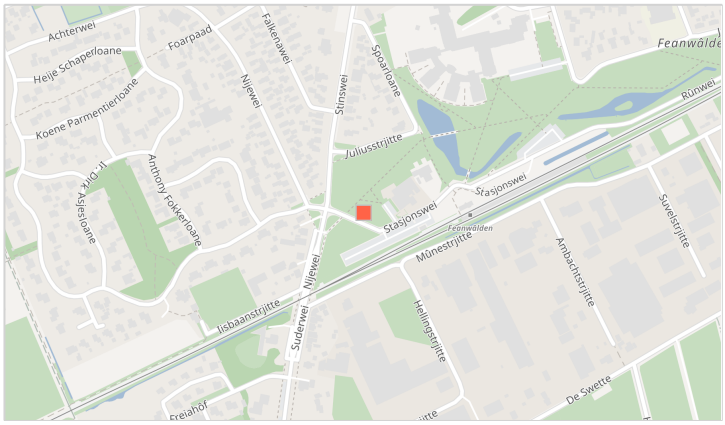
Rapportdatum
15 mei 2023

Makelaardij® Friesland

NRVT Register-Taxateur

Rapport samenvatting

Dossiernummer:	**2023-05-022**
VMS taxatienummer:	**68451123**
Complex:	**Stationsgebied Feanwalden**
Adres:	**Percelen grond Stasjonswei Feanwalden**
Park / gebouwnaam:	**Stationsgebied Feanwalden**
Eigenaar:	**Gemeente Dantumadiel en Westerhoeve Vastgoed B.V.**
Type eigendom:	**Eigendom**
Te taxeren belang:	**Eigendom**
Perceeloppervlakte:	**16.682 m²**



Waardering

Opdrachtgever:	**Gemeente Dantumadiel**
Contactpersoon:	**de heer** [redacted]
Doel taxatie:	**Verkoop**
Taxateur:	[redacted]
Waardepeildatum:	**vrijdag 21 april 2023**
Marktwaarde per m²:	**-**



Het object is per 21-04-2023 getaxeerd op:

-

Marktwaarde met bijzondere uitgangspunten

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Gebruik
G	Onderbouwing
H	Algemene uitgangspunten
I	Waardebegrippen en definities
J	Bijlagen

A Opdracht

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Gemeente Dantumadiel
Ter attentie van:	de heer [redacted]
Adres:	Hynsteblom 4, 9104BR te Damwâld
Telefoonnummer:	[redacted]
E-mailadres opdrachtgever:	[redacted]

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	Makelaardij Friesland
Uitvoerend taxateur:	[redacted]
Adres:	Heliconweg 6, 8914 AS te Leeuwarden
Telefoonnummer:	[redacted]
E-mailadres:	[redacted]
Lid van / aangesloten bij:	Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) TMI Taxatiemanagement Instituut Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Ingeschreven in het register onder nummer:	[redacted]
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	De taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019. De taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed.

A.3 CONTROLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie:	Makelaardij Friesland
Controlerende / tweede taxateur:	[redacted]
Adres:	Heliconweg 6, 8914 AS te Leeuwarden
Telefoonnummer:	[redacted]
E-mailadres:	[redacted]
Lid van / aangesloten bij:	NVM
Ingeschreven in het register onder nummer:	[redacted]
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	De taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019. De taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: **woensdag 12 april 2023**

Toelichting opdrachtverstrekking
Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de taxatieopdracht.
Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht.

De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben wel verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport. Voor de bevestiging van de opdracht wordt verwezen naar de opdrachtbevestiging.

Aanpassingen na opdrachtverstrekking
Niet van toepassing.

Opdrachtvoorwaarden
Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019.
- Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 12 december 2019.
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, versie 1 januari 2022.

Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en/of IVS 2020 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Interne kwaliteitsborging
Ondergetekende is in dienst van Makelaardij Friesland BV en is niet in loondienst of ander vaste betrekking bij de eigenaar en/of bank.

Roulatie
In de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, versie 1 januari 2022 is het volgende bepaald:
Teneinde te voorkomen dat sprake is van een bedreiging van de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en zorgvuldigheid:
a. verricht de Register-Taxateur niet meer dan zes jaar achtereenvolgend een Professionele Taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde Vastgoedobject;
b. verricht het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden niet meer dan negen jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde Vastgoedobject.

Onafhankelijkheid
Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en/of het getaxeerde en is tenminste één jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt artikel 11 van Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)
De taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019.
De taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed.

Plausibiliteit
Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
Taxateur heeft geen interne en geen externe inspectie van het object gedaan.
Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
Taxateur geeft geen garanties op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Taxatiestandaarden
Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019.
- Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 12 december 2019.
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, versie 1 januari 2022.

Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en/of IVS 2020 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht
Ondergetekende komt naar beste vermogens tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben en conformeert zich aan de aan hem gestelde normen als NVM. Makelaardij Friesland BV heeft en een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering en valt onder het tuchtrecht voor NVM leden en onder het tuchtrecht van het NRVT.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

De percelen grond:
Veenwouden sectie F nummer 4699 groot 2509 m² bestemming: Horeca
Veenwouden sectie F nummer 4692 groot 130 m² bestemming Horeca
Veenwouden sectie F nummer 4776 groot 14043 m² bestemming Groen

De oppervlakte van de percelen bedraagt totaal ca. 16.682 m².

Adres:	**Percelen grond Stasjonswei Feanwalden**
VMS-taxatienummer:	**68451123**
Type eigendom:	**Eigendom**
Waardepeildatum:	**vrijdag 21 april 2023**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	**Verkoop**
Toelichting doel van de taxatie:	Onderhavige taxatie is opgesteld ten behoeve van een verkoopbeslissing met betrekking tot vastgoed. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever(s). Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta: **Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).**

nvt:
Met bijzondere uitgangspunten

EUR -
Zegge: nuleuro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692: de marktwaarde van onbebouwde grond per m² (inkl. BTW) uitgaande van de planologische bestemming 'Groen' **EUR 10**

Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692: bestemming groen

Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692: de marktwaarde van onbebouwde grond per m² (inkl. BTW) uitgaande van de huidige planologische bestemming 'Horeca' **EUR 85**

Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692: bestemming Hoereca

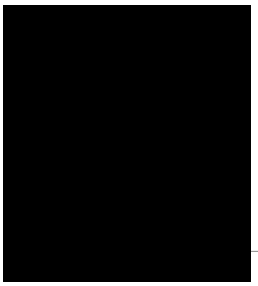
Voor de percelen met perceelnummer 4776: de marktwaarde van onbebouwde grond per m² (inkl. BTW) uitgaande van de planologische bestemming 'Wonen - woongebouw' **EUR 400**

Voor de percelen met perceelnummer 4776: bestemming Woongebouw

Voor de percelen met perceelnummer 4776: de marktwaarde van onbebouwde grond per m² (inkl. BTW) uitgaande van de huidige planologische bestemming 'Groen' **EUR 10**

Voor de percelen met perceelnummer 4776: bestemming Groen

Handtekening taxateur:



Datum en plaats: **15 mei 2023** | **Leeuwarden**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: **vrijdag 21 april 2023**

Mate van inspectie: **Externe inspectie**

Inspectie uitgevoerd door: [redacted]

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur [redacted]
De taxateur heeft de locatie feitelijk opgenomen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

*Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;

* De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;

* In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;

* Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);

* Op het getaxeerde zijn conform (mondelinge) opgave van de opdrachtgever en/of (toekomstig) eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig.

Bijzondere uitgangspunten
Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum.

De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben wel verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren.

Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692:
de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de planologische bestemming ‘Groen’
de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de huidige planologische bestemming ‘Horeca’

Voor de percelen met perceelnummer 4776:
de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de planologische bestemming ‘Wonen - woongebouw’
de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de huidige planologische bestemming ‘Groen’

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Niet van toepassing.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluiten gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheids verzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692:
- de marktwaarde van onbebouwde grond per m² uitgaande van de planologische bestemming ‘Groen’ € 10,-- (inkl. BTW)
- de marktwaarde van onbebouwde grond per m² uitgaande van de huidige planologische bestemming ‘Horeca’ € 85,-- (inkl. BTW)

Voor de percelen met perceelnummer 4776:
- de marktwaarde van onbebouwde grond per m² uitgaande van de planologische bestemming ‘Wonen - woongebouw’ € 400,-- (inkl. BTW)
- de marktwaarde van onbebouwde grond per m² uitgaande van de huidige planologische bestemming ‘Groen’ € 10,-- (inkl. BTW)

Het perceel Dokkum D 2525 (het perceel waarop appartementen staan) is recent verkocht voor € 361 per m² (incl. BTW)
De referentietransacties betreffen redelijk recent verkochte percelen in Dokkum waarbij de bandbreedte van de koopsom varieert van ca. € 305,-- p/m² tot ca. € 312,-- p/m² (incl. BTW).

De bouwkavels zijn grondgebonden vrije kavels dit in tegenstelling tot het getaxeerde. Normaliter is bouwgrond voor appartementen duurder,

Aanpassingen op conceptrapportage
Niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Na de inspectiedatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de taxatie.

Taxatie onnauwkeurigheid
De mate van subjectiviteit in de professionele taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de geregistreerde taxateur van de risico’s van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
de informatievoorziening; deze is hier voldoende
een gebrek aan marktinformatie; deze is hier voldoende
marktomstandigheden; deze zijn wispelturig gezien de huidige inflatie/ stijgende bouwkosten en oplopende renten
algemene taxatie onnauwkeurigheid. deze is altijd in enige mate aanwezig.

Gezien het feit dat er voldoende informatie is verkregen/ aanwezig is omtrent bovengenoemde is de schattingsonzekerheid aangaande deze taxatie gering.

Er heeft geen officiële NEN 2580 meting plaats gevonden, de inmeting is door ondergetekende zelf uitgevoerd. Er kunnen derhalve geringe afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580 optreden. Dit zal geen invloed op de getaxeerde waarde hebben.

Ondergetekende heeft niet geïnspecteerd onder de vloeren of op de daken en in de dakgoten. Indien zich daar onverhoopt gebreken openbaren is daar in deze taxatie geen rekening mee gehouden. Ondergetekende accepteert daarvoor geen aansprakelijkheid.

De onlangs uitgebroken oorlog in Oekraïne, kan escaleren en zou in het slechtste geval zelfs kunnen leiden tot een wereldoorlog. Momenteel ligt dat nog niet in lijn met de verwachtingen. Wel zijn er zijn wereldwijd sancties tegen Rusland getroffen en / of aangekondigd, Die zullen ook van invloed zijn op de Nederlandse economie. Het is echter nog te vroeg om de invloed op de waarden van onroerende zaken te kunnen waarnemen, of te voorspellen.

De discussie rond de stikstof- en PFAS-wetgeving is volop in beweging. Dit heeft een vooralsnog onvoorspelbare uitwerking op de Nederlandse vastgoedmarkt. Overheden weten ook niet waar ze aan toe zijn, waardoor terughoudendheid is ontstaan in het verstrekken van vergunningen.
Door de grote onduidelijkheid liggen veel (grootschalige) bouw- en infrastructurele projecten stil en worden vergunningen beperkt verstrekt. Dit kan zowel op toekomstige ontwikkelingen als op het bestaande vastgoed van invloed zijn. In het actuele referentiekader, dat ten grondslag ligt aan deze taxatie, zijn de eventuele gevolgen van de stikstof- en PFAS-problematiek nog niet zichtbaar, terwijl de impact groot kan zijn.
Rekening houdend met bovenstaande dienen wij ons, door het gebrek aan vergelijkbare transacties, meer dan voorheen te baseren op onze 'eigen' beoordeling van de waarde van het object. Dit resulteert in een grotere schattingsonzekerheid die verbonden is aan onze waardering dan wanneer er sprake is van een stabiele marktsituatie met een normaal transactievolume en een goed referentiekader. De ontwikkelingen rond de stikstof- en PFAS-wetgeving zijn onduidelijk, maar kunnen op korte termijn gevolgen hebben voor de waardering van het vastgoed.

Met inachtneming van bovenstaande algemene disclaimers acht ondergetekende deze taxatie voldoende nauwkeurig.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
Niet van toepassing.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Eigendomsbewijs	Ja	19-04-2023	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	19-04-2023	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	10-05-2023	www.bodemloket.nl
Bestemmingsplan	Ja	10-05-2023	www.ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Ja	10-05-2023	Gemeente Dantumadiel
Meetcertificaat	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Overige gegevens	Ja	19-04-2023	Gemeente Dantumadiel

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:
De comparatieve methode.

Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en):

Het object betreft geen bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object. Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de comparatieve methode (vergelijkingsmethode).

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
Taxateur heeft geen interne en geen externe inspectie van het object gedaan.
Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
Taxateur geeft geen garanties op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:



Datum en plaats: **15 mei 2023** | **Leeuwarden**

C SWOT ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

Nabij treinstation

Zwaktes

Geen bijzondere zwaktes

Kansen

Bestemmingswijziging kan een andere invulling geven dan de huidige staat

Bedreigingen

Rente:
De prijzen van vastgoed zijn in Nederland sterk afhankelijk van de financierbaarheid en de financieringslasten en daarmee van het heersende rentepeil. De laatste manden stijgt de rente snel hetgeen kopers maant tot voorzichtigheid. Dit heeft ongetwijfeld invloed op de waarde van vastgoed.

De onlangs uitgebroken oorlog in Oekraïne, kan escaleren en zou in het slechtste geval zelfs kunnen leiden tot een wereldoorlog. Momenteel ligt dat nog niet in lijn met de verwachtingen. Wel zijn er zijn wereldwijd sancties tegen Rusland getroffen en / of aangekondigd, Die zullen ook van invloed zijn op de Nederlandse economie. Het is echter nog te vroeg om de invloed op de waarden van onroerende zaken te kunnen waarnemen, of te voorspellen.

De discussie rond de stikstof- en PFAS-wetgeving is volop in beweging. Dit heeft een vooralsnog onvoorspelbare uitwerking op de Nederlandse vastgoedmarkt. Overheden weten ook niet waar ze aan toe zijn, waardoor terughoudendheid is ontstaan in het verstrekken van vergunningen.
Door de grote onduidelijkheid liggen veel (grootschalige) bouw- en infrastructurele projecten stil en worden vergunningen beperkt verstrekt. Dit kan zowel op toekomstige ontwikkelingen als op het bestaande vastgoed van invloed zijn. In het actuele referentiekader, dat ten grondslag ligt aan deze taxatie, zijn de eventuele gevolgen van de stikstof- en PFAS-problematiek nog niet zichtbaar, terwijl de impact groot kan zijn.
Rekening houdend met bovenstaande dienen wij ons, door het gebrek aan vergelijkbare transacties, meer dan voorheen te baseren op onze 'eigen' beoordeling van de waarde van het object. Dit resulteert in een grotere schattingsonzekerheid die verbonden is aan onze waardering dan wanneer er sprake is van een stabiele marktsituatie met een normaal transactievolume en een goed referentiekader. De ontwikkelingen rond de stikstof- en PFAS-wetgeving zijn onduidelijk, maar kunnen op korte termijn gevolgen hebben voor de waardering van het vastgoed.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verkoop: **Redelijk**

Verkoopbaarheid
In een straal van 10 km rond Feanwalden staan momenteel volgens Funda bij makelaars ca. 22 bouwkavels (vrije sector) te koop. De afgelopen periode zijn er volgens Funda in de vrije markt ca. 5 verkooptransacties geweest in dit segment.

Er kan worden gesproken van een redelijk dynamische vrije markt.

Verkooptijd (maanden): **3 maanden**

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: **Gemeente Dantumadiel en Westerhoeve Vastgoed B.V.**

Type eigendom: **Eigendom**

Te taxeren belang: **Eigendom**

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte (m²)	Grondwaarde	Eigenaar	% eigendom
Veenwouden	VWD01	F	4699		2.509	-	Westerhoeve Vastgoed B.V.	100,00%
Veenwouden	VWD01	F	4692		130	-	Westerhoeve Vastgoed B.V.	100,00%
Veenwouden	VWD01	F	4776		14.043	-	Gemeente Dantumadiel	100,00%
Totaal					**16.682**	**-**		

Aantekeningen kadastraal object
Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692:
Eigenaar: Westerhoeve Vastgoed B.V.

Voor de percelen met perceelnummer 4776:
Eigenaar: Gemeente Dantumadiel
Publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Betrokken bestuursorgaan Provincie Fryslân
Afkomstig uit stuk Hyp4 56817/125 Ingeschreven op 25-06-2009 om 09:00

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waardeverminderende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen rusten op het gewaardeerde. Taxateur heeft geen aanleiding te veronderstellen dat er waardebeïnvloedende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en dergelijke van toepassing zijn.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: **Ja**

Bestemmingsplan
Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd gemeente Dantumadiel
bestemmingsplan vastgesteld (2021-07-05)

Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692:
plekinfo
Enkelbestemming Horeca
Maatvoering
maximum bouwhoogte: 9 m
maximum goothoogte: 6 m

Voor de percelen met perceelnummer 4776:
Enkelbestemming Groen

Artikel 8 Groen
8.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- groenvoorzieningen in de vorm van park en opgaand groen en grasperken;
- speelterreinen en speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende
- openbare nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- waterlopen, waterberging en waterpartijen;
- wegen en paden;
- bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bruggen/dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels
op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.
voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van:
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

een goede woonsituatie;
de verkeersveiligheid;
de sociale veiligheid;
de milieusituatie;
de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
waterlopen en waterpartijen te dempen;

de in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
de in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van een werk of de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van waterlopen en waterpartijen.

Artikel 9 Horeca
9.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
gebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven,

en tevens voor:
een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zoals genoemd in bijlage 2;
ondergeschikte bebouwing bij bedrijfswoningen,

met de daarbij behorende:
groenvoorzieningen;
openbare nutsvoorzieningen;
parkeervoorzieningen;
speelterreinen en speelvoorzieningen;
tuinen, erven en terreinen;
waterlopen en waterpartijen;
wegen en paden;
bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

9.2 Bouwregels
Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien dat meer is;
het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;
de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
bij een bedrijfswoning mag ondergeschikte bebouwing worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
ondergeschikte bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
de ondergeschikte bebouwing dient ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
de goothoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3 Nadere eisen
Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte, bouwhoogte en de afmetingen van gebouwen en overkappingen en, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
een goede woonsituatie;
de verkeersveiligheid;
de sociale veiligheid;
de milieusituatie;
de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Specifieke gebruiksregels
Onder een met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteiten anders dan productiegebonden detailhandel en/ of ondergeschikte detailhandel;
het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte bebouwing bij een bedrijfswoning voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit is het geval als:
de oppervlakte meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen, met een maximum van 45 m²;

de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin niet primair is;
de oppervlakte van een reclamebord meer bedraagt dan 0,5 m²;
parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
er sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publiekaantrekkende werking;
buitenopslag van goederen plaatsvindt;
het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor detailhandelsactiviteiten bij een aan-huis-verbonden beroep, anders dan direct voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels
Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
een goede woonsituatie;
de verkeersveiligheid;
de sociale veiligheid;
de milieusituatie;
de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:
het bepaalde in lid 9.1 voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, mits dit aan-huis-verbonden beroep of bedrijf naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die wel zijn genoemd.

De bovenstaande en in de bijlage verstrekte gegevens, betreffende de bestemming zijn verkregen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl op d.d. 10 mei 2023.

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
Niet van toepassing.

Vestigingseisen
Er zijn geen specifieke vestigingseisen benoemd door de overheid.

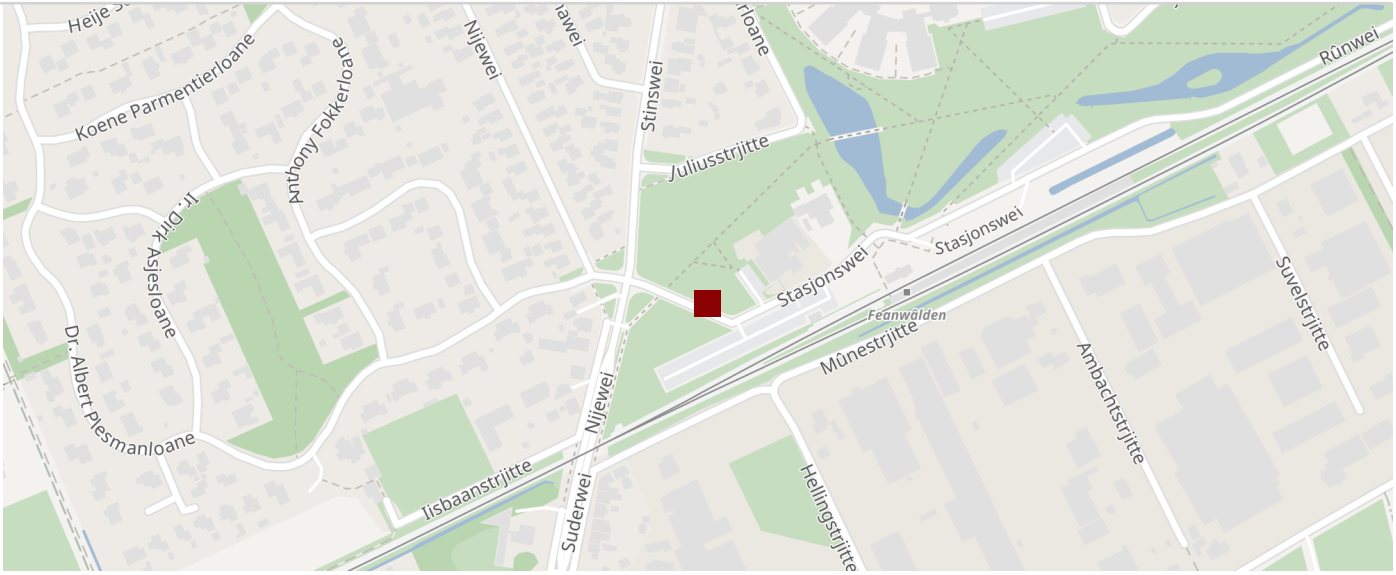
Fiscale aspecten
Geen bijzonderheden bekend.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
Er zijn taxateur geen bijzonderheden bekend.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT







E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Veenwouden (officieel, Fries: Feanwâlden, [f?.?n'v?:dn]?) is een dorp in de gemeente Dantumadeel in de Nederlandse provincie Friesland. Het ligt op geringe afstand van Leeuwarden, Drachten en Dokkum, ten noorden van Noordbergum en ten westen van Zwaagwesteinde.

Het dorp telde in 2021 3.605 inwoners. Tezamen met Veenwoudsterwal vormt Veenwouden een dorpsgemeenschap. Een deel van de buurtschap Kuikhorne valt onder het dorp, net als de streek Buitenveld dat in het noordelijke verlengde is gelegen van Veenwouden. Sinds 2009 is de Friese naam van het dorp de officiële. Waar voorheen op de plaats- en straatnaamborden zowel de Friese als de Nederlandse namen werden vermeld, worden sindsdien alleen nog de officiële Friese namen vermeld.

Doordat het dorp is gelegen aan de spoorlijn Groningen - Leeuwarden heeft Veenwouden zich ontwikkeld tot een forensenplaats. Op station Feanwâlden stopt 4 keer per uur een trein, 2 stoptreinen en 2 sneltreinen in beide richtingen.

Goede stand en ligging in de dorpskom, nabij het trainstation

Omgeving en belendingen
De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen, chinees restaurant, trainstation en groenvoorzieningen met wegen en parkeerplaatsen.

Bereikbaarheid: **Goed**

Met eigen vervoer: goed bereikbaar. Op ca. 1 kilometer afstand is de N356 gelegen (Centrale As Dokkum - Drachten en vice versa). In 2016 is de Centrale As gerealiseerd. Deze is aangelegd om onder andere de bereikbaarheid van het noorden van Friesland te vergroten. Deze autoweg, die onderdeel is van de N356, loopt ten zuiden van Veenwouden en vormt als het ware een tweede rondweg, die niet ver van de bestaande rondweg ligt. Door de afgenomen verkeersintensiteit door het dorp verliest de oude ringweg (deels) zijn functie. Hierdoor heeft in de afgelopen jaren een grote herinrichting kunnen plaatsvinden, onder andere met een groene verbinding tussen dorp en station, waar vroeger de oude ringweg lag.

Beschikbaarheid openbaar vervoer
Er is een treinstation op loopafstand.
Er is een bushalte op loopafstand.

Voorzieningen
Scholen
Veenwouden telt twee basisscholen. De Christelijke basisschool de Frissel met 97 leerlingen (1 oktober 2021) en de openbare basisschool dr. Theun de Vriesskoalle met 176 leerlingen (1 oktober 2021).

Rusthuizen
In Veenwouden zijn vanaf de jaren 20 verschillende rusthuizen gevestigd. De eerste verzorgingstehuizen in Veenwouden zijn ontstaan door de stichting Talma Rustoord. Deze stichting zette zich in voor ouderenverzorging.

Winkelcentrum
In 2006 is men begonnen met het bouwen van winkelcentrum de Koemarkt in het centrum van Veenwouden.

Parkeren op openbare weg: **Goed**

Bij het treinstation is een parkeervoorziening

Omschrijving milieuaspecten
Volgens het bodemloket, voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692:: "De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming".

Volgens het bodemloket, voor het perceel met perceelnummer 4776: Er moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995).

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving
Er zijn op korte termijn geen waarde beïnvloedende (planologische) wijzigingen te verwachten.

Locatiescore: **Goed**

De locatie is als goed te beoordelen, ghelegen in de dorpskom, nabij het treinstation.

F GEBRUIK

F.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Actuele gebruikssituatie
Hoerec pand momenteel niet in gebruik, rest is groenvoorziening

Voorgenomen gebruik
Horecapand onbekend
Groenvoorziening is het plan om 2 woongebouwen te bouwen met appartementen

Optimale aanwending (scenario analyse)
Op het moment is dit de meest optimale aanwending, gezien het huidige bestemmingsplan.

G ONDERBOUWING

G.1 MARKTVISIE EN REFERENTIES

Huurwoningmarkt Q3 2022 – verschillen in woningtype, jaar- en kwartaalvergelijking.

Nieuwbouwhuur populair in bewegelijke markt

Utrecht, 29 september 2022 – NVM en VGM NL maken vandaag de nieuwste kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen bekend. Het aantal huurtransacties in het kale huursegment, 77% van alle transacties, blijft dit derde kwartaal stabiel ten opzichte van het tweede kwartaal 2022. Vergeleken met het derde kwartaal van vorig jaar ligt het aantal transacties echter flink lager, in totaal 8,4%. Zeker het aantal transacties van woonhuizen, 24% van de transacties betreft een woonhuis, ligt met ruim 18% flink lager dan een jaar geleden. De gemiddelde prijsstijging van alle verhuringen totaal komt in vergelijking met een jaar eerder uit op 6,5%. De verhuurprijzen van woonhuizen zijn, vergeleken met een jaar eerder, met 9,4% gestegen en die van appartementen met 5,6%. De gemiddelde huurprijs van verhuurde appartementen ligt eind derde kwartaal een fractie lager dan in het vorige kwartaal en bedraagt nu € 1.239,-. Die van woonhuizen stijgt 4,8% naar € 1.302,-.

Lana Gerssen, waarnemend algemeen voorzitter NVM over de ontwikkelingen: “De huurprijsontwikkeling laat ook het afgelopen kwartaal nog steeds een forse stijging zien ten opzichte van een jaar geleden. Dat is een teken dat vraag en aanbod op deze markt nog lang niet in evenwicht zijn. We vragen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om richting en regie voor concrete oplossingen om de woningmarkt vooruit te helpen. Tot nu toe blijft dat veelal steken in plannen om de huidige schaarste te verdelen. Dat brengt de consument die achter het net vist niet veel verder. De minister zou er daarom ook goed aan doen om zijn oor te luisteren te leggen bij beleggers en projectontwikkelaars en te zorgen voor een stabiel investeringsklimaat. Dat leidt tot lange termijn perspectief en groeiend aanbod in zowel de huur- als de koopsector.”

Sander Groot, voorzitter VGM NL: ”De huurprijsontwikkeling ten opzichte van een jaar geleden is inderdaad nog fors. Kijken we echter naar de kwartaalontwikkeling dan zien we een genuanceerder beeld. Vooral in de zeer sterk stedelijke gebieden, zoals Amsterdam en Rotterdam, waar de druk in de gehele woningmarkt groot was, zien we nu een stabilisering van de huurprijzen. Steden en regio’s zoals Utrecht en Almere, Flevoland en Limburg laten zelfs een lichte daling zien. Of dit een eenmalige of een meer structurele ontwikkeling is moet nog blijken. De prijsstijgingen van de woningen die onze leden afgelopen kwartaal hebben verhuurd, zijn het gevolg van het grote aandeel - energiezuinige - nieuwbouwhuurwoningen en -appartementen. We merken dat huurders steeds vaker kijken naar de totale woonlasten. In een energiezuinig nieuwbouwhuis weet een huurder waar hij aan toe is. Het is dan ook van groot belang dat de pijplijn met nieuwbouwwoningen niet opdroogt als gevolg van vergaande regulering en fiscale maatregelen. Ook verduurzaming van bestaande huurwoningen moet structureel worden gestimuleerd.”

Vierkante meterprijs stijgt
De vierkante meterprijs van woningen die dit kwartaal zijn verhuurd ligt 7,5% hoger dan een jaar geleden. Wat duidelijk opvalt is de knik in de vierkante meterprijsontwikkeling in de afgelopen drie maanden. De prijs daalde flink van Q2 naar Q3 en die komt volledig op het conto van transacties van appartementen. De gemiddelde vierkante meterprijs van appartementen daalde met 3% naar € 16,05 per m². Dat is de grootste prijsdaling in een kwartaal sinds de start van de metingen in 2014. De gemiddelde prijs steeg dit kwartaal wel bij de verhuring van een woonhuis, met 7,2% naar € 11,39.

Gemiddelde grootte stabiliseert
De gemiddelde grootte van huurwoningen werd de afgelopen jaren steeds kleiner. Toch lijkt de daling van het aantal vierkant meters de laatste periode minder hard te gaan of iets te stabiliseren. De gemiddelde woonoppervlakte van woonhuizen daalt al een tijd niet meer en ligt rond de 113 meter. De gemiddelde oppervlakte van verhuurde appartementen komt dit kwartaal uit op 79 meter. Dit is een stijging ten opzichte van twee kwartalen hiervoor. Het is nog onduidelijk of dit een eenmalige stijging is, of dat de minimale grootte van verhuurde appartementen wellicht is bereikt.

Verschillen bestaande bouw en nieuwbouw
De gemiddelde grootte van nieuwbouw en bestaande bouw wijkt duidelijk af. Voor bestaande bouw beweegt de gemiddelde woninggrootte zich rond de negentig meter. De ontwikkeling van de grootte van nieuwbouwwoningen is een stuk grilliger. Dit kwartaal was de gemiddeld verhuurde nieuwbouwwoning bijna 75 meter groot. Een kwartaal eerder was het gemiddelde van (zeer) kleine nieuwbouw appartementen en grotere nieuwbouw eengezinswoningen circa 69 m². De vierkante meterprijzen van verhuurde nieuwbouwwoningen liepen de afgelopen kwartalen steeds verder weg van die van bestaande bouw. In het derde kwartaal komt daar nu een kleine terugslag in. Daar waar de gemiddelde prijs per m² van bestaande bouw nog licht steeg naar € 14,47, daalde die van nieuwbouwwoningen met 6,6% naar € 16,89 per m².
Het aandeel nieuwbouw in het totaal aantal verhuurde woningen is hoog en ligt dit kwartaal op bijna 20%. Dit is goed nieuws gezien de optimale energieprestatie van deze woningen in relatie tot de betaalbaarheid van de totale woonlasten.

Belangrijkste landelijke ontwikkelingen:
• Ook dit kwartaal laat een daling in het aantal transacties zien. Met name het aantal transacties van woonhuizen is gedaald ten opzichte van een jaar eerder
• De vierkante meterprijs van verhuurde woningen ligt dit kwartaal 7,5% hoger dan een jaar geleden; de vierkante meterprijs van verhuurde woonhuizen steeg met 7,2% naar € 11,39 per m² en die van appartementen met 6,9% naar € 16,05 per m²
• Wat bijdraagt aan de sterkere prijsstijging is dat er zeer veel -duurdere- appartementen zijn verhuurd en minder -goedkopere- woonhuizen. Het aandeel nieuwbouw in de totale verhuur blijft groot met bijna een vijfde deel van alle transacties
• De vierkante meterprijzen van verhuurde nieuwbouwwoningen zijn dit kwartaal gezakt van €18,08 naar €16,89 per vierkante meter ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij bestaande woningen lag de gemiddelde prijs dit kwartaal op €14,47 per m². Ten opzichte van een jaar eerder zijn de prijzen voor nieuwbouw gestegen met 12,2% en voor bestaande woningen 5,9%. Hiermee wordt het verschil tussen de prijzen van bestaande bouw en nieuwbouw steeds groter
• In de provincies met de hoogste vierkante meterprijzen, Zeeland en Zuid-Holland, ligt de prijsstijging op jaarbasis op meer dan 10% (Zeeland 11,7% en Zuid-Holland 12,9%). Een lichte daling is te zien in Flevoland (-2,0%) en Limburg (-1,8%)
• In de Zeer sterk stedelijke gebieden blijft de stijging op jaarbasis met 4,1% achter ten opzichte van de Sterk stedelijke gebieden (+9%) en Niet stedelijke gebieden (+8,8%)
• Op gemeenteniveau vinden de grootste prijsstijgingen plaats in Den Haag (+18,0%), Amstelveen (+15,0%) en Amersfoort (+12,0%). Het grote aandeel nieuwbouwtransacties is de verklaring hiervoor. Ook de steden Eindhoven en Groningen laten een stijging zien van meer

dan 10%. In Eindhoven komt dit ook door de toevoeging van nieuwbouw. In Groningen zit de stijging in met name het grotere aandeel transacties in het duurdere centrum
• Van de grotere steden laten Almere en Utrecht als enige een daling zien in de gemiddelde vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar eerder. In Utrecht daalde de prijs met 3,6% en in Almere 3,1%
• In Amsterdam (+6,6%) en Rotterdam (+1,3%) steeg de gemiddelde prijs ten opzichte van vorig jaar minder hard dan in de rest van het land.

Gemeubileerd en gestoffeerd segment
• Over het afgelopen kwartaal valt 77% van alle transacties in het kale huursegment, 15% zijn gestoffeerde woningen en 8% gemeubileerde woningen
• In het gemeubileerde en gestoffeerde segment is de gemiddelde huurprijs per m² licht gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Voor gestoffeerde woningen was de stijging 0,2% en voor gemeubileerde woningen 4,5%. De laatste kwartalen lijkt daar echter een stabilisatie zichtbaar.
• In het gestoffeerde deel van de markt bedraagt de gemiddelde vierkante meterprijs van verhuurde woningen in het derde kwartaal van dit jaar €18,46 en voor gemeubileerde woningen is dit €22,20
• Amsterdam en Rotterdam lieten in het gestoffeerde en gemeubileerde segment de grootste stijgingen zien. Amsterdam noteert +12% in het gemeubileerde segment en +11% in het gestoffeerde segment. In Rotterdam stijgen gemeubileerde woningen met 10% en gestoffeerde woningen noteren een plus van 16%.

Bron NVM 2022

Woningbelegging - Nederland
De vraag naar verhuurde woningen (beleggingsvastgoed) is de afgelopen jaren zeer goed geweest. Er is een grote vraag naar woningbeleggingen (verhuurde woningen) terwijl het aanbod van woningbeleggingen beperkt tot gering is. Volgens data van NVM zijn er in 2022 jaar in Nederland ca. 91 woningbeleggingen verkocht.

Bron: NVM/Brainbay 2022

Echter de beleggingsmarkt is niet transparant en veel transacties vinden onderhands plaats zonder dat het aanbod op Funda beland. Derhalve is weinig bekend op landelijk en regionaal niveau van het feitelijke aantal transacties van woningbeleggingen. Daarnaast zijn vele woningen vrij van huur en gebruik gekocht door beleggers en vervolgens verhuurd.

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De referentietransacties betreffen redelijk recent verkochte percelen in Dokkum waarbij de bandbreedte van de koopsom varieert van ca. € 305,-- p/m² tot ca. € 312,-- p/m².

De bouwkavels zijn grondgebonden vrije kavels dit in tegenstelling tot het getaxeerde.
Normaliter is bouwgrond voor appartementen duurder

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
10-11-2022	StadsDock Kavel 5	Dokkum	Overig terrein	812	-	€ 252.400	€ 310,84
04-10-2021	StadsDock Kavel 6	Feanwâlden	Overig terrein	1.072	-	€ 329.000	€ 306,90
09-8-2021	StadsDock Kavel 25	Feanwâlden	Overig terrein	1.233	-	€ 385.000	€ 312,25

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

Referentie type: **koop** | Adres: **StadsDock Kavel 5 - 9101 Dokkum**

Transactiedatum:	**10-11-2022**	Koopsom kk:	**€ 252.400**
Adres:	**StadsDock Kavel 5**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 310,84**
Plaats:	**Dokkum**	Perceeloppervlak:	**812**
IPD type:	**Overig terrein**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**812**	Eigendom:	
		Energielabel:	**- / Geen**



Referentie type: **koop** | Adres: **StadsDock Kavel 6 - 9101 Feanwâlden**

Transactiedatum:	**04-10-2021**	Koopsom kk:	**€ 329.000**
Adres:	**StadsDock Kavel 6**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 306,90**
Plaats:	**Feanwâlden**	Perceeloppervlak:	**1.072**
IPD type:	**Overig terrein**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**1.072**	Eigendom:	
		Energielabel:	**- / Geen**



Referentie type: **koop** | Adres: **StadsDock Kavel 25 - 9101 Feanwâlden**

Transactiedatum:	**09-08-2021**	Koopsom kk:	**€ 385.000**
Adres:	**StadsDock Kavel 25**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 312,25**
Plaats:	**Feanwâlden**	Perceeloppervlak:	**1.233**
IPD type:	**Overig terrein**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**1.233**	Eigendom:	
		Energielabel:	**- / Geen**



G.2 ONDERBOUWING MARKTWAARDE

Marktwaarde

	Bedrag
Marktwaarde voor correcties	-
Erfpacht correcties	-
Marktwaarde afgerond	-

Toelichting (correcties op) marktwaarde

Marktwaardes zijn uitgesplitst, zie rapport

H ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Milieu

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf “Milieu” onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in de grond zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat de grond vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot de getaxeerde grond paatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2. De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
3. Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
4. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
5. Door ons opgemeten oppervlakten zijn een meetcertificaat op basis van NEN 2580.

Overige waarde bepalende factoren

1. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2. Buiten deze taxatie blijft inventaris.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

I WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Overige definities

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

EVS

European Valuation Standards 2016

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

J BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen
Bijlagen:
- presentatie foto's
- rekenmodel
- kadastraal uittreksel(s)
- kadastrale kaart(en)
- akte(n) van levering
- bestemmingsplan
- bodemrapportage(s)
- taxatieopdracht
- energielabel / certificaten / keurmerken

BIJLAGEN FOTO'S





















BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 3

De referentietransacties betreffen redelijk recent verkochte percelen in Dokkum waarbij de bandbreedte van de koopsom varieert van ca. € 305,-- p/m² tot ca. € 312,-- p/m² inkl. BTW.

De bouwkavels zijn grondgebonden vrije kavels dit in tegenstelling tot het getaxeerde.
Normaliter is bouwgrond voor appartementen duurder

Makelaardij Friesland
Heliconweg 6 | Leeuwarden
Email: [redacted] | Tel: [redacted]

Referentie type: **koop** | Adres: **StadsDock Kavel 5 - 9101 Dokkum**

Transactiedatum:	**10-11-2022**	Koopsom kk:	**€ 252.400**
Adres:	**StadsDock Kavel 5**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 311,00**
Plaats:	**Dokkum**	Perceeloppervlak:	**812**
IPD type:	**Overig terrein**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**812**	Energielabel:	**- / Geen**



Toelichting op deze referentie
Binnen het project Stadsdock kavels worden 8 vrije kavels aangeboden.

Je kunt hiervoor zelf een bouwplan maken met je eigen architect of schakel je dankbaar de hulp in van onze plannenmakers van Adema Architecten?
Er zijn voorschriften, zoals welstandsrichtlijnen speciaal voor dit gebied zodat je er samen met je nieuwe buren een prachtige nieuwe woonwijk aan het water van maakt. Dat is voor iedereen mooi, ook voor de mensen op de bootjes die in de zomer voorbij varen!

Meer weten?
Bijvoorbeeld over welstandsrichtlijnen of vergunningen?
Je kunt het volledige bestemmingsplan vinden via ruimtelijkeplannen.nl

Referentie type: **koop** | Adres: **StadsDock Kavel 6 - 9101 Feanwâlden**

Transactiedatum:	**04-10-2021**	Koopsom kk:	**€ 329.000**
Adres:	**StadsDock Kavel 6**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 307,00**
Plaats:	**Feanwâlden**	Perceeloppervlak:	**1.072**
IPD type:	**Overig terrein**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**1.072**	Energielabel:	**- / Geen**



Toelichting op deze referentie
Binnen het project Stadsdock kavels worden 8 vrije kavels aangeboden.

Je kunt hiervoor zelf een bouwplan maken met je eigen architect of schakel je dankbaar de hulp in van onze plannenmakers van Adema Architecten?
Er zijn voorschriften, zoals welstandsrichtlijnen speciaal voor dit gebied zodat je er samen met je nieuwe buren een prachtige nieuwe woonwijk aan het water van maakt. Dat is voor iedereen mooi, ook voor de mensen op de bootjes die in de zomer voorbij varen!

Meer weten?
Bijvoorbeeld over welstandsrichtlijnen of vergunningen?
Je kunt het volledige bestemmingsplan vinden via ruimtelijkeplannen.nl

Referentie type: **koop** | Adres: **StadsDock Kavel 25 - 9101 Feanwâlden**

Transactiedatum:	**09-08-2021**	Koopsom kk:	**€ 385.000**
Adres:	**StadsDock Kavel 25**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 312,00**
Plaats:	**Feanwâlden**	Perceeloppervlak:	**1.233**
IPD type:	**Overig terrein**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**1.233**	Energielabel:	**- / Geen**



Toelichting op deze referentie
Binnen het project Stadsdock kavels worden 8 vrije kavels aangeboden.

Je kunt hiervoor zelf een bouwplan maken met je eigen architect of schakel je dankbaar de hulp in van onze plannenmakers van Adema Architecten?
Er zijn voorschriften, zoals welstandsrichtlijnen speciaal voor dit gebied zodat je er samen met je nieuwe buren een prachtige nieuwe woonwijk aan het water van maakt. Dat is voor iedereen mooi, ook voor de mensen op de bootjes die in de zomer voorbij varen!

Meer weten?
Bijvoorbeeld over welstandsrichtlijnen of vergunningen?
Je kunt het volledige bestemmingsplan vinden via ruimtelijkeplannen.nl

kadaster

BETREFT
Veenwouden F 4692

UW REFERENTIE
Grond Dantumadiel

GELEVERD OP
19-04-2023 - 11:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11151794869

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
18-04-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
18-04-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Veenwouden F 4692 Kadastrale objectidentificatie: 052820469270000
Kadastrale grootte	130 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	195111 - 583352
Ontstaan uit	Veenwouden F 4066

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 75978/63 Ruiling	**Ingeschreven op**	11-07-2019 om 12:09
Naam gerechtigde	Westerhoeve Vastgoed B.V.		
Adres	Wilpsterweg 1 B 9363 VR MARUM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	11048000 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Veenwouden F 4699

UW REFERENTIE
Grond Dantumadiel

GELEVERD OP
19-04-2023 - 11:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11151794821

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
18-04-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
18-04-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Veenwouden F 4699 Kadastrale objectidentificatie: 052820469970000
Locaties	Stasjonswei 1 9269 PG Feanwâlden BAG identificatie: 1891010011089404
	Stasjonswei 1 a 9269 PG Feanwâlden BAG identificatie: 1891010011089406
Kadastrale grootte	2.509 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	195115 - 583362
Ontstaan uit	Veenwouden F 4696

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 75954/106 Opheffing splitsing in appartementsrechten	**Ingeschreven op**	08-07-2019 om 12:03
	Hyp4 71094/2	**Ingeschreven op**	12-07-2017 om 13:31
Naam gerechtigde	Westerhoeve Vastgoed B.V.		
Adres	Wilpsterweg 1 B 9363 VR MARUM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	11048000 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Veenwouden F 4776

UW REFERENTIE
Grond Dantumadiel

GELEVERD OP
19-04-2023 - 11:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11151794933

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
18-04-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
18-04-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Veenwouden F 4776 Kadastrale objectidentificatie: 052820477670000
Kadastrale grootte	14.043 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	195065 - 583389
Ontstaan uit	Veenwouden F 4064
	Veenwouden F 4704

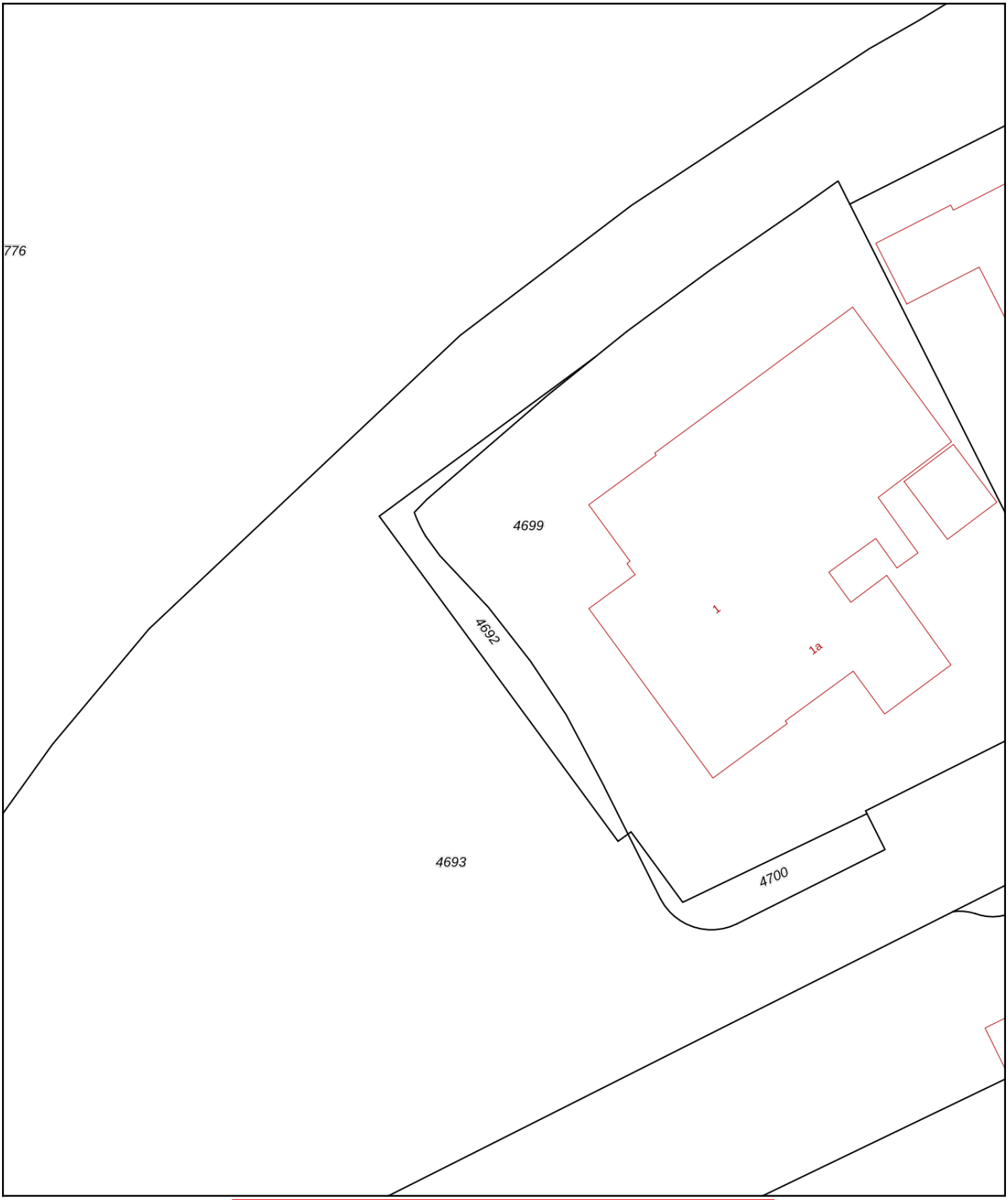
AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming		
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Fryslân		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56817/125	**Ingeschreven op**	25-06-2009 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 72433/173	**Ingeschreven op**	22-01-2018 om 09:42
	84 VWD01/9254 LWD		
Naam gerechtigde	Gemeente Dantumadiel		
Adres	Hynsteblom 4 9104 BR DAMWALD		
Postadres	Postbus 22 9104 ZG DAMWALD		
Statutaire zetel	DAMWOUDE		
KvK-nummer	50820753 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

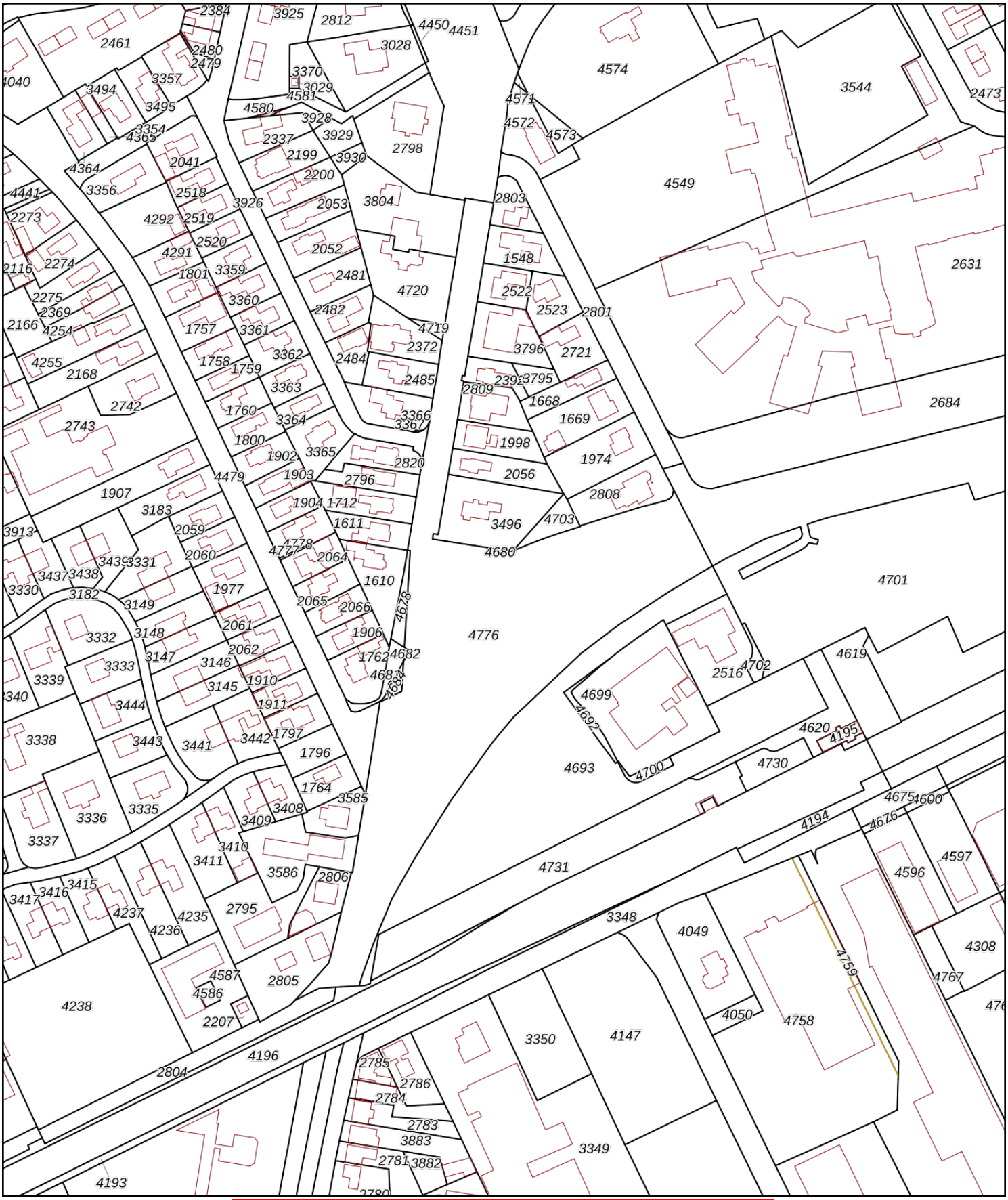
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Veenwouden
Sectie	F
Perceel	4692

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



[redacted]

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2300

Kadastrale gemeente	Veenwouden
Sectie	F
Perceel	4776

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Veenwouden
Sectie	F
Perceel	4699

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Inschrijving publiekrechtelijke beperking – verzamelbesluit

Hierbij verzoek ik, [redacted], medewerker inhaalslag WKPB,

handelend namens Gedeputeerde staten van de publiekrechtelijke rechtspersoon Provincie Fryslân gevestigd op het adres Snekertrekweg 1, 8912 AA Leeuwarden,

ten aanzien van de op de toegevoegde tekeningen aangegeven gebieden publiekrechtelijke beperkingen met de code KW in te schrijven.

Deze opgave is gebaseerd op artikel 17b van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Het oorspronkelijke Wbb-besluit is op te vragen bij het archief van de provincie Fryslân.
Het Wbb-besluit is genomen voor 1 juli 2007, de inwerkingtredingdatum van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb). De voor deze datum genomen besluiten zijn door middel van een verzamelbesluit ingeschreven bij het Kadaster. Bij het opvragen dient u gebruik te maken van de gegevens van het individuele besluit.

Latere bijwerking van de kadastrale registers moet uitsluitend gebaseerd zijn op de contouren zoals ze in depot zijn opgenomen en behoren bij deze inschrijving en niet zoals ze in het oorspronkelijke besluit staan aangegeven en welke als bijlage zijn mee ingeschreven

De door middel van dit verzamelbesluit aangeboden individuele besluiten hebben de volgende kenmerken:

Locatiecode	Depotnummer	Kenmerk Besluit	Datum besluit	Type besluit
FR006500028	20090612000094	FR006500028_besluitErnstUrgentie	2 nov 2006	Beschikking ernst urgentie
FR006500033	20090612000108	FR006500033_besluitEvaluatie	16 mrt 2005	Beschikking evaluatie
FR006500041	20090612000116	FR006500041_besluitEvaluatie	25 mrt 2003	Beschikking evaluatie
FR006500061	20090612000124	FR006500061_besluitEvaluatie	26 apr 2004	Beschikking evaluatie
FR006500067	20090612000159	FR006500067_besluitEvaluatie	26 apr 2007	Beschikking evaluatie
FR007000032	20090612000175	FR007000032_besluitEvaluatie	30 sep 2002	Beschikking evaluatie

Ondergetekende, [redacted] (medewerker inhaalslag WKPB) verklaart gemachtigd te zijn tot het ter inschrijving aanbieden van dit stuk.

Ondergetekende, [redacted] (medewerker inhaalslag WKPB) van de Provincie Fryslân, verklaart dat dit stuk inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

Auto Quick Service Veenwouden
T.a.v. de heer [redacted]
Nieuweweg 7
9269 TL VEENWOUDEN

AFSCHRIFT

Leeuwarden, 2 november 2006
Verzonden: 03 NOV. 2006

Ons kenmerk : 661413 FR/031/0028
Afdeling : Bodem
Toestel : ...5451\ [redacted]
Uw kenmerk : 659830
Bijlage(n) : Meldingsformulier start sanering

Onderwerp : Beschikking over ernst van bodemverontreiniging, spoedeisendheid van saneren en instemming met deelsaneringsplan
Locatie : Nieuweweg 7- 9 te Veenwouden
Code : FR/031/0028

DEFINITIEVE BESCHIKKING

Geachte heer [redacted],

Inleiding

Op 6 oktober 2006 hebben gedeputeerde staten, namens u, van Ingenieursbureau Jansma & Van Dijk een melding ontvangen op grond van artikel 28 van de Wet bodembescherming. U bent van plan het gedeelte van de verontreiniging in de bodem van de locatie Nieuweweg 7 in Veenwouden en nabije omgeving te saneren.

Bij uw melding zijn gevoegd:
- Ingevuld verzendformulier bodembescherming;
- Aanvullend nader bodemonderzoek, Grontmij, doc.nr. 455101R001, d.d. 25 november 2004;
- Saneringsonderzoek, Grontmij, doc.nr. 155101R002, d.d. november 2004;
- Luchtmetingen en actualisatie urgentiebepaling, Grontmij, briefnr. 01/120349-RKL/rd, d.d. 28 februari 2006;
- Deelsaneringsplan Nieuweweg 7 te Veenwouden, Jansma & Van Dijk, rap.nr. BI-06-030-SP-2 (herziene versie), d.d. 5 september 2006.

Op 17 oktober 2006 zijn de volgende rapporten bij de melding gevoegd:
- Nader bodemonderzoek, WMR, dossiernr. 023203/KS, d.d. oktober 2002;
- Aanvullend onderzoek, WMR, dossiernr. 023252/KS/00065, d.d. 12 december 2002;

Verder hebben gedeputeerde staten op 19 oktober 2006 een aanvullende notitie op het deelsaneringsplan van Ingenieursbureau Jansma & Van Dijk per email ontvangen.

Naar aanleiding van uw melding wordt in deze beschikking de ernst van de verontreiniging en de spoedeisendheid van de sanering vastgesteld en wordt het door u ingediende deelsaneringsplan beoordeeld.

Voorbereidingsprocedure

Op de totstandkoming van deze beschikking is de procedure van toepassing zoals geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gebleken is dat bij de voorbereiding van deze beschikking geen behoefte bestaat aan toepassing van de betreffende voorbereidingsprocedure. Daarom is besloten de voorbereidingsprocedure zoals geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet toe te passen.

Uitvoering deelsanering

Naar aanleiding van uw melding heb ik in de eerste plaats beoordeeld of het belang van de bescherming van de bodem zich niet verzet tegen uitvoering van een deelsanering.

Het door u ingediende deelsaneringsplan wordt in samenhang uitgevoerd met het ingediende deelsaneringsplan voor de locatie Nieuweweg 9 te Veenwouden. Op 6 oktober 2006 hebben gedeputeerde staten hiervoor een separate beschikkingsaanvraag van de erven van mevrouw [redacted] ontvangen. De uitvoering van beide deelsaneringsplannen voorziet in de aanpak van het gehele geval van bodemverontreiniging.

Ik stem er daarom mee in dat in deze situatie wordt volstaan met de indiening van een deelsaneringsplan.

Informatiekwaliteit bodemonderzoek en deelsaneringsplan

In de eerste plaats heb ik uw melding op inhoud en volledigheid beoordeeld. Daarbij ben ik tot de conclusie gekomen dat met het uitgevoerde onderzoek de aard en concentraties van de verontreinigende stoffen en de omvang van de verontreiniging met de vereiste nauwkeurigheid zijn vastgesteld.
De informatiekwaliteit van het uitgevoerde bodemonderzoek is zodanig dat op basis van de onderzoeksresultaten een betrouwbaar besluit genomen kan worden over de ernst van de verontreiniging en de spoedeisendheid van de saneringsmaatregelen.
Het deelsaneringsplan voldoet in voldoende mate aan de eisen zoals gesteld in de Wet bodembescherming en onze Provinciale milieuverordening Fryslân.

Ernst van de verontreiniging

Op grond van artikel 29, eerste lid, van de Wet bodembescherming moeten worden vastgesteld of sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.
De ernst van de bodemverontreiniging wordt bepaald aan de hand van vooraf vastgestelde normen (streef- en interventiewaarden). Deze normen zijn vastgelegd in de "Circulaire Streefwaarden en Interventiewaarden bodemsanering" van de Minister van VROM, d.d. 4 februari 2000.

Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging indien voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m^3 bodemvolume in het geval van grond- of sedimentverontreiniging, of 100 m^3 bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde.

Uit de rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem verontreinigd is met vluchtige aromaten en minerale olie.

Ik heb de resultaten van het onderzoek getoetst aan de interventiewaarden en de volumecriteria voor grond en grondwater. Daarbij heb ik vastgesteld dat de concentraties aan vluchtige aromaten en minerale olie in de grond en het grondwater hoger zijn dan de interventiewaarden die voor deze stoffen gelden.
Het bodemvolume waarin deze stoffen zich boven de interventiewaarde in de grond en het grondwater bevinden, is minimaal 25 m^3 respectievelijk 100m^3.
Dit betekent dat de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier ernstig zijn verminderd. Er is daarom sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De verontreiniging bevindt zich in een gedeelte van de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	nummer	Opp.(m^2)	% > S-waarde overschrijding	WB-code (Mutatie)
Veenwouden	F	2806	465	1-9	WBD
Veenwouden	F	3585	427	10-19	WBD
Veenwouden	F	3586	1083	10-19	WBD
Veenwouden	F	4065	6788	1-9	WBD

Spoedeisendheid sanering

Nu is vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging moet vervolgens worden bepaald of het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging leiden tot zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is (artikel 37, eerste lid, Wet bodembescherming). Wanneer de sanering spoedeisend is, moet tevens een tijdstip worden vastgesteld waarop dient te worden begonnen met de uitvoering van de sanering (artikel 37, tweede lid, Wet bodembescherming). In de Circulaire bodemsanering 2006 van de Staatssecretaris van VROM d.d. 27 april 2006, is aangegeven op welke wijze moet worden bepaald of ten gevolge van een geval van ernstige verontreiniging sprake is van onaanvaardbare risico's.

In het kader van het milieukundig bodemonderzoek is een locatiespecifieke risicobeoordeling uitgevoerd. Op basis van deze risicobeoordeling kom ik tot de conclusie dat bij de verontreiniging van het geval van ernstige bodemverontreiniging geen sprake is van onaanvaardbare risico's die de sanering van deze verontreiniging spoedeisend maakt. Er wordt dan ook geen tijdstip vastgesteld waarop uiterlijk met de sanering moet worden begonnen.

Deelsaneringsplan

Op grond van artikel 38 van de Wet bodembescherming moet een sanering zodanig worden uitgevoerd dat:

- de bodem tenminste geschikt wordt gemaakt voor de gebruiksfunctie;
- het risico van verspreiding van de verontreiniging zoveel mogelijk wordt beperkt;
- de noodzaak tot nazorg van verontreiniging die nog in de bodem aanwezig is en beperkingen in het gebruik van de bodem zoveel mogelijk worden beperkt.

Aan de hand van de bovenstaande saneringsdoelstelling heb ik uw deelsaneringsplan beoordeeld.
In het deelsaneringsplan geeft u aan dat de sanering is gericht op de bodem geschikt te maken voor gebruiksfunctie, waarbij voor het perceel Nieuweweg 3 bodemgebruiksvorm I (wonen met tuin) wordt gehanteerd en voor het perceel Nieuweweg 7 en voorliggende wegen bodemgebruiksvorm III (bebouwing en verharding). Daarnaast zal met behulp van de voorgestelde grondwatermonitoring getracht worden aan te tonen dat er binnen vijf jaar sprake is van een stabiele eindsituatie, waarbij uit wordt gegaan van een afnemende verontreinigingspluim.
Deze doelstelling is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 38 van de Wet bodembescherming. De in het plan beschreven maatregelen om deze doelstelling te bereiken zijn naar mijn oordeel doelmatig.

Ik heb daarom

BESLOTEN

1. op grond van artikel 29, eerste lid, van de Wet bodembescherming vast te stellen dat de verontreiniging in de bodem van de locaties Veenwouden 7 en 9 te Veenwouden en nabije omgeving, kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nrs. 2806, 3585, 3586 en 4065 een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft;

2. op grond van artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming vast te stellen dat de sanering van het onder 1. vastgestelde geval van ernstige bodemverontreiniging niet-spoedeisend is.

3. op grond van artikel 40, eerste lid, van de Wet bodembescherming toe te staan dat bij de melding van het voornemen om de bodemverontreiniging te saneren op de locatie Nieuweweg 7 te Veenwouden en nabije omgeving, wordt volstaan met het verstrekken van een saneringsplan voor deze locaties;

4. op grond van artikel 39, tweede lid, juncto artikel 40, tweede lid, van de Wet bodembescherming in te stemmen met het overgelegde deelsaneringsplan.

De onderzoeksrapportage en het deelsaneringsplan maken onderdeel uit van deze beschikking.

Aan dit besluit verbind ik het volgende voorschrift:

1. Indien niet binnen vijf jaar nadat de instemming met het deelsaneringsplan onherroepelijk is geworden, is begonnen met de uitvoering van de deelsanering, dient ten genoegen van gedeputeerde staten te worden aangetoond dat het deelsaneringsplan nog voldoende representatief is. Hierbij zal in ieder geval aandacht moeten worden geschonken aan de mobiliteit

van de destijds aangetroffen verontreinigende stoffen, de geohydrologische situatie, grondwerkzaamheden die op het terrein zijn verricht en verontreinigingen die eventueel in de tussentijd aan de bodem zijn toegevoegd.

Hoogachtend,

Namens het College van Gedeputeerde Staten,

[redacted]

Hoofd Afdeling Bodem

Bezwaar
Degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken kan tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen. Hiervoor wordt u kortheidshalve verwezen naar de bijgevoegde advertentietekst.

Kadastrale registratie
Op grond van het bepaalde in artikel 55, eerste lid, van de Wet bodembescherming wordt een afschrift van deze beschikking verzonden aan de Dienst voor het kadaster en openbare registers, ten behoeve van kadastrale registratie.

Bepalingen met betrekking tot uitvoering van de sanering en evaluatie
In zowel de Wet bodembescherming als in de Provinciale milieuverordening Fryslân zijn nadere regels gesteld met betrekking tot de uitvoering van de sanering en de opstelling van een evaluatieverslag. U wordt verzocht hiermee rekening te houden. Volledigheidshalve zijn deze bepalingen hierna aangegeven:

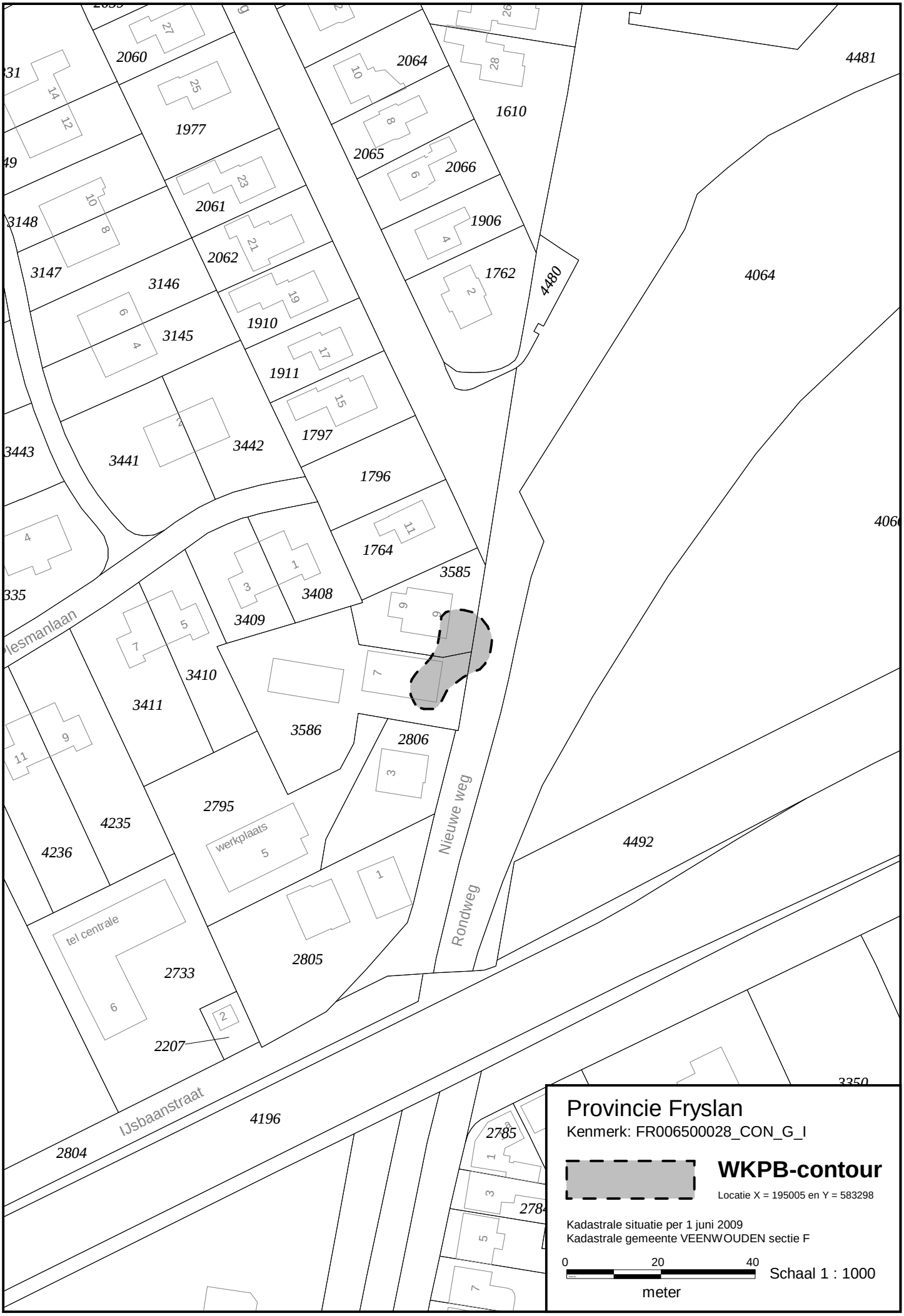
a. Degene die feitelijk leiding geeft aan de uitvoering van de deelsanering, meldt uiterlijk twee weken voordat met de deelsanering wordt gestart, de aanvangsdatum van de grondsanering dan wel grondwatersanering schriftelijk aan gedeputeerde staten.
b. Degene die de bodem saneert meldt wijzigingen van het deelsaneringsplan uiterlijk twee weken voorafgaand aan de uitvoering daarvan aan gedeputeerde staten.
c. Doen zich bij de uitvoering van de deelsanering feiten of omstandigheden voor als gevolg waarvan afgeweken moet worden van het deelsaneringsplan, dan moet onmiddellijk contact met gedeputeerde staten worden opgenomen. Daarbij moet een voorstel worden gedaan voor de wijze waarop van het deelsaneringsplan wordt afgeweken.
d. Indien tijdens de deelsanering verontreinigde grond wordt ontgraven, stelt degene die de bodem saneert gedeputeerde staten op de hoogte van het verwachte tijdstip waarop de einddiepte en de eindbreedte van de ontgraving worden bereikt, zodra hij een redelijk vermoeden van dat tijdstip heeft en voordat tot aanvulling van de ontgraving wordt overgegaan.

e. Zo spoedig mogelijk maar uiterlijk drie maanden na de uitvoering van de deelsanering (of een fase van de sanering) doet degene die de bodem heeft gesaneerd daarvan schriftelijk verslag aan gedeputeerde staten.
   Het evaluatieverslag houdt ten minste in:
   a. een beschrijving van de getroffen saneringsmaatregelen;
   b. een beschrijving van de kwaliteit van de bodem na het uitvoeren van de deelsanering, waaronder mede begrepen een beschrijving van de aard en omvang van de verontreiniging indien na de deelsanering verontreiniging in de bodem aanwezig is gebleven;
   c. indien de verontreinigde grond is afgegraven of het verontreinigde grondwater aan de bodem is onttrokken, de hoeveelheid, de kwaliteit en de bestemming van die grond onderscheidenlijk dat grondwater;
   d. indien ten behoeve van de sanering grond is aangevoerd de hoeveelheid, de kwaliteit en de herkomst van de aangevoerde grond;
   e. een evaluatie van de mate waarin de effecten van de getroffen saneringsmaatregelen overeenstemmen met de beoogde effecten, bedoeld in artikel 39, eerste lid, onder b, van de Wet bodembescherming;
   f. indien na de deelsanering nog verontreiniging in de bodem aanwezig is, het aangeven van de noodzaak van beperkingen in het gebruik van de bodem, of maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem.

f. Indien na de deelsanering verontreiniging in de bodem achter is gebleven en met het oog op het beheer van die restverontreiniging gebruiksbeperkingen of nazorgmaatregelen noodzakelijk zijn, dient zo spoedig mogelijk of gelijktijdig met het evaluatieverslag een nazorgplan bij gedeputeerde staten te worden ingediend.

I.a.a.:

- Gemeente Dantumadeel, t.a.v. dhr. [redacted], Postbus 22, 9104 ZG Damwoude
- VROM-inspectie Regio Noord, t.a.v. dhr. [redacted], Postbus 30020, 9700 RM Groningen
- Vitens, Postbus 400, 8901 BE Leeuwarden
- Notaris Mr. [redacted], t.a.v. dhr. [redacted], Postbus 5, 9269 ZR Veenwouden
- Dhr. [redacted]
- Rijksdienst van het kadaster en de Openbare Registers, t.a.v. dhr. [redacted], Postbus 2110, 8901 JC Leeuwarden


Provincie Fryslan
Kenmerk: FR006500028_CON_G_I
WKPB-contour
Locatie X = 195005 en Y = 583298
Kadastrale situatie per 1 juni 2009
Kadastrale gemeente VEENWOUDEN sectie F
0
20
40
meter
Schaal 1 : 1000
Nieuwe weg
Rondweg
IJsbaanstraat
Ijlesmanlaan
werkplaats
tel centrale
2060
2064
1610
4481
1977
2065
2066
1906
2061
2062
1762
4480
4064
3148
3147
3146
3145
1910
1911
1797
3443
3441
3442
1796
1764
3585
3408
3409
3410
3411
3586
2806
2795
4235
4236
4492
2805
2733
2207
4196
2804
2785
3350

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat deze WKPB contourentekening met het door het Kadaster afgegeven kenmerk 200906-317 in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20090612000094. Dit digitaal equivalent is geschikt voor het relateren van de contouren WKPB aan de kadastrale percelen, waar het betreffende besluit betrekking op heeft.
d.d. 12-06-2009
De hoofdbewaarder
Mr. [redacted]

MIL - 1202
dd 18.03.2005

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

Rijksdienst van het Kadaster en de
Openbare Registers
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 2110
8901 JC LEEUWARDEN

Leeuwarden, 16 maart 2005

Ons kenmerk : 591824 FR/031/0033
Team : Bodem
Toestel : 5614
Uw kenmerk : MIL-539
Bijlage(n) : 2

Onderwerp : Kadastrale registratie bodemverontreiniging
Locatie : Noorderstationsstraat 40 te Zwaagwesteinden
Code : FR/031/0033

Geachte heer [redacted],

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 55, derde lid, van de Wet bodembescherming stuur ik u bijgaand een afschrift van onze brief gericht aan Van der Sluijs Groep te Geertruidenberg. Onze brief heeft betrekking op het evaluatierapport van de bodemsanering ter plaatse van Noorderstationsstraat 40 te Zwaagwesteinden.

De bodemverontreiniging was gesitueerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Veenwouden, sectie G, kad. nr. 4521.

De bodemverontreiniging ter plaatse is niet geheel multifunctioneel gesaneerd. Op basis van het evaluatierapport moet de aangebrachte registratiecode WBD op het bovenstaande kadastrale perceel blijven staan.
De restverontreiniging is op bijgevoegde kadastrale kaart ingetekend.

Ik verzoek u om deze brief toe te voegen aan het dossier van dit project.

Ik ga er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] (telefoonnummer: [redacted]) van ons team Bodem.

[redacted]
Procedurefunctionaris Team Bodem.

AFSCHRIFT

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

Van der Sluijs Groep
T.a.v. [redacted]
Centraleweg 9
4931 NA Geertruidenberg

Leeuwarden, 16 maart 2005

Ons kenmerk :591822 FR/031/0033
Team : Bodem
Toestel : ...5049[redacted]
Uw kenmerk : --
Bijlage(n) : --

Onderwerp : Vervolg Evaluatie bodemsanering.
Locatie : Noorderstationsstraat 40 te Zwaagwesteinde
Code : FR/031/0033

Geachte heer [redacted]

Wij hebben namens u van Mokobouw BV de rapportage Aanvullende resultaten grondwaterbemonstering Noorderstrationstraat 40 te Zwaagwesteinde (kenmerk EMe/WPo B8870-0402013, d.d. 3 februari 2004) ontvangen.

De rapportage betreft de aanvullende informatie ten behoeve van het vastleggen van de nulsituatie van de grondwaterkwaliteit. Bij het vastleggen van de nulsituatie van de grondwaterkwaliteit kan de beoordeling van de uitgevoerde sanering worden afgerond.

De beoordeling van de uitgevoerde grondsanering is reeds verwoord in onze brief van 1 augustus 2001 (kenmerk 459287). Vervolgens is 11 april 2002 (kenmerk 482513) een reactie uitgegaan met betrekking tot de resultaten van het nulsituatie onderzoek.

In het nulsituatie onderzoek en de aanvullende informatie is de nulsituatie van het grondwater voldoende vastgelegd.

Gezien de achtergebleven sterke restverontreiniging met benzeen in de grond van de putbodem van de ontgravingsput ter plaatse van het voormalig pompeiland concluderen wij dat de saneringsdoelstelling “herstel multifunctionaliteit” niet is behaald. Zodra dat fysiek mogelijk is, dient u de restverontreiniging alsnog te verwijderen. Voordat de restverontreiniging wordt verwijderd, moet u dit aan ons melden onder vermelding van de projectcode. Na afloop van de sanering van de restverontreiniging moet u ons vervolgens een evaluatierapport sturen waarin het eindresultaat is beschreven. Als wij kunnen instemmen met dit eindresultaat, wordt het project in het kader van de Wet bodembescherming gesloten.

provinsje fryslân
provincie fryslân

provinsie fryslân

Het resultaat van de sanering wordt kadastraal geregistreerd. Vanwege de achtergebleven restverontreiniging blijft de aangebrachte registratiecode WBD gehandhaafd op het perceel gemeente Veenwouden, sectie G, kad. nr. 4521. Deze kadastrale registratie wordt doorgehaald nadat u ons door middel van een evaluatierapport op hoogte heeft gebracht van het afronden van de sanering van de restverontreiniging.

Daarnaast hebben wij 31 januari 2002 (brief kenmerk 475618) een melding van een bodemverontreiniging op uw locatie vastgesteld. Uit onderzoeksgegevens is gebleken dat de toetsingswaarde voor nader onderzoek voor minerale olie is overschreden. Een nader onderzoek is noodzakelijk.

In onze brief van 31 januari 2002 hebben wij Autobedrijf Van Kammen verzocht voor 1 april 2002 ons kenbaar te maken op welke termijn zij voornemens is het nader onderzoek uit te voeren. In tussentijd hebben wij van BP Direct VOF vernomen dat haar belangen inclusief alle milieuaanspraken overgegaan zijn naar de Van der Sluis Groep.
Wij verzoeken u ons kenbaar te maken voor 1 juli 2005 op welke termijn u voornemens bent het nader onderzoek uit te voeren.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] (telefoonnummer: [redacted]), van het Team Bodem.

Dit evaluatierapport is geregistreerd onder nummer 550824. De projectcode van de betreffende locatie is FR/031/0033. Bij correspondentie verzoeken wij u ons kenmerk en de FR-code te vermelden.

Hoogachtend,

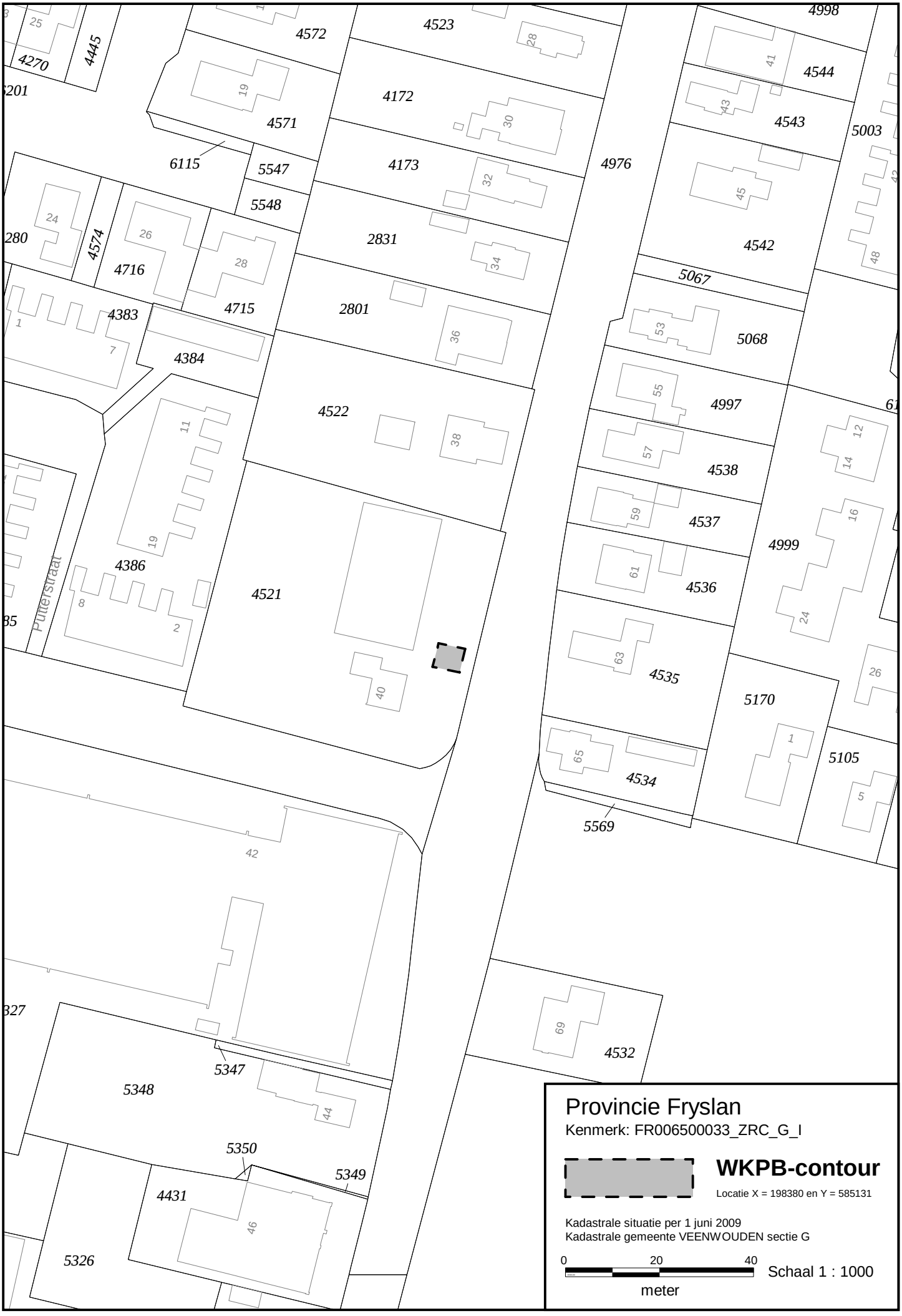
Namens het College van Gedeputeerde Staten,

[redacted]

Teamleider Bodem.

i.a.a.:
- Gemeente Dantumadeel, t.a.v. De heer/mevrouw College van b & w, Postbus 22, 9104 ZG Damwoude;
- Kadaster te leeuwarden:
- VROM Inspectie Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen;
- Mokobouw Tankinstallatie BV, t.a.v. De heer [redacted], Postbus 275, 8440 AG Heerenveen.

.


Provincie Fryslan
Kenmerk: FR006500033_ZRC_G_I
WKPB-contour
Locatie X = 198380 en Y = 585131
Kadastrale situatie per 1 juni 2009
Kadastrale gemeente VEENWOUDEN sectie G
0
20
40
meter
Schaal 1 : 1000
Puttenstraat
4270
4445
4572
4523
4998
4571
4172
4544
4543
5003
6115
5547
4173
4976
5548
4574
2831
4542
4716
4715
2801
5067
4383
4384
5068
4997
4522
4538
4537
4999
4386
4521
4536
4535
5170
4534
5105
5569
4532
5347
5348
5350
5349
4431
5326

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat deze WKPB contourentekening met het door het Kadaster afgegeven kenmerk 200906-318 in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20090612000108. Dit digitaal equivalent is geschikt voor het relateren van de contouren WKPB aan de kadastrale percelen, waar het betreffende besluit betrekking op heeft.
d.d. 12-06-2009
De hoofdbewaarder
Mr. [redacted]

Mil-965
27-03-2003

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

Rijksdienst van het Kadaster en de
Openbare Registers
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 2110
8901 JC LEEUWARDEN

Leeuwarden, dinsdag 25 maart 2003

Ons kenmerk : 514449 FR/031/0041)
Afdeling : Landelijk Gebied en Milieu
Toestel : 5694
Uw kenmerk : --
Bijlage(n) : 2

Onderwerp : Kadastrale registratie bodemverontreiniging
Locatie : Hoofdweg 40 te Broeksterwoude
Code : FR/031/0041

Geachte heer [redacted],

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 55, derde lid, van de Wet bodembescherming sturen wij u bijgaand een afschrift van onze brief gericht aan TotalFinaElf te 's-Gravenhage. Onze brief heeft betrekking op de evaluatie van de bodemsanering ter plaatse van bovengenoemde locatie.

De bodemverontreiniging was gesitueerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Akkerwoude, sectie O, nr(s). 522 en 523.

De bodemverontreiniging ter plaatse is niet geheel verwijderd. Op basis van het evaluatierapport moet de aangebrachte belemmeringcode WBD op het kadastrale perceel nr 523 blijven staan. De omvang van de restverontreiniging bedraagt circa 70 m2 en is weergegeven op de bijgevoegde kadastrale kaart.
De aangebrachte belemmeringcode WBD op het kadastrale perceel nr 522 dient te worden doorgehaald.

Wij verzoeken u zorg te dragen voor de wijziging van de kadastrale registratie.

Deze zaak is behandeld door de [redacted](telefoonnummer: [redacted]), tot wie u zich kunt wenden voor het verkrijgen van nadere informatie.

Hoogachtend,

[redacted]

Procedurefunctionaris Team Bodem.

AFSCHRIFT

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

TotalFinaElf Nederland B.V.
T.a.v. de [redacted]
Postbus 294
2501 BC 'S-GRAVENHAGE

Leeuwarden, 14 maart 2003

Ons kenmerk : 514449 FR/031/0041
Sector : Landelijk Gebied en Milieu
Toestel : ...5649\[redacted]
Uw kenmerk : --
Bijlage(n) : --

Onderwerp : Evaluatie grondwatersanering
Locatie : Hoofdweg 40 te Broeksterwoude
Code : FR/031/0041

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van onze brief van 15 november 2002 (kenmerk 502733) ontvingen wij van Tauw Milieu op 7 januari 2003 de resultaten van de monitoring van het grondwater op bovengenoemde locatie (Tauw b.v., ref. B006-3923800MZW-D01-D, d.d. 20 december 2002).

Conform ons verzoek is het grondwater uit de peilbuizen 1 t/m 7 en het water uit de drain bemonsterd en geanalyseerd op vluchtige aromaten (inclusief naftaleen) en minerale olie. Uit de resultaten van de monitoring blijkt dat het grondwater afkomstig uit peilbuis 3, geplaatst ten noordwesten van het tankeiland, nog licht verontreinigd is met naftaleen en xylenen. De gemeten concentraties overschrijden de betreffende streefwaarden licht.

In het grondwater afkomstig uit de overige peilbuizen en in het water afkomstig uit de drain zijn vluchtige aromaten en minerale olie niet aangetoond.

Op basis van deze analyseresultaten en gezien het verloop van de grondwatersanering zoals beschreven in het evaluatierapport (Tauw b.v., ref. R001-3923800BHS-D01-D, d.d. 10 oktober 2002) komen wij tot de conclusie dat, conform ons 'Besliskader en –model voor beeindiging grondwatermonitoring in de provincie Fryslân' (november 1999), de grondwatersanering kan worden beëindigd.

Met onze brief van 25 juni 2002 (kenmerk 488924) hebben wij u onze beoordeling van het behaalde resultaat van de grondsanering toegezonden. Hieruit blijk dat ter plaatse van het belendende fietspad een (sterke) restverontreiniging met minerale olie is achtergebleven. Zodra het fysiek mogelijk is dient u, in overleg met onze afdeling Wegen, de restverontreiniging alsnog te verwijderen.

provinsje fryslân
provincie fryslân

provinsje fryslân

Na afloop van de sanering van de restverontreiniging dient u ons vervolgens een evaluatierapport sturen waarin het eindresultaat is beschreven.

In afwachting van deze sanering achten wij het noodzakelijk, gezien de mate van de restverontreiniging, om eventuele verspreiding van verontreiniging van onder het fietspad vandaan te controleren. Na afronding van de grondsanering heeft hier geen controle plaatsgevonden van het grondwater.
Hiervoor dient nabij de sterke restverontreiniging (Wrest) direct ten oosten van "put 4", in de berm, een peilbuis te worden geplaatst. Het grondwater hieruit dient jaarlijks in juni te worden bemonsterd en worden geanalyseerd op vluchtige aromaten (inclusief naftaleen) en minerale olie. De resultaten van deze monitoring dienen ons jaarlijks in augustus te worden toegezonden.

Het resultaat van de sanering wordt kadastraal geregistreerd. Vanwege de achtergebleven restverontreiniging blijft de aangebrachte belemmeringscode WBD gehandhaafd op het perceel gemeente Akkerwoude, sectie O, nr. 523 gehandhaafd. Deze kadastrale registratie wordt doorgehaald nadat u ons door middel van een evaluatierapport op hoogte heeft gebracht van het afronden van de sanering van de restverontreiniging.
De aangebrachte belemmeringscode WBD op het perceel gemeente Akkerwoude, sectie O, nr. 522 wordt doorgehaald.
Ten tijde van onze beschikking stonden bovengenoemde percelen bij het kadaster bekend als gemeente Akkerwoude, sectie M, nrs. 1328 en 1978.

Het project wordt niet afgesloten in het kader van de Wet bodembescherming, omdat er nog een saneringsverplichting bestaat voor het geval van bodemverontreiniging en omdat er nog een monitoringsverplichting blijft bestaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft kunt u contact opnemen met de [redacted] (telefoonnummer: [redacted]).
Bij correspondentie verzoeken wij u ons kenmerk en projectcode, zoals bovenaan deze brief is weergegeven, te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,
namens hen,

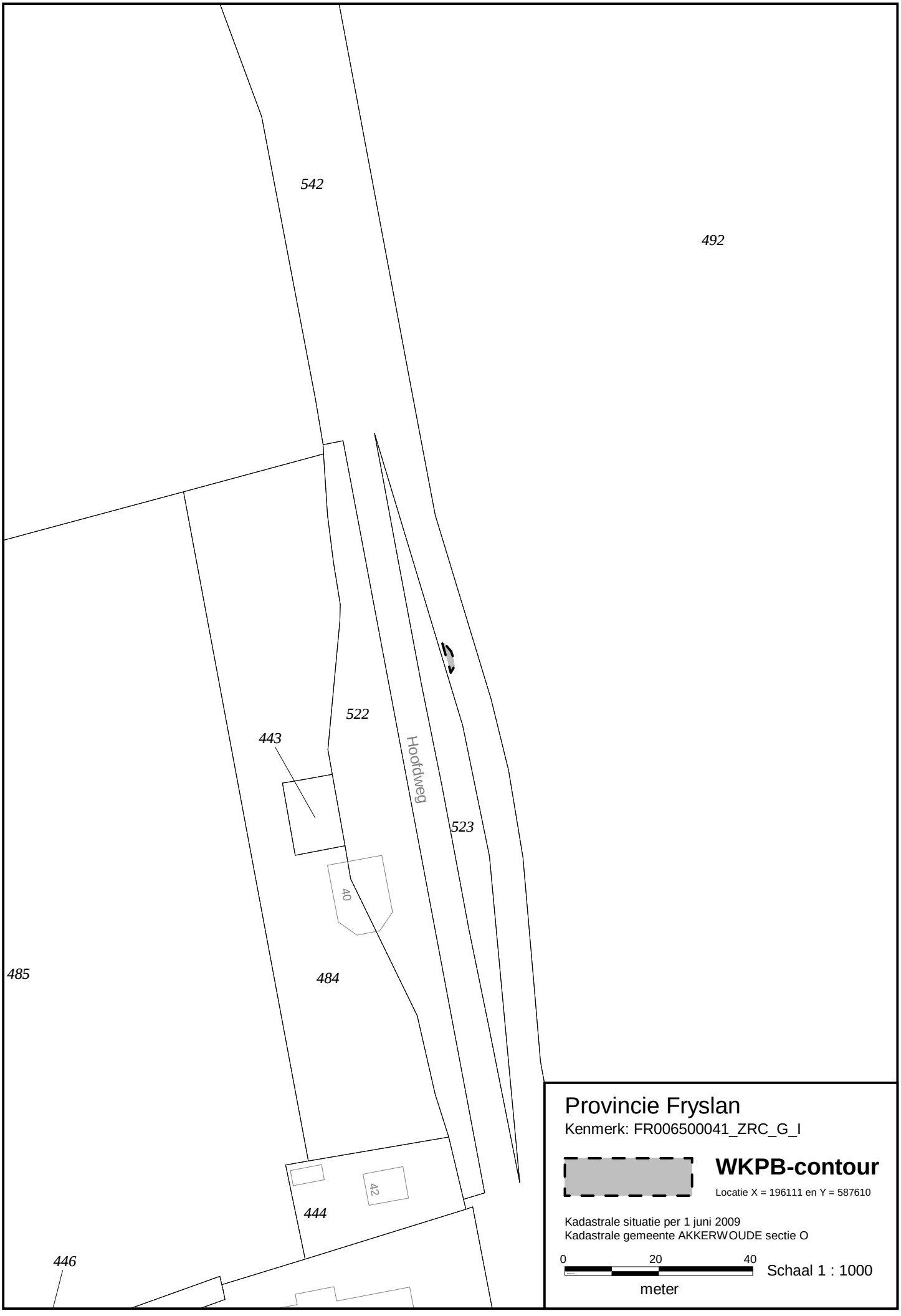
[redacted]

Teamleider Bodem.

provinsje fryslân
provincie fryslân

provinsje fryslân

i.a.a.:
- VROM Inspectie Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen;
- College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadeel, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 22, 9104 ZG Damwoude
- Provincie Friesland, Afdeling Wegen, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden;
- Tauw b.v., t.a.v. de heer [redacted], Postbus 133, 7400 AC Deventer;
- Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 2110, 8901 JC Leeuwarden.



Provincie Fryslan

Kenmerk: FR006500041_ZRC_G_I

WKPB-contour

Locatie X = 196111 en Y = 587610

Kadastrale situatie per 1 juni 2009
Kadastrale gemeente AKKERWOUDE sectie O

0 20 40

meter

Schaal 1 : 1000

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat deze WKPB contourentekening met het door het Kadaster afgegeven kenmerk 200906-319 in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20090612000116. Dit digitaal equivalent is geschikt voor het relateren van de contouren WKPB aan de kadastrale percelen, waar het betreffende besluit betrekking op heeft.
d.d. 12-06-2009
De hoofdbewaarder
Mr. [redacted]

MIL. 1085
dd 28-04-2004

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

Rijksdienst van het Kadaster en de
Openbare Registers
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 2110
8901 JC LEEUWARDEN

Leeuwarden, maandag 26 april 2004

Ons kenmerk	: 557733	(FR/031/0061)
Afdeling	: Bodem	
Toestel	: 5268	
Uw kenmerk	: MIL-535	
Bijlage(n)	: 2	
Onderwerp	: Kadastrale registratie bodemverontreiniging	
Locatie	: Tolweg 21 te Zwaagwesteinde	
Code	: FR/031/0061	

Geachte heer [redacted],

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 55, derde lid, van de Wet bodembescherming sturen wij u bijgaand een afschrift van onze brief gericht aan Kadaster te Leeuwarden. Onze brief heeft betrekking op het evaluatierapport van de bodemsanering ter plaatse van Tolweg 21 te Zwaagwesteinde.

De bodemverontreiniging was gesitueerd op het perceel kadastraal bekend kadastrale gemeente Veenwouden, sectie G, kadastraal nummer 5128.

De bodemverontreiniging ter plaatse is niet geheel verwijderd. Op basis van het evaluatierapport moet de aangebrachte registratiecode WBD op het bovenstaande kadastrale perceel blijven staan.

Wij verzoeken u om deze brief toe te voegen aan het dossier van dit project.

Deze zaak is behandeld door de heer [redacted] (telefoonnummer: [redacted]), tot wie u zich kunt wenden voor het verkrijgen van nadere informatie.

Hoogachtend,

[redacted]

Procedurefunctionaris Team Bodem.

AFSCHRIFT

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

Oliehandel Postma
T.a.v. de heer [redacted]
Suderein 44
9255 TC Tytsjerk

Leeuwarden, 26 april 2004

Ons kenmerk : 557732 FR/031/0061
Team : Bodem
Toestel : ...5085\[redacted]
Uw kenmerk : Pza/WPo B7013-030425
Bijlage(n) : -

Onderwerp : Evaluatie bodemsanering.
Locatie : Tolweg 21 te Zwaagwesteinde
Code : FR/031/0061

Geachte heer [redacted],

Op 10 maart 2004 ontvingen wij, van Milfac, namens u een brief (Milfac kenmerk: PZa/WPo B7013-0403056, d.d. 10-03-2004) met aanvullende gegevens omtrent de bodemsanering uitgevoerd ter plaatse van Tolweg 21 te Zwaagwesteinde. Bovenstaande brief gezamenlijk met de reeds ontvangen stukken hebben wij meegenomen in de beoordeling van de uitgevoerde sanering.

De volgende stukken hebben wij inmiddels van u ontvangen:
- 24 juli 2000:
  een rapport getiteld: "rapport evaluatie grondsanering Tolweg 21 te Zwaagwesteinde", Milfac kenmerk: PZ/JD B6553-0007111, d.d. 21 juli 2000;
- 18 december 2000:
  een brief getiteld: "resultaten grondwatersanering Tolweg 21 te Zwaagwesteinde", Milfac kenmerk: PZ/JD B7013-0012120, d.d. 15 december 2000;
- 19 maart 2001:
  een brief getiteld: "resultaten grondwaterbemonstering Tolweg 21 te Zwaagwesteinde", Milfac kenmerk: EM/JD B7013-0103126, d.d. 16 maart 2001;
- 21 mei 2001:
  een brief getiteld: "resultaten grondwaterbemonstering Tolweg 21 te Zwaagwesteinde", Milfac kenmerk: EMe/JDi B7013-0105179, d.d. 18 mei 2001;
- 14 september 2001:
  een brief getiteld: "resultaten monitoring grondwatersanering Tolweg 21 te Zwaagwesteinde", Milfac kenmerk: PZa/JDi B7013-0109102, d.d. 13 september 2001;
- 10 april 2002:

een brief getiteld: "resultaten grondwaterbemonstering Tolweg 21 te Zwaagwesteinde", Milfac kenmerk: PZa/WPo B7013-0204039, d.d. 9 april 2002;

- 1 mei 2003:
  een rapport getiteld: "evaluatierapport grondwatersanering Tolweg 21 te Zwaagwesteinde", Milfac kenmerk: Pza/WPo B7013-0304254, d.d. 29 april 2003;
- 10 maart 2004:
  een brief getiteld: "Bodemsanering locatie Tolweg 21 te Zwaagwesteinde", Milfac kenmerk: PZa/WPo B7013-0403056, d.d. 9 maart 2004.

Met het saneringsplan voor deze sanering hebben wij d.d. 23 december 1999 (ons kenmerk: MO/99-118424) ingestemd. Naar aanleiding van bovenstaande documenten beoordelen wij of de sanering overeenkomstig het saneringsplan is uitgevoerd. Daarbij wordt het saneringsresultaat vergeleken met de doelstelling uit het saneringsplan. De saneringsdoelstelling was herstel van de multifunctionaliteit van de bodem.

evaluatierapporten
De sanering is uitgevoerd onder milieukundige begeleiding van Milfac. De tank- en grondsanering heeft in maart en april 2000 plaatsgevonden. Vervolgens is er een grondwatersanering opgestart welke tot en met december 2001 heeft geduurd. Op grond van de aangeleverde gegevens komen wij tot de volgende bevindingen:

grond
Na het verwijderen van de aanwezige brandstoftanks is de omliggende verontreinigde grond ontgraven. Ter controle zijn de wanden en bodem van de ontgraving bemonsterd en geanalyseerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat er aan de zuidzijde en de zuidwestzijde van de ontgraving nog licht verhoogde gehalten aan xylenen en/of minerale olie zijn achtergebleven. In een controle monster van de putbodem is een sterk verhoogd gehalte aan benzeen gemeten en een matig verhoogd gehalte aan xylenen. Tenslotte blijkt in de oostelijke ontgravingswand waar monster "W1B" is genomen een matige verontreiniging met benzeen te zijn achtergebleven.

grondwater
Ter plaatse van de ontgraving is een drain aangelegd en een monitoringspeilbuis geplaatst. De actieve grondwateronttrekking heeft tot en met december 2001 plaatsgevonden. Zowel tijdens als na de grondwateronttrekking zijn er regelmatig grondwatermonsters van de drain en de monitoringspeilbuis genomen. Uit de analyseresultaten hiervan blijkt er in het grondwater geen restverontreinigingen aan minerale olie of vluchtige aromaten meer te worden aangetroffen.

aanvullend bodemonderzoek
Na afloop van de grondwatersanering heeft er een actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden. Bij dit onderzoek zijn er, ter plaatse van de tijdens de grondsanering achtergebleven verontreiniging, grondmonsters genomen. Hierbij is er ter plaatse van voormalige wand "W1B" nog een maximaal zeer licht verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen. De overige restverontreinigingen zijn niet meer aangetroffen. Aan de straatzijde, voormalig wand "2C/D", heeft, door de ligging van kabels en leidingen, geen onderzoek plaatsgevonden. Hier is mogelijk nog een lichte restverontreiniging aan minerale olie en xylenen in de grond aanwezig.

provinsje fryslân
provincie fryslân

conclusie
Aangezien er nog maximaal lichtverhoogde gehalten aan minerale olie en xylenen zijn achtergebleven, welke waarschijnlijk in de loop der tijd door natuurlijke afbraak nog verder zullen afnemen, kan gesteld worden dat er in voldoende mate is gesaneerd. Wij kunnen dan ook instemmen met het behaalde eindresultaat en zullen dit project in het kader van de Wet bodembescherming afsluiten voor verdere vervolgacties.

Het resultaat van de sanering wordt kadastraal geregistreerd. Aangezien er restverontreiniging op het perceel achterblijft, blijft de aangebrachte registratiecode "WBD" gehandhaafd op het perceel kadastrale gemeente Veenwouden, sectie G, kadastraal nummer 5128.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer [redacted] (telefoonnummer: [redacted]).

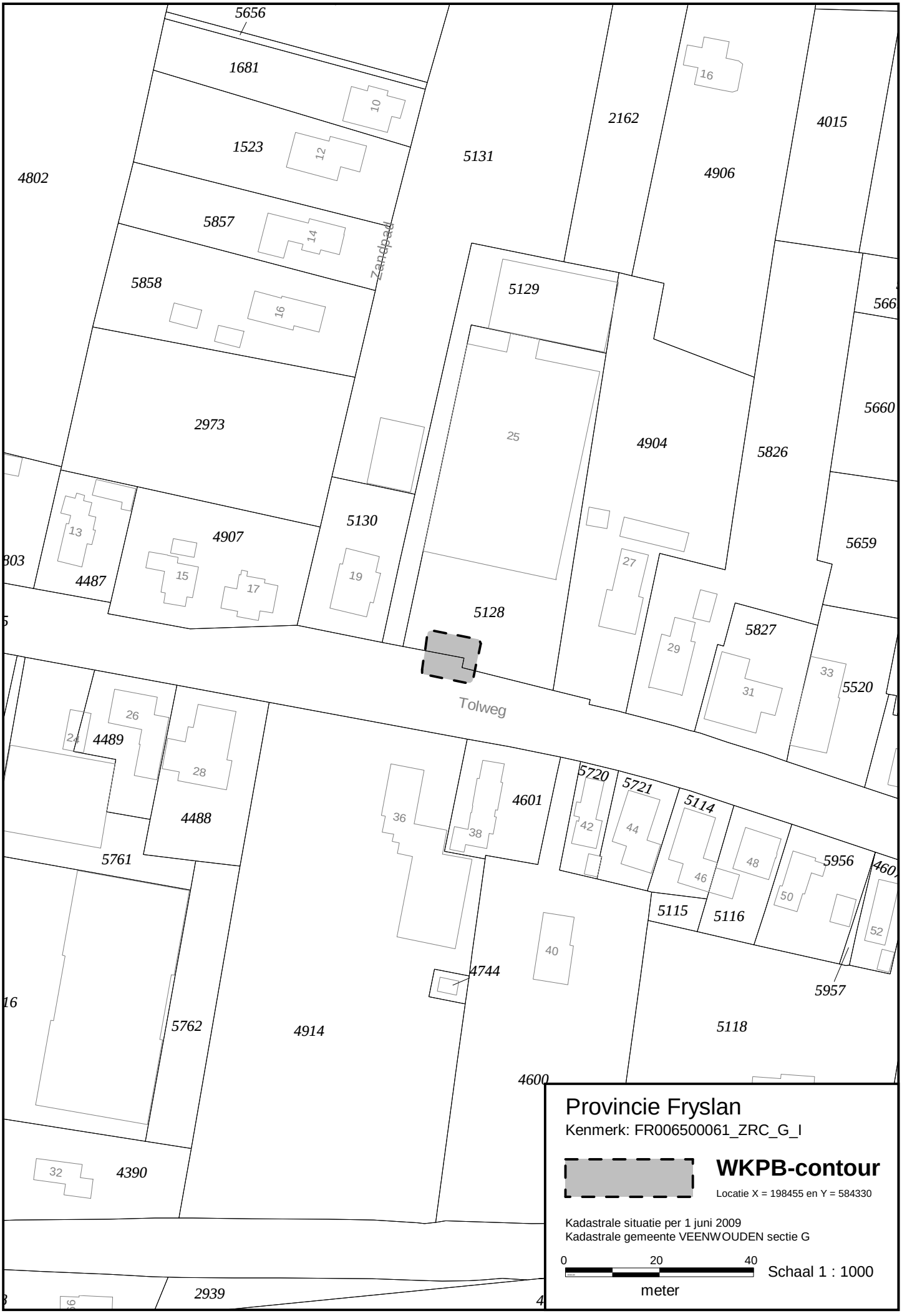
Bij correspondentie verzoeken wij u ons kenmerk, zoals boven aan deze brief is weergegeven, te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,
namens hen,

[redacted]
Teamleider Bodem.

i.a.a.:
Milfac, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 422, 8901 BE Leeuwarden;
Mokobouw Tankinstallatie BV, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 275, 8440 AG Heerenveen;
Gemeente Dantumadeel, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 22, 9104 ZG Damwoude;
VROM Inspectie Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen;
Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 2110, 8901 JC Leeuwarden.



Provincie Fryslan

Kenmerk: FR006500061_ZRC_G_I

WKPB-contour

Locatie X = 198455 en Y = 584330

Kadastrale situatie per 1 juni 2009

Kadastrale gemeente VEENWOUDEN sectie G

0 20 40

Schaal 1 : 1000

meter

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat deze WKPB contourentekening met het door het Kadaster afgegeven kenmerk 200906-320 in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20090612000124. Dit digitaal equivalent is geschikt voor het relateren van de contouren WKPB aan de kadastrale percelen, waar het betreffende besluit betrekking op heeft.
d.d. 12-06-2009
De hoofdbewaarder
Mr. [redacted]

Mil. 1495
dd 08-05-2007

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

Rijksdienst van het Kadaster en de
Openbare Registers
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 2110
8901 JC LEEUWARDEN

Leeuwarden, 3 mei 2007
Verzonden, 14 MEI 2007

Ons kenmerk : 00694886
Afdeling : Bodem
Behandeld door : [redacted] / [redacted]
Uw kenmerk :
Bijlage(n) : 2

Onderwerp : Kadastrale registratie Wbb
locatiecode: FR006500067
locatienaam: Stationsweg te Veenwouden

Geachte heer [redacted],

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 55, eerste lid, van de Wet bodembescherming stuur ik u bijgaand een afschrift van een beschikking van Gedeputeerde Staten, met betrekking tot de locatie Stationsweg te Veenwouden. Deze beschikking heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nr.	grootte perceel	grootte perceel (sgedeelte) waarop de beschikking betrekking heeft	WB-code
Veenwouden	F	4193	10.170 m^2	1%	WBD
Veenwouden	F	4192	6.495 m^2	<1%	WBD
Veenwouden	F	4195	125 m^2	15%	WBD

Een kadastrale kaart waarop is aangegeven op welke percelen de beschikking betrekking heeft, is bijgevoegd.
Ik verzoek u zorg te dragen voor kadastrale registratie. Deze registratie geldt ten aanzien van alle gerechtigden van het perceel.

provinsje fryslân
provincie fryslân

Voor nadere informatie kunt u zonodig contact opnemen met de heer [redacted] van de afdeling Bodem, tel: [redacted]

Hoogachtend,

[redacted]

Proceduremedewerker

provinsje fryslân

AFSCHRIFT

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

Stichting Bodemsanering Nederlandse Spoorwegen
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 2809
3500 GV Utrecht

Leeuwarden, 26 april 2007
Verzonden, 04 MEI 2007

Ons kenmerk : 00693878
Afdeling : Bodem
Behandeld door : [redacted] / [redacted]
Uw kenmerk : 2007023966
Bijlage(n) : -

Onderwerp : Beschikking instemming evaluatieverslag en nazorgplan
locatiecode: FR006500067
locatienaam: Stationsweg te Veenwouden

Geachte heer [redacted],

Inleiding

Op 1 maart 2007 ontving ik van u het evaluatieverslag van de in-situ bodemsanering uitgevoerd ter plaatse van het NS-emplacement te Veenwouden, (DHV, rapportnr. NN-MI20070206, d.d. januari 2007). Deze functiegerichte in-situ bodemsanering was gericht op het terugbrengen van de verontreiniging tot onder de tussenwaarde.

Het evaluatieverslag is opgesteld ter uitvoering van het bepaalde in artikel 39c van de Wet bodembescherming. Tevens is in het evaluatieverslag aandacht besteed aan de voor de locatie nodige nazorg. Wij zullen dit evaluatieverslag dan ook tevens als een nazorgplan als bedoeld in artikel 39d van de Wet bodembescherming beschouwen en beoordelen. Met het saneringsplan voor deze sanering is d.d. 15 november 2001, ons kenmerk 468117, ingestemd. In deze beschikking wordt het door u ingediende evaluatieverslag en nazorgplan beoordeeld.

Informatiekwaliteit evaluatieverslag

In de eerste plaats heb ik het evaluatieverslag op inhoud en volledigheid beoordeeld. Daarbij ben ik tot de conclusie gekomen dat het evaluatieverslag voldoet aan de eisen zoals die zijn gesteld in de Wet bodembescherming en de Provinciale milieuverordening Fryslân. De infor-

matiekwaliteit van het evaluatieverslag is zodanig dat op basis daarvan een beschikking genomen kan worden.

Voorbereidingsprocedure

Op de totstandkoming van deze beschikking zijn de bepalingen in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Beoordeling evaluatieverslag

Op grond van artikel 39c, tweede lid, van de Wet bodembescherming mag alleen dan met het evaluatieverslag worden ingestemd, indien de sanering is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 van de Wet bodembescherming. Aan de hand van het evaluatieverslag heb ik daarom beoordeeld of met de door u uitgevoerde sanering:
a) de bodem geschikt is gemaakt voor de beoogde functie waarbij het risico voor mens, plant of dier als gevolg van blootstelling aan de verontreiniging zoveel mogelijk is beperkt;
b) het risico van de verspreiding van verontreinigende stoffen zoveel mogelijk is beperkt en
c) de noodzaak tot het nemen van nazorgmaatregelen en beperkingen in het gebruik van de bodem zoveel mogelijk is beperkt.

Op grond van het evaluatierapport kom ik tot de volgende bevindingen:

De in-situ bodemsanering heeft bestaan uit het aanbrengen van een injectie- en beluchtingssysteem. Middels dit systeem is getracht de bodemverontreiniging op natuurlijke wijze te laten afbreken. Voor deze methode is ondermeer gekozen omdat de verontreiniging deels onder de bestaande spoorbaan doorliep.

Het actieve deel van de sanering heeft plaatsgevonden van april 2003 tot december 2005. Op dat moment was er sprake van 2 resterende verontreinigingskernen van elk circa 30m³. Het verwijderen hiervan kostte echter toenemende inspanning met afnemende resultaten. In overleg met de provincie is besloten om middels monitoring over de periode van 1 jaar te kijken of er sprake was van een zogenoemde stabiele eindsituatie.

Uit deze monitoring is gebleken dat er sprake is van een van nature afnemende restverontreiniging. Deze restverontreiniging valt volgens de saneringsladder aan te merken als een trede 2 sanering, inhoudende een kleine restverontreiniging die aangetoond stabiel danwel afnemend is en geen risico's voor volkgezondheid en milieu geeft.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kom ik tot de conclusie dat de sanering in voldoende mate is uitgevoerd overeenkomstig de saneringsdoelstelling zoals aangegeven in artikel 38 van de Wet bodembescherming. Ik kan dan ook instemmen met het behaalde eindresultaat.

provinsje fryslân

Beoordeling nazorgplan

In het rapport is beschreven dat de locatie bij ongewijzigd terreingebruik, wat zeer waarschijnlijk is, geen gebruiksbeperkingen kent.

De in het rapport omschreven nazorg vat ik als volgt op:
- Bij het kadaster wordt geregistreerd dat er op de locatie een restverontreiniging aanwezig is;
- Wijzigingen in het gebruik van de locatie dienen aan het bevoegd gezag te worden gemeld;
- Bij eventuele graafwerkzaamheden dient met de restverontreiniging rekening te worden gehouden.

Gelet op het voorgaande heb ik

B E S L O T E N

Op grond van artikel 39c, tweede lid, van de Wet bodembescherming, in te stemmen met het evaluatieverslag van de in-situ bodemsanering uitgevoerd ter plaatse van het NS-emplacement te Veenwouden, (DHV, rapportnr. NN-MI20070206, d.d. januari 2007). Het evaluatieverslag maakt onderdeel uit van deze beschikking.
Op grond van artikel 39d, van de Wet bodembescherming, in te stemmen met het nazorgplan. Aan onze instemming met het nazorgplan verbinden wij de volgende voorschriften:
- Bij het kadaster wordt geregistreerd dat er op de locatie een restverontreiniging aanwezig is;
- Wijzigingen in het gebruik van de locatie dienen aan het bevoegd gezag te worden gemeld;
- Bij eventuele graafwerkzaamheden dient met de restverontreiniging rekening te worden gehouden.

Deze beschikking heeft betrekking op volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nr.	grootte perceel	grootte perceel (sgedeelte) waarop de beschikking betrekking heeft	WB-code
Veenwouden	F	4193	10.170 m^2	1%	WBD
Veenwouden	F	4192	6.495 m^2	<1%	WBD
Veenwouden	F	4195	125 m^2	15%	WBD

provinsje fryslân
provincie fryslân

Namens het College van Gedeputeerde Staten,

[redacted]

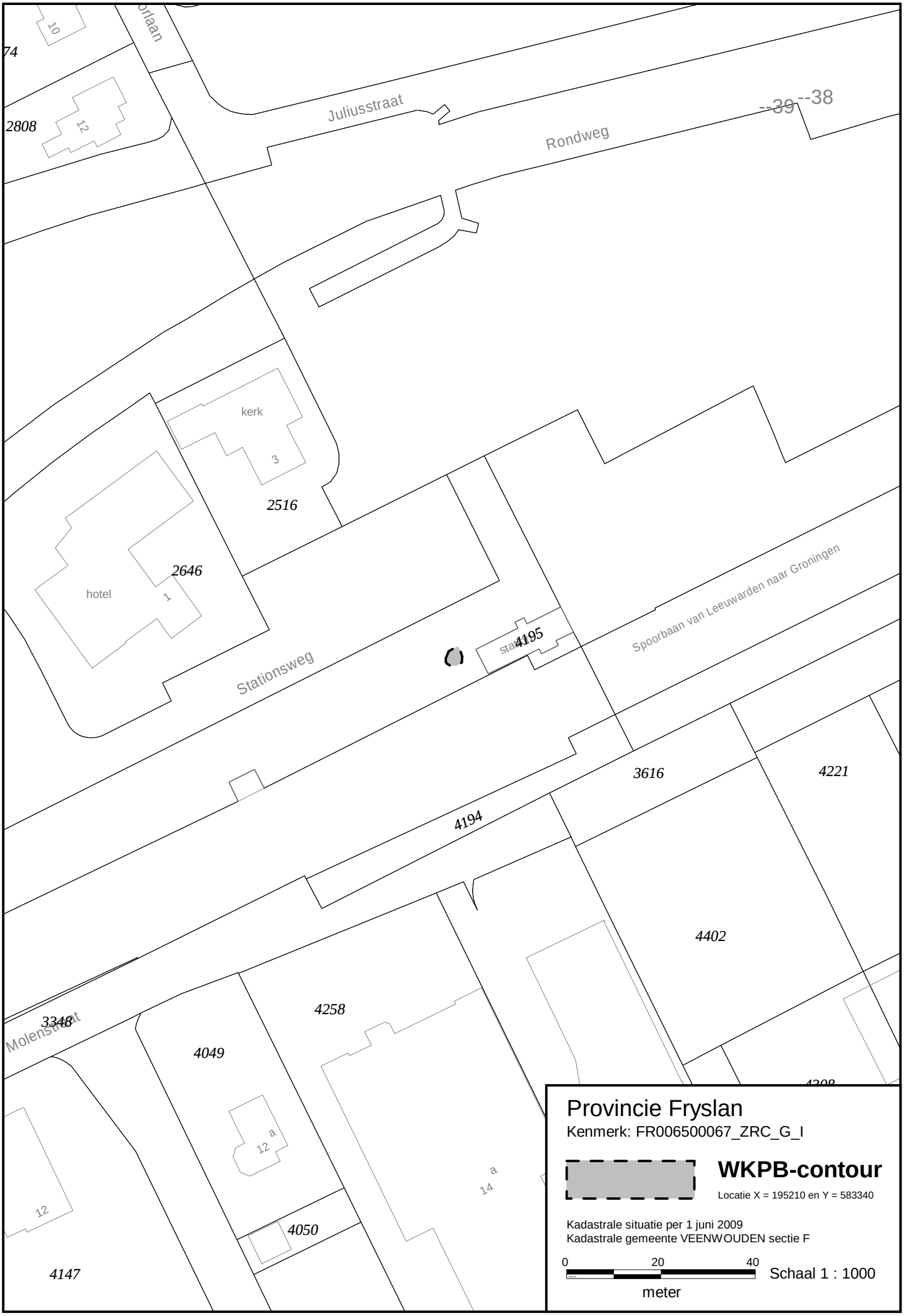
Hoofd Afdeling Bodem

provinsje fryslân

Bezwaar
Degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken kan tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen. Hiervoor wordt u kortheidshalve verwezen naar de bijgevoegde advertentietekst.

Kadastrale registratie
Op grond van het bepaalde in artikel 55, eerste lid, van de Wet bodembescherming wordt een afschrift van deze beschikking verzonden aan de Dienst voor het kadaster en openbare registers, ten behoeve van kadastrale registratie.

I.a.a.:
Gemeente Dantumadeel, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 22, 9104 ZG Damwoude;
DHV Ruimte en Mobiliteit BV, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 685, 9700 AR Groningen;
Kadaster, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 2110, 8901 JC Leeuwarden.



Provincie Fryslan

Kenmerk: FR006500067_ZRC_G_I

WKPB-contour

Locatie X = 195210 en Y = 583340

Kadastrale situatie per 1 juni 2009
Kadastrale gemeente VEENWOUDEN sectie F

0 20 40 meter

Schaal 1 : 1000

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat deze WKPB contourentekening met het door het Kadaster afgegeven kenmerk 200906-321 in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20090612000159. Dit digitaal equivalent is geschikt voor het relateren van de contouren WKPB aan de kadastrale percelen, waar het betreffende besluit betrekking op heeft.
d.d. 12-06-2009
De hoofdbewaarder
Mr. [redacted]

Mil. 910
dd 07-10-2002

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provincie fryslân

Rijksdienst van het Kadaster en de
Openbare Registers
t.a.v. de heer [redacted]
Postbus 2110
8901 JC LEEUWARDEN

Leeuwarden, donderdag 03 oktober 2002

Ons kenmerk : 498481 FR/046/032
Afdeling : Milieu en Water
Toestel : ...5281 / [redacted]
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : 1

Onderwerp : Kadastrale registratie bodemverontreiniging
Locatie : Voorstraat 46-48 te Franeker
Code : FR/046/032

Geachte heer [redacted],

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 55, derde lid, van de Wet bodembescherming sturen wij u bijgaand een afschrift van onze brief gericht aan Autopol te Franeker. Onze brief heeft betrekking op het evaluatierapport van de bodemsanering ter plaatse van Voorstraat 46-48 te Franeker.

De bodemverontreiniging ter plaatse is niet geheel verwijderd. Het resultaat van de sanering wordt kadastraal geregistreerd. Vanwege de achtergebleven sterke restverontreiniging en de achtergebleven lichte verontreinigingen blijft de aangebrachte belemmeringscode WBD op de percelen gemeente Franeker, sectie A, kad.nrs: 3945 gehandhaafd. Daarnaast wordt op perceel gemeente Franeker, sectie A, kad.nr: 3649 gewijzigd in WBD. Het verontreinigde grondgebied heeft een grootte van circa 880 m² en is nader aangegeven op de bijgevoegde kadastrale kaart.

Deze zaak is behandeld door [redacted] (telefoonnummer: [redacted]), tot wie u zich kunt wenden voor het verkrijgen van nadere informatie.

Hoogachtend

[redacted]

procedurefunctionaris Bureau Bodemsanering.

AFSCHRIFT

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

Autopol Franeker b.v.
T.a.v. mevrouw [redacted]
Voorstraat 48
8801 LD FRANEKER

Leeuwarden, maandag 30 september 2002

Ons kenmerk : 498481 FR/046/032
Afdeling : Milieu en Water
Toestel : ...5281[redacted]
Uw kenmerk : --
Bijlage(n) : --

Onderwerp : Evaluatie bodemsanering
Locatie : Voorstraat 48 te Franeker
Code : FR/046/032

Geachte mevrouw Van der Pol,

Op 18 september 2002 ontvingen wij van Verhoeve Milieu B.V. het evaluatierapport (versie III) van een grondsanering uitgevoerd ter plaatse van Voorstraat 48 te Franeker (Evaluatierapporty grondsanering Voorstraat48 te Franeker, projectnummer:241005/2, versie III, Verhoeve Milieu B.V.).

Met het saneringsplan voor deze sanering hebben wij d.d. 1 juni 2001 met een definitieve beschikking (kenmerk: 453106, FR/046/032) ingestemd. Naar aanleiding van het evaluatierapport beoordelen wij of de grondsanering overeenkomstig het saneringsplan is uitgevoerd. Daarbij wordt het saneringsresultaat vergeleken met de doelstelling uit het saneringsplan. De saneringsdoelstelling was voor de olieproducten (geval 1) gericht op het behoud of herstel van de multifunctionaliteit van de bodem (het bereiken van de streefwaarden voor minerale olie en vluchtige aromaten). Ten aanzien van geval 2 (ernstige bodemverontreiniging met zware metalen (koper en lood) en PAK's in de grond is ingestemd met een functiegerichte saneringsvariant.

Evaluatierapport

De grondsanering is uitgevoerd onder milieukundige begeleiding van Verhoeve Milieu B.V., in oktober 2001.
Op grond van het evaluatierapport komen wij tot de volgende bevindingen:

provinsie fryslân

Grond
De locaties I t/m IV t.p.v. het genoemde ernstige geval 1, te weten:
locatie 1; voormalige tanklocatie voorzijde (Voorstraat);
locatie II 3m³ AOT (inpandig voorzijde Voorstraat 46;
locatie III (olieputten, inpandig midden pand Voortsraat 48)
locatie IV (olietank, inpandig achterzijde pand Voorstraat 48)
en voor het genoemde ernstige geval 2 t.p.v. locatie V (isolerende voorziening; betonverharding aanbrengen) zijn saneringsmaatregelen uitgevoerd.

Hierbij is, in afwijking van het goedgekeurde saneringsplan, ook verontreinigde grond ter plaatse van locatie IV (put 7) tot 4,0 m –mv. ontgraven. In werkelijkheid is de verontreiniging qua omvang iets groter (locatie IV) gebleken. Daarnaast is plaatselijk (t.p.v. locatie I; put 5) iets dieper dan volgens saneringsplan (sp) ontgraven.
In totaal is 290 m³ = 522,78 ton, dit is ca. 90 m³ meer dan geraamd in het sp (in het sp was geraamd op 200 m3) afgevoerd naar de reinigers BRF te Heerenveen (353,7 ton) en JMG te Drachten (169,08 ton). Daarnaast is een aantal waterputten/septictanks en brandstoftanks (AOT) meer verwijderd dan vooraf bekend was.

De aangetroffen brandstoftanks (5 stuks) en het leidingwerk zijn volgens de vermelde certificatie op een erkende manier gereinigd, verwijderd en afgevoerd ter verschroting.

In de controlemonsters van de putbodem en putwanden van de bovengenoemde locaties I t/m V zijn in het algemeen (lokaal) licht verhoogde gehalten boven de streefwaarde aan minerale olie en/of vluchtige aromaten gemeten en achtergebleven.
Ter plaatse van locatie I (putbodem 1, putbodem 5) is een sterke verontreiniging met benzeen (0,44 c.q. 0,22 mg/kg d.s. aan benzeen, interventiewaarde Wbb= 0,2 mg/kg d.s.) in de putbodem achtergebleven. Uit verzekeringstechnisch oogpunt (bouwtechnische beperkingen) is door Verhoeve B.V. besloten om niet dieper te ontgraven.
In putwand W5 is een sterke verontreiniging met xylenen (19 mg/kg d.s) achtergebleven. Het betreft hier een andere verontreiniging afkomstig van de gedempte gracht (slootprofiel, ander geval van bodemverontreiniging). De omvang van deze restverontreinigingen is hierbij niet vastgesteld. Na afloop van de grondsanering is folieafscherming aangebracht ter plaatse van de oostelijke en noordelijke putwanden (W3 en W5) van de ontgraving.

Ter plaatse van locatie III zijn matige en sterke restverontreinigingen (matig of sterk verontreinigd met minerale olie of benzeen) in de putbodem onder de vm. brandstoftank (put 6). Na afloop van de grondsanering is folieafscherming aangebracht rondom alle putwanden (W1a t/m W4b) van de ontgravingsput. De omvang van de achtergebleven licht tot sterke verontreiniging met oliecomponenten (met name minerale olie > interventiewaarde en benzeen in putwand W3a > tussenwaarde), behorende tot het ernstige geval, is middels verrichte boringen en onderzoek hierbij geraamd op circa 125 m³ licht en sterk verontreinigde grond. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de beschikbare gegevens ter plaatse van het geval 1 geen voldoende saneringsresultaat is bereikt.

Grondwater
Tijdens het vooronderzoek voorafgaand aan de sanering zijn in het grondwater ter plaatse van de bovengenoemde locaties waar ook de grondverontreiniging met oliecomponenten was aangetroffen, sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond.

In het diepere grondwater (6,5 –7,0 m –mv.) waren tijdens het onderzoek geen significante verhoogde concentraties aan oliecomponenten aangetroffen. In het saneringsplan was niet van een grondwatersanering uitgegaan.

Hierbij is ten tijde van de grondsanering ter plaatse van de onderhavige locatie I (vm. tanklocatie) een grondwaterontrekkingssysteem (drainagestelsel met drainput) aangebracht. Volgens het evaluatierapport zijn na afloop van de sanering twee controlepeilbuizen (t.p.v. locatie I: pb1001; filterstelling 1,0-2,0 m –mv. en t.p.v. locatie IV pb 101 B; filterstelling 3,2-4,2 m –mv.) geplaatst en bemonsterd.
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1001 in locatie I zijn geen verhoogde concentraties aan oliecomponenten aangetoond. In het diepere grondwater ter plaatse van locatie IV (pb 101) zijn lichte verontreinigingen (groter dan de streefwaarden) met tolueen, xylenen en naftaleen gemeten (minerale olie, benzeen en ethylbenzeen waren niet verhoogd). Op basis van deze lichte concentraties in het grondwater acht Verhoeve B.V. het vooralsnog niet noodzakelijk en raadzaam om een aanvullende grondwatersanering op te starten.

Voorlopig kan worden geconcludeerd dat op basis van de resultaten van het grondwater uit de controlepeilbuizen (plaatselijk licht verhoogde concentraties), ter plaatse van de verontreinigde locaties geen of weinig effect van grondwatersanering meer is te verwachten. Mede gezien de huidige gebruikseisen (actuele functie; winkel), bodemopbouw en geohydrologische omstandigheden (aantrekken eventueel verontreinigd grondwater uit gedempte gracht) is uit praktisch oogpunt voldoende saneringsresultaat bereikt.
Naar aanleiding van de resultaten van een volgende monitoringsronde (periodieke bemonstering) zou, als de gehalten weer oplopen, de grondwatersanering weer eventueel opgestart moeten worden. De getroffen voorzieningen (o.a. het onttrekkingssysteem met controlepeilbuizen en folieafscherming/drains t.p.v. de restverontreiniging) dienen dan ook in stand te worden gehouden.

Gezien de resultaten van het grondwater uit de controlepeilbuizen 101 en 1001, met lichte concentraties aan tolueen, xylenen en naftaleen (gehalten tussen de streefwaarde en tussenwaarde Wbb), verzoeken wij u om in september van volgend jaar nogmaals de peilbuizen 101 en 1001 te bemonsteren en laten analyseren op minerale olie en vluchtige aromaten. We verzoeken u om de resultaten aan ons te doen toekomen, zodat wij kunnen vaststellen of sprake is van een stabiele (eind-)situatie.

Resumé
Resumerend kan worden gesteld dat wij naar aanleiding van uw ingediende evaluatierapport van de bodemsanering op de locatie verder geen opmerkingen hebben.
Gezien de achtergebleven sterke restverontreiniging ter plaatse van de deellocaties I en III concluderen wij dat de saneringsdoelstelling multifunctioneel niet is behaald. Gelet op de locatiespecifieke omstandigheden die tijdens sanering zijn geconstateerd, ondanks dat de saneringsdoelstelling niet is gehaald, is er een milieuhygiënisch eindresultaat behaald.
Zodra dat in de toekomst fysiek mogelijk is (b.v. sloop of herbouw of bestemmingswijziging) dient u de restverontreiniging alsnog te verwijderen. Voordat de restverontreiniging wordt verwijderd, moet u dit aan ons melden onder vermelding van de projectcode. Na afloop van de sanering van de restverontreiniging moet u ons vervolgens een evaluatierapport sturen waarin het eindresultaat is beschreven. Als wij kunnen instemmen met dit eindresultaat, wordt het project in het kader van de Wet bodembescherming gesloten.

provinsje fryslân
provincie fryslân

provinsje fryslân

Wij verzoeken u om in september van 2002 nogmaals de peilbuizen 101 en 1001 te bemonsteren en laten analyseren op minerale olie en vluchtige aromaten. We verzoeken u om de resultaten aan ons te doen toekomen, zodat wij kunnen vaststellen of sprake is van een stabiele (eind-)situatie.

Het resultaat van de sanering wordt kadastraal geregistreerd. Vanwege de achtergebleven sterke restverontreiniging en de achtergebleven lichte verontreinigingen blijft de aangebrachte belemmeringscode WBD op de percelen gemeente Franeker, sectie A, kad.nrs: 3645 en 3649 gehandhaafd. Deze kadastrale registratie wordt doorgehaald nadat u ons door middel van een evaluatierapport op hoogte heeft gebracht van het afronden van de sanering van de restverontreiniging.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Deze zaak is behandeld door [redacted] (telefoonnummer: [redacted]), tot wie u zich kunt wenden voor het verkrijgen van nadere informatie.

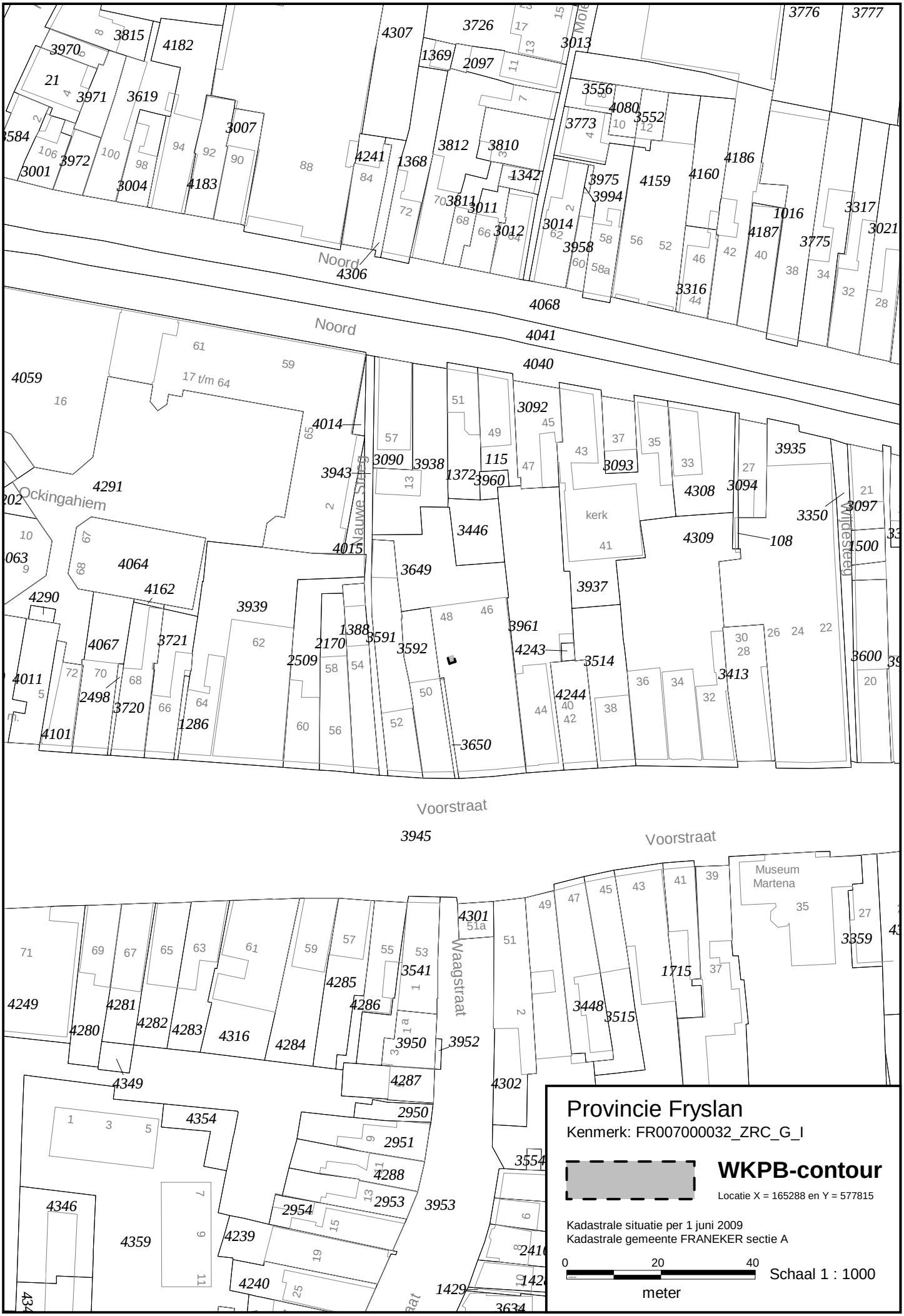
Dit evaluatierapport is geregistreerd onder nummer 476435. De projectcode van de betreffende locatie is FR/046/032. Bij correspondentie verzoeken wij u ons kenmerk, zoals bovenaan deze brief weergegeven, te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,
namens hen,

[redacted]
Hoofd Bureau Bodemsanering.

I.a.a.
- VROM Inspectie Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen;
- College van B en W van de gemeente Franekeradeel, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 58, 8800 AB Franeker ;
- Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, t.a.v. de heer [redacted], Postbus 2110, 8901 JC Leeuwarden;
- De heer [redacted], [redacted]
- Verhoeve Milieu B.V., t.a.v. de heer [redacted] Rijksweg 155, 9011 VD Jirsum.



Provincie Fryslan

Kenmerk: FR007000032_ZRC_G_I

WKPB-contour

Locatie X = 165288 en Y = 577815

Kadastrale situatie per 1 juni 2009
Kadastrale gemeente FRANEKER sectie A

0 20 40 meter

Schaal 1 : 1000

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat deze WKPB contourentekening met het door het Kadaster afgegeven kenmerk 200906-324 in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20090612000175. Dit digitaal equivalent is geschikt voor het relateren van de contouren WKPB aan de kadastrale percelen, waar het betreffende besluit betrekking op heeft.
d.d. 12-06-2009
De hoofdbewaarder
Mr. [redacted]

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 25-06-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56817 nummer 125.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar PKIoverheid CA Overheid en Bedrijven met nummer [redacted] toebehoort aan [redacted].
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20090612000094, 20090612000108, 20090612000116, 20090612000124, 20090612000159, 20090612000175.
Naam bewaarder: [redacted].

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2017M25518ST

Heden, twaalf juli tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Marjan Klazien Kroek, notaris te Steenwijk:

1. de heer [redacted]
   te dezen handelend:
   a. voor zich in privé; en
   b. in zijn hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **C.Y. Zhu Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Veenwouden, kantoorhoudende te 9269 PG Feanwâlden, Stasjonswei 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 01104159 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: 9269 PG Feanwâlden, Stasjonswei 1);

   hierna de comparant in privé en **C.Y. Zhu Beheer B.V.** zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";

en

2. mevrouw [redacted], werkzaam ten kantore van genoemde notaris, Willem de Zwijgerstraat 9 te Steenwijk, geboren [redacted],
   ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de heer [redacted] (Nationaal Paspoort nummer: [redacted]),
   wonende [redacted],
   die deze volmacht verleende in zijn hoedanigheid van enig directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Westerhoeve Beheer Groep B.V.**, gevestigd te Arnhem, feitelijk gevestigd Wekeromseweg 5 te 6816 VB Arnhem, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 11022466,
   welke vennootschap bij het geven van de volmacht handelde als alleen en zelfstandig bevoegde bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Westerhoeve Vastgoed B.V.**, gevestigd te Arnhem, feitelijk gevestigd Wekeromseweg 5 te 6816 VB Arnhem, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 11048000 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,
   hierna **Westerhoeve Vastgoed B.V.** te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op tweeëntwintig juni tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

a. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het restaurant met partyzaal en keuken gelegen op de begane grond van het gebouw, kelderruimte en een houten hok, alsmede erf/tuin gelegen te 9269 PG FEANWALDEN, Stasjonswei 1, kadastraal bekend gemeente VEENWOUDEN, sectie F, complexaanduiding 4339, appartementsindex 1,**
uitmakende het twee honderd zeven en vijftig/drie honderd drie en zeventigste (257/373e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit de eigendom van het pand met ondergrond en erf, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenwouden, sectie F nummer 2646, groot zes en twintig are (26.00 a);

b. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de (dienst)woning met aangebouwde garage gelegen op de begane grond van het gebouw, alsmede erf/tuin gelegen te 9269 PG FEANWALDEN, Stasjonswei 1 A, kadastraal bekend gemeente VEENWOUDEN, sectie F, complexaanduiding 4339, appartementsindex 2,**
uitmakende het een en vijftig/drie honderd drie en zeventigste (51/373e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit de eigendom van het pand met ondergrond en erf, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenwouden, sectie F nummer 2646, groot zes en twintig are (26.00 a);

c. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de hotelkamers op de eerste verdieping van het gebouw alsmede een trapopgang gelegen te 9269 PG FEANWALDEN, Stasjonswei 1 B, kadastraal bekend gemeente VEENWOUDEN, sectie F, complexaanduiding 4339, appartementsindex 3,**
uitmakende het vijf en zestig/drie honderd drie en zeventigste (65/373e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit de eigendom van het pand met ondergrond en erf, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenwouden, sectie F nummer 2646, groot zes en twintig are (26.00 a),

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte onder a. genoemd bedraagt [redacted]

en het Verkochte onder b. en c. bedraagt **e**[redacted]

derhalve totaal [redacted]

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

KWIJTING

De koopprijs is door koper voldaan door betaling op een daartoe bestemde rekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd.
Het bedrag voor de roerende zaken dat boven de koopprijs verschuldigd is, is samen met de koopprijs door koper betaald.
Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de totale koopprijs.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.
Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

1. Verkrijging door verkoper

De comparant sub 1 genoemd verkreeg het gehele voormelde perceel gemeente Veenwouden sectie F nummer 2646 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden op achttien oktober tweeduizend twee (18-10-2002), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 10839, nummer 127, van een afschrift van een akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de bedongen tegenprestatie, op diezelfde dag verleden voor mr. [redacted], destijds notaris te Leeuwarden.
Vervolgens is bij akte op vijf en twintig mei tweeduizend vier (25-05-2004) voor mr. [redacted], destijds notaris te Veenwouden, ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op zes en twintig mei tweeduizend vier (26-05-2004) in register Hypotheken 4, deel 11041 nummer 104, splitsing plaatsgevonden van dit pand met ondergrond en erf in de hiervoor onder a. tot en met c. genoemde appartementsrechten.
Vervolgens is het onderpand onder a. genoemd door genoemde besloten vennootschap C.Y. Zhu Beheer B.V. verkregen tengevolge van de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op acht en twintig mei tweeduizend vier (28-05-2004) in register Hypotheken 4, deel 11042, nummer 64, van een afschrift van een akte van inbreng en levering, houdende kwijting voor de bedongen tegenprestatie, op diezelfde dag voor genoemde notaris [redacted] verleden.

2. Splitsing in appartementsrechten

De gemeenschap waarvan het gekochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op vijf en twintig mei tweeduizend vier (25-05-2004) verleden voor genoemde notaris [redacted], van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Leeuwarden, in register Hypotheken 4, op zes en twintig mei tweeduizend vier (26-05-2004) in deel 11041 nummer 104.
Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht genaamd "Vereniging van eigenaars van het gebouw aan de Stationsweg 1, 1a en 1b te (9269 PG) Veenwouden" en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

3. Lidmaatschap vereniging van eigenaars

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het gekochte van rechtswege lid wordt van voormelde vereniging van eigenaars.
Hij is er voorts mee bekend dat hij is gehouden tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voorzover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het verkochte
   Koper heeft het verkochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat van het verkochte zoals verkoper en koper zijn overeengekomen in de koopovereenkomst.
2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
   a. Verkoper levert het verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het verkochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.
   b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
   Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
   Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
   Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.
3. Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging
   In de koopovereenkomst staat met betrekking tot verontreiniging het volgende woordelijk vermeld:
   Verkoper verklaart vervolgens:
   a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
      - *eigen deskundigheid;*
      - *publicaties in (locale)bladen;*
      - *een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;*
      - *het gebezigde gebruik van het verkochte;*

      waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
   b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
   c. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.
   d. Dat en indien er zich na de levering van het verkochte aan koper toch verontreinigingen worden ontdekt, verkoper deze voor zijn rekening en risico geheel zal (laten) saneren, zulks op eerste verzoek daartoe van koper. Bij gebreke waarvan en nadat koper, verkoper hiertoe middels een aangetekend schrijven in gebreke heeft gesteld, waarin verkoper een termijn van 8 dagen

heeft het gebrek te herstellen, is verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,-- per dag aan koper verschuldigd.

4. Garanties van verkoper
   Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
5. Aanvaarding
   Het verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd, voor zover niet anders overeengekomen.
6. Aflevering en overgang van het risico
   De aflevering van het verkochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het verkochte voor rekening en risico van koper.
7. Verrekening van vaste lasten
   De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
   Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper via de afrekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.
8. Overdracht van rechten
   Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van koper te doen stellen.
9. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten
   De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.
10. Ontbindende voorwaarden
    Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.
11. Bedenktijd
    Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.
12. Verklaringen bestuur vereniging van eigenaren
    Verkoper verklaart dat de vereniging van eigenaars niet actief is en geen bestuur heeft, dat er geen periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars en dat er geen reservefonds bestaat. Daarom is geen

verklaring van het bestuur als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek beschikbaar.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

1. Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel de dato achttien oktober tweeduizend twee (18-10-2002) in welke akte wordt verwezen naar een vroegere aankomsttitel, waarin ondermeer staat vermeld:
   Teneinde een voldoende vrije uitzichthoek te behouden ten behoeve van de over het aan de verkoopster verblijvende kadastrale perceel gemeente Veenwouden sectie F nummer 2647 nieuw aan te leggen verkeersweg wordt bij deze ten laste van het bij deze verkochte en ten gebruike en ten nutte van het aan verkoopster verblijvende kadastrale perceel gemeente Veenwouden sectie F nummer 2647 voorbehouden de erfdienstbaarheid van uitzicht over een noordwestelijke strook van voormeld nummer 2647 over de volle lengte en ter breedte van ongeveer tien meter zodanig dat op bedoelde strook van het lijdend erf geen voorwerpen, beplantingen en dergelijke hoger dan vijf en zeventig centimeter aanwezig mogen zijn.
2. Bij voormelde akte houdende splitsing van appartementsrechten is van toepassing verklaard het model-reglement van splitsing in eigendom - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 - zoals vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig (02-01-1992) verleden voor een plaatsvervanger van Mr. [redacted], destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster te Leeuwarden op tien januari daarna in deel 6893 nummer 1.
   Op de tekst van dit model-reglement zijn bij gemelde akte van splitsing in appartemensrechten (deel 11041/104) wijzigingen vastgesteld.
   Koper verklaart met voormelde wijzigingen, die geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en voorzover in deze akte niet is afgeweken daarvan deel uit te maken, bekend te zijn en de tekst van deze wijzigingen te hebben ontvangen.
3. In voormelde akte van splitsing in appartementsrechten staat het volgende nog woordelijk vermeld:
   G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN
   1. *Ten behoeve van appartementsrecht, appartementsindex 3, als heersend erf, en ten laste van appartementsrecht, appartementsindex 1, als dienend erf, wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van pad om via de tot appartementsrecht, appartementsindex 1, behorende hal/entrée en de daartoe behorende voorgelegen bestrating, te komen van- en te gaan naar de voorgelegen Stationsweg.*
   2. *Ten behoeve van appartementsrecht, appartementsindex 1, als heersend erf, en ten laste van appartementsrecht, appartementsrechtsindex 3, als dienend erf, wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid tot het hebben van gevelversiering en het voeren van reclame aan- en op gevel en dak.*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

FISCALE VERKLARING

Overdrachtsbelasting

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot [redacted].
Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van twee procent (2%) over het woongedeelte ad [redacted] en zes procent (6 %) over het bedrijfsgedeelte ad [redacted]
Met dit tarief is de overdrachtsbelasting berekend die verschuldigd is over de hiervoor vermelde koopprijs.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht van onroerende zaken geen omzetbelasting is verschuldigd.

VOLMACHT VOOR AFSTANDDOENING VAN HYPOTHEEK EN VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, met het recht van substitutie om:

a. desgewenst te verschijnen bij en te doen verlijden een akte, waarbij jegens hen afstand wordt gedaan van de hypotheekrechten, waarmee het verkochte nog mocht zijn bezwaard en deze afstanddoening namens hen aan te nemen.
b. desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van zowel de onderhavige akte van levering als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormelde onroerende zaak, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en of toevoegingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

VOLMACHT

De volmacht op de comparante onder 2 genoemd blijkt uit een akte op twintig juli tweeduizend elf voor mr. [redacted], notaris te Steenwijk verleden.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

NEDERLANDS RECHT

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AAN DE AKTE GEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- de koopovereenkomst.

SLOT

De comparanten hebben tenslotte nog verklaard:
Zij hebben tijdig tevoren van de inhoud van de akte kennis genomen; zij hebben vooraf van de notaris vernomen wat de zakelijke inhoud van deze akte is en hebben daarop een toelichting gekregen; zij zijn door de notaris gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien. Zij hebben de inhoud, bedoeling en gevolgen van deze akte begrepen en stemmen ermee in. Voor zover zij daarover vragen hadden, zijn die vragen naar hun tevredenheid beantwoord. Zij zijn het ermee eens dat deze akte niet helemaal wordt voorgelezen.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Steenwijk op de datum die aan het begin van deze akte is vermeld.
Onmiddellijk na voorlezing van de in de wet aangewezen gedeelten is deze akte overeenkomstig de wet ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris om elf uur zeven en veertig minuten.

Volgt ondertekening

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) mr. [redacted]

De ondergetekende mr. [redacted], notaris te Steenwijkerland, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. [redacted]

Ondergetekende, mr [redacted], notaris in de gemeente Steenwijkerland, kantoorhoudende te 8331 GR Steenwijk, Willem de Zwijgerstraat 9, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-07-2017 om 13:31 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 71094 nummer 2.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer [redacted] toebehoort aan [redacted].
Naam bewaarder: [redacted]

zaaknummer: 1017969TB

AKTE VAN LEVERING

Heden, twee en twintig januari tweeduizend achttien,
verschenen voor mij, mr. [redacted], notaris in de gemeente Achtkarspelen:

1. de heer [redacted], geboren te [redacted], werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 9231 KT Surhuisterveen, Nije Jirden 14,
   ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de heer [redacted], te dezer kantoorhoudende Tweebaksmarkt 52 te 9011 KZ Leeuwarden, geboren [redacted], legitimatie: rijbewijs met nummer [redacted], uitgegeven te [redacted] op [redacted];
   bij het geven van de volmacht handelend als Hoofd afdeling Vastgoed (adres: Tweebaksmarkt 52 te 8911 KZ Leeuwarden, postadres: Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden), gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Provincie Fryslân**, daartoe gemachtigd in het Mandaatstatuut Provincie Fryslân en als zodanig de Provincie rechtsgeldig vertegenwoordigende;
   de Provincie Fryslân, hierna genoemd: verkoper.
2. de heer [redacted], geboren [redacted], werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 9231 KT Surhuisterveen, Nije Jirden 14,
   door de burgemeester van de **GEMEENTE DANTUMADIEL**, gevestigd te Damwâld, Hynsteblom 4, postcode 9104 BR, bij diens besluit van één september tweeduizend vier ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet gemachtigd om de gemeente Dantumadiel te vertegenwoordigen bij het verlijden van deze notariële akte, als zodanig die gemeente vertegenwoordigende,
   de gemeente Dantumadiel, hierna genoemd: koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst (respectievelijk ondertekend op acht en twintig- en één en twintig november tweeduizend zeventien) aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van Verkoper heeft gekocht en namens wie de comparant sub 2, handelend als gemeld, bij deze aanvaardt:

A. gedeelten weg gelegen aan en nabij **RONDWEG** onder **Veenwouden**, kadastraal bekend gemeente **Veenwouden** sectie **F** nummers:
   - **4075**, groot vijfentachtig are tien centiare (0 ha 85 a 10 ca);
   - **4072**, groot één are negentig centiare (0 ha 1 a 90 ca);
   - **4555**, groot zestig centiare (0 ha 0 a 60 ca);
   - **4553**, groot zestig centiare (0 ha 0 a 60 ca);
   - **4552**, groot één hectare zevenentwintig are veertig centiare (1 ha 27 a 40 ca);
   - **4064**, groot achtenzeventig are tachtig centiare (0 ha 78 a 80 ca);
   - **4605**, groot vijfenveertig are zestig centiare (0 ha 45 a 60 ca), alsmede
   - groot (ongeveer) negentien are en zeven en zeventig centiare (19.77 a), kadastraal bekend gemeente **Veenwouden**, sectie **I**, nummer **1163**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en-oppervlakte is toegekend;
   (Gedeelte De Swette – zuidelijke rondweg Feanwalden);

B. 1. een gedeelte weg gelegen aan en nabij **Haadwei** onder **De Falom**, groot (ongeveer) vier en tachtig are en negentien centiare (84.19 a), kadastraal bekend gemeente **Akkerwoude**, sectie **M**, nummer **2818**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en-oppervlakte is toegekend,
   2. gedeelten weg gelegen aan en nabij **Haadwei** onder **De Falom**, kadastraal bekend gemeente **Veenwouden** sectie **I** nummers:
      - groot (ongeveer) twee en vijftig are en acht en dertig centiare (52.38 a), kadastraal bekend gemeente **Veenwouden**, sectie **I**, nummer **1127**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en-oppervlakte is toegekend;

- groot (ongeveer) twee are en vijftig centiare (02.50 a), kadastraal bekend gemeente **Veenwouden**, sectie **I**, nummer **1007**, waaraan door het Kadaster een voorlopige administratieve grens en-oppervlakte is toegekend,
- **653**, groot drie are zestig centiare (0 ha 3 a 60 ca), alsmede
- groot (ongeveer) zes en zeventig are en zes en zestig centiare (76.66 a), kadastraal bekend gemeente **Veenwouden**, sectie I, nummer **1161**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en-oppervlakte is toegekend;

(Gedeelte Sanjesfertier – De Falom)

zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte te hechten niet voor inschrijving bestemde situatietekening;
hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als wegen.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft Verkoper meegedeeld:

- dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

NOTA

Gemeld perceelnummer 1007 is bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is als volgt door de verkoper in eigendom verkregen:

a. voor wat gemelde perceelnummers 1162, 4075, 4072,, 4555, 4553 4552, 4064, 2818, 1160 en 653 betreft door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden, op zes en twintig januari negentienhonderd zes en negentig, in register hypotheken 4 deel 8203, nummer 34, van een afschrift van een akte van levering, op vier en twintig januari negentienhonderd zes en negentig, verleden voor mr. [redacted], notaris gevestigd te Rotterdam. In gemelde akte van levering werd kwitantie verleend voor de betaling van de verschuldigde koopsom, terwijl tevens in die akte werd verklaard dat geen beroep kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde, gevolgd door een akte van rectificatie, op acht en twintig oktober negentienhonderd zes en negentig verleden voor genoemde notaris [redacted], waarvan een afschrift werd ingeschreven in het register hypotheken 4 ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden op negen en twintig oktober negentienhonderd zes en negentig in deel 8506 nummer 14;
b. voor wat gemeld perceelnummer 4605 betreft door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland, op elf juni tweeduizend acht, in register hypotheken 4 deel 54720, nummer 34, van een afschrift van een akte van ruiling, op tien juni tweeduizend acht, verleden voor mr. [redacted], notaris gevestigd te Damwoude.
c. voor wat gemeld perceelnummer 1127 betreft door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden, op vier en twintig mei tweeduizend twee, in register hypotheken 4 deel 10800, nummer 1, van een afschrift van een akte van toedeling krachtens ruilverkaveling genaamd Damwoude, op vier en twintig mei tweeduizend twee, verleden voor mr. [redacted], notaris gevestigd te Damwoude.
d. voor wat gemeld perceelnummer 1007 betreft door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland, op een april tweeduizend veertien, in register hypotheken 4 deel 64144, nummer 79, van een afschrift van een akte van kavelruil, genaamd Tsjerkesloane, op een april tweeduizend veertien, verleden voor de waarnemer van genoemde notaris [redacted]

SCHADELOOSSTELLING / VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt [redacted].
In het vorenstaande zijn alle geldelijke tegenprestaties, hoe ook genaamd, begrepen, behoudens voor zover in de koopovereenkomst anders bepaald. Voor het overige heeft Koper geen recht op (aanvullende) vergoedingen of schadeloosstellingen.
Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

<u>Kosten en belastingen</u>

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder mede begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht, de kosten van uitmeting, royement van hypothecaire inschrijving(en) van verkoper, zijn voor rekening van verkoper (Provincie Fryslân).
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
   Het voortgezet gebruik van Verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. De feitelijke bezitsverschaffing van het verkochte heeft reeds plaatsgevonden op zeven oktober tweeduizend zestien.
2.. Vanaf dat moment komt het beheer en onderhoud van het verkochte geheel voor rekening van koper.
3. De Gemeente verklaart dat de Gemeente het Verkochte voor de dag van de feitelijke levering heeft geïnspecteerd. Het gestelde in artikel 5 (beheer en onderhoud) van de koopovereenkomst (artikel 7 van deze akte) is van overeenkomstige toepassing.
4. Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Garanties van Verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel of gedeeltelijk overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor Verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige

aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of 9a, eerst of tweede lid in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
7. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
8. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;

Verkoper verklaart:
dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 8 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Milieuaspecten

Artikel 6

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de (water)bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is, gelet op de Achtergrondwaarden voor grond van het Besluit- en de regeling bodemkwaliteit, en gelet op de streefwaarden voor grond en de streef- en interventiewaarden voor grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Partijen komen overeen dat vanwege het feit dat op het Verkochte reeds (langdurig) wegen zijn gelegen, er geen verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging zal worden uitgevoerd. Het risico van eventuele bodemverontreiniging gaat over vanaf heden.

Inspectie / beheer en onderhoud

Artikel 7

1. Partijen verklaren dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 16, lid 2, sub b. van de Overeenkomst inzake De Centrale As, het Verkochte voor de overdracht is geïnspecteerd.
   Partijen verwijzen met betrekking tot die inspectie naar de door de Provincie aan de gemeente verzonden brief met kenmerk 01329197 de dato zeven en twintig juni tweeduizend zestien.
2. De kosten voor beheer en onderhoud van de wegen als bedoeld in deze overeenkomst, komen met ingang van een januari tweeduizend zestien voor rekening van de Gemeente.

Begrenzing

Artikel 8

1. De grens tussen het Verkochte en de aan de Provincie in eigendom verblijvende gedeelten van de onderhavige percelen, zal zijn gelegen zoals omschreven op de bij de koopovereenkomst behorende tekeningen. Deze grens zal door voorlopige splitsing voordat het Verkochte in eigendom wordt overgedragen, in opdracht van de Provincie kadastraal worden vastgelegd.
2. Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel / de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting.
   Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
3. De kosten van de kadastrale uitmeting zijn voor rekening van de Provincie.

Wegenwet

Artikel 9

1. Partijen komen overeen dat de Gemeente binnen een periode van twaalf maanden na de overdracht van de wegen als bedoeld in artikel 1 van de koopovereenkomst, een nieuwe wegenlegger zal opmaken, waarin de eigendomsverkrijging van de wegen als bedoeld in deze overeenkomst, door de Gemeente is verwerkt.
2. De Gemeente zal er zorg voor dragen dat de inhoud van de nieuwe wegenlegger voldoet aan het bepaalde in artikel 30 van de Wegenwet.
3. De nieuwe wegenlegger zal door de Gemeente met inachtname van het bepaalde in artikel 34 van de Wegenwet worden opgemaakt en ter inzage worden gelegd.
4. De nieuwe wegenlegger zal, nadat voldaan is aan het bepaalde in artikel 34 van de Wegenwet, door de Provincie overeenkomstig het bepaalde in artikel 35 van de

Wegenwet worden vastgesteld.

Kadaster

Artikel 10

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de in het hoofd van deze akte vermelde notaris werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

KADASTERMANDAAT

Voorts verklaren partijen, in deze akte genoemd, bij deze last en volmacht te geven aan één van de medewerkers van mij, notaris, om voor en namens partijen alle formaliteiten te (doen) verrichten, welke hij in de zin van de Notariswet en de Kadasterwet nuttig of nodig mocht achten, teneinde te bevorderen dat een afschrift van deze akte wordt ingeschreven in het voor deze rechtshandelingen relevante openbare register. Onder deze lastgeving is derhalve eveneens begrepen de eventuele nodige rectificerende handelingen, eventueel noodzakelijk geacht op basis van beide voormelde wetten.

VOLMACHT

Van voormelde volmachtverlening blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht welke aan deze akte zijn vastgehecht.

Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaarde bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van Wet op belastingen van rechtsverkeer.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Surhuisterveen op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



w.g. mr. [redacted]

Ondergetekende, mr. [redacted], notaris de gemeente Achtkarspelen, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

w.g. mr. [redacted]

Ondergetekende, mr. [redacted], notaris de gemeente Achtkarspelen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-01-2018 om 09:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72433 nummer 173.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer [redacted] toebehoort aan [redacted].
Naam bewaarder: Mr. [redacted].

Vandaag, elf juli tweeduizend negentien, verschenen voor mij, mr. [redacted], notaris gevestigd in de gemeente Noardeast-Fryslân, kantoorhoudende te Dokkum:

1. de heer [redacted], ten deze woonplaats kiezende ten kantore van Hellema Notaris aan de Hogepol 18 te 9101 LZ Dokkum, geboren te [redacted], ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de heer [redacted], te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van na te noemen vennootschap genaamd: Westerhoeve Vastgoed B.V. aan de Wekeromseweg 5 te 6816 VB Arnhem, geboren in de gemeente [redacted], zich legitimerende met een paspoort afgegeven onder nummer [redacted], afgegeven in de gemeente [redacted],
   die deze volmacht verleende in zijn hoedanigheid van enig (alleen en zelfstandig bevoegd) directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Westerhoeve Beheer Groep B.V., statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan de Bultweg 25 te 8346 KB De Bult, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 11022466,
   welke vennootschap bij het geven van de volmacht handelde als alleen en zelfstandig bevoegde bestuurder met de statutaire titel algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Westerhoeve Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Arnhem en aldaar kantoorhoudende aan de Wekeromseweg 5, postcode 6816 VB, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 11048000, en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,
   Westerhoeve Vastgoed B.V. hierna te noemen: Westerhoeve;
2. mevrouw [redacted], ten deze woonplaats kiezende ten kantore van Hellema Notaris aan de Hogepol 18 te 9101 LZ Dokkum, geboren te [redacted],
   ten deze handelende onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van mevrouw [redacted], te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van na te noemen gemeente aan de Hynsteblom 4 te 9104 BR Damwâld, geboren in de gemeente [redacted], zich legitimerende met een Nederlandse identiteitskaart afgegeven onder nummer [redacted], afgegeven in de gemeente [redacted],
   die bij het geven van de volmacht handelde als schriftelijk gevolmachtigde van de burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Dantumadiel**, gevestigd te 9104 BR Damwâld, Hynsteblom 4, postadres: Postbus 22, 9104 ZG Damwâld, en als zodanig overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, en ter uitvoering van na te melden overeenkomst genoemde gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende;
   de gemeente Dantumadiel hierna te noemen: de gemeente.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

LEVERINGEN, REGISTERGOEDEREN

Partijen hebben de navolgende overeenkomst van ruiling aangegaan:

A. De verschenen persoon hiervoor sub 1 genoemd staat namens Westerhoeve in eigendom af en levert aan de gemeente, die blijkens voormelde overeenkomst van Westerhoeve heeft verkregen en namens wie de verschenen persoon sub 2 bij deze in eigendom aanvaardt:
   een perceeltje grond gelegen aan de Stasjonswei te Feanwâlden, groot ongeveer negentig centiare,
   kadastraal bekend gemeente Veenwouden sectie F nummer 4700, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend.
B. De verschenen persoon hiervoor sub 2 genoemd staat namens de gemeente in eigendom af en levert aan Westerhoeve, die blijkens voormelde overeenkomst van de gemeente heeft verkregen en namens wie de verschenen persoon sub 1 bij deze in eigendom aanvaardt:
   een perceeltje grond gelegen aan de Stasjonswei te Feanwâlden, groot ongeveer één are en achtentwintig centiare,

kadastraal bekend gemeente Veenwouden sectie F nummer 4692, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend.

Van gemelde overeenkomst blijkt uit een door partijen getekende schriftelijke overeenkomst, gedateerd vijftien april tweeduizend negentien.

EIGENDOMSRECHTEN EN BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

A. Het sub A vermelde registergoed is door Westerhoeve in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twaalf juli tweeduizend zeventien in Register 4 deel 71094 nummer 2 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op diezelfde dag verleden voor mr. [redacted], destijds notaris te Steenwijk, mede in verband met de inschrijving op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op acht juli tweeduizend negentien in Register 4 deel 75954 nummer 106 van het afschrift van een akte houdende opheffing splitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag verleden voor mij, notaris.
B. De gemeente heeft de volle en onvoorwaardelijke eigendom van- en beschikking over het hiervoor onder B omschreven registergoed, waarvan mede blijkt uit de met betrekking tot het verkochte door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers afgegeven uittreksels.

GESLOTEN BEURZEN

De verschenen personen verklaren dat deze overeenkomst van ruiling is aangegaan met **gesloten beurzen**, zodat partijen thans niet meer met elkaar hoeven te verrekenen, weshalve algehele kwijting bij deze.

VERIFICATIEKOSTEN KADASTER

Daar aan de benodigde voorwaarden is voldaan (koopprijs niet hoger dan vijfduizend euro (€ 5.000,00) en grootte niet meer dan één are (100 m2)) zal door het kadaster het verlaagde tarief in rekening gebracht worden voor de verificatie van het hiervoor onder A omschreven registergoed.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

Voormelde overeenkomst van ruiling is, voorzover nog van belang, gesloten onder de navolgende bepalingen en bedingen:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1:

Alle kosten van deze overdrachten, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting ten behoeve van het Rijk en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de gemeente.

LEVERINGSVERPLICHTINGEN, JURIDISCHE- EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2:

1. De respectievelijke vervreemder is verplicht aan de respectievelijke verkrijger eigendom te leveren, hetwelk:
   a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan.

   De respectievelijke vervreemder verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat het door hem in eigendom afgestane registergoed bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, bezwaard is met beperkte rechten, 0bezwaard is met andere lasten en beperkingen uit wet of overeenkomst, behoudens die bij hem bekend en zoals hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde oppervlakte(n) van de onderhavige registergoederen en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.
3. De onderhavige registergoederen worden door de respectievelijke verkrijger aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bevond, vrij van huur of andere gebruiksrechten, ongevorderd en thans geheel ontruimd.

   Het voortgezet gebruik van de respectievelijke vervreemder als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst tot aan het tijdstip van aflevering (heden) wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het registergoed.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERINGEN, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3:

1. De aflevering (feitelijke bezitsverschaffing) van de registergoederen vindt plaats op heden.

2. Vanaf heden komen alle baten van het registergoed geheel ten goede aan de respectievelijke verkrijger.
3. Vanaf één januari van het eerstvolgende kalenderjaar komen alle zakelijke lasten en belastingen, aanslagen en contributies van het registergoed geheel voor rekening en ten laste van de respectievelijke verkrijger.
4. Vanaf heden draagt de respectievelijke verkrijger het risico van het registergoed en komt het onderhoud voor zijn rekening.

EIGENDOMSBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN

Artikel 4:

De op de registergoederen betrekking hebbende eigendomsbewijzen en overige bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover de respectievelijke vervreemder deze in zijn bezit had, aan de respectievelijke verkrijger afgegeven.

GARANTIES VAN VERVREEMDERS

Artikel 5:

De respectievelijke vervreemder garandeert het navolgende:

a. hij is bevoegd tot overdracht en levering van het registergoed;
b. het registergoed is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
c. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
d. voor hem bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, geen verplichtingen uit huurkoop of uit een recht van wederinkoop;
e. op het registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen volledig zijn of zullen worden voldaan;
f. van overheidswege of door de nutsbedrijven zijn geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
g. betreffende het registergoed is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:
    1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
    2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
    3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
h. het is hen niet bekend dat de geruilde registergoederen zijn opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8.a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
i. het is hen niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

BODEMGESTELDHEID, ONDERGRONDSE TANKS

Artikel 6:

1. Het is de respectievelijk vervreemder niet bekend dat het geruilde enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik van de verkrijger of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het geruilde of tot sanering van de grond daarvan, dan wel tot het nemen van andere maatregelen dienaangaande.
2. De respectievelijke vervreemder verklaart dat tenminste gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was:
    a. hem niet is gebleken dat er in het verleden sprake is geweest van voorzieningen of andere activiteiten op of in het geruilde, waarvan verontreiniging van bodem en/of grondwater een te verwachten gevolg zou kunnen zijn;
    b. in de geruilde grond geen tanks voor het opslaan van milieu-onvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig zijn of zijn geweest.

GELDIGHEID OVEREENKOMST

Artikel 7:

Voorzover daarvan bij de onderhavige akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/ OF BIJZONDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen betreffende het sub A omschreven registergoed, wordt, voorzover nog van toepassing is, uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidend:
"Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel de dato achttien oktober tweeduizend twee (18-10-2002) in welke akte wordt verwezen naar een vroegere aankomsttitel, waarin ondermeer staat vermeld: Teneinde een voldoende vrije uitzichthoek te behouden ten behoeve van de over het aan de verkoopster verblijvende kadastrale perceel gemeente Veenwouden sectie F nummer 2647 nieuw aan te leggen verkeersweg wordt bij deze ten laste van het bij deze verkochte en ten gebruike en ten nutte van het aan verkoopster verblijvende kadastrale perceel gemeente Veenwouden sectie F nummer 2647 voorbehouden de erfdienstbaarheid van uitzicht over een noordwestelijke strook van voormeld nummer 2647 over de volle lengte en ter breedte van ongeveer tien meter zodanig dat op bedoelde strook van het lijdend erf geen voorwerpen, beplantingen en dergelijke hoger dan vijf en zeventig centimeter aanwezig mogen zijn.".
Voorzover in de hiervoor omschreven bepalingen één of meerdere verplichtingen voorkomen welke de respectievelijke vervreemder verplicht is aan de respectievelijke verkrijger op te leggen, doet hij dat bij deze, zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden, en wordt één en ander bij deze door de respectievelijke verkrijger uitdrukkelijk aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de respectievelijke vervreemder voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN (uit onderliggende overeenkomsten)

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze ruiling en levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, zodat partijen zich daarop niet meer kunnen beroepen.
Partijen doen hierbij uitdrukkelijk afstand van het recht om - op welke grond dan ook - de overeenkomst en de levering te ontbinden, te vernietigen of ontbonden te laten verklaren.

OVERDRACHTSBELASTING

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren dat terzake van de verkrijging van het geruilde onder B omschreven, de waarde hiervan kan worden gesteld op [redacted] per vierkante meter, zodat aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag ter grootte van [redacted]
De gemeente doet voor wat betreft de verkrijging van het geruilde onder A omschreven voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling vervat in artikel 15 lid 1 aanhef letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

KADASTERMANDAAT

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij, indien de kadastrale omschrijving van voormelde registergoederen niet juist of niet volledig mocht blijken te zijn, bij deze volmacht geven aan ieder van de medewerkers van notariskantoor Hellema te Dokkum om namens partijen alle handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn om deze akte te rectificeren met de juiste kadastrale omschrijving en om de akte van rectificatie in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers op het kantoor van de Dienst van het kadaster en de openbare registers.

VOLMACHTEN

Van gemelde volmacht op de comparant sub 1 is mij, notaris, gebleken uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht.
Van gemelde volmacht op de comparant sub 2 is mij, notaris, gebleken uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht.

TOESTEMMING(EN)

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat Westerhoeve alle voor de ondertekening van deze akte benodigde (interne en externe) goedkeuringen heeft verkregen van de daartoe bevoegde organen.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Dokkum op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De verschenen personen/partijen zijn mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.
De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om elf uur twintig minuten.
(Volgt ondertekening)

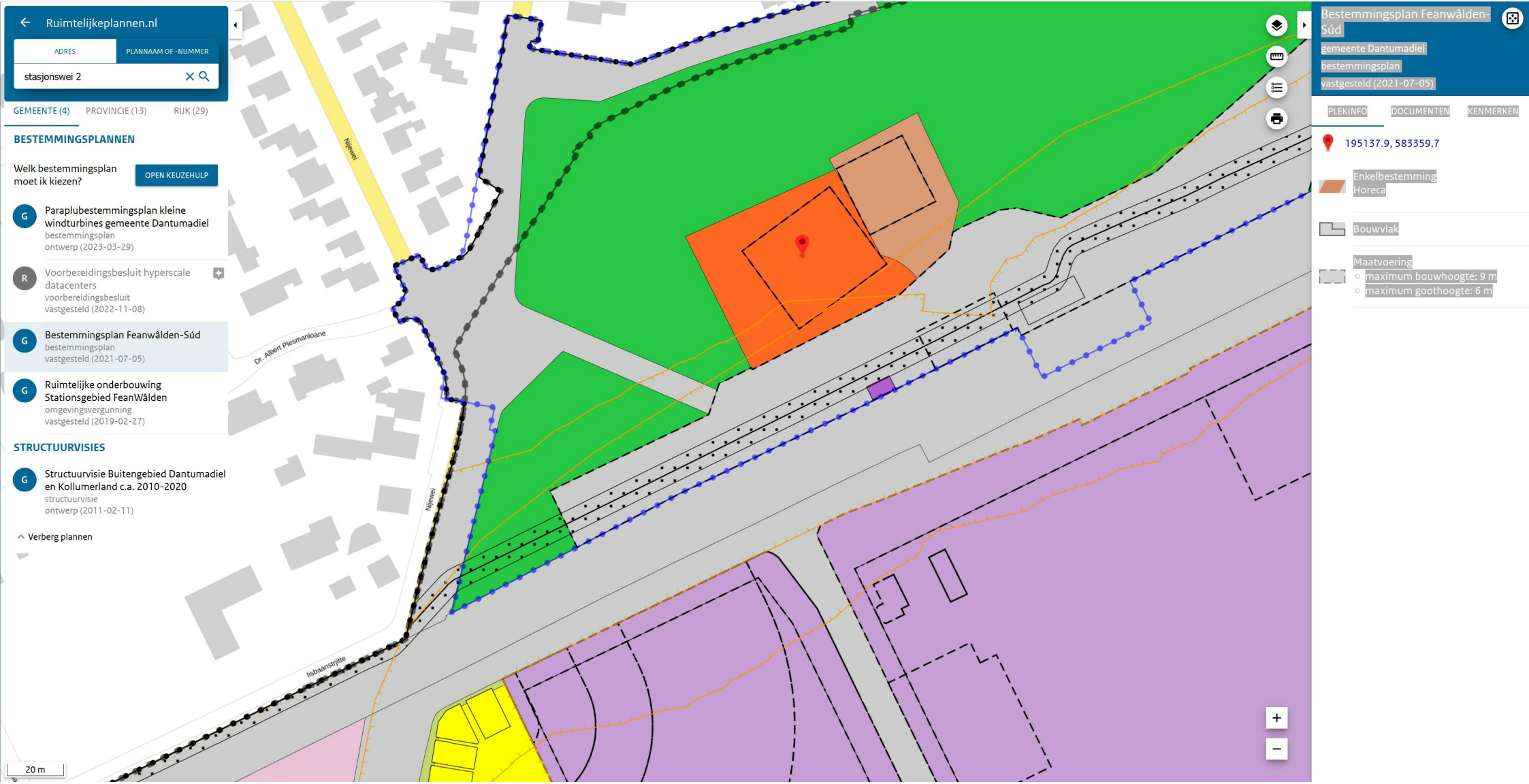
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
Dokkum, 11 juli 2019
mr. [redacted], notaris
w.g. mr. [redacted]

Ondergetekende, mr. [redacted] notaris in de gemeente Noardeast-Fryslân, kantoorhoudende te Dokkum, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. [redacted]

Ondergetekende, mr. [redacted], notaris in de gemeente Noardeast-Fryslân, kantoorhoudende te Dokkum, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-07-2019 om 12:09 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75978 nummer 63.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer [redacted] toebehoort aan [redacted].
Naam bewaarder: Mr. [redacted].


Ruimtelijkeplannen.nl
ADRES
PLANNAAM OF -NUMMER
stasjonswei 2
GEMEENTE (4)
PROVINCIE (13)
RIJK (29)
BESTEMMINGSPLANNEN
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?
OPEN KEUZEHULP
Paraplubestemmingsplan kleine windturbines gemeente Dantumadiel
bestemmingsplan
ontwerp (2023-03-29)
Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters
voorbereidingsbesluit
vastgesteld (2022-11-08)
Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd
bestemmingsplan
vastgesteld (2021-07-05)
Ruimtelijke onderbouwing Stationsgebied FeanWâlden
omgevingsvergunning
vastgesteld (2019-02-27)
STRUCTUURVISIES
Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel en Kollumerland c.a. 2010-2020
structuurvisie
ontwerp (2011-02-11)
Verberg plannen
Nijewei
Dr. Albert Plesmanloane
Nijewei
Ijsbaanstrjitte
20 m
Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd
gemeente Dantumadiel
bestemmingsplan
vastgesteld (2021-07-05)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
195137.9, 583359.7
Enkelbestemming
Horeca
Bouwvlak
Maatvoering
maximum bouwhoogte: 9 m
maximum goothoogte: 6 m







Bestemmingsplan Fea

gen
Sta
Pla
IMRO-idn: NL.IMRO.1891.BPFeanwalde

Regels **Bijlage bij regels** **Toelichting** **Bijlage bij toelichting**

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Artikel 3 Agrarisch
- Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening
- Artikel 5 Bedrijventerrein
- Artikel 6 Bedrijventerrein - Gezoneerd
- Artikel 7 Bos
- Artikel 8 Groen
- Artikel 9 Horeca
- Artikel 10 Kantoor
- Artikel 11 Maatschappelijk
- Artikel 12 Tuin
- Artikel 13 Verkeer
- Artikel 14 Verkeer - Railverkeer
- Artikel 15 Wonen
- Artikel 16 Leiding - Gas

Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Artikel 17 Anti–dubbeltelregel

Artikel 18 Algemene bouwregels
Artikel 19 Algemene gebruiksregels
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels
Artikel 22 Algemene wijzigingsregels
Artikel 23 Overige regels
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 24 Overgangsrecht
Artikel 25 Slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels



Artikel 1 Begrippen



In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd met identificatienummer NL.IMRO.1891.BPFeanwaldensud-0401 van de gemeente gemeente Dantumadiel;

2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

3. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

4. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:
een dienstverlenend beroep of bedrijf dat in of bij een woning en/of daarbij behorende ondergeschikte bebouwing wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

7. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

8. beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

9. bestaand:
het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

10. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

11. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

12. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en

het vergroten van een bouwwerk;

13. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

14. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

15. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

16. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

17. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

18. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

20. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

21. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

22. dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

23. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

24. gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

25. geluidgevoelige functie:



in een gebouw of op een terrein aanwezige functie(s) die maken dat een gebouw of een terrein als geluidgevoelig object wordt aangemerkt;

26. geluidgevoelig object:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

27. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

28. hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

29. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel architectonisch dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken, uitgezonderd ondergeschikte bebouwing;

30. horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

31. kampeermiddel:
een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

32. kampeerseizoen:
het kampeerseizoen begint op 15 maart en loopt door tot en met 31 oktober van elk kalenderjaar;

33. kleinschalige horeca:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren, in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteiten het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

34. koffiehuis/coffeeshop:
een bedrijf waar bedrijfsmatig (niet-alcoholische) dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander in combinatie met de verkoop en het gebruik van softdrugs;

35. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;



36. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

37. maatvoeringsvlak:
een als zodanig in het plan aangegeven vlak ten behoeve van het scheiden van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

38. mobiel en/of demontabel kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kleinschalig kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;

39. ondergeschikte bebouwing:
hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:
- ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen;
- een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

40. ondergeschikte detailhandel:
detailhandel die qua oppervlakte en qua functie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van een niet-detailhandelsbedrijf;

41. ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen:
hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:
- een gebouw dat als afzonderlijke ruimte dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- een op zichzelf staand gebouw, dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

42. overkapping:
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

43. peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang van het bouwwerk direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang van het bouwwerk niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang van het bouwwerk bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);
d. voor een bouwwerk op een perceel dat plaatselijk is verhoogd: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op een

perceel.

44. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

45. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

46. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde dan wel richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

47. rooilijn:
een lijn (bouwgrens) die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

48. self-carwash:
wasgelegenheid voor voertuigen, zonder bedienend personeel, waar door de klant zelf het voertuig wordt gereinigd door middel van een wasborstel en een hogedrukspuit;

49. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

50. vast kampeermiddel:
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

51. visueel open erfafscheiding:
een bouwwerk waarvan, loodrecht gemeten, 70% van de constructie licht en lucht doorlaat;

52. voorgevel:
de gevel van een hoofdgebouw, die in architectonisch opzicht als belangrijkste gevel valt aan te merken;

53. voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

54. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten



Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het meten van de goothoogte worden ondergeschikte bouwonderdelen als wolfseinden en goten van dakkapellen niet meegerekend;

c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

e. de oppervlakte van een bouwwerk, geen overkapping zijnde:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

f. de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

g. dakkapellen en/of dakopbouwen:
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen en/of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van het gebouw meer dan 2/3), wordt de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn of boeibord van de dakkapel en/of dakopbouw, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel en/of dakopbouw, als goothoogte aangemerkt.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van rooilijn, bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels





Artikel 3 Agrarisch



3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische cultuurgrond;
b. hobbymatig gebruik ten behoeve van het houden van dieren,

met de daarbij behorende:

c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. tuinen, erven en terreinen;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. wegen en paden;
i. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, met dien verstande dat uitsluitend visueel open erfafscheidingen zijn toegestaan;
   2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als kampeerplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van sleufsilo's en/of mestzakken.



3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
   1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
   2. houtsingels te rooien of te kappen;
   3. ter plaatse van de gronden met de aanduiding “pad” het wegprofiel aan te passen en/of de gronden (gedeeltelijk) te verharden.

b. De in sub a onder 1 t/m 3 bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan de opstrekkende kavelstructuur en het patroon van waterlopen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen.

d. De in sub a onder 3 bedoelde vergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van de weg.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
   - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   - een goede woonsituatie;
   - de verkeersveiligheid;
   - de sociale veiligheid;
   - de milieusituatie;
   - een goede landschappelijke inpassing;
   - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

het plan wijzigen in die zin dat de bestemming ‘Agrarisch’ ter plaatse van de aanduiding “wetgevingszone – wijzigingsgebied” wordt gewijzigd naar de bestemmingen:

1. ‘Bedrijventerrein’ overeenkomstig de regels van artikel 5, met dien verstande dat:
   - per bouwperceel niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan;
   - de wijziging past binnen een door de provincie geaccordeerd bedrijventerreinplan;
2. ‘Groen’ overeenkomstig de regels van artikel 8 en/of
3. ‘Verkeer’ overeenkomstig de regels van artikel 13,

met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 .

b. Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.





Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - Nutsvoorziening]' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen,

met de daarbij behorende:

b. groenvoorzieningen;
c. terreinen;
d. waterlopen en waterpartijen;
e. wegen en paden;
f. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
   1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   2. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen met een platte afdekking mag niet meer bedragen dan 4 meter;
   3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen met een kap mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 5,5 meter.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
   - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte, bouwhoogte en de afmetingen van gebouwen en overkappingen en, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Bedrijventerrein



5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
   1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 1” bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
   2. op de gronden ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 2” bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
   3. op de gronden ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1” bedrijven als genoemd in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven,

en tevens voor:

b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een dierenspeciaalzaak, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “detailhandel”;
c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een jachtbouwbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - jachtbouwbedrijf";
d. bedrijfswoningen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
e. ondergeschikte bebouwing bij bedrijfswoningen,

met de daarbij behorende:

f. groenvoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. tuinen, erven en terreinen;
j. waterlopen en waterpartijen;
k. wegen en paden;
l. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Detailhandel, anders dan ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", is toegestaan voor zover het productiegebonden detailhandel en/of detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf betreft.

Detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie betreft.

Parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming dienen te worden gerealiseerd op het eigen terrein.

In deze bestemming zijn risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet begrepen.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

1. bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. de oppervlakte van één bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5000 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
3. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en bijbehorende overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)” aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien dat meer is;
4. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
5. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen per bouwperceel;
6. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
7. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen en bijbehorende overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 9 meter;
8. bij een bedrijfswoning mag ondergeschikte bebouwing worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    a. ondergeschikte bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    b. de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
    c. de ondergeschikte bebouwing dient ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
    d. de goothoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
    e. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning.
9. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning en bijbehorende ondergeschikte bebouwing aan de Kûkhernewei 9 mogen niet meer bedragen dat de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', aangegeven goot- en bouwhoogte;
10. indien een relatie is aangegeven tussen twee bouwvlakken, is er sprake van een gekoppeld bouwvlak en zijn hierop de regels voor een enkel bouwvlak van toepassing.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 meter;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen

overkappingen zijnde, buiten een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte, bouwhoogte en de afmetingen van bedrijfsgebouwen, overkappingen en (bedrijfs)woningen en bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd ook de plaats van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 4 en 5 voor het bouwen van bedrijfswoningen, daarbij gelden de volgende voorwaarden:
   - het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per bouwperceel;
   - de voorgevel van de bedrijfswoning dient op een afstand van ten minste 5 en ten hoogste 15 meter vanaf de weg waarop het bouwperceel wordt ontsloten, te worden gebouwd;
   - aangetoond moet worden dat een bedrijfswoning in verband met de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
   - aangetoond moet worden dat een bedrijfswoning past binnen een door de provincie geaccordeerd woonplan;
   - de bedrijfswoning moet milieutechnisch inpasbaar zijn;
   - het moet gaan om een volwaardig bedrijf, aangetoond met een bedrijfsplan;
   - het geluidniveau vanwege wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai op de gevel van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde;
   - voor het overige zijn de bouwregels voor bedrijfswoningen van lid 5.2 onder a van overeenkomstige toepassing;

b. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 7 voor een goothoogte van bedrijfswoningen van ten hoogste 5,5 meter;

c. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 7 voor een bouwhoogte van bedrijfswoningen van ten hoogste 11 meter;

d. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 8, e, ten behoeve van het bouwen van

ondergeschikte bebouwing met een bouwhoogte die ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven als genoemd in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijven', alsmede voor detailhandel in bouwmaterialen, ter plaatse van de aanduiding 'erf';
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteiten anders dan genoemd in lid 5.1;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, met uitzondering van aan de bestemming ondergeschikte verkoop van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een koffiehuis/coffeeshop;
g. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
h. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor niet-permanente bewoning;
i. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
j. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte bebouwing bij een bedrijfswoning voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
k. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit is het geval als:
    1. de oppervlakte meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen, met een maximum van 45 m^2;
    2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin niet primair is;
    3. de oppervlakte van een reclamebord meer bedraagt dan 0,5 m^2;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. er sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publiekaantrekkende werking;
    6. buitenopslag van goederen plaatsvindt;
l. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor detailhandelsactiviteiten bij een aan-huis-verbonden beroep, anders dan direct voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.



5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 5.1 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
b. het bepaalde in lid 5.1 voor de vestiging van bedrijven in hogere milieucategorieën, mits deze bedrijven naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
c. het bepaalde in lid 5.1 voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, mits dit aan-huis-verbonden beroep of bedrijf naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die wel zijn genoemd.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
   1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
   2. houtsingels te rooien of te kappen.

b. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:
   1. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen, en
   2. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.



Artikel 6 Bedrijventerrein - Gezoneerd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Gezoneerd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
   1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
   2. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
   3. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
   4. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 tot en met 3.2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
   5. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;

b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen,

en tevens voor:

c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
   1. een mengvoederfabriek, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - mengvoederfabriek";
   2. een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf";
   3. een showroom voor detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - autohandel";
   4. detailhandel in volumineuze goederen, zoals zand en grind, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - zand- en grindhandel";

d. een woning uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "wonen", met dien verstande dat het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonfunctie dient te worden beëindigd op het moment dat de eigenaar van het perceel als vermeld in de openbare registers ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan het gebruik daarvan beëindigt;

e. bedrijfswoningen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";

f. ondergeschikte bebouwing bij (bedrijfs)woningen,

met de daarbij behorende:

g. groenvoorzieningen;

h. openbare nutsvoorzieningen;

i. parkeervoorzieningen;

j. tuinen, erven en terreinen;

k. waterlopen en waterpartijen;

l. wegen en paden;

m. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.



Detailhandel is toegestaan voor zover het productiegebonden detailhandel en/of detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf betreft.

Detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie betreft.

Parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming dienen te worden gerealiseerd op het eigen terrein.

In deze bestemming zijn risicovolle inrichtingen niet begrepen

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
   1. bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   2. de oppervlakte van één bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5000 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
   3. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en bijbehorende overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)” aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien dat meer is;
   4. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
   5. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen per bouwperceel;
   6. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m^2;
   7. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen en bijbehorende overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 9 meter;
   8. bij een bedrijfswoning mag ondergeschikte bebouwing worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
      a. ondergeschikte bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
      b. de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
      c. de ondergeschikte bebouwing dient ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
      d. de goothoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
      e. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw

van de bedrijfswoning.

b. Voor het bouwen van woningen en overkappingen op de gronden ter plaatse van de aanduiding “wonen” gelden de volgende regels:
   1. woningen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   2. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal per bouwperceel;
   3. de oppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
   4. de goot- en bouwhoogte van woningen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 9 meter;
   5. bij een woning mag ondergeschikte bebouwing worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
      a. ondergeschikte bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
      b. de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing per woning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
      c. de ondergeschikte bebouwing dient ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw van de woning te worden gebouwd;
      d. de goothoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
      e. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
   2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 meter;
   3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, buiten een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte, bouwhoogte en de afmetingen van bedrijfsgebouwen, overkappingen, (bedrijfs)woningen en bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd ook de plaats van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 6.2, sub a, onder 7 en lid 6.2, sub b, onder 4 voor een goothoogte van bedrijfswoningen van ten hoogste 5,5 meter;
b. het bepaalde in lid 6.2, sub a, onder 7 en lid 6.2, sub b, onder 4 voor een bouwhoogte van bedrijfswoningen van ten hoogste 11 meter;
c. het bepaalde in lid 6.2, sub a, onder 8, e en lid 6.2, sub b, onder 5, e ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte bebouwing met een bouwhoogte die ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteiten anders dan genoemd in lid 6.1;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, met uitzondering van aan de bestemming ondergeschikte verkoop van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een koffiehuis/coffeeshop;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor niet-permanente bewoning;
g. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
h. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte bebouwing bij een bedrijfswoning voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

6.6 Afwijken van de gebruiksregels



Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 6.1 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;
b. het bepaalde in lid 6.1 voor de vestiging van bedrijven in hogere milieucategorieën, mits deze bedrijven naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven;

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
   1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
   2. houtsingels te rooien of te kappen.

b. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:
   1. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen, en;
   2. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming voor zover de gronden zijn aangeduid met “wonen” wijzigen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven en passend binnen de op grond van lid 6.1 toegestane milieucategorie en het



opnemen van de aanduiding “bedrijfswoning” voor het bestaande hoofdgebouw, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie op de gronden ter plaatse van de aanduiding “wonen” volledig beëindigd dient te zijn;
2. de aanduiding “wonen” daarmee geen betekenis meer heeft en geschrapt wordt in het bestemmingsplan;
3. de regels van Artikel 6 Bedrijventerrein - Gezoneerd voor het overige van overeenkomstige toepassing zijn.

b. Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Artikel 7 Bos



7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos en bebossing;
b. extensief dagrecreatief medegebruik,

met de daarbij behorende:

c. openbare nutsvoorzieningen;
d. speelterreinen en speelvoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. wegen en paden;
g. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

7.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
   - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
   1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
   2. houtsingels te rooien of te kappen.

b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen



en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen.

d. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen in de vorm van park en opgaand groen en grasperken;
b. speelterreinen en speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende

c. openbare nutsvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterlopen, waterberging en waterpartijen;
f. wegen en paden;
g. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bruggen/dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
    1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
    1. waterlopen en waterpartijen te dempen;

b. de in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. de in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van een werk of de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van waterlopen en



waterpartijen.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven,

en tevens voor:

b. een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zoals genoemd in bijlage 2;
c. ondergeschikte bebouwing bij bedrijfswoningen,

met de daarbij behorende:

d. groenvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelterreinen en speelvoorzieningen;
h. tuinen, erven en terreinen;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. wegen en paden;
k. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

9.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
    1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien dat meer is;
    3. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;
    4. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m^2;
    5. bij een bedrijfswoning mag ondergeschikte bebouwing worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
        a. ondergeschikte bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
        b. de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
        c. de ondergeschikte bebouwing dient ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
        d. de goothoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
        e. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer

bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
   2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte, bouwhoogte en de afmetingen van gebouwen en overkappingen en, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder een met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteiten anders dan productiegebonden detailhandel en/ of ondergeschikte detailhandel;
b. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte bebouwing bij een bedrijfswoning voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
d. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit is het geval als:
   1. de oppervlakte meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen, met een maximum van 45 m^2;
   2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin niet primair is;
   3. de oppervlakte van een reclamebord meer bedraagt dan 0,5 m^2;
   4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
   5. er sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publiekaantrekkende werking;





6. buitenopslag van goederen plaatsvindt;

e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor detailhandelsactiviteiten bij een aan-huis-verbonden beroep, anders dan direct voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

het bepaalde in lid 9.1 voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, mits dit aan-huis-verbonden beroep of bedrijf naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die wel zijn genoemd.

Artikel 10 Kantoor



10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Kantoor]' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kantoren;
b. (bedrijfs-)woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf,

met de daarbij behorende:

c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. speelterreinen en speelvoorzieningen;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. wegen en paden;
j. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Voor de gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm).

10.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
   1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien dat meer is;
   3. in afwijking van het bepaalde in lid 10.2, sub a, onder 2 geldt voor gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" dat de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven;
   4. het aantal (bedrijfs-)woningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
   2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:



a. de goothoogte, bouwhoogte en de afmetingen van gebouwen en overkappingen en, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van:
   - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   - een goede woonsituatie;
   - de verkeersveiligheid;
   - de sociale veiligheid;
   - de milieusituatie;
   - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. de goot- en bouwhoogte, dakhelling en dakvorm van gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” in die zin dat bij gedeeltelijke verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bestaande bouwvorm en de cultuurhistorische waarde van het karakteristieke pand niet onevenredig mag worden geschaad.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2, sub a, onder 3 voor het bouwen van een afwijkende karakteristieke hoofdvorm, indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is en/of is gesloopt, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van de bestaande karakteristieke hoofdvorm waarbij tevens is voldaan aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Onder een met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteiten anders dan productiegebonden detailhandel en/of ondergeschikte detailhandel;
b. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning.

10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:



1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
2. houtsingels te rooien of te kappen.

b. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:
   1. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen, en
   2. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

10.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de bouwwerken op de gronden ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk te slopen.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wordt slechts verleend indien:
   1. geen onevenredige schade aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het gebouw optreedt, die wordt gevormd door:
      - de situering van de bebouwing in relatie tot het bebouwings- en omgevingsbeeld;
      - de schaal van de bebouwing;
      - de vorm en richting van de kap(pen);
      - de geleding van de bebouwing; of
   2. sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep; of
   3. op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet verlangd kan worden; of
   4. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub b onder 1, wordt Hûs en Hiem, welstandsadvisering en monumentenzorg om advies gevraagd.

c. Het verbod als bedoeld in sub a , is niet van toepassing op:
   1. werkzaamheden die:
      - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
      - het normale onderhoud betreffen voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
      - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouw-/

sloopvergunning/omgevingsvergunning;
2. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen,

en tevens voor:

b. een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zoals genoemd in bijlage 2;
c. ondergeschikte bebouwing bij bedrijfswoningen,

met de daarbij behorende:

d. groenvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelterreinen en speelvoorzieningen;
h. tuinen, erven en terreinen;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. wegen en paden;
k. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Voor de gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm).

11.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
    1. gebouwen en overkappingen mogen (met uitzondering van gebouwen en overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m² per bestemmingsvlak) uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien dat meer is;
    3. in afwijking van het bepaalde in lid 11.2, sub a, onder 2 geldt voor gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" dat de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven
    4. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;
    5. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
    6. bij een bedrijfswoning mag ondergeschikte bebouwing worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
        a. ondergeschikte bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
        b. de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing per



bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
c. de ondergeschikte bebouwing dient ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
d. de goothoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
e. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen een bouwvlak, mag niet meer dan 10 meter bedragen;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, buiten een bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
a. de goothoogte, bouwhoogte en de afmetingen van bebouwing, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. de goot- en bouwhoogte, dakhelling en dakvorm van gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” in die zin dat bij gedeeltelijke verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bestaande bouwvorm en de cultuurhistorische waarde van het karakteristieke pand niet onevenredig mag worden geschaad.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2, sub a, onder 3 voor het bouwen van een afwijkende karakteristieke hoofdvorm, indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is en/of is gesloopt, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van de bestaande karakteristieke hoofdvorm waarbij tevens is voldaan aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;

11.5 Specifieke gebruiksregels

Onder een met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteitenanders dan productiegebonden detailhandel en/of ondergeschikte detailhandel;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, met uitzondering van aan de bestemming ondergeschikte verkoop van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een koffiehuis/coffeeshop;
d. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor niet-permanente bewoning;
f. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
g. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte bebouwing bij een bedrijfswoning voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
h. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit is het geval als:
    1. de oppervlakte meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen, met een maximum van 45 m^2;
    2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin niet primair is;
    3. de oppervlakte van een reclamebord meer bedraagt dan 0,5 m^2;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. er sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publiekaantrekkende werking;
    6. buitenopslag van goederen plaatsvindt;
i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor detailhandelsactiviteiten bij een aan-huis-verbonden beroep, anders dan direct voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels



Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, mits dit aan-huis-verbonden beroep of bedrijf naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die wel zijn genoemd.

11.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
   1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
   2. houtsingels te rooien of te kappen.

b. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:
   1. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen, en
   2. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

11.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de bouwwerken op de gronden ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk te slopen.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wordt slechts verleend indien:
   1. geen onevenredige schade aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het gebouw optreedt, die wordt gevormd door:
      - de situering van de bebouwing in relatie tot het bebouwings- en omgevingsbeeld;
      - de schaal van de bebouwing;



- de vorm en richting van de kap(pen);
- de geleding van de bebouwing; of

2. sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep; of
3. op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet verlangd kan worden; of
4. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub b onder 1, wordt Hûs en Hiem, welstandsadvisering en monumentenzorg om advies gevraagd.

c. Het verbod als bedoeld in sub a, is niet van toepassing op:
1. werkzaamheden die:
   - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
   - het normale onderhoud betreffen voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
   - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouw-/ sloopvergunning/omgevingsvergunning;
2. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor de in het plan nader aangeduide functies;
b. paden.

12.2 Bouwregels

Met uitzondering van erkers (tot een breedte van ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel of 1/3 van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter, dan wel de bestaande diepte indien deze meer is, en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
   1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
   2. houtsingels te rooien of te kappen.

b. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:
   1. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen, en
   2. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak en/of ten behoeve van de bouw van ondergeschikte bebouwing conform het bepaalde in artikel 15, mits het geluidniveau vanwege wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai op de gevel van een woning niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

b. Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en paden;
b. voet- en fietspaden,

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer,

en tevens voor:

c. een self-carwash, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – self carwash";
d. een benzineservicestation zonder lpg, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg";

met de daarbij behorende:

e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. overkappingen;
j. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Het bestaande landschappelijke karakter van de gronden ter plaatse van de aanduiding "pad" moet gerespecteerd worden. Het pad dient onverhard/half verhard te zijn ofwel verhard op een eenduidige wijze die refereert aan het oorspronkelijke, informele beeld. Het bestaande profiel en verhardingskarakter moet worden gehandhaafd. Het karakter van de berm met beplanting moet eveneens worden gehandhaafd, incidentele aanpassingen uitgezonderd.

13.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:
   1. overkappingen ten behoeve van de functies als bedoeld in lid 13.1 onder d, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg";
   2. gebouwen ten behoeve van de functies als bedoeld in lid 13.1 onder c t/m d uitsluitend binnen een bouwvlak;
   3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
   - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

13.3 Nadere eisen



Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van overkappingen en van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
   1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
   2. houtsingels te rooien of te kappen.

b. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:
   1. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen, en
   2. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. spoorwegen;
b. spoorwegovergangen en overige voorzieningen voor het wegverkeer, niet rechtstreeks ten dienste van het spoorwegverkeer,

en, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangeduid als "specifieke vorm van verkeer – stationsgebied", tevens voor:

c. een treinstation met bijbehorende gebouwen, perrons, parkeervoorzieningen en rijwielstallingen;
d. zelfstandige kantoren, tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 600 m², dan wel de gezamenlijke bestaande oppervlakte aan zelfstandige kantoorgebouwen indien deze meer is;
e. dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen en overige publieksgerichte functies;
f. kleinschalige horeca;

met de daarbij behorende:

g. groenvoorzieningen;
h. openbare nutsvoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. wegen en paden;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
   1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   2. in afwijking van het genoemde onder 1 mogen rijwielstallingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling" ook buiten een bouwvlak worden gebouwd;
   3. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
   4. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
   - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 meter, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;



- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning.

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
   1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
   2. houtsingels te rooien of te kappen.

b. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:
   1. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen, en
   2. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. ondergeschikte bebouwing,

en tevens voor:

c. bedrijven als genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf",

met de daarbij behorende:

d. groenvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Voor de (hoofd)gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm).

15.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   2. het aantal woningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen, dan wel het bestaande aantal indien dit meer dan 1 per bouwvlak is;
   3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter dan wel de aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)", dan wel de bestaande goothoogte indien dat meer is;
   4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien dat meer is;
   5. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 30°
   6. in afwijking van het bepaalde in lid 15.2, sub a, onder 3, 4 en 5 geldt voor gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" dat de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven;

b. Voor het bouwen van ondergeschikte bebouwing bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. ondergeschikte bebouwing wordt ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel op ten minste de bestaande afstand achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, indien deze minder is dan



1 meter;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte bebouwing per hoofdgebouw bedraagt:
   - bij een bouwperceel met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² niet meer dan 100 m², met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;
   - bij een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 1000 m² niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot een maximum van 200 m²;
3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
5. in aanvulling op het bepaalde onder 4 dient de bouwhoogte ten minste 1 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel het bestaande verschil in bouwhoogte indien dit minder is dan 1 meter.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
2. in de bestemming zijn uitsluitend omgevingsvergunningvrije erf- en percceelsafscheidingen toegestaan;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 meter.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

a. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling en de afmetingen van gebouwen en overkappingen en, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
   - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   - een goede woonsituatie;
   - de verkeersveiligheid;
   - de sociale veiligheid;
   - de milieusituatie;
   - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. de goot- en bouwhoogte, dakhelling en dakvorm van gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” in die zin dat bij gedeeltelijke verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bestaande bouwvorm en de cultuurhistorische waarde van het karakteristieke pand niet onevenredig mag worden geschaad.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 15.2, sub a, onder 1 voor het bouwen buiten het bouwvlak;
b. het bepaalde in lid 15.2, sub a, onder 3 voor een goothoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 5,5 meter;
c. het bepaalde in lid 15.2, sub a, onder 4 voor een bouwhoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 11 meter;
d. het bepaalde in lid 15.2, sub a, onder 6 voor het bouwen van een afwijkende karakteristieke hoofdvorm, indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is en/of is gesloopt, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van de bestaande karakteristieke hoofdvorm waarbij tevens is voldaan aan het gestelde in het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
e. het bepaalde in lid 15.2, sub b, onder 4 en 5 ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte bebouwing met een bouwhoogte die ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor niet-permanente bewoning;
c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
d. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte bebouwing voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
e. het gebruiken of laten gebruiken van woningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit is het geval als:
    1. de oppervlakte meer bedraagt dan 50 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen, met een maximum van 45 m^2;
    2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin niet primair is;
    3. de oppervlakte van een reclamebord meer bedraagt dan 0,5 m^2;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. er sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publiekaantrekkende werking;
    6. buitenopslag van goederen plaatsvindt;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor detailhandelsactiviteiten bij een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf,

anders dan direct voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik;

g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning uitgesloten'.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van

a. het bepaalde in lid 15.1 onder a voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, mits dit aan-huis-verbonden beroep of bedrijf naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die wel zijn genoemd;

b. het bepaalde in lid 15.1 onder c voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en/of effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 Staat van Bedrijven.

15.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
   1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
   2. houtsingels te rooien of te kappen.

b. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.

c. De in sub a onder 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:
   1. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen, en
   2. door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.



15.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de bouwwerken op de gronden ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk te slopen.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wordt slechts verleend indien:
   1. geen onevenredige schade aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het gebouw optreedt, die wordt gevormd door:
      - de situering van de bebouwing in relatie tot het bebouwings- en omgevingsbeeld;
      - de schaal van de bebouwing;
      - de vorm en richting van de kap(pen);
      - de geleding van de bebouwing; of
   2. sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep; of
   3. op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet verlangd kan worden; of
   4. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub b onder 1, wordt Hûs en Hiem, welstandsadvisering en monumentenzorg om advies gevraagd.

c. Het verbod als bedoeld in sub a, is niet van toepassing op:
   1. werkzaamheden die:
      - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
      - het normale onderhoud betreffen voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
      - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouw-/ sloopvergunning/omgevingsvergunning;
   2. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

15.9 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in die zin dat de situering, grootte en de vorm van de aangegeven bouwvlakken wordt gewijzigd, mits het geluidniveau vanwege wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai op de gevel van een woning niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   - de goede woonsituatie;
   - de verkeersveiligheid;
   - de sociale veiligheid;
   - de milieusituatie;

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

b. Op de in sub a genoemde wijzigingsbevoegdheid is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een hoofdgastransportleiding en/of regionale gastransportleiding, met een belemmerde strook ter breedte van respectievelijk 4 meter dan wel 5 meter aan weerszijden van de hartlijn ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding – gas",

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

16.2 Voorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

16.3 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
   - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 16.3, sub a en sub b en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en overkappingen worden gebouwd, mits:
   - vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;

b. het bepaalde in lid 16.3, sub a en sub c en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, mits:
   - vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

16.5 Specifieke gebruiksregels



Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van goederen, met uitzondering van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

16.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplanting en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
3. het verrichten van grondroeractiviteiten, waartoe in ieder geval wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
4. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere opppervlakteverhardingen;
5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
6. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunningen zijn niet vereist voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

1. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
2. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringtrook of ten aanzien van de functies van andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
3. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend nadat vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels





Artikel 17 Anti–dubbeltelregel



Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw, overkapping of bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde:

- een grotere goothoogte;
- een grotere bouwhoogte;
- een grotere oppervlakte;
- een grotere dakhelling;
- een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

- de goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en of dakhelling bedragen;
- de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

18.2 Afwijkingsbevoegdheid opwekken duurzame energie bij (bedrijfs-)woningen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in de bestemmingsregels indien (bedrijfs-)woningen op het betreffende bouwperceel zijn toegestaan, voor het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling bij de (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:
    1. met inachtneming van de bouwregels voor ondergeschikte bebouwing van de betreffende bestemming de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50% van het betreffende bouwperceel;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van zonnepanelen in grondopstelling per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50 m^2;
    3. de bouwhoogte van zonnepanelen in grondopstelling niet meer mag bedragen van 2 m;
    4. zonnepanelen in grondopstelling ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gebouwen en overkappingen en het verlengde daarvan dienen te worden geplaatst;
    5. de afstand van zonnepanelen in grondopstelling tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m dient te bedragen.
b. het bepaalde in de bestemmingsregels indien (bedrijfs-)woningen op een bouwperceel zijn toegestaan, voor het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling op aan het bestaande bouwperceel van de (bedrijfs)woning aansluitende gronden , met dien verstande dat:
    1. met inachtneming van de bouwregels van de betreffende bestemming de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken buiten het bestaande



bouwperceel van de (bedrijfs)woning niet meer mag bedragen dan 50% van het bestaande bouwperceel van de (bedrijfs)woning;
2. de gezamenlijke oppervlakte van zonnepanelen in grondopstelling per bestaande bouwperceel van de (bedrijfs-)woning en aansluitende gronden niet meer mag bedragen dan 50 m²;
3. de bouwhoogte van zonnepanelen in grondopstelling niet meer mag bedragen van 2 m;
4. zonnepanelen in grondopstelling ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gebouwen en overkappingen en het verlengde daarvan dienen te worden geplaatst. Indien geen bebouwing op een perceel aanwezig is, wordt aangesloten op de gebouwen en overkappingen op een direct naastgelegen perceel;
5. de afstand van zonnepanelen in grondopstelling tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m dient te bedragen.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels



Onder met de bestemmingen strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen, zodanig dat:
    1. dit voor de duur van meer dan 5 dagen is, met dien verstande dat de periode die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen hier ook onder valt;
    2. dit gebruik niet binnen de Algemene Plaatselijke Verordening past;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de opslag van schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
f. het stallen of laten stallen van vlieg-, vaar- en voertuigen, anders dan ten behoeve van het woongenot;
g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie.

19.1 Afwijken strijdig gebruik

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 onder g en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de opwekking van duurzame energie, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend in combinatie met artikel 18, lid 18.2 kan worden toegepast.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels





20.1 geluidzone - industrie

20.1.1 Aanduidingsomschrijving
De gronden ter plaatse van de aanduiding “geluidzone – industrie”, zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), met het oog op de geluidbelasting vanwege een industrieterrein, mede bestemd voor:

- de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor industrie;
- het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies als gevolg van het industrielawaai.

20.1.2 Bouwregels
In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op deze gronden geen nieuwe geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies worden gebouwd dan wel opgericht.

20.1.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1.2 en toestaan dat geluidgevoelige objecten en/of geluidgevoelige functies worden gebouwd dan wel opgericht, mits is aangetoond door middel van een deskundigenverklaring dat met het oog op de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere waarde.

20.1.4 Specifieke gebruiksregels
Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor nieuwe geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies, anders dan de bestaande geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies.

20.1.5 Afwijken van de gebruiksregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1.1 en 20.1.4 en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van nieuwe geluidgevoelige objecten en/of geluidgevoelige functies, mits is aangetoond door middel van een deskundigenverklaring dat met het oog op de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere waarde.

20.1.6 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat indien de geluidsbelasting ten behoeve van een industrieterrein wijzigt of het betreffende bedrijf is beëindigd, de aanduiding “geluidzone – industrie” wordt aangepast en/of verwijderd.

b. Op de in sub a genoemde wijzigingsbevoegdheid is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

20.2 geluidzone - spoor



20.2.1 Aanduidingsomschrijving
De gronden ter plaatse van de aanduiding “geluidzone – spoor”, zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), met het oog op de geluidbelasting vanwege een spoorweg, tevens aangeduid voor:

- het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies als gevolg van het spoorweglawaai.

20.2.2 Bouwregels
In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op deze gronden geen nieuwe geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies worden gebouwd dan wel opgericht.

20.2.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.2 en toestaan dat geluidgevoelige objecten en/of geluidgevoelige functies worden gebouwd dan wel opgericht, mits is aangetoond door middel van een deskundigenverklaring dat met het oog op de geluidsbelasting vanwege een spoorweg kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere waarde.

20.2.4 Specifieke gebruiksregels
Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor nieuwe geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies, anders dan de bestaande geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies.

20.2.5 Afwijken van de gebruiksregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 en 20.2.4 en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van nieuwe geluidgevoelige objecten en/of geluidgevoelige functies, mits is aangetoond door middel van een deskundigenverklaring dat met het oog op de geluidsbelasting vanwege een spoorweg kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere waarde.

20.2.6 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de aanduiding “geluidzone – spoor” wordt aangepast en/of ontnomen, indien de geluidsbelasting ten behoeve van een spoorweg wijzigt of is beëindigd.

b. Op de in sub a genoemde wijzigingsbevoegdheid is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

20.3 veiligheidszone - bedrijf

20.3.1 Aanduidingsomschrijving
De gronden ter plaatse van de aanduiding “veiligheidszone - bedrijf” zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico voor kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een

gasontvangstation.

20.3.2 Bouwregels
In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op de gronden als bedoeld in lid 20.3.1 geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

20.3.3 Specifieke gebruiksregels
Ter plaatse van de aanduiding “veiligheidszone - bedrijf” wordt als strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels



Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;

c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen/rooilijnen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;

e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;

f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels



a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’, ‘Bedrijventerrein - Gezoneerd’ en ‘Maatschappelijk’ wijzingen ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling, met dien verstande dat:
   1. een nieuwe opstelling voor zonne-energie op gronden in het landelijk gebied kan alleen worden toegestaan als uit onderzoek blijkt dat de opstelling noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke ambitie, waarbij toepassing is gegeven aan de volgende prioritering voor het vinden van locaties voor zonne-energie:
      i. op daken en gevels;
      ii. op gronden binnen het bestaand stedelijk gebied;
      iii. op gronden met een andere primaire functie dan landbouwgrond zoals vuilstorten, nutsvoorzieningen, zandwinputten en infrastructuur.
   2. plaatsing binnen de genoemde bestemmingen uitsluitend mogelijk is indien de gronden zijn gelegen:
      - aansluitend op bestaand stedelijk gebied van een stad of dorp; of
      - als onderdeel van een uitbreidingslocatie, of nabij bestaand stedelijk gebied, mits het zonnepark een redelijke aansluiting heeft of krijgt op het stedelijk weefsel van stad of dorp;
   3. de afstand tussen zonnepanelen in grondopstelling en de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m dient te bedragen;
   4. de bouwhoogte van zonnepanelen in grondopstelling niet meer dan 2 m mag bedragen;
   5. voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is aangetoond dat participatie met belanghebbenden heeft plaatsgevonden ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling op de voorgenomen locatie;
   6. voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is aangetoond dat de aard en de schaal van de zonnepanelen in grondopstelling in relatie staat tot de energiebehoefte van de voorgenomen locatie dan wel de directe aansluitende omgeving;
   7. de opstelling van de zonnepanelen in grondopstelling moet zijn voorzien van:
      - een goede inpasbaarheid binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten;
      - een goede ruimtelijke aansluiting en inpassing ten opzichte van de directe aansluitende omgeving, aangetoond en weergegeven in een ruimtelijk inrichtingsplan.
   8. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
      - de goede woonsituatie;
      - de verkeersveiligheid;
      - de sociale veiligheid;
      - de milieusituatie;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.





Artikel 23 Overige regels



23.1 Afstemming welstandsnota

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte;
- de dakhelling;
- de plaatsing op het perceel,

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het bouwen van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

1. de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte;
2. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels





Artikel 24 Overgangsrecht



24.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het bepaalde in sub 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in sub 1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het bepaalde in sub 1 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor de bedrijfswoning aan het Tsjerkepaad 4 in Feanwâlden op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" geldt dat deze bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan als woning (reguliere woonfunctie) wordt gebruikt. Dit strijdige gebruik mag worden voortgezet door de bestaande gebruikers/eigenaren die de bedrijfswoning aan het Tsjerkepaad 4 in Feanwâlden op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" gebruiken als woning ten behoeve van een reguliere woonfunctie op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Bestaande gebruikers/eigenaren zijn gemarkeerd via de

Basisregistratie personen.

Zodra het gebruik van de bedrijfswoning aan het Tsjerkepaad 4 in Feanwâlden op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" als woning wordt beëindigd, vervalt het gebruik van de bedrijfswoning aan het Tsjerkepaad 4 in Feanwâlden op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" als zijnde een woning reguliere woonfunctie.

Artikel 25 Slotregels



Deze regels worden aangehaald als:



“Regels van het Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd”.



Ruimtelijke onderbouwing

Plan: Ruimtelijke onderbouwing Stationsgebied Feanwâlden
Status: vastgesteld
Plantype: omgevingsvergunning
IMRO-idn: NL.IMRO.1891.ovFWstationsgebied-0301

Hoofdstuk 1 Inleiding
1.1 Aanleiding
1.2 Projectgebied
1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving
Hoofdstuk 3 Beleid
3.1 Rijksbeleid
3.2 Provinciaal beleid
3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten
4.1 Archeologie en cultuurhistorie
4.2 Bodem
4.3 Ecologie
4.4 Externe veiligheid
4.5 Geluid
4.6 Luchtkwaliteit
4.7 Milieuzonering
4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
4.9 Water

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid
5.1 Economische uitvoerbaarheid
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

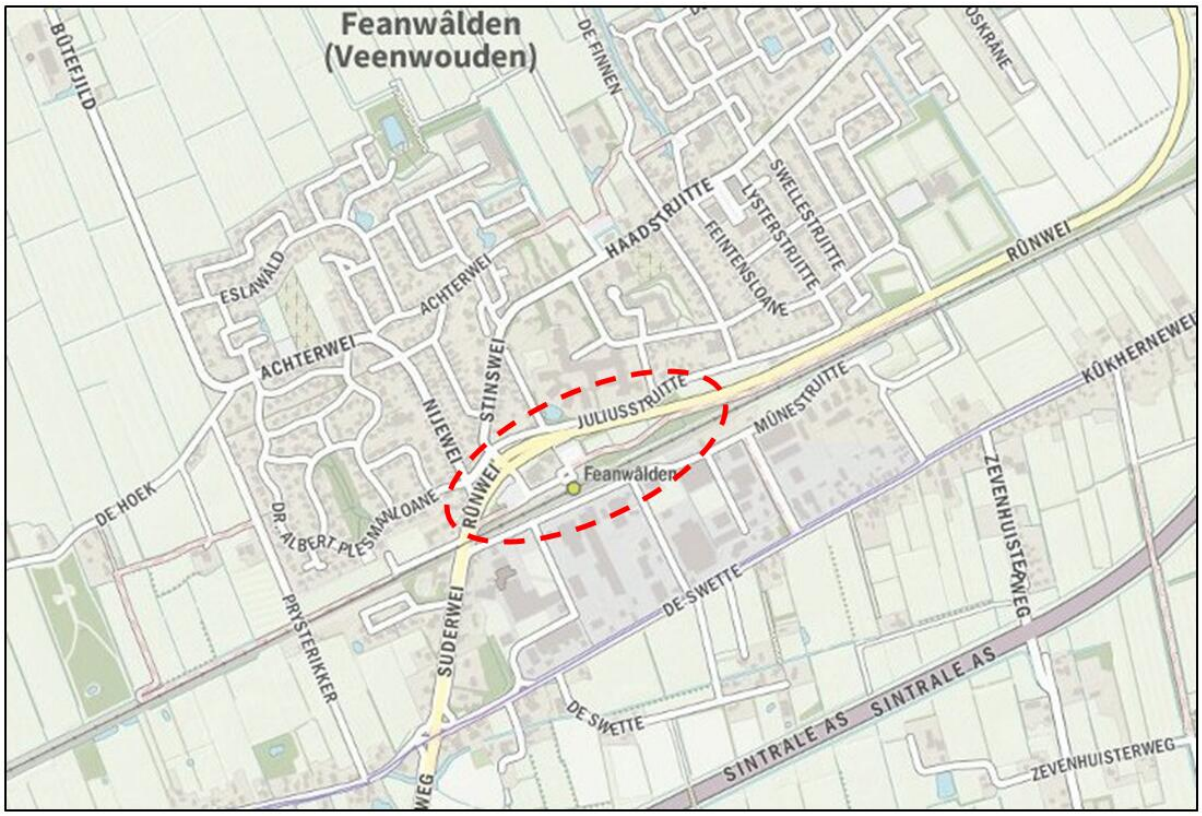
1.1 Aanleiding

In het kader van het project Kansen in Kernen/Stationsgebied Feanwâlden wordt de openbare ruimte van het stationsgebied van Feanwâlden opnieuw ingericht. Er is voor gekozen om het gebied tussen spoor en dorp in te richten als een park. Een park waarin verschillende functies een plek moeten krijgen. Het gaat hierbij onder meer om:

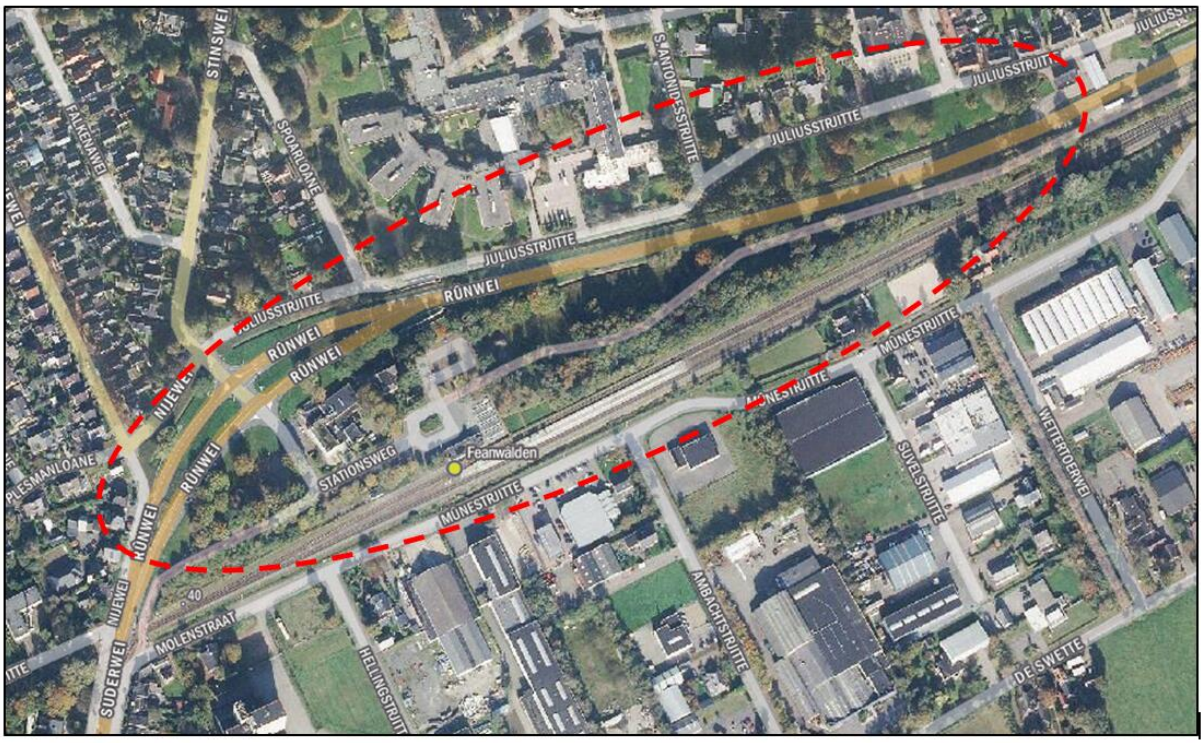
- Een nieuwe snelle verbinding langs het spoor naar het station.
- Een nieuw stationsplein met parkeermogelijkheden voor auto's, een fietsenstalling.
- Goede inpassing van het chinees restaurant en de kerk.
- Afronding van de bebouwing tussen de Stationswei en de Stinswei.
- Integratie van het Talmahus in het park.

Deze herinrichting past niet direct binnen het geldend juridisch-planologisch regime, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Veenwouden-Zuid (vastgesteld op 29 juni 1993) en Feanwâld (vastgesteld op 2 juli 2013). Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt daarom een uitgebreide procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. Voor deze uitgebreide procedure voor omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing van het project nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.



Figuur 1. Ligging projectgebied



Figuur 2. Luchtfoto omgeving projectgebied (Bron: Google Maps)

1.3 Leeswijzer

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als doorgaande route van Quatrebras naar De Westereen. Hoewel de omgeving voorzien is van voldoende groen en bomen is de weg overheersend in het straatbeeld.



Figuur 3. Uitzicht op de Rûnwei in oostelijke richting

Ook het stationsgebied behoort tot het plangebied. Het stationsgebied is momenteel functioneel ingericht. Er is ruimte om te (fiets)parkeren, wachtruimte voor treinpassagiers en ruimte voor de bus.



Figuur 4. Weergave huidige situatie stationsgebied

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

komt er ruimte voor een nieuwe invulling van het gebied tussen het dorp en het spoor. Naast de kans om de ruimte tussen Feanwâlden en het spoor terug te geven aan het dorp, lag er een kans om het station Feanwâlden op te waarderen tot een transferium met alle daarbij behorende functies. De ontwerpopgave was gericht op het realiseren van een samenhangend gebied dat past bij de lokale identiteit. Dit heeft geresulteerd in een plan voor de inrichting van een parkachtige omgeving.

Hoe de bezoeker Feanwâlden ook binnenkomt, met de bus, de trein of de auto, het nieuwe park is het eerste dat je ziet van het dorp en daardoor beeldbepalend. De herinrichting van de stationsomgeving en de Rûnwei is daarbij een kans om de identiteit van het dorp te versterken. De sfeer en het karakter van het park sluiten daarom aan bij de identiteit van het dorp. Bepalend zijn het historische centrum met de Schierstins en de dorpsstraat, het groene karakter met grote bomen, de statige landhuizen en de lager gelegen zone langs de Rûnwei. De inrichting van de vrijkomende ruimte moet het stijlvolle dorpse van Feanwâlden versterken. Dus geen grootschalige stedelijke architectuur en straatprofielen, maar juist het op een subtiele manier versterken van het vriendelijke en zachte karakter. Het park mag eigentijds zijn, maar wel passend bij het ontspannen dorpse karakter.

Het plan is geïnspireerd door de herkenbare Vlaskamppark-ontwerpen. Het is geen letterlijke kopie van een Vlaskamp-ontwerp maar het interpreteert de ruimtelijke en functionele principes en vertaalt ze tot een hedendaags park. Elementen zoals reliëf, water, zichtlijnen maar ook bijzondere objecten en beplanting vormen de basis voor het nieuwe parkontwerp. Er wordt gespeeld met reliëf om ruimtelijke scheiding te creëren en zichtlijnen te accentueren. Water komt centraal in het park te staan en "tuinsieraden" zoals een brug of stapstenen markeren bijzondere plekken in het park. Het definitiefontwerp is opgenomen in bijlage 1.

STATIONSGEBIED

In het projectgebied wordt het stationsgebied opnieuw ingericht in het kader van het project Transferium Feanwâlden. Er wordt een nieuw busstation gerealiseerd, er komen nieuwe fiets- en autoparkeerplaatsen en ruimte voor een taxistandplaats met Kiss&Ride locatie. Deze inrichting is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Weergave nieuwe stituatie stationsgebied

Rondom het station en richting de oostzijde, wordt het park gerealiseerd. De huidige Rûnwei vervalt en gaat over in fiets- en wandelpaden. Het park is beoogd als groen dorpsplein, een multifunctionele ruimte voor het dorp, waar tevens plek is voor waterberging en ecologie. Door activiteiten voor scholen, verenigingen en individuele burgers te integreren, wordt het park ook in sociaal opzicht beter aangehecht aan het dorp en onderdeel van ‘de mienskip’.

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.



Figuur 6. Weergave nieuwe situatie park oostzijde

Het ontwerp kiest voor een compacte organisatie van de transferium- en ketenfaciliteiten rondom een centrale pleinruimte en een duidelijke scheiding tussen park en verkeersstromen langs het spoor. Deze principes worden ook in materialisatie doorgevoerd. Er wordt voor een duidelijke aanduiding van stromen gekozen waar helderheid en veiligheid centraal staan. Shared space is, zoals overal in het dorp, in rode gebakken klinkers ingericht en het park krijgt een strakke betonmaterialisatie. Hier kan je comfortabel wandelen, fietsen of skaten. Er wordt duidelijk aangegeven waar je de auto kan verwachten en waar auto's maar beperkt of helemaal niet mogen komen.

ECOLOGIE
Het ontwerp voor het park is gebaseerd op het versterken van de twee karakteristieken van Feanwâlden. Dit betreft de ligging van het dorp op de hogere gronden en de daarbij behorende grote bomen en Stinsenflora en de naastgelegen nattere weidegronden met elzen en wilgen. Deze tweedeling komt terug in het ontwerp van het park. De hogere delen grenzen aan het dorp en bestaan uit grote open ruimtes met boomgroepen en beplantingsvakken met heesters die ruimtes geleden. Het lagere deel ligt langs de spoorzone en bestaat uit een vijver met aangrenzende wadi's die het regenwater uit het gebied opvangen en zo nodig afvoeren.

Het wadisysteem zorgt voor de waterfiltratie van het regenwater, maar ook van het water afkomstig van verharde oppervlaktes (wegen, paden, parkeerterreinen) en van de daken (Talmahuis, Lotus Plaza, kerk). De diepte van de wadi's in het plan variëren van 0,60 tot 1,00 m diep en de taluds van de wadi's variëren vanaf 1:3 tot 1:10. Het waterniveau in de vijver kan fluctueren met ongeveer 0,30 m, vandaar dat de oever een natuurlijke rand heeft met de beplanting die goed bestand is tegen droge en natte periodes. In de vijver worden twee plateaus met verschillende waterdieptes gemaakt: -0,25 cm en -0,50 cm. Door middel van verschil in beplanting wordt een contrast gemaakt tussen deze twee zones



Figuur 7. Weergave droge zone (groen) en natte zone (blauw)

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

versterkt door het creëren van aantrekkelijke ruimtes en lange doorzichten, maar ook door de keuze voor een gevarieerde beplanting.

PARKEREN
De ketenfaciliteiten van het transferium worden op een vanzelfsprekende manier rondom het centrale plein georganiseerd. Fietsers en bussen krijgen een centrale plek direct verbonden met het transferiumgebouw. Dit zorgt niet alleen voor efficiënt maar ook prettig overstappen en wachten. Parkeren wordt zowel langs het spoor als in het park gepositioneerd, om juist de piekmomenten te vangen en slim delen van parkeren te stimuleren. Zo wordt het parkeerterrein langs het spoor, zowel voor het transferium als voor het nabij liggende restaurant en kerk gepland. Het parkeerterrein in het park zou door de week als transferium parkeren kunnen werken en in het weekend voor het Talmahûs en de Kerk de piekmomenten kunnen vangen.

Op de parkeerplaats bij het station worden 85 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Deze kunnen gebruikt worden voor zowel het transferium, het restaurant als de kerk. Bij het restaurant worden 8 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt, bij de kerk 3. Voor de taxi's en Kiss&Ride zijn 6 parkeerplaatsen opgenomen. Aan de Oostzijde van het busstation is ruimte voor een parkeerplaats van 44 parkeerplaatsen. Deze kunnen ingezet worden voor het transferium, de kerk en het Talmahûs. Bij het Talmahûs zelf zijn 40 parkeerplaatsen + 30 extensiefparkeren parkeerplaatsen beschikbaar.

Voor het fietsparkeren komen 256 plaatsen beschikbaar, tevens biedt de locatie ruimte voor 20 fietskluizen. Het aantal parkeerplaatsen is onderbouwd in het parkeeronderzoek station Feanwâlden dat in 2016 is **2.**

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)
Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Dat is ook het geval met voorliggend project, de aanpak van het stationsgebied Feanwâlden valt niet direct onder één van de rijksdoelen. Het is de ruimtelijke uitwerking van een afweging naar actuele behoeften op gemeentelijk niveau.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de kaders die het Barro heeft gesteld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze Ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6 tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Per 1 juli 2017 is de Ladder aangepast, waarbij een nieuwe vereenvoudigde laddersystematiek geldt. De Ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden om zo de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten.
De ladder moet worden doorlopen als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in het plan mogelijk wordt gemaakt. De

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de Ladder, is bij dit project geen sprake. Artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro omschrijft dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke ontwikkelingen. Op basis van vaste jurisprudentie en de parlementaire geschiedenis moet een 'andere stedelijke ontwikkeling' worden uitgelegd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. De herinrichting van het stationsgebied Feanwâlden heeft betrekking op herpositionering van bestaande functies en inrichting van de openbare ruimte. Het valt niet te beschouwen als één van voorgenoemde ontwikkelingen. De beoogde activiteiten vallen dus niet onder een van de categorieën waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking voor moet worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het 'Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte" vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

Het project betreft de herinrichting van het stationsgebied Feanwâlden. Deze herinrichting is noodzakelijk omdat de verkeersstromen rondom het stationsgebied veranderd zijn. De doorgaande weg in Feanwâlden wordt sinds de aanleg van de Centrale As niet langer als drukke verkeersader aangemerkt. Een minder aanwezige rol in het straatbeeld is dan ook wenselijk. Voorliggend project maakt onderdeel uit van het project Kansen in kernen zoals uitgewerkt in paragraaf 3.3.

Het onderhavige project voldoet aan het gestelde in het Streekplan uit 2007.

Verordening Romte Fryslân 2014

Door Provinciale Staten is d.d. 25 juni 2014 een herziene versie van de 'Verordening Romte Fryslân 2014" vastgesteld die per 1 augustus 2014 in werking is getreden. In februari 2018 zijn enkele wijzigingen in de verordening aangebracht. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. Deze beleidsregels zijn betrokken bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing.

De verordening maakt onderscheid tussen de begrippen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening bestaat dan in het landelijk gebied. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: "Het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van de verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied". De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: "Het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied". Het projectgebied van deze ruimtelijke onderbouwing ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De herinrichting van het stationsgebied past daarmee binnen de beleidsregels uit de Verordening Romte van de provincie Fryslân.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Dantumadiel 2018

Op 16 december 2008 is door de gemeenteraad de visie 'Dantumadiel 2018, Dantumadiel Gewoan Bysûnder' vastgesteld. Hierin heeft de gemeente, op hoofdlijnen, haar visie op de ontwikkeling van de gemeente in de periode tot 2018 uiteengezet.

De gemeente Dantumadiel is vooral een woongemeente. Er zijn elf dorpen in de gemeente, waarvan drie met een zogenoemde centrumfunctie: Damwâld, Feanwâlden en De Westereen. Dit betekent dat er in deze dorpen verschillende voorzieningen zijn (zoals ook een bedrijventerrein). De gemeente streeft naar "Noflik Wenien in de groene Wâlden". Op basis van de visie zet de gemeente zich

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

verkeersveiligheid belangrijk zijn. Ontwikkeling van het transferium en stationsgebied in Feanwâlden staat hierin centraal.

De herontwikkeling van het Stationsgebied Feanwâlden is daarmee een uitwerking van de gemeentelijke toekomstvisie.

Kansen in Kernen
Er reden dagelijks duizenden auto's door Damwâld, De Falom, Feanwâlden, Hurdegaryp, Burgum en Garyp. Nu de Centrale As er ligt kan de voormalige route door de dorpen fors worden afgewaardeerd. Dit biedt kansen om de verkeersveiligheid en leefbaarheid van die zes kernen te vergroten. Kansen om de huidige weg anders in te richten, socialer te maken, groener en stiller. De weg die soms jarenlang als scheidslijn door het dorp liep kan nu weer een verbinding worden. In dit kader is het project Kansen in Kernen gestart.

Feanwâlden heeft tevens een bijzondere positie in het openbaar vervoer netwerk in Noordoost Fryslân. Dit is waar de Centrale As en het spoor Groningen-Leeuwarden samen komen. Door de komst van de extra sneltrein Groningen-Leeuwarden wordt deze positie versterkt. Om die reden verkrijgt het stationsgebied in Feanwalden het predicaat transferium. Gelet op de ruimtelijke raakvlakken tussen het transferium en het KiK project is besloten om er één project van te maken, het project KiK/Stationsgebied Feanwâlden.

In 2011 hebben de gemeente en de provincie tezamen met de toenmalige kerngroep uit Feanwâlden een schetsvisie opgesteld. In 2015 is deze visie geactualiseerd. Er is voor gekozen om het gebied tussen spoor en dorp in te richten als een park. Met onderhavig project voor herinrichting van het stationsgebied wordt uitvoering gegeven aan dit project.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

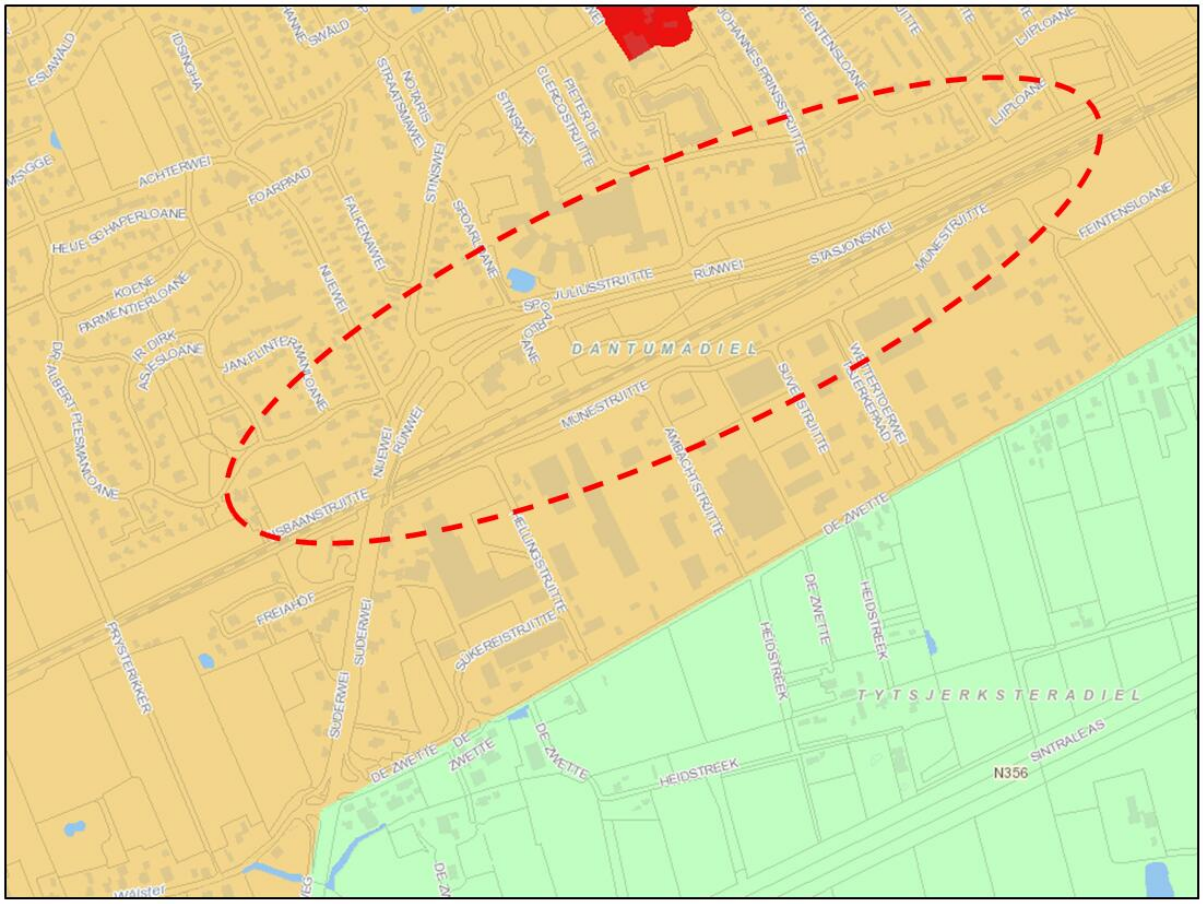
Wet- en regelgeving
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. 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.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de provincie Friesland biedt voor de gehele provincie per locatie informatie over de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperioden onderscheiden, te weten steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

IJzertijd - middeleeuwen

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.



Figuur 8. Uitsnede Famke ijzertijd-middeleeuwen

In het projectgebied adviseert de provincie karterend onderzoek 3 (middeleeuwen). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen groter dan 5.000 m^2 een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Steentijd-bronstijd

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.



Figuur 9. Uitsnede Famke steentijd-bronstijd

In het projectgebied adviseert de provincie een quickscan. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen groter dan 5.000 m^2 een quickscan te verrichten.

Analyse

Het planvoornemen neemt een groter ruimtebeslag in dan de hiervoor genoemde ondergrenzen. Derhalve is in het projectgebied een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd door De Streekproef. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 en wordt hieronder aangehaald.

Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek door middel van boringen. In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een lage tot middelhoge verwachting voor resten uit de steentijd in de top van het dekzand. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de oorspronkelijke dekzandbodem waarschijnlijk sterk is aangetast. Voor wat betreft resten daterend uit de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen is uitgegaan van een lage archeologische verwachting in verband met de afdekking van het gebied met veen vanaf het neolithicum. Voor wat betreft resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is uitgegaan van en middelhoge verwachting voor resten van veenontginning en bewoning op veenterpjes.

Om na te gaan of de bodem in het plangebied nog voldoende intact is om behoudenswaardige archeologische resten te bevatten, zijn 34 gutsboringen gezet. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de bodem bijna overal verstoord is tot in de C-horizont. Plaatselijk zijn nog fragmentarische resten van podzol- en veenvorming aanwezig die aantonen dat in het plangebied oorspronkelijk podzolbodems aanwezig waren en dat later veen is gevormd.

De over het geheel genomen ingrijpende verstoring van de bodem en het ontbreken van aaneengesloten zones met resten van podzolvorming, betekent dat de kans op behoudenswaardige archeologische resten gering is. Ook resten van ontginning van en bewoning van het veen zullen door de ingrijpende bodemverstoring verloren zijn gegaan. Overigens zijn nergens in het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen die op de (voormalige) aanwezigheid van dergelijke resten zouden kunnen wijzen. In verband

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

Het planvoornemen is wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar.

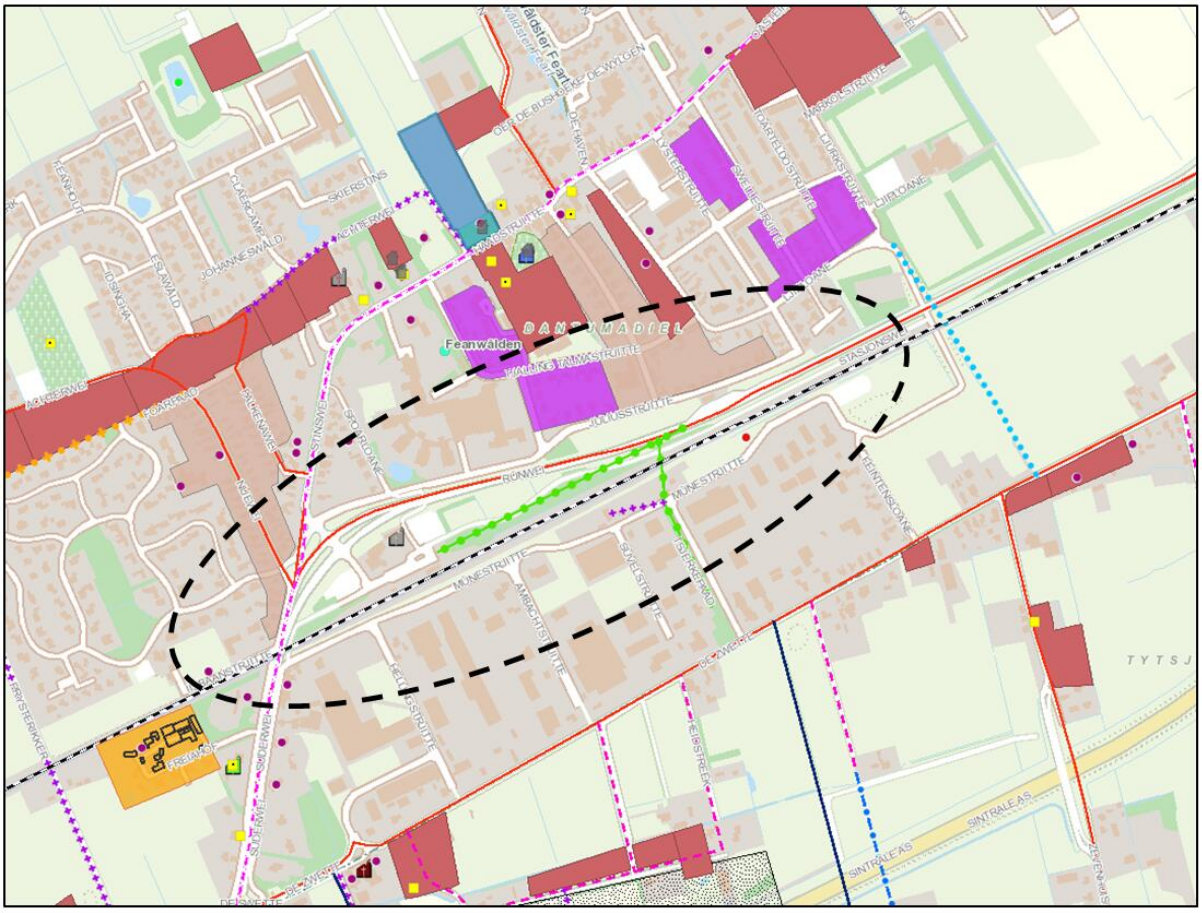
4.1.2 Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Bro als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek. De rijksmonumenten worden beschermd door de erfgoedwet. Met monumenten worden alle onroerende zaken bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Onderzoek

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Voor het projectgebied is deze kaart geraadpleegd, hieronder is daarvan een uitsnede weergegeven in figuur 10.



Figuur 10. Uitsnede Cultuurhistorische Kaart Fryslân

Uit de cultuurhistorische informatie die door de provincie is verzameld blijkt dat er in het dorpsgebied van Feanwâlden zich verschillende ontwikkelingen hebben voorgedaan die in cultuurhistorisch opzicht van belang zijn:

- In de loop van de tijd zijn ten gevolge van de ontwikkeling van Feanwâlden in zuidelijke richting een aantal cultuurelementen verdwenen. De cultuurhistorische kaart geeft de volgende elementen: In 1850 wordt het tracé verhard van de weg van Dokkum

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

met een halteplaats direct ten zuiden van de oude dorpskom;
- Rond 1970 wordt de provinciale weg van Dokkum naar Burgum buiten Feanwâlden omgeleid via een tracé direct ten noorden van de spoorlijn.

De aanwezigheid van deze verbindingen leidt tot vestiging van vooral forenzen in de nieuwbouwwijken die vanaf die tijd aan het dorp worden toegevoegd.

De eerste bebouwing in de omgeving van het projectgebied ontstaat direct na verharding van de verbinding tussen Dokkum en Burgum (de Suderwei). Aan de westzijde van de weg wordt op ruime kavels gebouwd. Villa Eldorado (Suderwei 2, dat.1874) en de Doopsgezinde Kerk en haar pastorie (Suderwei 6-8, dat.1868) zijn de nog aanwezige cultuurhistorische monumenten uit die tijd. Aan de oostzijde van de weg ontstaat vanaf dat moment een lintbebouwing op basis van een kleinschaliger verkaveling. Hiervan zijn Suderwei 15, 19 en 21 voorbeelden. Door de aanleg van de spoorlijn worden een aantal oude noord-zuid verbindingen in het projectgebied doorsneden. Naast de al genoemde Suderwei zijn dit de Prysterikker en de Feintensloane. De Prysterikker is onderdeel van het oude kloosterpad tussen de voormalige kloosters van Claercamp en Burgum.

Conclusie
Uit de CHK2 volgt dat in het projectgebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn maar niet bepalend voor de beoogde ontwikkelingen.

4.2 Bodem

Wet- en regelgeving
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is daarom onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

De provincie Fryslân heeft voor het bodemloket een kaart gemaakt. Hierop is informatie over uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen opgenomen. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar verdachtewerkzaamheden hebben plaatsgevonden waardoor ter plaatse mogelijk sprake is van een verontreiniging van de bodem en waar mogelijk een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie blijkt dat in een groot deel van het bestemmingsplangebied is aangewezen als locatie waar aanvullend onderzoek noodzakelijk is. In het kader van dit project is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door WMR Rinsumageest bv. Het onderzoeksrapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat met uitzondering van de sterke grondwaterverontreiniging ter plaatse van de Nijewei 7 voor het overig deel van het plangebied geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. De gemeten gehalten en concentraties zijn dusdanig dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de uitvoering van de voorgenomen grondwerkzaamheden.

Conclusie

Op basis van het gedane onderzoek kan worden geconcludeerd dat het project voor wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar is.

4.3 Ecologie

Wet- en regelgeving
In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming.

Onderzoek
Voor de uitvoerbaarheid van het stationsgebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 4 opgenomen.

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

Het projectgebied ligt ook niet binnen de begrenzing van de NNN (voorheen EHS). Toetsing aan het NNN is derhalve niet aan de orde.

BESCHERMDE SOORTEN
In onderstaand overzicht worden de aangetroffen en potentieel aanwezige beschermde soorten en hun beschermingsstatus binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden samengevat. In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfsplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, holen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. In dit overzicht zijn dan ook alleen de soorten opgenomen, waarvoor het plangebied onderdeel vormt van hun leefgebied en/of levenscyclus, en waarop eventueel in de toekomst geplande werkzaamheden van negatieve invloed kunnen zijn.

Soortgroep	Soort	Status	Aanwezigheid	Advies
Vogels	Algemene broedvogels	Vogelrichtlijn / Bern bijlage II	Ja	Werken buiten broedtijd
Vogels	Nest ekster	Vogelrichtlijn / Bern bijlage II	Ja	Sparen van de betreffende boom en aangrenzende bomen → anders nader onderzoek
Vleermuizen (vliegroutes)	Laatvlieger e.a.	Habitatrichtlijn	Zeer waarschijnlijk	Voorkom lichtuitstraling→ anders mitigatie
Zoogdieren Amfibieën Vissen	Algemeen voorkomende soorten	Vrijgesteld in Friesland	Zeer waarschijnlijk	Zorgplicht handhaven

Tabel 1. Overzicht van aangetroffen en potentieel voorkomende beschermde flora en fauna in het plangebied

De werkzaamheden kunnen binnen de kaders van de Wnb worden uitgevoerd, mits bovenstaand advies wordt opgevolgd. Dit advies wordt in acht genomen. Het planvoornemen maakt de realisatie van een nieuw park mogelijk. In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige natuur en deze wordt waar mogelijk wordt versterkt (zie de projectbeschrijving in hoofdstuk 2) .

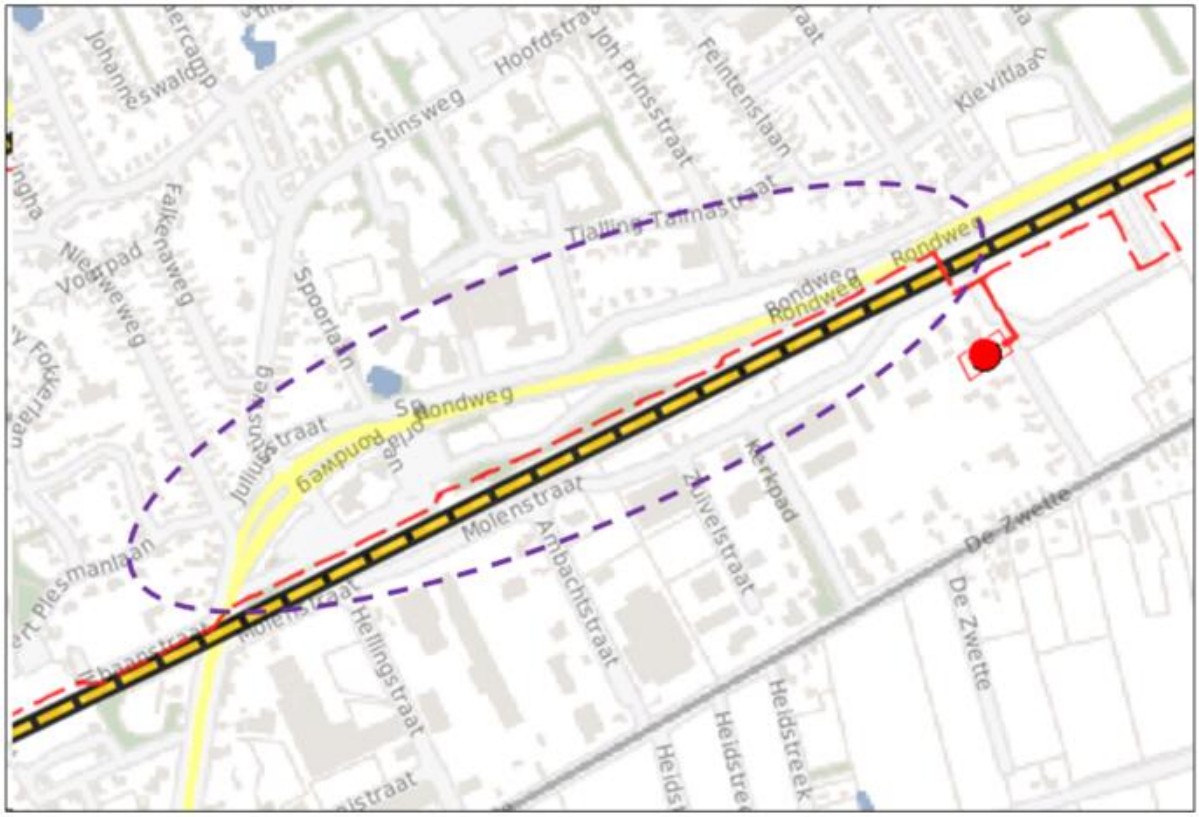
Conclusie
Het project is uitvoerbaar ten aanzien van de Wnb. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het project voor wat betreft ecologie uitvoerbaar.

4.4 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Onderzoek
In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. De risicokaart voor het projectgebied is hieronder als figuur 11 weergegeven. De risicokaart leert dat het projectgebied doorkruist wordt door een buisleiding. Aan de zuidoost-zijde wordt het plangebied begrenst door de spoorlijn Groningen-Leeuwarden. In het oosten ligt een gasontvangststation. Een gasontvangststation betreft een risicobron, maar bevindt zich op voldoende afstand van het projectgebied. Verder zijn er in de omgeving een aantal risico-ontvangers aanwezig. Het gaat daarbij om een publieksgebouw (kerk) en onderwijsinstellingen (peuterspeelzaal en basisschool). Deze risico-ontvangers bevinden zich buiten het projectgebied waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft. Waarbij de kerk wel wordt omringt door het projectgebied.

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.



Figuur 11. Fragment risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Omdat dit project niet voorziet in nieuwe gevoelige functies of bebouwing (risico-ontvangers) en tevens geen nieuwe risicobronnen mogelijk maakt, is er geen sprake van een wijziging in aandachtsvelden van externe veiligheid. Zodoende is verdere toetsing ten aanzien van hinder van inrichtingen niet noodzakelijk.

Conclusie
Het project is op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

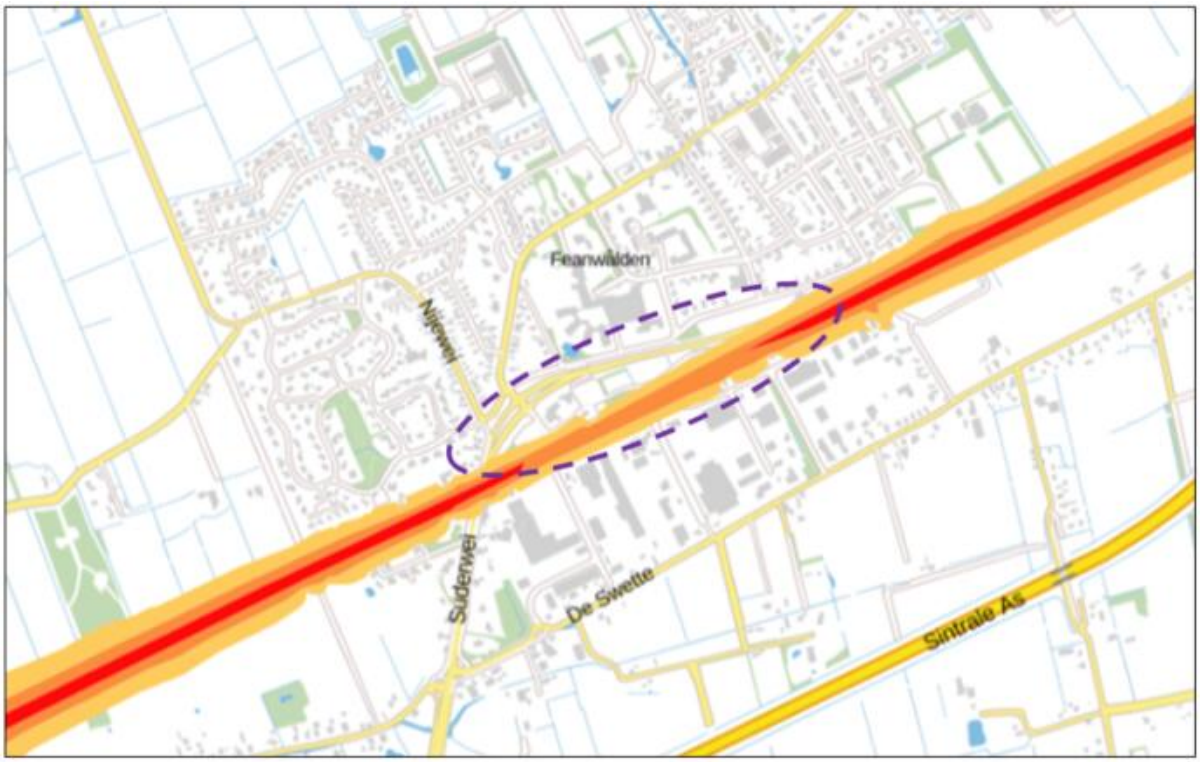
4.5 Geluid

Wet- en regelgeving
De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om geluidhinder vanwege onder meer wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

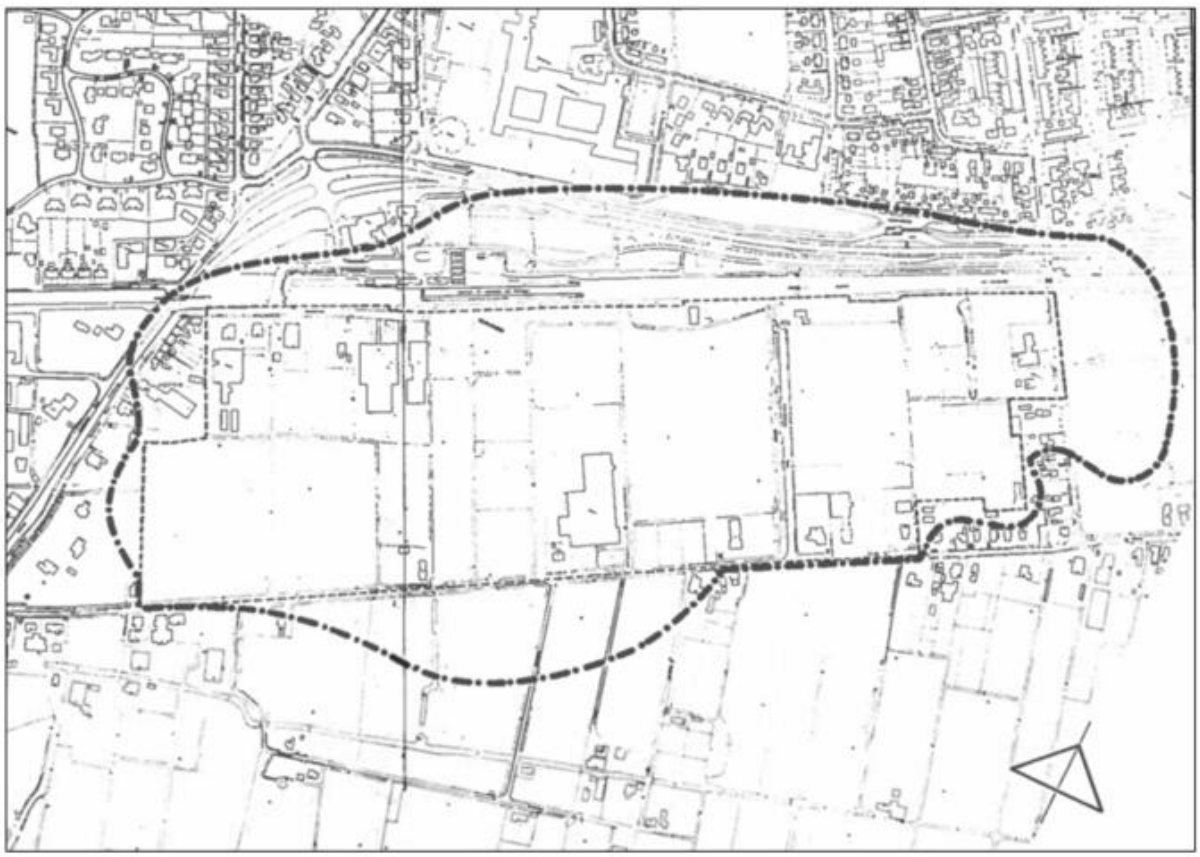
Onderzoek

Het project betreft de herinrichting van het stationsgebied van Feanwâlden. De projectlocatie ligt gedeeltelijk in de geluidszone van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden en valt deels binnen de begrenzing van de geluidszone 50 dB(A) contour van het industrieterrein Feanwâlden Súd (aan de overzijde van het spoor). Met het project worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, waardoor geen sprake is van oprichting van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze zones.

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.



Figuur 12. Fragment geluidskaart spoorwegen



Figuur 13. kaart zonering industrieterrein

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

verbetering van het woon- en leefklimaat op.

Conclusie
De Wet geluidhinder verzet zich niet tegen de uitvoering van het project.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving
Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 $\mu g/m^3$ voor zowel NO_2 als PM_{10} en 25 $\mu g/m^3$ voor $PM_{2,5}$. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO_2 of PM_{10} bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 $\mu g/m^3$ vrijgesteld van toetsing. PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn sterk gerelateerd, aangezien $PM_{2,5}$ onderdeel uitmaakt van de emissie van PM_{10}. Als aan PM_{10} wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van $PM_{2,5}$ niet wordt overschreden. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.610 voertuigbewegingen van auto's dan wel 130 vrachtwagens per weekdagetmaal leidt (grenswaarde in 2018).

Onderzoek
Met voorliggend planvoornemen wordt een nu nog bestaande doorgaande weg gewijzigd in een park. Tevens vindt een herinrichting plaats van het stationsgebied. Het aantal verkeersbewegingen op de doorgaande weg is vanwege de komst van de Centrale As aanzienlijk afgenomen. Waardoor kansen zijn ontstaan voor de herinrichting van het gebied. Met de komst van het park wordt de doorgaande weg ingeruild voor een wandel- en fietsverbinding. Een ontwikkeling die de luchtkwaliteit in de het plangebied positief zal beïnvloeden.

Conclusie
Uitvoering van voorliggend project wordt niet door de wettelijke eisen wat betreft luchtkwaliteit belemmerd en kan zodoende voor dit aspect als uitvoerbaar worden geacht.

4.7 Milieuzonering

Wet- en regelgeving
Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet men aantonen dat een project buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

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

Onderzoek
Het project voorziet niet in activiteiten die belemmeringen opleveren voor nabijgelegen functies. Het project voorziet in het aanpassen van de openbare ruimte aan de Rûnwei en het stationsgebied. Hierbij is geen sprake van voor hinder gevoelige functies. Zodoende is verdere toetsing ten aanzien van hinder van inrichtingen niet noodzakelijk.

Conclusie
Op grond van het aspect milieuzonering zijn er voor deze ontwikkeling geen belemmeringen te verwachten.

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

Wet- en regelgeving
Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Onderzoek
Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de publieke ruimte. De Rûnwei wordt ontwikkeld naar een park en het stationsgebied wordt anders ingericht. Deze activiteiten vallen onder de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals die in het Besluit m.e.r. is opgenomen. Hiervoor is de volgende drempelwaarde van belang:

D 11.2
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Met de ontwikkeling wordt deze drempelwaarde niet overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op grond van artikel 2, vijfde lid van het besluit m.e.r. dient de initiatiefnemer in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie op te stellen en in te dienen bij het bevoegd gezag. Indien de gemeente initiatiefnemer is, hoeft deze geen aanmeldnotitie op te stellen. Aangezien de gemeente Dantumadiel initiatiefnemer is van dit project is geen aanmeldnotitie opgesteld.

In dit kader kan worden aangegeven dat de kenmerken, plaats en milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het projectgebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Conclusie
Dit project geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.9 Water

Wet- en regelgeving
Bij ruimtelijke plannen moet worden beoordeeld of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Door middel van een watertoets wordt het planvoornemen in een vroegtijdig stadium ter beoordeling aan het waterschap voorgelegd. Voorliggend projectgebied valt binnen het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Een watertoetsprocedure hoeft niet te worden doorlopen indien er bij het bevoegde waterschap een watervergunning is aangevraagd.

Onderzoek

Op 18 juli 2018 is voor het project een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan. Uit de waterparagraaf moet blijken wat voor wateraspecten er spelen en hoe hier in het plan rekening mee wordt gehouden. Voor het onderhavig project is dit uitgewerkt in het rapport Watertoets en Rioleringsplan KIK/Transferium Feanwâlden, opgesteld door Witteveen+Bos. In dit rapport, opgenomen als bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing, is de waterhuishouding van het ontwerp voor de nieuwe inrichting van het stationsgebied geanalyseerd. Uit het onderzoek en de modelresultaten wordt geconcludeerd dat het geanalyseerde ontwerp werkt. Aan alle gestelde regels omtrent waterhuishouding wordt voldaan.

Conclusie

Het project is ten aanzien van het aspect water uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 van het Bro aangegeven. Dit project betreft de herinrichting van de openbare ruimte in de omgeving stationsgebied Feanwâlden en betreft daarmee geen bouwplan op grond van artikel 6.2.1 van het Bro. Een exploitatieplan is voor dit project niet aan de orde.

Onderzoeks- en plankosten
De gemeente Dantumadiel is zelf initiatiefnemer voor deze ruimtelijke onderbouwing. De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege deze onderbouwing worden dan ook door de gemeente gedragen. Dit geldt eveneens voor de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding.

Realisatiekosten en financiële uitvoerbaarheid
Voor de ontwikkeling van het project wordt samenwerking met een private partij gezocht, die in opdracht van de gemeente het project realiseert. De kosten voor de realisatie komen voor rekening van de gemeente. De gemeente heeft hiertoe budget gereserveerd. Op grond hiervan mag in redelijkheid worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling binnen de planperiode van in beginsel 10 jaar wordt uitgevoerd.

Planschade
Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het projectgebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de afwijking van het bestemmingsplan, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt.

Conclusie
Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, wordt gedragen door de gemeente. De gemeente heeft hiervoor budget gereserveerd in haar begroting. Op basis van deze overweging moet het project economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit project niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

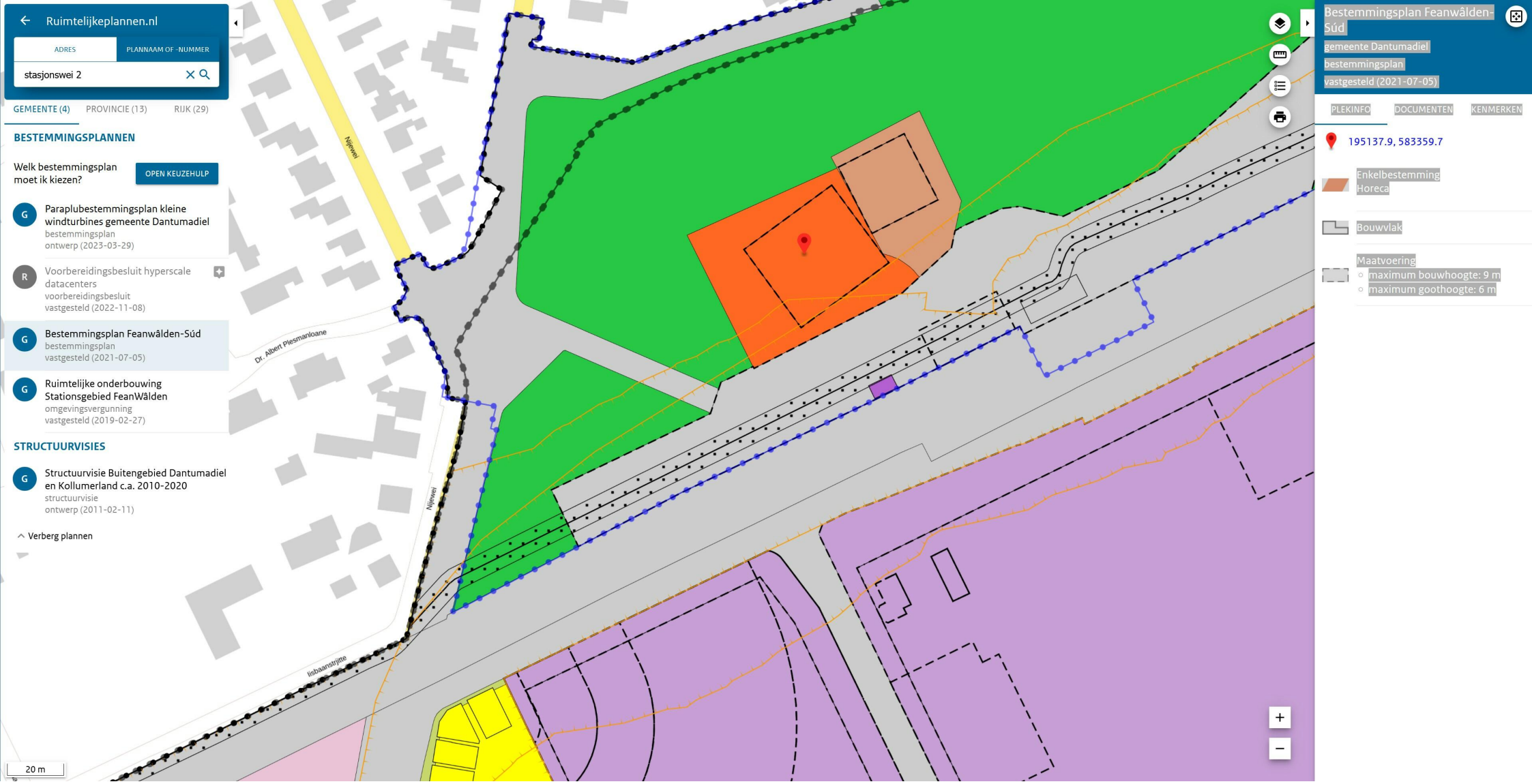
Informatiebijeenkomsten
Voorafgaand aan de formele besluitvorming zijn medio april 2017 de eerste ontwerpen voor he project KIK aan de inwoners en belangstellenden gepresenteerd. In juli 2017 werden de plannen in de Raad behandeld. Het onderdeel Suderwei is op dit moment in uitvoering. De uitvoering van het park & transferium staat gepland in het voorjaar van 2019. Het ontwerp voor het park, waarop deze ruimtelijke onderbouwing is gericht, is op donderdag 7 juni 2018 opnieuw gepresenteerd op een daarvoor georganiseerde inloopbijeenkomst. Een film van het definitieve ontwerp is via de gemeentelijke website te bekijken. Daarnaast is het project te volgen via een speciale facebookpagina. Tijdens de diverse informatiebijeenkomsten was het voor belangstellenden mogelijk om zich te laten informeren en zich te laten horen aangaande de plannen. Over het algemeen is positief gereageerd.

Overleg
De ontwerp-omgevingsvergunning zal in het kader van het op grond van artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Bro voorgeschreven overleg aan een aantal instanties worden toegezonden. Dit overleg is vormvrij en de betreffende instanties kunnen ook aangeven wanneer verder overleg niet nodig is.

Inspraak
Burgers en maatschappelijke instanties worden in de gelegenheid gesteld in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbesluit hun zienswijze kenbaar te maken. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

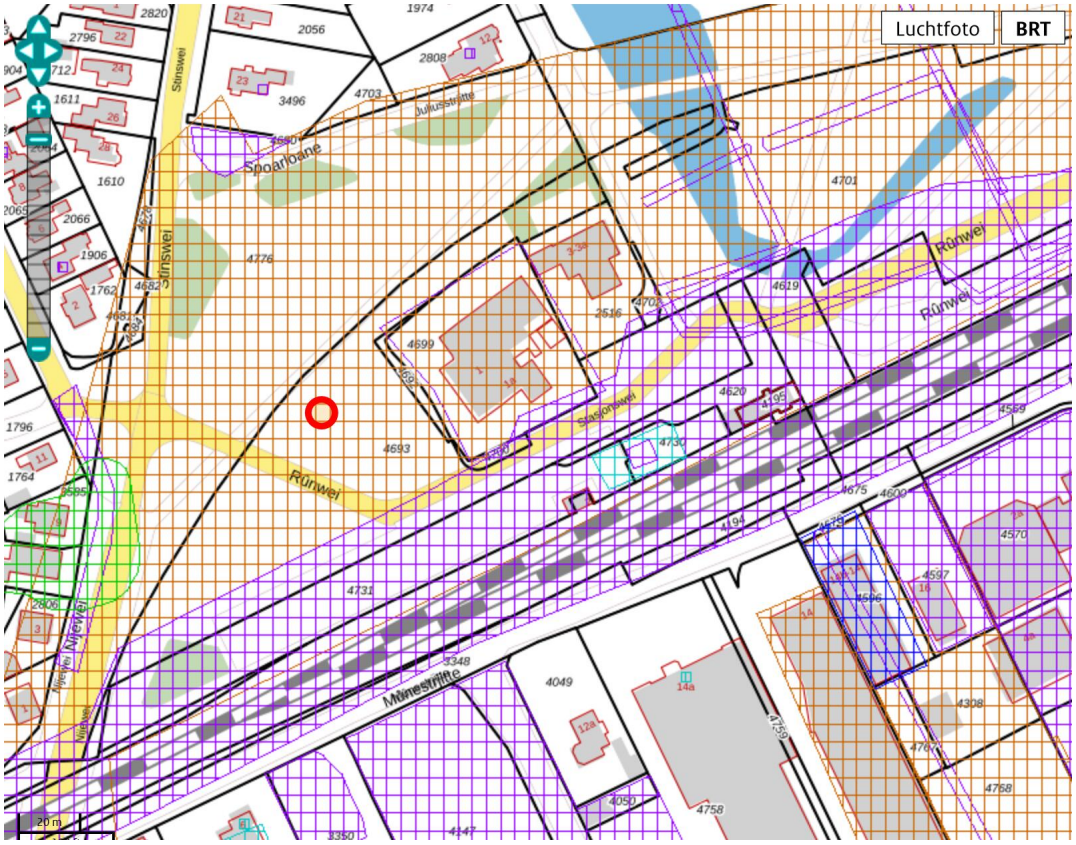

Ruimtelijkeplannen.nl
ADRES
PLANNAAM OF -NUMMER
stasjonswei 2
GEMEENTE (4)
PROVINCIE (13)
RIJK (29)
BESTEMMINGSPLANNEN
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?
OPEN KEUZEHULP
Paraplubestemmingsplan kleine windturbines gemeente Dantumadiel
bestemmingsplan
ontwerp (2023-03-29)
Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters
voorbereidingsbesluit
vastgesteld (2022-11-08)
Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd
bestemmingsplan
vastgesteld (2021-07-05)
Ruimtelijke onderbouwing Stationsgebied FeanWâlden
omgevingsvergunning
vastgesteld (2019-02-27)
STRUCTUURVISIES
Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel en Kollumerland c.a. 2010-2020
structuurvisie
ontwerp (2011-02-11)
Verberg plannen
Nijewei
Dr. Albert Plesmanloane
Nijewei
Ijsbaanstrjitte
20 m
Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd
gemeente Dantumadiel
bestemmingsplan
vastgesteld (2021-07-05)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
195137.9, 583359.7
Enkelbestemming
Horeca
Bouwvlak
Maatvoering
maximum bouwhoogte: 9 m
maximum goothoogte: 6 m

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Geen locatiecode FEAN, Rûnwei

Datum: 11-5-2023



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportGeen locatiecode FEAN, Rûnwei

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens
1.2 Statusinformatie
1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
1.4 Onderzoeksrapporten
1.5 Besluiten
1.6 Saneringsinformatie
1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit http://www.bodemloket.nl.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	FEAN, Rûnwei
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	
Locatiecode gemeentelijk BIS:	NZ086600004
Adres:	Stasjonswei 1 9269PG Feanwâlden
Gegevensbeheerder:	Dantumadiel

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	uitvoeren NO.
Omschrijving:	Er moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Nader onderzoek deel 1' (Sdu, 1995) of de 'Richtlijn nader onderzoek' (Sdu, 1995).

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
avr (aanvullend rapport)	WMR Rinsumageest B.V.	173173-03	2018-02-09
Verkennend onderzoek NEN 5740	WMR Rinsumageest BV	173173-02/ JvA	2017-10-05

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Gemeente Dantumadiel

Bezoekadres:
Hynsteblom 4
9104 BR Damwâld
Telefoon: 14-0511
E-mail: **post@dantumadiel.eu**

Postadres: Postbus 22, 9104 ZG Damwâld
Website: **www.dantumadiel.eu**

Of rechtstreeks met onze bodem medewerker
De heer [redacted]
Romtlike Oardering en Miljeu
E-mail: [redacted]

Telefoon: [redacted]

2 Disclaimer

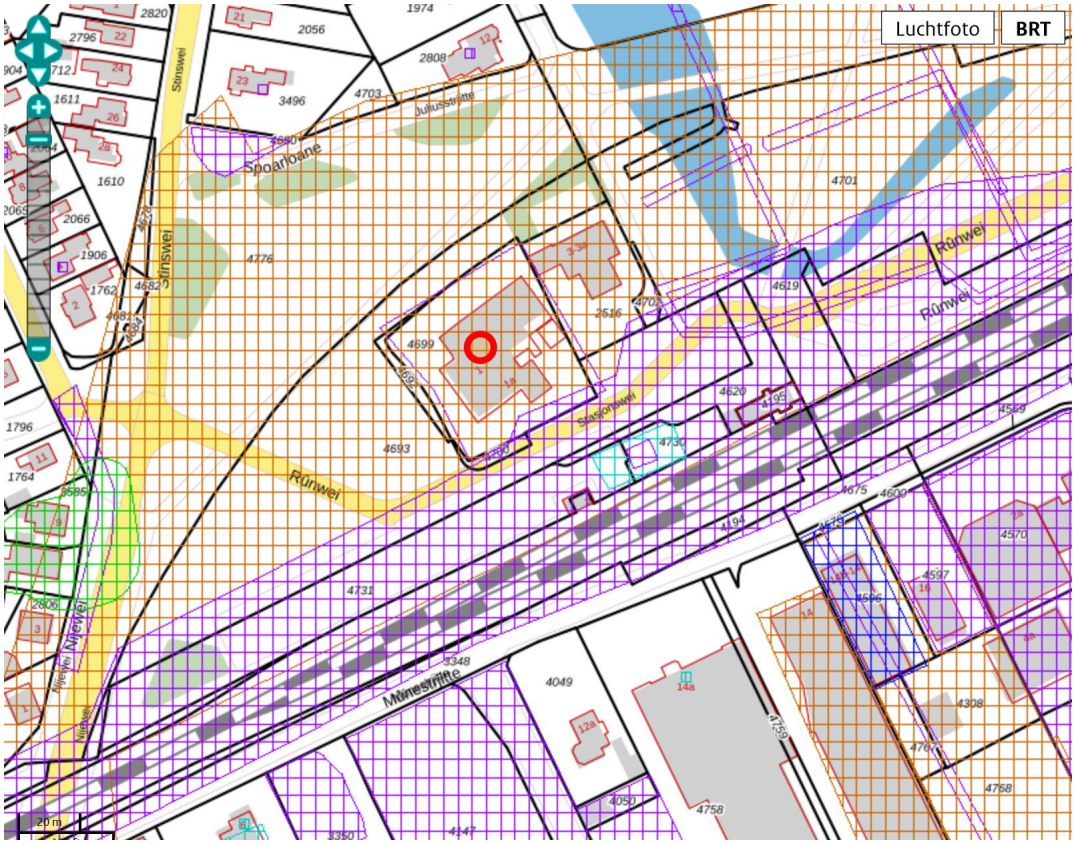
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

NZ054400823 FEAN, Stationsweg 1

Datum: 11-5-2023



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

RapportNZ054400823 FEAN, Stationsweg 1

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens
1.2 Statusinformatie
1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
1.4 Onderzoeksrapporten
1.5 Besluiten
1.6 Saneringsinformatie
1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit http://www.bodemloket.nl.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	FEAN, Stationsweg 1
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	NZ054400823
Locatiecode gemeentelijk BIS:	NZ054400823
Adres:	Stasjonswei 1 9269PG Feanwâlden
Gegevensbeheerder:	Dantumadiel

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
onverdachte activiteit (000000)	onbekend	00-1

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkennend onderzoek NEN 5740	Enviso Ingenieursbureau	100023	2010-01-11

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Gemeente Dantumadiel

Bezoekadres:
Hynsteblom 4
9104 BR Damwâld
Telefoon: 14-0511
E-mail: **post@dantumadiel.eu**

Postadres: Postbus 22, 9104 ZG Damwâld
Website: **www.dantumadiel.eu**

Of rechtstreeks met onze bodem medewerker
De heer [redacted]
Romtlike Oardering en Miljeu
E-mail: [redacted]

Telefoon: [redacted]

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Gemeente Dantumadiel
t.a.v. Dhr. [redacted]
Hynsteblom 4
9104BR Damwâld
via e-mail: [redacted]

Leeuwarden, 7 april 2023

Betreft: Opdrachtbevestiging taxatie

Geachte heer [redacted],

Gemeente Dantumadiel, hierna te noemen “de opdrachtgever” heeft ons verzocht de objecten

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Huidige bestemming
Veenwouden	F	4699	2509	Horeca
Veenwouden	F	4692	130	Horeca
Veenwouden	F	4776	14043	Groen

te taxeren door middel van een volledige taxatie. Het doet ons genoegen door middel van deze opdrachtbrief de aanvaarding en onze interpretatie van deze opdracht te bevestigen.

Wij hebben deze opdrachtbrief als volgt ingedeeld:

1. Verantwoordelijkheden van de taxateur, Wet en regelgeving;
2. Verantwoordelijkheden van de opdrachtgever;
3. Onafhankelijkheid en overige bepalingen;
4. Rapportage;
5. Honorarium;
6. Voorwaarden;
7. Bevestiging.

1.1. Verantwoordelijkheden van de taxateur

Het is onze verantwoordelijkheid een volledige taxatie uit te voeren. De taxatie heeft het volgende doel: bepalen marktwaarde i.v.m. voorgenomen verkoop.

Voor de percelen met perceelnummer 4699 en 4692:

- de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de planologische bestemming ‘Groen’
- de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de huidige planologische bestemming ‘Horeca’

Voor de percelen met perceelnummer 4776:

- de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de planologische bestemming ‘Wonen - woongebouw’
- de marktwaarde van onbebouwde grond per vierkante meter uitgaande van de huidige planologische bestemming ‘Groen’

1.2 Wet en regelgeving

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroeps-standaarden in acht nemen. Concreet betekent dit dat wij de volgende regels en standaarden van toepassing verklaren:
Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en/of IVS 2020 van toepassing

- De afgegeven waarde betreft de marktwaarde.
- De gekozen waarderingsmethode betreft:
  vergelijkingsmethode (comparatieve methode),
  BAR/NAR-methode.

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
De marktwaarde wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aankoop- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

2.0 Verantwoordelijkheden van de opdrachtgever

2.1 Documentatie

Door middel van het ondertekenen van deze opdrachtbrief erkent en begrijpt u dat u volledige medewerking verleend hebt en verantwoordelijkheid draagt voor het aan ons:

- verschaffen van toegang tot alle informatie waarvan u zich bewust bent dat deze relevant is voor de taxatie. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen;
- verstrekken van aanvullend voor het doel van de taxatie benodigde informatie;
- verschaffen van onbeperkte toegang tot personen binnen uw organisatie van wie wij vinden dat het nodig is informatie te verkrijgen.

De minimaal aan ons te verschaffen objectinformatie is als volgt:
In geval van eigen gebruik, dient te worden opgenomen:

- Het object/de objecten worden gewaardeerd;
- Waardepeildatum;
- Kadastrale percelen;
- Bekendheid met vervuiling;
- Voorgenomen wijzigingen/onlangs uitgevoerd onderhoud/wijzigingen/verbeteringen;
- Voorgenomen onderhoud/achterstallig onderhoud;
- Bewijzen van eigendom;
- Bestemmingsplannen/voorgenomen wijzigingen;
- Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- Kopie ID bewijs opdrachtgever, aangevuld met een uittreksel Kamer van Koophandel, indien het een rechtspersoon betreft.

Per commercieel object, aan te vullen met:

- Een digitaal overzicht met per huurder: metrage in m² VVO, aantal parkeerplaatsen binnen en buiten, expiratiedatum, actuele huur, btw-plichtig ja/nee, lopende incentives en eventuele opzeggingen;
- Bij 7:290 BW bedrijfsruimte: de ingangsdatum van de huurovereenkomst en de laatste herzieningsdatum;
- Een kopie van de huurovereenkomst(en) inclusief eventuele allonges, addenda en side letters;
- Indien sprake is van erfpacht: afgekocht ja/nee (zo ja, tot wanneer, zo nee, actuele canonverplichting);
- Indien sprake is van een VVE met een substantiële omvang, dient de eigenaar aan te geven of er bijzonderheden zijn omtrent de liquiditeit van de VVE;
- Recent uitgevoerd groot onderhoud en een opgave van het actuele, relevante nog uit te voeren groot onderhoud;
- Asbestinventarisatie/bodemonderzoeksrapporten;
- Energielabel / energie index;
- Eventuele bijzonderheden die positieve of negatieve invloed op de waarde kunnen hebben;
- Meest recente WOZ waarde(n).

2.2 Bevestiging bij de taxatie

Wij zullen in verband met deze aspecten u verzoeken de relevante mededelingen die aan ons zijn gedaan schriftelijk te bevestigen en tevens te bevestigen dat u ons alle van belang zijnde informatie heeft verschaft.

3. Onafhankelijkheid en overige bepalingen

Wij bevestigen dat Makelaardij Friesland BV onafhankelijk is en de taxatie wordt uitgevoerd zoals bepaald in:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019.
- Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 12 december 2019.
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, versie 1 januari 2022.

4. Rapportage

Tijdens en na afronding van de taxatiewerkzaamheden rapporteren wij de uitkomsten aan u. Hierna wordt beknopt aangegeven waaruit onze rapportage zal bestaan.

4.1 Taxatierapport

Wij zullen de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u rapporteren in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen. Ons taxatierapport heeft als doel:

- **Bepalen marktwaarde i.v.m. voorgenomen verkoop.**

4.2 Openbaarmaking

Onze voorgaande schriftelijke toestemming is vereist door elke openbaarmaking van ons taxatie rapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid en te wachten op onze goedkeuring.

5. Honorarium

De taxatiekosten bedragen € 2.250,-- excl. BTW en exclusief bijkomende kadastrale kosten.

6. Voorwaarden en persoonsgegevens

Op onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing, welke voorwaarden als bijlage bij deze opdrachtbrief zijn gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief. Door ondertekening en het retourneren van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren. Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.
Daar waar wij optreden als verwerkingsverantwoordelijke handelen wij conform de privacyverklaring die vermeld staat op onze website.

7. Bevestiging

U ontvangt deze brief als blijk van uw instemming met deze opdrachtbevestiging. Wij verzoeken u het exemplaar te ondertekenen en aan ons terug te sturen. Nadat wij het door u getekende exemplaar van de brief hebben terug ontvangen, zullen wij contact met u opnemen om afspraken te maken over de aanvang van onze taxatiewerkzaamheden. Opdrachtgever geeft hierbij toestemming dat het taxatiedossier aan de controlerend taxateur, dan wel aan het NRVT ter beschikking wordt gesteld.
Ten slotte vermelden wij nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat de opdracht wordt beëindigd of gewijzigd, dan wel door een andere wordt vervangen.
Wij zien met vertrouwen uit naar een voortzetting van onze prettige relatie.

Hoogachtend,
Makelaardij Friesland BV

[redacted]

11 april 2023

De opdrachtgever:

[redacted]

Datum: 11 april 2023

Bijlage: vragenlijst opdrachtgever, Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

VERSLAG FEANWALDEN WOK LOCATIE D.D. 18 JULI 2023 TE DAMWALD.

Aanwezig:	de heer Gerben Wiersma (via Teams)	Wethouder Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Grondzaken Gemeente Dantumadiel (G)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (M)
	de heer [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling (verslag)

		ACTIE
1	<u>Opening</u> De heer [redacted] opent het overleg bij de gemeente te Damwald op locatie.	
2	<u>Gemeente</u> De heer [redacted] lichten de oorspronkelijke plannen toe aan de aanwezige personen. Terugkijkend zijn we begonnen om te bouwen op de huidige Wok locatie. Het initiatief is vanuit de gemeente geopperd om naar het noorden van het park te verplaatsen en daar de 2 appartementencomplexen te laten landen. Dit aangezien het een sterke verbetering is van het gebied ook op onder andere stedenbouwkundig vlak. Gezamenlijk is ook besproken dat Montagne en de gemeente de grond ruilen en dat de extra benodigde m² tegen een marktconforme vergoeding aangekocht wordt door Montagne. Het risico ligt volledig bij Montagne inclusief de complete wijziging van het bestemmingsplan inclusief alle bijbehorende onderzoeken geeft de heer [redacted] aan. In week 28 heeft de gemeente bij elkaar gezeten om de ambitie op papier te zetten. De heer Wiersma en [redacted] zijn beide ook geschrokken van de uitkomst van de taxatie. De heer [redacted] geeft aan dat in de prijs van [redacted] het bouwrijp maken en het wijzigen van het bestemmingsplan geïntegreerd was. Als het hele proces door Montagne opgepakt wordt dan kunnen gronden worden geruild m² tegen m². Dit feit wordt bevestigd en als definitieve uitkomst gegeven door de gemeente Dantumadiel. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten met elkaar concreet gemaakt: - Vierkante meters Wok Locatie en vierkante meters nieuwe locatie worden met elkaar geruild en Montagne hoeft hier geen financiële bijdrage te leveren. - De oude Wok locatie blijft met ‘horeca’ bestemt, maar wel gesloopt en netjes groen opgeleverd. Deze kosten zijn voor rekening van Montagne. - Gronden bovenin het park wordt volledig door Montagne gerealiseerd inclusief alle procedures zoals het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De openbare weg is eigendom van Montagne en de aanleg van deze weg is voor rekening van Montagne. - De heer [redacted] geeft aan dat er een voorstel is dat de gemeente het groen aanlegt in het park en rondom de appartementencomplexen. Tevens wordt de aanleg van het fiets/looppad tussen de twee appartementencomplexen door richting het station als voorstel op tafel gelegd dat deze kosten voor rekening komen van de gemeente. De heer Wiersma geeft aan dat de gemeente dit voor haar rekening wil nemen. - De kosten voor het maken van de ondergrondse containers dient de gemeente intern nog af te stemmen. De heer Wiersma geeft aan dat de gemeente hier niet negatief in staat. De heer [redacted] geeft aan dat het legen enzovoort door de gemeente gedaan wordt. De eigenaren zullen OZB en WOZ betalen. De gemeente zal wat Montagne betreft deze kosten moeten dragen. - Wooncomplexen met ‘wonen’ bestemmen en het overige met ‘groen’ bestemmen met een juiste situering/verwijzing van locatie bergingen en parkeerplaatsen.	

	- Publicaties wat betreft het Didam arrest moeten gedaan worden inclusief een goede onderbouwing. Voornemen uitspreken met Montagne deze ruil aan te gaan t.b.v. het toevoegen van huurappartementen en verbetering van het gebied en het dorp. De raad wordt vertrouwelijk door de wethouder bijgepraat. De eerste stap is een anterieure overeenkomst opstellen. Hierin kunnen alle bovenstaande uitgangspunten opgenomen worden. Hierin mag opgenomen worden dat 12 appartementen bestemd zijn voor de midden huursector en 16 appartementen voor de verkoop. Zelfbewoningsplicht dient niet opgenomen te worden in de overeenkomst aangezien dit een risico vormt voor Montagne bij eventuele stagnatie van de verkoop.	G
3	<u>Voortgang</u> Montagne gaat Bügel Hajema inlichten dat de werkzaamheden wat betreft het opstellen van een bestemmingsplanwijziging of dergelijke procedures weer opgepakt kunnen worden. De heer Smid geeft aan dat hiervoor wellicht de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gevolgt kan worden. Deze procedure stemt de heer [redacted] per mail met [redacted] en [redacted] van Bügel Hajema af en neemt de heer [redacted] mee in de CC. De gemeente gaat een 'concept' anterieure overeenkomst opstellen welke met Montagne gedeeld wordt voor het volgende overleg. Als deze grondzaken en Montagne akkoord is bevonden wordt deze overeenkomst bij het college voorgelegd.	M/G
4	<u>Sluiting</u> De heer [redacted] dankt een ieder voor zijn inbreng en sluit het overleg.	
5	<u>Datum volgend overleg</u> Het volgende overleg is momenteel nog niet geplant, maar er zijn aan de heer [redacted] een aantal voorstellen gedaan. Tijdens het volgende overleg wordt er een overlegreeks aangemaakt met de projectgroep om voortgang te houden in deze ontwikkeling.	

RK/MK
26-07-2023

ACTIEPUNTENLIJST

VERSLAG D.D.* AGENDAPUNT		ACTIE
15-03-2023 *	Inloopavond omwonenden organiseren.	G/M
15-03-2023 *	Planning maken juiste stappen ten behoeve van voortgang ontwikkeling.	G/M
18-07-2023 *2	Anterieure overeenkomst opstellen.	G
18-07-2023 *3	Montagne gaat Bügel Hajema inlichten dat diverse werkzaamheden weer opgepakt kunnen gaan worden. De heer [redacted] geeft richting deze partij meer duidelijkheid welke procedures er gevolgd kunnen worden en welke stukken hiervoor nodig zijn.	G/M

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 september 2023 09:44
Aan: [redacted]
CC: '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling'; '[redacted]

Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Lotusplaza Feanwâlden

Beste [redacted]

Gisteren sprak jij mijn college [redacted] over het ecologisch onderzoek dat voor de locatie Lotus Plaza deels niet meer hoeft plaats te vinden.
Wij zijn eveneens benieuwd naar een reactie op de andere onderstaande vragen.
De nog beschikbare tijd voor een bestemmingsplan begint wat te knellen. Wat ons betreft moet dit haalbaar zijn, maar dan moeten we wel even met elkaar de acties en planning scherp hebben.
Ik hoor graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur voor de leefomgeving / projectleider (aanwezig maandag t/m donderdag)

Balthasar Bekkerwei 76 T: 058-2152515
8914 BE Leeuwarden M: 06-55552581

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Gearchiveerd: dinsdag 30 januari 2024 14:40:03
Van: [redacted]
Verzonden: Thu, 14 Sep 2023 06:43:00
Aan: [redacted]
Cc: '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling' '[redacted]'
Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Lotusplaza Feanwâlden
Urgentie: Normal
Precisie: None

Beste [redacted],

Ik heb op onderstaande e-mail nog geen reactie van jou mogen ontvangen. Kun jij aangeven wat de stand van zaken is?

\itap3Met vriendelijke groet,
\itap4[redacted]
\itap3Adviseur voor de leefomgeving / projectleider (aanwezig maandag t/m donderdag)

[redacted]\itap3 \itap5Balthasar Bekkerwei 76 \itap6T: 058-2152515
\itap58914 BE Leeuwarden \itap6M: 06-55552581
[redacted]\itap2
\itap3BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 augustus 2023 17:12
Aan: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
CC: '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling' <[redacted]>; '[redacted]' <[redacted]>
Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Lotusplaza Feanwâlden

Beste [redacted],

Afgelopen dinsdag spraken we elkaar over het onderstaande.

Het voorstel is om de plannen voor Feanwalden vooralsnog met een bestemmingsplan voort te zetten. Dat wil zeggen dat het vooroverleg met een bestemmingsplan gevoerd wordt. Mocht blijken dat we toch in de knel komen qua tijd richting Omgevingswet dat kan alsnog vrij gemakkelijk het plan worden omgezet in een ruimtelijke onderbouwing. Dit houdt wel in dat het beoogde bouwplan wel volledig moet worden uitgewerkt omdat in dat geval de omgevingsvergunning voor het bouwen aanhaakt op de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Om wat tijdswinst te kunnen halen kan vooroverleg gevoerd worden op basis van een nog niet volledig gevuld plan. Of dit daadwerkelijk kan (afweging aan jouw kant) is afhankelijk van de onderdelen die nog als PM post zijn opgenomen. Dit betreft op dit moment:

- Geluid. Vanwege het akoestisch onderzoek naar wegverkeer -> graag ontvangen wij nog verkeersgegevens
- Ecologie. Dit onderzoek staat eind september/oktober gepland. Jij zou uitzoeken of hier nog iets slims voor bedacht kan worden irt het eerder uitgevoerde onderzoek voor de herinrichting van het stationsgebied.

- Externe veiligheid. Aangepast advies van de FUMO naar aanleiding van de aangepaste plannen staat nog als actiepunt bij jou open. Geeft vooralsnog geen belemmeringen om nu het vooroverleg te voeren
- Trillingen
- Watercompensatie moet nog aanvullende informatie vanuit Montagne worden ontvangen.

Zoals afgesproken stuur ik hierbij het eerste concept van het bestemmingsplan. De hiervoor genoemde zaken moeten nog worden aangevuld. Eveneens moet de paragraaf parkeren nog goed worden onderbouwd. Het is dus nog geen 100% versie.

Met het open eindje welke procedure precies gevoerd gaat worden is het voor nu van belang te weten of het voormalige wokrestaurant tot het plangebied in het bestemmingsplan moet blijven behoren. Zoals besproken kan deze locatie in ieder geval niet mee worden genomen als we toch voor de procedure van het afwijken van het bestemmingsplan gaan. Willen we daar nu alvast op voorsorteren? In dat geval moeten we het plan daar nog op aanpassen.

Via onderstaande link kun je het conceptplan downloaden.

https://we.tl/t-3fV4abLeuR

\itap3Met vriendelijke groet,
\itap4[redacted]
\itap3Adviseur voor de leefomgeving / projectleider (aanwezig maandag t/m donderdag)

[redacted]\itap3 \itap5Balthasar Bekkerwei 76 \itap6T: 058-2152515
\itap58914 BE Leeuwarden \itap6M: 06-55552581
[redacted]\itap2
\itap3BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted]>
Verzonden: donderdag 20 juli 2023 10:33
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]>; '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling' <[redacted]>; '[redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Lotusplaza Feanwâlden
Urgentie: Hoog

Goedemorgen [redacted],

Ik heb je zonet geprobeerd te bellen maar kreeg je niet te pakken, vandaar dat ik deze mail stuur.

Dank voor je reactie op de onderstaande vragen. Zoals je wellicht weet heeft het project voor ons een tijdje stilgelegen in verband met nader gemeentelijk overleg over de grondpositie/taxatie et cetera dat nog gevoerd moest worden. Inmiddels hebben wij van [redacted] en [redacted] gehoord dat dit verhaal nu rond is en dat derhalve ook de ruimtelijke procedure verder doorgang kan gaan vinden. Wij begrijpen uit de onderstaande reactie dat jij van mening bent dat dit project zich goed leent voor de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. Wij begrijpen die constatering en zien die mogelijkheid ook. Het enige aspect dat dan buiten beschouwing zou blijven, is het wegbestemmen van de horecabestemming. Echter zouden deze gronden, zoals je zelf al aangeeft, in een later stadium kunnen worden meegenomen bij een integrale herziening van het omgevingsplan bijvoorbeeld. Het nu voorbereidde conceptbestemmingsplan zou – in geval van de uitgebreide procedure - omgezet kunnen worden naar een ruimtelijke onderbouwing.

Graag stemmen wij een en ander met jou af. Wij horen graag welke procedure de voorkeur geniet en hoe we het beste verder

kunnen gaan.

\itap3Met vriendelijke groet,
\itap4[redacted]
\itap3Adviseur voor de leefomgeving


\itap3 \itap5Balthasar Bekkerwei 76 \itap6T: 058-2152515
\itap58914 BE Leeuwarden

[redacted]\itap2

\itap3BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted]>
Verzonden: maandag 26 juni 2023 15:39
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]>; '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling' <[redacted]>; '[redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Lotusplaza Feanwâlden

Hoi [redacted],

In jouw onderstaande mail heb ik antwoorden gegeven per vraag (met gekleurde tekst)

Van: [redacted]>
Verzonden: dinsdag 2 mei 2023 14:02
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]>; '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling' <[redacted]>; '[redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Bestemmingsplan Lotusplaza Feanwâlden

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Beste [redacted],

Wij hebben vanochtend het startoverleg met de heren van Montagne gevoerd. Ondanks jouw afwezigheid zijn wij toch maar begonnen en hebben we het één en ander doorgesproken. Echter hebben wij nog wel wat vragen aan jou met betrekking tot het bestemmingsplan. Deze vragen heb ik in deze mail uiteengezet. Zie hiervoor de onderstaande bullets.

- Plannaam + IMRO-code: Is er al een plannaam en IMRO-code voor het plan bekend/aangemaakt?

NL.IMRO.1891.BpFwJuliusstrjitte-ON01

- Wijze van bestemmen:
    - Groen: een onderdeel van het planvoornemen is het wegbestemmen van het wokrestaurant Lotusplaza door middel van een groenbestemming. Zijn er vanuit jullie kant bijzonderheden omtrent de gebruiks- en bouwmogelijkheden van deze bestemming? Wat dienen wij wel en niet mogelijk te maken binnen deze bestemming?

In basis is het de bedoeling om aan de locatie waar nu Lotus Plaza staat (nu bestemming ‘Horeca’) de bestemming ‘Groen’ toe te kennen met eenzelfde functie + bestemming als het bestaande parkgebied. Kortom waar je ‘Horeca’ transformeert naar

‘Groen’ kan dezelfde regeling worden aangehouden als de bestemming ‘Groen’ van het aangrenzende parkgebied.

- Woonbestemming: hoe willen jullie de woongebouwen bestemd hebben? In het bestemmingsplan Feanwalden – Kom merken wij op dat er binnen de reguliere woonbestemming niets wordt gezegd over appartementen/woongebouwen. Wel is er een bestemming ‘Wonen – Bijzondere woondoeleinden’. Willen jullie dat wij benoemen dat er sprake is van appartementen of dat we het meer globaal bestemmen zoals een reguliere woonbestemming?

Binnen zowel het bestemmingsplan Feanwâlden Kom als Feanwâlden Sud is niets opgenomen voor appartementen/woongebouwen. Wel is er, zoals je aangeeft sprake van een bestemming ‘Wonen – Bijzondere woondoeleinden’. Qua systematiek zou je goed kunnen aansluiten bij deze bestemming ‘Wonen – Bijzondere woondoeleinden’. Als zou ik in dit geval pleiten voor een andere naam van de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ (en in de bestemmingsomschrijving zorg/verpleging uitsluiten). Dit omdat het hier, zo dicht op een hogedruk aardgasleiding, het hier niet aan te raden is om woonvormen met verpleging toe te staan.

- Openbare ruimte: willen jullie dat we ergens in het plangebied een tuinbestemming opnemen? Dit aangezien dit wel voorkomt in de plansystematiek van het bestemmingsplan Feanwalden-kom. Ook horen we graag tot waar de woonbestemming exact moet lopen.

In de opzet van de plannen zouden de woongebouwen ‘in het park staan/ in het park opgaan’. Met die gedachte zou ik kiezen voor een woonbestemming, met daaromheen direct een bestemming ‘Groen’ Hiermee regel je enigszins dat de ruimte direct rond het gebouwen openbaar oogt.

- Parkeren: uit het startoverleg kregen wij van [redacted] en [redacted] te horen dat uit een eerder projectoverleg is gebleken dat er is afgesproken dat er één-op-één zal worden geparkeerd. Dit betekent dat er per appartement één parkeerplek aanwezig zal zijn op het terrein en dat er in totaal 28 parkeerplekken aanwezig zijn. Wij hoorden dat dit in overeenstemming met jou en de stedenbouwkundige akkoord is bevonden. Is het vanuit jullie akkoord dat wij onze redenering bij het aspect parkeren in de plantoelichting baseren op het voorgaande? Uitgaande van de parkeernormen van het CROW/gemeentelijke normen geldt er namelijk een andere norm voor de te realiseren appartementen.

Hier is in de voorgaande overleggen inderdaad overleg over gevoerd. Er is / lijkt gezien de ligging van de locatie maatwerk mogelijk om te komen tot een lager parkeernorm den de CROW normen. Dit natuurlijk wel met een degelijke onderbouwing die motiveert waarom op deze locatie met een lagere norm kan worden volstaan. Met name de vrijwel optimale ligging t.o.v. van het OV is hier een argument voorhanden om met deze lagere parkeernorm te volstaan.

- Externe veiligheid: wij hebben het advies externe veiligheid van de FUMO (d.d. 1 september 2022) inmiddels ontvangen van [redacted]. Logischerwijs is dit advies nog gebaseerd op de oude planlocatie en de oude ontwikkeling. Inmiddels is het planvoornemen gewijzigd. Vanuit ons de vraag om dit advies door de FUMO te actualiseren op basis van het gewijzigde planvoornemen.

Is uitgevraagd.

- Geluidhinder: Aangezien het planvoornemen gewijzigd is en de woongebouwen meer noordwestelijk worden gesitueerd, wijzigt de aanpak van het akoestisch onderzoek. De woningen schuiven op richting de Juliusstrjitte. Hierdoor zijn er verkeersgegevens nodig van 3 wegen, te weten de Stasjonswei, Sintswei en de Juliusstrjitte. Kun jij de verkeersgegevens van deze wegen aanleveren?

Verkeersgegevens zijn opgevraagd en komen zsm jullie kant op.

- Planning: hoe zien jullie als gemeente de planning/procedure voor jullie? Gaat het conceptplan meteen richting het

vooroverleg of werken we eerst met een voorontwerp dat ook als zodanig ter inzage gaat? Een wellicht al bekende datum die jullie hanteren voor de uiterlijke terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplannen is hierbij ook van belang. Kun je aangeven of daarover al iets bekend is? Voorts hebben wij afgesproken om eind mei een conceptplan op te leveren aan de opdrachtgever. Is dit voor jullie ook een werkbare planning?

In de BP procedure gaan we het liefs direct naar de ontwerpfase, echter wel nadat het conceptbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg is toegestuurd naar de overlegpartners (O.a. provincie , wetterskip.

Ik wil nog wel in de overweging meegeven om te gaan werken met een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure). Aangezien het hier gaat om een heel concreet (bouw)plan. Dit laat zich goed vergunningen met een omgevingsvergunning. De gronden met de horecabestemming komen na een grondruil in bezit van de gemeente. Hier kan de gemeente tzt zelf een groenbestemming van maken via een bestemmingsplan of integrale herziening van het omgevingsplan.

Voor de ontwikkelaar zit in deze opzet het nodige tijdsvoordeel in de procedure. Bovendien is een omgevingsvergunningtraject minder afhankelijk van het ‘wel en wee’ van de aankomende wetswijzigingen.

Wij zien je antwoord op de bovenstaande vragen graag tegemoet. Het is goed om te weten dat mijn collega [redacted] tot en met 12 mei verlof heeft.

Neem bij eventuele vragen of onduidelijkheden gerust contact met mij op. U kunt mij telefonisch bereiken via [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur voor de leefomgeving

[redacted]
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T: 058-2152515

[redacted]
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Gearchiveerd: dinsdag 30 januari 2024 14:30:04
Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Verzonden: Wed, 4 Oct 2023 13:15:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Planning en korte opsomming besproken punten anterieure overeenkomst
Urgentie: Normal
Precisie: None

Goedemiddag [redacted],

Excuses, bij artikel 11 bedoel ik uiteraard opstalrecht.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Verzonden: woensdag 4 oktober 2023 10:14
Aan: '[redacted]' <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: Planning en korte opsomming besproken punten anterieure overeenkomst

Goedemorgen allen,

Bedankt voor de planning en tevens bedankt voor het constructieve overleg van gisteren.

Wat betreft ons actiepunt om tekeningen aan te leveren van de diverse gebieden, lever ik dit normaal gesproken komende vrijdag bij jullie aan.

Hierbij nog een korte opsomming van de besproken punten wat betreft de **'concept' anterieure overeenkomst'** welke nu

verder uitgewerkt gaat worden door de gemeente.

- Plangebied wordt: Stationsgebied Feanwâlden;
- Verwijzing naar definitief ontwerp betreft tekening 2235-SO-S datum 03-03-2023;
- In hoeverre zijn artikel 6 en artikel 7 (deels) van toepassing, graag herbeoordelen;
- Beplanting en overig groen buiten perceelgrenzen is voor rekening van de gemeente. Tevens is het onderhoud van dit gebied in de toekomst voor de gemeente;
- Aanleg en onderhoud betonnen fiets/looppad is voor rekening van de gemeente;
- Het voorstel is dat de kosten voor de aanleg en plaatsing van de ondergrondse containers (buiten exploitatiegebied) voor rekening komt van de gemeente. Bij de vorige bespreking heeft de wethouder Gerben Wiersma aangegeven hier niet negatief in te staan, alleen dient dit nog wel definitief met elkaar vastgelegd te worden;
- Artikel 10 herbeoordelen: inclusief sloop wok, zwarte grond vanuit werkzaamheden appartementencomplexen weer invulling voor het gebied van de Woklocatie. Levering gelijk oversteken (grondruil of een dergelijke overeenkomst), wel apart opnemen dat Montagne nog wel de tijd heeft binnen een bepaalde termijn het gebied van de Wok 'groen' te maken;
- Artikel 11: opslagrecht vestigen;
- Artikel 15: in het verleden is er gesproken (inschatting) over een exploitatiebijdrage van € 10.000 á € 15.000,-. De gemeente komt hierop terug en laat de planeconoom er naar kijken;
- Artikel 16: artikel kan volledig verwijderd worden aangezien er geen openbaar gebied opgeleverd moet worden voor de gemeente;
- Algemene verkoopvoorwaarden ontvangen wij nog graag.

Succes met de verdere uitwerking van de anterieure overeenkomst en zodra er een nieuw versie gereed is ontvangen wij deze graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted]>
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2023 16:52
Aan: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>; [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Planning

Goedemiddag allemaal,

Zoals besproken even een planning, na overleg met [redacted] ben ik tot deze planning gekomen.

Voor het voornemen tot de grondruil gepubliceerd kan worden, moet het college hier natuurlijk eerst een besluit over

nemen. Of de planning zoals meegestuurd gehaald kan worden, is ervan afhankelijk of het college hier op 17 oktober 2023 een positief besluit over neemt en kan nemen. Als dit niet het geval is, moet de besluitvorming over de herfstvakantie heen worden getild, en zal die pas op 31 oktober 2023 plaats kunnen vinden. In dat geval schuift alles dus twee weken op.

In het geval dat wel alles volgens planning verloopt, past het allemaal precies. Als jullie nog aanvullingen hebben, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vakjurist vastgoed en grondzaken

Cluster Omjouwing en Ekonomy

[redacted]

[redacted]

werkdagen: ma, di, do en vr

GEMEENTE
NOARD EAST FRYS LÂN

Postbus 1, 9100 AA Dokkum
(0519) 29 88 88
(06) 120 830 46 | WhatsApp
info@noardeast-fryslan.nl
www.noardeast-fryslan.nl

ANTERIEURE OVEREENKOMST

**Dit concept is opgesteld voor discussiedoeleinden, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Dantumadiel

ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester de heer N.L. Agricola, op grond van artikel 171 Gemeentewet, hierna te noemen: “de gemeente”, gelet op het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. _____

en

2. Ontwikkelaar: Montagne Advies en Ontwikkeling

ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted], Rollecate 67, 7711 GG te Nieuwleusen, onder handelsregisternummer: 04067104; hierna te noemen: “de ontwikkelaar”

gezamenlijk te noemen: “partijen”;

OVERWEGENDE:

- Partijen wensen over te gaan tot het realiseren van twee appartementencomplexen in het plangebied “Stationsgebied Feanwâlden” (tekeningnummer 2235-DO-S3 d.d. 15 november 2023, bijgevoegd als bijlage 3), gelegen nabij de voormalige locatie van de Lotus Plaza, ten noorden van de Stasjonswei 1 te Feanwâlden;

- Dat partijen de tussen hen gemaakte afspraken inzake de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied ten behoeve van twee appartementencomplexen, onder meer met betrekking tot de wijze van planontwikkeling, de aanleg van infrastructurele werken, de benodigde grondtransacties, alsmede de betaling van de exploitatiebijdrage, nader wensen vast te leggen;

- Dat er 12 huurappartementen en 16 koopappartementen door de ontwikkelaar worden gerealiseerd, om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren in dit exploitatiegebied;

- Conform de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar is het ontwerp vastgelegd in tekeningnummer 2235-DO-S1 d.d. 15 november 2023 tot stand gebracht voor het exploitatiegebied op basis waarvan partijen tot de conclusie zijn gekomen dat het project haalbaar is. Het definitieve ontwerp is als bijlage 4 toegevoegd.

- De ontwikkelaar is voornemens het project uit te voeren conform tekeningnummer 2235-DO-S1 d.d. 15 november 2023 (bijlage 4). Het bestaande bestemmingsplan laat de uitvoering van het project planologisch niet toe. De ontwikkelaar heeft de gemeente verzocht publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling en realisatie van dit project. De gemeente heeft zich bereid verklaart

CONCEPT

verdere medewerking te willen verlenen onder de navolgende voorwaarden zoals beschreven in deze overeenkomst.

- Dat de verkoop van de appartementen dient plaats te vinden in samenhang met de herinrichting en aanleg van de openbare ruimte;

- Dat de ontwikkelaar voornemens is het plangebied “Stationsgebied Feanwâlden” voor eigen rekening en risico te ontwikkelen. Het te ontwikkelen gebied is gearceerd op tekeningnummer 2235-DO-S3 d.d. 15 november 2023 (bijlage 3) en nader aangeduid als “exploitatiegebied”.

- Partijen wensen hun samenwerking en daaraan verbonden voorwaarden verder uit te werken en vast te leggen in deze overeenkomst.

PARTIJEN VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

1. Exploitatiegebied:
   Het gebied, kadastraal bekend gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 (dls), dat ingevolge deze overeenkomst door de ontwikkelaar in exploitatie zal worden gebracht. Dit gebied is als zodanig met paars aangegeven op de als bijlage 3 aan de overeenkomst gehechte en door partijen geparafeerde tekening.
2. Bouwrijp maken**:**
   De totstandbrenging van voorzieningen zoals de aanleg van riolering, nutsvoorzieningen en de aanleg van verhardingen waarmee de bouwkavels worden ontsloten aan de openbare ruimte.
3. Woonrijp maken:
   De totstandbrenging van voorzieningen, zoals de aanleg van definitieve bestrating van de woonstraten, parkeervakken en voetpaden en de aanleg van het openbaar groen die de openbare ruimte naar haar definitieve vorm afwerken.
4. Stedenbouwkundige en ruimtelijke invulling:
   De inrichting van het exploitatiegebied overeenkomstig de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen geparafeerde bijlagen.
5. Appartementencomplex:
   Gebouw waarin de afzonderlijke appartementen zich bevinden.
6. Exploitatiegebied:
   Het volledige exploitatiegebied, inclusief de openbare ruimte, zoals weergegeven op de tekening in bijlage 3.
7. Openbare ruimte:
   De in het exploitatiegebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd, weergegeven op de tekening in bijlage 5.
8. Eigen ruimte:
   De in het exploitatiegebied gelegen gronden die voor uitgifte beschikbaar zijn en waar faciliteiten ten behoeve van het appartementencomplex worden geplaatst, zoals parkeerplaatsen, ontsluitingen en garageboxen, weergegeven op de tekening in bijlage 6.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Het doel van de overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen partijen over hun samenwerking aangaande het project, waaronder in ieder geval;

CONCEPT

- De onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- De uitwerking van het definitief ontwerp tot bestekniveau voor de openbare ruimte, infrastructuur;
- Het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de gemeente, omvattende in ieder geval het vergunningenprocedures waarvoor de gemeente bevoegd gezag is;
- De realisatie van voornoemde plannen voor het vastgoed voor eigen rekening en risico van ontwikkelaar;
- De inrichting van de openbare ruimte door en voor rekening van de gemeente;
- Een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de overeenkomst.

Artikel 3. Woningbouwprogramma

Het plan omvat twee appartementencomplexen waarvan:
1. Complex 1 16 koopappartementen bevat;
2. Complex 2 12 huurappartementen bevat;

Zoals weergegeven op de tekening in bijlage 5.

Artikel 4. Planschade/nadeelcompensatie

De ontwikkelaar neemt alle kosten voor zijn rekening, die voortvloeien uit bij de gemeente ingediende planschadeclaims ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, welke betrekking hebben op het exploitatiegebied en de daarop voorgenomen ontwikkeling. De voorwaarden zijn opgenomen in de planschadeovereenkomst, d.d. ……, bijgevoegd als bijlage 2. Ditzelfde geldt voor eventuele schadevergoedingen ten titel van nadeelcompensatie verband houdende met dit project, die de gemeente dient uit te keren. Betalingen door de ontwikkelaar aan de gemeente van eventuele vergoedingen conform dit artikel vinden plaats binnen 30 dagen na verzoek daartoe door de gemeente. De kosten voor eventuele beroepsprocedures zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Artikel 5. Publiekrechtelijke medewerking

De gemeente zal zich, binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, maximaal inspannen dat aan de ontwikkelaar de benodigde informatie wordt verstrekt ten behoeve van de planologische wijziging ten behoeve van het realiseren van het exploitatiegebied. Ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, van wie ook, in welke vorm ook en uit welke hoofde dan ook, ten gevolge van het niet kunnen verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Artikel 6. Inrichting van het exploitatiegebied (bouwrijp maken)

Het bouwrijp maken van het exploitatiegebied zal plaatsvinden voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar. Het werk dient de voldoen aan de technische eisen (Inrichtingsleidraad) aan wegen, riolering, verlichting en maakt onderdeel uit van deze overeenkomst, deze is bijgevoegd als bijlage 8.

Artikel 7. Inrichting van het exploitatiegebied (woonrijp maken)

1. Het woonrijp maken van het exploitatiegebied zal plaatsvinden voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar. Het werk dient de voldoen aan de technische eisen (Inrichtingsleidraad) aan wegen, riolering, verlichting en maakt onderdeel uit van deze overeenkomst, deze is bijgevoegd als bijlage 7.

CONCEPT

2. De ontwikkelaar zal een recht van opstal laten vestigen ten dienste van de gemeente, voor onderhoud van aanwezige kabels/leidingen.
3. De ontwikkelaar dient het perceel aan te sluiten op de reeds bestaande infrastructuur.
4. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud binnen het exploitatiegebied totdat het openbare gebied, gearceerd met de kleur blauw op de tekening in bijlage 5, na oplevering aan de gemeente middels notariële akte is overgedragen.
5. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van het openbare gebied, met blauw gearceerd op de tekening in bijlage 5, dit betekent dat het fietspad, het groen en de ondergrondse containers door, en voor rekening van, de gemeente zullen worden gerealiseerd.

Artikel 8. Bouwverkeer

1. De ontwikkelaar zal zich houden aan de door de gemeente bepaalde route voor het (middelzware en zware) bouwverkeer van en naar het plangebied; middelzwaar en zwaar bouwverkeer dient zich van en naar het plangebied te begeven in zuidelijke richting (Nijewei, Suderwei, Woudweg).
2. Voordat de ontwikkelaar start met het bouwrijp maken van het exploitatiegebied zal er vooraf door partijen een nulmeting plaatsvinden en worden vastgelegd in een proces verbaal. Het proces verbaal bevat in ieder geval foto's van de onderhoudsstaat van de bestaande infrastructuur.
3. De ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle toerekenbare schade aan eigendommen of bezittingen van derden c.q. de gemeente, die gedurende de exploitatieperiode ontstaan door haar dan wel voor haar werkzame personen, welke direct of indirect hun oorzaak vinden in het in exploitatie brengen van het in deze overeenkomst bedoelde gebied. De exploitant vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden, uit welke hoofde ook.

Artikel 9. Toezicht

De ontwikkelaar verleent ongehinderd toegang tot haar terreinen aan alle personen die voor of namens de gemeente toezicht uitoefenen. De ontwikkelaar verleent medewerking aan alle inspecties en controles die door de gemeente nodig worden geoordeeld.

Artikel 10. Grondtransacties

1. Teneinde de ontwikkeling te realiseren, levert de ontwikkelaar aan de gemeente de gronden met kadastrale aanduiding gemeente Veenwouden, sectie F, nummers 4699 en 4692 groot 2639 m2, met blauw gearceerd op de tekening in bijlage 6, en levert de gemeente aan de ontwikkelaar de grond kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 (dls), groot 2625 m2, met rood gearceerd op de tekening in bijlage 6.
2. De juridische levering van de hiervoor bedoelde gronden vindt ineens plaats.
3. Ontwikkelaar dient de gronden, kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummers 4699 en 4692, volledige leeg en ingezaaid als park te leveren.

Artikel 11. Verkoopvoorwaarden

De voorwaarden zoals genoemd in dit artikel zullen door de ontwikkelaar in de verkoopakten richting de kopers en/of zijn rechtverkrijgende van toepassing worden verklaard en zullen als

CONCEPT

kwalitatieve verplichting/kettingbeding worden opgenomen in de notariële akten. Indien door de ontwikkelaar gehandeld wordt in strijd met deze bepaling artikel 11, verbeurt de ontwikkelaar aan de gemeente een direct opeisbare boete van [redacted] per betrokken kavel.

1. De koper van de bouwkavels en/of zijn rechtverkrijgende moet(en) gedogen dat door of namens de gemeente kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduiding bordjes, pijpleidingen, alsmede piketten ten behoeve van de grensaanduiding en lichtmasten voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen en op de wijze waarop het college dit nodig zal achten.
2. Omtrent de plaats en de wijze waarop de in dit artikel genoemde voorzieningen worden aangebracht zal met de koper dan wel zijn rechtverkrijgende door of namens de gemeente overleg worden gepleegd. De koper dan wel zijn rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht ongewijzigd te laten bestaan.
3. Op respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waarin de in dit artikel genoemde voorzieningen worden aangebracht, mogen geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diep wortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
4. Voor de hier bedoelde gedoogplicht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
5. De hier bedoelde gedoogplicht wordt gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
6. De in lid 4 van dit artikel bedoelde kwalitatieve verplichting blijft rusten op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen notariële akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het burgerlijk Wetboek.

Artikel 12. Vervreemding

1. Het is de ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een dergelijke toestemming nadere voorwaarden te verbinden. De gemeente kan de toestemming bovendien weigeren als de ontwikkelaar wil vervreemden aan een partij die door de gemeente als dubieus wordt beoordeeld.
2. De ontwikkelaar blijft hoofdelijk aansprakelijk, naast de nieuwe verkrijger, voor alle aanspraken van de gemeente uit deze overeenkomst, indien en zolang de gemeente niet heeft ingestemd met de persoon van de nieuwe verkrijger en de termen waarop de overeenkomst is overgedragen door de ontwikkelaar.
3. In de verkoopakte met betrekking tot de grondtransactie als gevolg van vervreemding zal de ontwikkelaar een beding opnemen waardoor alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst integraal overgaan naar de nieuwe eigenaar.

Artikel 13. Exploitatiebijdrage

1. In het kader van deze overeenkomst betaalt de exploitant aan de gemeente een exploitatiebijdrage van [redacted] inhoudende de op basis van de plankostenscan berekende kosten ten behoeve van de door de gemeente reeds gemaakte kosten in

CONCEPT

het kader van planontwikkeling, plantoetsing en planvoorbereiding en kosten van het gemeentelijk apparaat voor toezicht en handhaving op de uit te voeren werken binnen het exploitatiegebied. In deze bijdrage zijn begrepen alle toerekenbare en verhaalbare kosten binnen en buiten het exploitatiegebied.
2. De bijdragen genoemd in dit artikel dienen door de ontwikkelaar 14 dagen voordat de omgevingsvergunning ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd, te worden voldaan. Indien de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt, dan wordt de financiële bijdrage teruggestort aan de ontwikkelaar.
3. De legeskosten voor de omgevingsvergunning en overige vergunningen zullen afzonderlijk in rekening worden gebracht en hebben geen betrekking op bovengenoemde bijdragen. Dit geldt tevens voor externe juridische kosten bij eventuele bezwaar- en beroepsprocedures met betrekking tot het plangebied.
4. Na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen verstuurt de gemeente aan de ontwikkelaar een factuur. Bij betaling ná bedoelde termijn zal het verschuldigde bedrag met de alsdan geldende wettelijke rente worden verhoogd tot aan de dag van betaling.
5. De gemeente noch de ontwikkelaar kunnen op het onder de in dit artikel genoemde bedragen terugkomen.

Artikel 14. Publicatie

1. De ontwikkelaar is ermee bekend dat de burgemeester en wethouders op grond van het Didam-arrest verplicht zijn het voornemen tot het sluiten van de grondtransactie te publiceren.
2. De ontwikkelaar is ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van de wet verplicht zijn kennis te geven van het sluiten van de onderhavige overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad.
3. Tevens is ontwikkelaar ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van de wet verplicht zijn om een zakelijke omschrijving van deze overeenkomst ter inzage te leggen.

Artikel 15. Geldigheid

Deze overeenkomst wordt van kracht na ondertekening ervan door partijen en blijft gelden tot en met het moment van oplevering van het gehele exploitatiegebied.

Artikel 16. Beëindiging

Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd:

- Door een bevrijdende overeenkomst tussen partijen, en voorts door een enkele schriftelijke mededeling voor één van beide partijen:
- Indien de ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard;
- Indien de ontwikkelaar surseance van betaling wordt verleend;
- Indien de ontwikkelaar in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
- Indien één der partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen.

Ingeval van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst door één der partijen, is de in gebreke en verzuim zijnde partij

CONCEPT

gehouden tot vergoeding aan de wederpartij van gemaakte kosten, interest (wettelijke rente) en alle (overige) schade.

Artikel 17. Onvoorziene omstandigheden

Indien de opvattingen en omstandigheden van onder meer maatschappelijke, economische en stedenbouwkundige aard, waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van één van de partijen in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze overeenkomst niet meer kan nakomen, zullen partijen met elkaar in overleg treden om tot aanpassing van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te komen, waaronder begrepen aanpassing van het bouwplan, de omgevingsvergunning, de exploitatiebijdrage, alsmede de planning. Eventuele aanpassing van de afspraken wordt geacht eerst tot stand te zijn gekomen nadat daaraan goedkeuring is gegeven door beide partijen. Wijzigingen van het beleid van hogere overheden in de richting van de gemeente en/of ontwikkelaar met verstrekkende (financiële) gevolgen, die niet voorzienbaar zijn geweest bij het sluiten van de overeenkomst, worden nadrukkelijk aanvaard als onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW.

Artikel 18. Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze overeenkomst is hoofdstuk 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Dantumadiel 2019 van toepassing, tenzij in deze overeenkomst anders overeengekomen is.

Artikel 19. Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Indien partijen van mening verschillen over de wijze waarop uitvoering moet worden gegeven aan deze overeenkomst, zullen zij met elkaar in overleg treden. Mocht het overleg niet het gewenste resultaat hebben, dan is de bevoegde rechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden bevoegd kennis te nemen van een eventueel geschil.

Artikel 20. Bijlagen

De in deze overeenkomst genoemde bijlagen maken voor zover van toepassing onverkort onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend te Damwâld op …….. 2024,

Namens het college van B&W	Namens Montagne Advies en Ontwikkeling.,
Dhr. N.L. Agricola	Dhr. [redacted]
…….	…….

Bijlagen:
1. Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Dantumadiel 2019

2. Planschadeovereenkomst
3. Exploitatietekening
4. Definitief ontwerp
5. Tekening openbaar gebied
6. Tekening eigen ruimte
7. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

CONCEPT

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE DANTUMADIEL

INLEIDING

In deze voorwaarden worden de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Dantumadiel vermeld.

Voor een koopovereenkomst met de gemeente betreffende **bouwkavels, bedrijventerreinen of reststroken** gelden de bepalingen van hoofdstuk 1 (algemene bepalingen). Voor bouwkavels zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2. Voor een koopovereenkomst met de gemeente betreffende **bedrijventerreinen**, gelden de bepalingen van hoofdstuk 1 en hoofdstuk 3.

Het is van belang voor kopers deze algemene voorwaarden nauwkeurig door te lezen, omdat de bepalingen onderdeel uitmaken van de overeenkomst tenzij in de overeenkomst anders is overeengekomen.

De algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Dantumadiel, **d.d. 30 juni 2020, nummer 2020/Z259224/4-16b.** Met dit besluit zijn de algemene voorwaarden, vastgesteld op door de raad op 1 juli 2014 ingetrokken.

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Dantumadiel”

INHOUD.

1. **Algemene bepalingen.**
2. **Bepalingen voor koop van bouwkavels aan particulieren.**
3. **Bepalingen voor koop van bedrijventerrein.**

HOOFDSTUK 1.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Geldigheid

a. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van iedere koopovereenkomst met de gemeente Dantumadiel betreffende koop van reststroken, bouwkavels en bedrijventerrein. Door ondertekening van de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden verklaart koper deze algemene voorwaarden bij het sluiten van de koopovereenkomst te hebben ontvangen en aanvaard.

b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen en vormen één geheel met de koopovereenkomst.

Artikel 1.2 Begripsomschrijvingen

De volgende begripsomschrijvingen zijn van toepassing.

Aflevering:
Feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak.
Algemene verkoopvoorwaarden:
De voorwaarden van de gemeente Dantumadiel, die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten met de gemeente.
College:
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel
Grond:
De te leveren grond die het object vormt van de koopovereenkomst.
Ingebruikneming:
Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken en er feitelijke werkzaamheden op- of in uitvoert. Het uitvoeren van een milieukundig bodemonderzoek of een sonderingsonderzoek valt niet onder ingebruikneming.
Koopovereenkomst:
De overeenkomst tot verkoop waar-deze algemene voorwaarden op van toepassing zijn.
Koper:
De koper en diens rechtverkrijgende(n) onder algemene of bijzondere titel.
Notariële akte:

De notariële akte van levering.

Onroerende zaak:
De grond of de grond met opstal(len) die het object van de koopovereenkomst vormt waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Overdracht:
Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.

Raad:
De gemeenteraad van de gemeente Dantumadiel

Rechtverkrijgende(n):
De rechtverkrijgende onder algemene of bijzondere titel.

Uitgifte:
Verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.

Verkoop:
De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper(s) om daarvoor een prijs in geld te betalen.

1.3 Tekening, ligging en omvang

a. Bij elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.
b. De juiste situering en begrenzing van de grond zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als in het veld worden aangegeven. De koper zal door de Dienst van het Kadaster en de Openbare register worden uitgenodigd voor de definitieve kadastrale aanwijs. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
c. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing te verzorgen door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.
d. De uitkomst van de kadastrale opmeting zal in de plaats treden van de omschrijving van het verkochte en de daarbij behorende tekening(en). De kadastrale gegevens zullen alsdan beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen ver- en gekocht is.
e. Afwijking tussen de werkelijke grootte zoals die door het kadaster is opgemeten en zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer dan 10% van de uitgegeven oppervlakte beslaat.
f. Over de periode vanaf betaling van de koopprijs tot de datum van verrekening zal geen rentevergoeding verschuldigd zijn.

1.4 Tussentijdse beëindiging

a. Ingeval de koper voor het verlijden van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer voor het verlijden van de notariële akte van levering executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

b. De gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn(maximaal 2 maanden) voor nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

1.5 Betaling koopprijs

a. De betaling van de koopprijs dient, vermeerderd met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, alsmede eventuele rentevergoedingen, plaats te vinden bij het passeren van de notariële akte van levering, of, indien het verkochte reeds voordien door de koper in gebruik genomen is, voor of op de datum van ingebruikneming.

b. Voor de berekening van de rentevergoeding wordt de wettelijke rente (niet-handelstransacties) gehanteerd. Voor de berekening van de rentevergoeding wordt zowel de maand als het jaar op het werkelijke aantal dagen gesteld.

1.6 Kosten en belastingen

a. Alle kosten, belastingen en eventuele rechten, die rechtstreeks voortvloeien uit de koopovereenkomst, alsmede uit de tenuitvoerlegging daarvan (de kosten van notarieel transport, de eventueel verschuldigde overdrachtbelasting en/of omzetbelasting, kadastrale kosten inclusief kosten van kadastrale meting daaronder begrepen) zijn voor rekening van de koper of diens rechtverkrijgende(n).

b. De eventueel verschuldigde overdrachtbelasting en/of omzetbelasting en de kadastrale kosten dienen bij het passeren van de notariële akte van levering op de kwaliteitsrekening van de notaris te zijn gestort.

c. De zakelijke lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de notariële akte van levering.

d. Het risico van het gekochte gaat bij het passeren van de notariële akte van levering over op de koper. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening. Indien het verkochte reeds voordien door de koper in gebruik is genomen, geldt de datum van ingebruikneming.

1.7 Passeren notariële akte van levering

a. Het passeren van de notariële akte van levering zal plaatsvinden op een in overleg tussen partijen te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen twee maanden na de datum dat de koopovereenkomst door koper en de gemeente is ondertekend. De keuze van de notaris ligt bij koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.

b. Indien aktepassering niet binnen voornoemde termijn van 2 maanden na de datum koopovereenkomst plaatsvindt, heeft de gemeente de mogelijkheid de wettelijke rente in rekening te brengen.

c. Onverminderd het vorenstaande heeft de gemeente het recht om de koper aansprakelijk te houden voor alle schade, die uit het niet meewerken aan het passeren van de notariële akte van levering voortvloeit.

1.8 Levering van het gekochte

De feitelijke levering van het gekochte zal plaatsvinden bij het passeren van de notariële akte van levering, dan wel op een voordien gelegen, tussen partijen te bepalen tijdstip van vervroegde ingebruikneming. Tenzij anders is overeengekomen kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs alsmede eventuele rente en omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting volledig is betaald.

1.9 Staat van levering

Het verkochte zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het passeren van de notariële akte van levering. Indien het verkochte (na verkregen toestemming van de gemeente) eerder in gebruik wordt genomen, wordt dit geleverd in de staat waarin dit zich bevindt op de datum van ingebruikneming. De gemeente kan niet verplicht worden na levering werkzaamheden aan het verkochte te verrichten.

1.10 Bodemonderzoek

a. Over de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de grond, wordt, voor zover schriftelijk overeengekomen, een verkennend onderzoek verricht, dat voldoet aan de dan geldende relevante wet- en regelgeving.

b. De resultaten van dit onderzoek (indien van toepassing) worden vastgelegd in een rapport waarin de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem concentraties van stoffen bevinden die, gelet op het beoogde gebruik, naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid. De verkoper heeft geen reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden, voor zover het voorafgaande gebruik van de grond haar bekend is of redelijkerwijs bekend zou moeten zijn.

c. De kosten voor het bovengenoemde verkennend bodemonderzoek komen voor rekening van de koper. Indien uit het bodemonderzoek naar voren komt dat reden is om aan te nemen dat zich in de bodem concentraties van stoffen bevinden die, gelet op het beoogde gebruik, naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid dan komen de kosten van het verkennend bodemonderzoek voor rekening van de verkopende partij.

d. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.

e. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van ingebruikneming van de grond, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de grond aanvaardt, heeft zowel de koper als de verkoper het recht de overeenkomst te ontbinden. De koper dient in dat geval de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, dan wel deze grond op kosten van de gemeente terug te leveren, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.

1.11 Hoofdelijkheid

Ingeval er in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als kopers van de gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

1.12 Leidingen, kabels en infrastructurele werken

a. De koper en/of zijn rechtverkrijgende moet(en) gedogen dat door of namens de gemeente kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, pijpleidingen, alsmede piketten ten behoeve van de grensaanduiding en lichtmasten voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen en op de wijze waarop het college dit nodig zal achten.

b. Omtrent de plaats en de wijze waarop de in dit artikel genoemde voorzieningen worden aangebracht zal met de koper dan wel zijn rechtverkrijgende door of namens de gemeente overleg worden gepleegd. De koper dan wel zijn rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht ongewijzigd te laten bestaan.

c. Op respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waarin de in dit artikel genoemde voorzieningen worden aangebracht, mogen geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diep wortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.

d. Voor de hier bedoelde gedoogplicht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

e. De hier bedoelde gedoogplicht wordt gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

f. Met betrekking tot eventuele infrastructurele doeleinden wordt een recht van terugkoop gevestigd voor de gehele dan wel een gedeelte van de grond (geen bouw-/bedrijfskavel zijnde) ten behoeve van de gemeente Dantumadiel. De waarde is gelijk aan de door de gemeente gehanteerde verkoopprijs ten tijde van de overdracht aan de koper.

g. De in lid c en f van dit artikel bedoelde kwalitatieve verplichting blijft rusten op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst

tussen partijen een notariële akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.13 Gebruik (afwaterings)sloot

Indien een (afwaterings)sloot deel uitmaakt van het verkochte, mag het profiel van deze sloot niet worden gewijzigd. Er mogen derhalve geen voorzieningen als damwanden, beschoeiingen, muren, steenbekledingen, grondaanvullingen en dergelijke worden aangebracht. Het college van burgemeester en wethouders van Dantumadiel kan in uitzonderlijke gevallen hiervoor ontheffing verlenen.

1.14 Beoogd gebruik

De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van de koopovereenkomst geldende bestemmingsplan c.q. ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. Alsdan is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.

1.15 Boetebeding

a. Het college is gerechtigd de koper dan wel diens rechtverkrijgende, bij niet-nakoming of overtreding van de koopovereenkomst dan wel van één van de hierop van toepassing verklaarde bepalingen van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende akten, een dadelijk opeisbare boete op te leggen van ten hoogste 50 procent van de koopsom van het verkochte met een minimum van € 5.000,00 per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met € 500,00 per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt.

b. De in het vorige lid bedoelde boete of door het college te bepalen bedragen zullen moeten worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaningen van het college, met dien verstande, dat de boete dadelijk opeisbaar is en wordt verbeurd door het enkele feit der niet nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist; de aanmaning wordt niet gedaan dan nadat de betrokkene tenminste een maand tevoren op het verzuim is gewezen.

c. Alle kosten welke door de gemeente worden gemaakt om tot invordering van de krachtens deze voorwaarden verschuldigde boete te geraken, komen ten laste van de koper/eigenaar.

1.16 Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als genoemd onder 1.12, 1.13, 1.14, 1.15 en, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, zulks ter beoordeling van het college, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

HOOFDSTUK 2.

2. BEPALINGEN VOOR VERKOOP VAN BOUWKAVELS AAN PARTICULIEREN

2.1 Geldigheid

De bepalingen in hoofdstuk 2 behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van bouwkavels (aan particulieren) tussen de gemeente Dantumadiel en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, zulks samen met de in hoofdstuk 1 opgenomen algemene bepalingen, en vormen daarmee één geheel.

In de koopovereenkomst kunnen bepaalde artikelen van deze algemene bepalingen buiten toepassing worden verklaard of bijzondere bepalingen worden toegevoegd. Algemene voorwaarden die van de zijde van de koper eventueel van toepassing worden verklaard, worden uitdrukkelijk niet door de gemeente geaccepteerd.

2.2 Bouwrijp maken

De gemeente is gehouden het verkochte tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in elk geval in:

dat er openbare wegen zijn/worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. Dit kunnen zowel definitieve wegen als bouwwegen betreffen. Op het verkochte zelf worden geen definitieve (bouw) wegen aangelegd en;
dat er riolering aanwezig is tot aan de grens van het verkochte.

2.3 Ontbindingsmogelijkheid

a. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend. Alleen in het geval er ondanks de uiterste inspanning van koper geen zicht is op het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning, kan een beroep worden gedaan op deze bepaling.

b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

c. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien de koper voor de financiering van de onroerende zaak geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

d. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien de koper de ontbinding inroept, dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd te geschieden. Onder 'goed gedocumenteerd' wordt verstaan "een afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling" die aan de gemeente dient te worden verstrekt.

2.4 Plicht tot bebouwing

a. Binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na datum van ondertekening van de notariële akte van levering moet de onroerende zaak bebouwd zijn met opstallen en gebruiksklaar overeenkomstig de bestemming waarvoor het is verkocht, één en ander overeenkomstig de ter zake geldende wetten en verordeningen, en zoals in de koopovereenkomst is uitgedrukt.

b. De in dit artikel genoemde termijn van twee jaar kan in bijzondere gevallen, op een daartoe door of namens de koper gedaan schriftelijk verzoek, onder mogelijk nader door het college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden verlengd.

c. De bouw dient binnen een jaar na het verkrijgen van een omgevingsvergunning te zijn begonnen en behoort regelmatig te worden voortgezet.
De in dit artikel genoemde termijn van een jaar kan in bijzondere gevallen, op een daartoe door of namens de koper gedaan schriftelijk verzoek, onder mogelijk nader door het college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden verlengd.

d. Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, heeft de gemeente het recht de verkochte grond terug te kopen tegen een prijs die bij de verkoop is betaald, verminderd met de boete van 10% van de koopsom en vermeerderd met de door drie deskundigen vast te stellen waarde van de door koper voor diens rekening reeds in aanbouw genomen opstallen. Van bedoelde deskundigen zal één worden benoemd door de gemeente en één door de koper. De aldus aangewezen deskundigen zullen tezamen een derde deskundige aanwijzen. De kosten van terugkoop komen voor rekening van de verkoper.

e. Indien het gekochte is bestemd voor meerdere opstallen, bijvoorbeeld twee of meer woningen, geldt het onder 2.4.d gestelde ook.

f. Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, mag hij het verkochte niet vervreemden of met beperkte rechten dan wel met kwalitatieve verplichtingen bezwaren, behoudens met het recht van bouwhypotheek, dan onder door het college schriftelijk goedgekeurde voorwaarden en bepalingen.

g. Het bepaalde onder lid f is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

2.5. Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

a. Koper verplicht zich, indien op de verkochte grond een woning wordt gebouwd, deze uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden van dit artikel.

b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
   1. executoriale verkoop;
   2. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
   3. schriftelijke ontheffing van het college.

c. Het bepaalde in de leden a en b vervalt nadat koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf van deze termijn geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in het bevolkingsregister.

d. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Ontheffing wordt in ieder geval verleend bij:
   1. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   2. overlijden van koper of diens echtgenote of partner;
   3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinden van een samenlevingsverband;
   4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden.

e. Het verbod tot zelfbewoning of doorverkoop geldt niet wanneer er sprake is van uitgifte van een bouwkavel ten behoeve van de bouw van een 2ô1-kap woning waarbij de kavel gedeeltelijk is gekocht door een particulier en het andere deel

door een projectontwikkelaar/aannemer. De bewoningsplicht is dan niet op laatstgenoemde van toepassing.

2.6 Terreinafscheiding

De koper moet op zijn kosten het gekochte afscheiden en afgescheiden houden. De terreinafscheiding moet op de overgedragen grond worden geplaatst. Voor zover de afscheiding een muur ingevolge artikel 5:43 BW zou worden ter afscheiding van de verkochte grond met een aangrenzend gemeentelijk erf, ziet koper af van zijn in artikel 5:49 BW gegeven mogelijk om van de eigenaar van het aangrenzend erf, tegen vergoeding van gelijke delen der kosten, medewerking aan de oprichting hiervan te vorderen.

2.7. Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als genoemd onder 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 2.4, 2.5, en 2.6, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, zulks ter beoordeling van het college, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

HOOFDSTUK 3.

BEPALINGEN VOOR VERKOOP VAN BEDRIJVENTERREINEN.

3.1 Geldigheid

De bepalingen in hoofdstuk 3 behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van bedrijventerreinen tussen de gemeente Dantumadiel en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, zulks samen met de in hoofdstuk 1 opgenomen algemene bepalingen, en vormen daarmee één geheel.

In de koopovereenkomst kunnen bepaalde artikelen van deze algemene bepalingen buiten toepassing worden verklaard of bijzondere bepalingen worden toegevoegd. Algemene voorwaarden die van de zijde van de koper eventueel van toepassing worden verklaard, worden uitdrukkelijk niet door de gemeente geaccepteerd.

3.2 Bouwrijp maken

De gemeente is gehouden het verkochte tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in elk geval in:

dat er openbare wegen zijn/worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. Dit kunnen zowel definitieve als bouwwegen betreffen. Op het verkochte zelf worden geen bouw- of definitieve wegen aangelegd en;
dat er riolering aanwezig is tot aan de grens van het verkochte.

3.3 Ontbindingsmogelijkheid

a. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend. Alleen in het geval er ondanks de uiterste inspanning van koper geen zicht is op het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning, kan een beroep worden gedaan op deze bepaling.
b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.
c. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien de koper voor de financiering van de onroerende zaak geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende bankinstelling heeft verkregen. Onder

bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

d. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien de koper de ontbinding inroept, dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd te geschieden. Onder 'goed gedocumenteerd' wordt verstaan "een afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling" die aan de gemeente dient te worden verstrekt.

3.4 Plicht tot bebouwing

a. Binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na datum van ondertekening van de notariële akte van levering moet de onroerende zaak bebouwd zijn met opstallen en gebruiksklaar overeenkomstig de bestemming waarvoor het is verkocht, één en ander overeenkomstig de ter zake geldende wetten en verordeningen, en zoals in de koopovereenkomst is uitgedrukt.

b. De in dit artikel genoemde termijn van 2 jaar kan in bijzondere gevallen, op een daartoe namens of door de koper gedaan schriftelijk verzoek, onder mogelijk nader door het college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden verlengd.

c. Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, heeft de gemeente het recht de verkochte grond terug te kopen tegen een prijs die bij de verkoop is betaald, verminderd met een boete van 10% van de koopsom.

d. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen is de koper verplicht de grond binnen een door het college voor elk geval te bepalen termijn, opnieuw te bebouwen dan wel de opstal te herstellen. Het college kan van deze verplichting tot het opnieuw bebouwen of het herstellen vrijstelling verlenen.

e. Indien de koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, mag hij het verkochte niet vervreemden of met beperkte rechten dan wel met kwalitatieve verplichtingen bezwaren, behoudens met het recht van bouwhypotheek, dan onder door het college schriftelijk goedgekeurde voorwaarden en bepalingen.

f. Het bepaalde onder lid e is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

3.5 Terreinafscheiding

De koper moet op zijn kosten het gekochte afscheiden en afgescheiden houden. De terreinafscheiding moet op de overgedragen grond worden geplaatst. Voor zover de

afscheiding een muur ingevolge artikel 5:43 BW zou worden ter afscheiding van de verkochte grond met een aangrenzend gemeentelijk erf, ziet koper af van zijn in artikel 5:49 BW gegeven mogelijk om van de eigenaar van het aangrenzend erf, tegen vergoeding van gelijke delen der kosten, medewerking aan de oprichting hiervan te vorderen.

3.6 Bedrijfswoning

Indien op grond van het bestemmingsplan op het verkochte een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, onverminderd de bepalingen van het bestemmingsplan, dan is deze onlosmakelijk met de op de bouwkavel gerealiseerde of te realiseren bedrijfsopstallen verbonden en mag derhalve niet aan de bestemming “bedrijfswoning”, zowel qua eigendom als qua gebruik, worden onttrokken.

3.7 Boetebeding

Indien koper in strijd handelt met hetgeen beschreven in artikel 3.6, dan verbeurt koper een direct opvorderbare boete, groot € 100.000,- ten behoeve van de gemeente Dantumadiel, met de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade van de koper te vorderen.

Koper zal bij overtreding van deze bepaling in verzuim zijn zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding voor eventueel meer geleden schade zullen worden gevorderd.

3.8 Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als genoemd onder 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 3.4 , 3.5 3.6, en 3.7, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, zulks ter beoordeling van het college, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

De ondergetekenden,

de gemeente Dantumadiel, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. K. Agricola, hierna te noemen “de gemeente” en;

Montagne Advies en Ontwikkeling, gerepresenteerd door de heer [redacted], hierna te noemen “de verzoeker”;

In aanmerking nemende dat:

- namens verzoeker bij de gemeente een verzoek is ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd’, ten behoeve van de verwezenlijking van een project in het plangebied “Stationsgebied Feanwâlden”, gelegen nabij het station van Feanwâlden, kadastraal bekend gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 (dls);
- het verzoek zich richt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik ten behoeve van de realisatie van twee appartementsgebouwen om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren in dit exploitatiegebied;
- de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- de gemeenteraad een Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Dantumadiel 2019 heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

komen het volgende overeen:

Artikel 1
In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
c. *planschade:* schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2
De gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3
Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4
De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5
De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Dantumadiel 2019.

Artikel 6
De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7
Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer NL 71 BNGH 0285001760 ten name van de gemeente Dantumadiel of diens rechtsopvolger onder vermelding van “Planschadekosten Stationsgebied Feanwâlden”

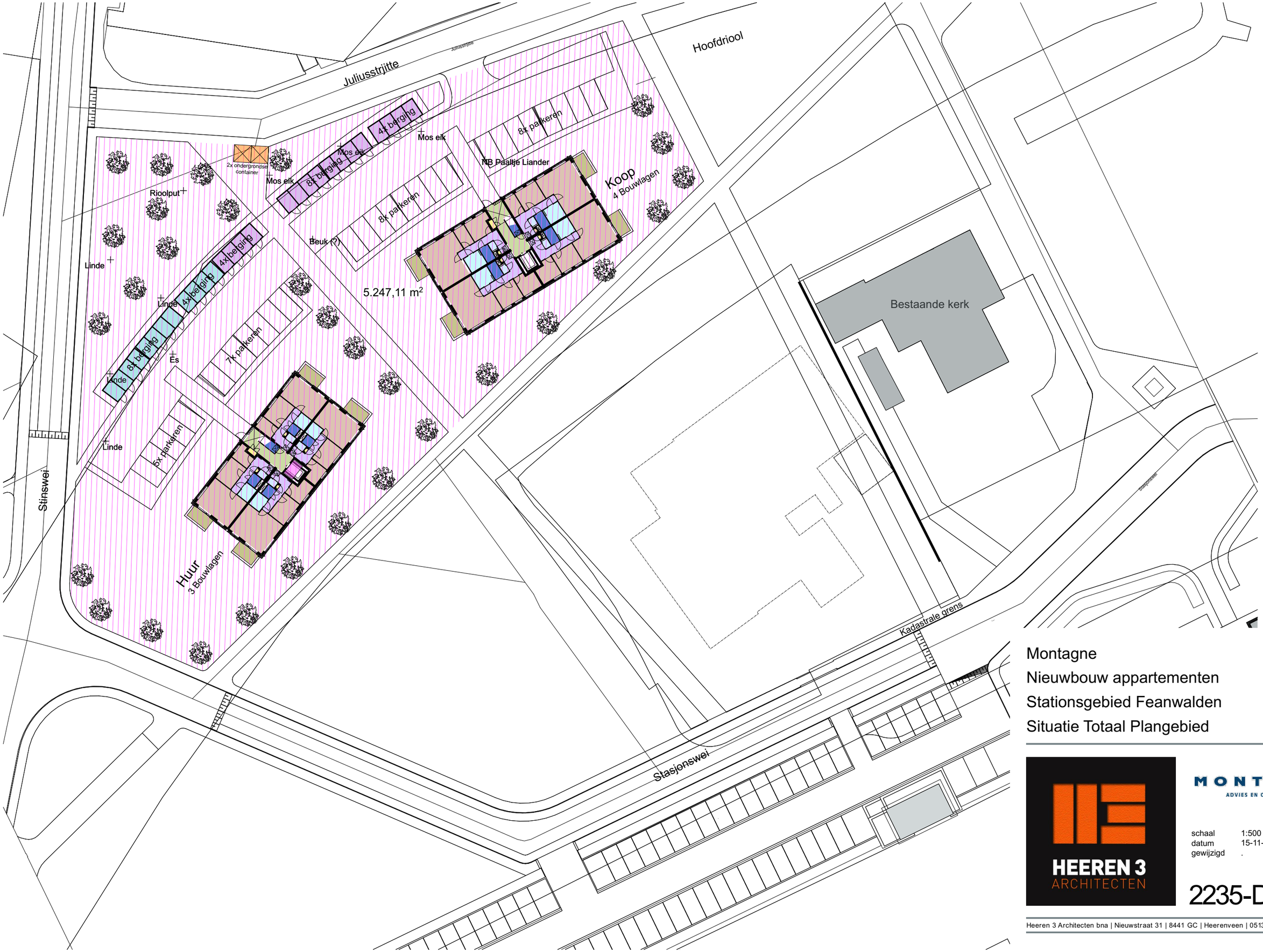
Artikel 8
Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9
Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Damwâld,

Datum ondertekening,	Datum ondertekening,
_____	_____
De gemeente,	Verzoeker,
_____	_____
de heer mr. K. Agricola, burgemeester	de heer [redacted]



Montagne

Nieuwbouw appartementen

Stationsgebied Feanwalden

Situatie Totaal Plangebied

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal	1:500
datum	15-11-2023
gewijzigd	.

2235-DO-S3

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

Juliusstrjitte

Hoofdriool

Stinswei

Riooloput

Linde

Beuk

Mos eik

Es

2x ondergrondse container

4x bergnig

8x bergnig

8x parkeren

4x bergnig

4x bergnig

8x bergnig

8x bergnig

7x parkeren

5x parkeren

8x parkeren

8x parkeren

TB Bouwtje Liander

Koop
4 Bouwlagen

Huur
3 Bouwlagen

Bestaande kerk

Station

Kadastrale grens

Stasjonswei

LETAALZONE 1

Dr. Abeh Plesmanlaane

LETAALZONE 2

GELUIDSCONTOUR: A

GELUIDSCONTOUR: B

Leeuwarden - Groningen

Spoor

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Variant 1

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE
ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 15-11-2023
gewijzigd .

2235-DO-S1

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

Juliusstrijtte

Hoofdriool

Stinswei

Stasjonswei

Kadastrale grens

Bestaande kerk

Koop
4 Bouwlagen

Huur
3 Bouwlagen

2.639,18 m²

NB Paaltje Liander

2x ondergrondse container

Rioolput

Mos elk

Beuk (?)

Linde

Es

8x bergrg

4x bergrg

8x parkeren

7x parkeren

5x parkeren

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Totaal Openbaar Gebied

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE
ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 15-11-2023
gewijzigd .

2235-DO-S4

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl

Juliusstrjitte

Hoofdriool

2x ondergrondse container

Mos elk

Mos elk

Mos elk

4x berging

8x berging

8x parkeren

8x parkeren

1.369,58 m²

NB Paaltje Liander

Koop
4 Bouwlagen

Beuk (?)

totaal: 2654 m²

Rioolput

Linde

Linde

4x berging

4x berging

1.229,36 m²

8x berging

Es

7x parkeren

Linde

Linde

5x parkeren

Huur
3 Bouwlagen

Kadastrale grens

Bestaande kerk

2.640,95 m²

Kadastrale grens

Kadastrale grens

Stasjonswei

Stasjonswei

Stinswei

N

Montagne
Nieuwbouw appartementen
Stationsgebied Feanwalden
Situatie Verkaveling Met Weg

HEEREN 3 ARCHITECTEN

MONTAGNE
ADVIES EN ONTWIKKELING

schaal 1:500
datum 15-11-2023
gewijzigd .

2235-DO-S2

Heeren 3 Architecten bna | Nieuwstraat 31 | 8441 GC | Heerenveen | 0513-203080 | mail@h3a.nl



Leidraad Inrichting Openbare Ruimte LIOR

Datum: 25-04-2023

Versie: 3

GEMEENTE NOARD EAST FRYS LÂN

COLOFON

Opdrachtgever	Gemeente Noardeast-Fryslân

Rapport gegevens

Rapport	LIOR
Opsteller	Robbert Pals SECgroep

Vastgesteld

Door	
Datum	
Paraaf	

Gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 13
9290 AA Kollum
Tel. (0519) 29 88 88

info@noardeast-Fryslân.nl
www.noardeast-Fryslân.nl

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 2
1.1 Doel en functie: 2
1.2 Hardheid LIOR: 2
1.2.1 Procedure bij afwijking: 2
1.2.2 Actualisatie: 3
1.3 Toegankelijkheid en samenhang 3
1.4 Vergunningencheck 3
1.5 Ruimtelijke kwaliteit 3
1.6 Duurzaamheid 5
1.7 Overdracht 5
1.8 Indeling LIOR 6
2 VERHARDINGEN 7
2.1 Wegcriteria – Gebiedsontluitingsweg, buiten de bebouwde kom ... 8
2.2 Wegcriteria – Dorpsontluitingsweg, binnen de bebouwde kom 11
2.3 Wegcriteria – Toegangsweg, buiten de bebouwde kom 14
2.4 Wegcriteria – Erftoegangsweg, binnen de bebouwde kom 17
2.5 Wegcriteria – Fietspaden 20
3 RIOLERING 21
4 GROEN 25
5 KUNSTWERKEN 30
6 WATERGANGEN 31
7 BESCHOEIINGEN 32
8 OEVERS 33
9 VERLICHTING 34
10 SPEELTOESTELLEN 35
11 STRAATMEUBILAIR 36
BIJLAGEN 38

Bijlagen

Bijlage 1: Levensduur elementen
Bijlage 2: Uitvoering, revisie en beheer riolering
Bijlage 3: Bomenposter
Bijlage 4: Advies bomen- en heesterkeuze
Bijlage 5: Houtsoortenkeuze beschoeiingen

1 INLEIDING

De openbare ruimte binnen de gemeente Noardeast-Fryslân is voortdurend aan verandering en vernieuwing onderhevig. Aanleiding voor verandering is bijvoorbeeld de herstructurering of uitbreiding van een wijk. Vernieuwing kan ook door onderhoudstechnische redenen noodzakelijk of wenselijk zijn.

De initiatiefnemer en/of opdrachtgever is in de meeste gevallen de gemeente Noardeast-Fryslân. In sommige gevallen kan dit een externe partij zijn, denk hierbij aan een projectontwikkelaar.

1.1 Doel en functie:

Ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte in de gemeente Noardeast-Fryslân is de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' (hierna: LIOR) opgesteld. In dit handboek is opgenomen "welke materialen, op welke plek en op welke wijze" dienen te worden toegepast bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. De focus van dit handboek ligt met name op de technische eisen. De vormgeving van inrichting van de openbare ruimte wordt niet in dit handboek beschreven. Hierbij is te allen tijde ruimte voor maatwerk (zie 1.2 'Hardheid LIOR').

De LIOR bevat de technische voorwaarden die de gemeente Noardeast-Fryslân stelt bij de inrichting van de openbare ruimte. De ruimtelijke- en belevingsvoorwaarden worden hier niet in opgenomen.

De LIOR heeft drie duidelijke functies:

- De LIOR moet bij nieuwbouwprojecten al in de ontwerpfase duidelijk maken wat de standaardinrichtingseisen zijn van het nieuwe project;
- De LIOR reikt de beheerder toetsingscriteria aan die kunnen worden gebruikt bij de beoordeling van plannen;
- De LIOR bevordert de integraliteit binnen de Gemeente Noardeast-Fryslân. Bij het opstellen van de LIOR zijn personen uit de verschillende beheerdisciplines betrokken, waardoor de verschillende beheerdisciplines beter op elkaar zijn afgestemd.

Het doel van de LIOR is duidelijkheid te verstrekken, plannen kunnen toetsen en bevorderen van de integraliteit met betrekking tot standaardinrichtingseisen bij nieuwe projecten.

1.2 Hardheid LIOR:

De LIOR is een technische leidraad met wetten, richtlijnen en ambities. Het is dus geen echt normenboek, maar een onderlegger om gefundeerde keuzes over de technische kwaliteit te maken.

De LIOR is richtinggevend, zowel voor externe partijen als voor de eigen organisatie. In principe dienen de richtlijnen c.q. eisen die hierin vermeld zijn, bij de planuitwerking te worden aangehouden. In de praktijk zullen zich echter situaties voordoen die om een aanpak vragen die buiten het kader van dit document liggen. Voorbeeld hiervan zijn de dorpskernen, waar soms oud materiaal ligt dat een waardevolle bijdrage levert aan de beleving van de omgeving. Het behouden van deze historische karakter is dan ook een eerste streven. In die gevallen moet dit document geen knellend keurslijf vormen.

Afwijken van de leidraad kan in sommige gevallen, als de initiatiefnemer, beleidsverantwoordelijke en beheerder overeenstemming bereiken over de afwijking. Daarom geldt: afwijkingen van de eisen in dit kwaliteitsdocument is toegestaan, mits dit goed gemotiveerd wordt en de gemeente Noardeast-Fryslân akkoord gaat met de afwijkingen. Het proces hiervan wordt in paragraaf 1.2 verder toegelicht.
De LIOR is een aanvulling op de algemene gestelde eisen vanuit bijvoorbeeld het bouwbesluit, de standaard RAW-bepalingen, de ASVV, CROW en de gemeentelijke besluiten.

1.2.1 Procedure bij afwijking:

Eventuele afwijking vanuit gemeentelijke overwegingen is mogelijk, maar moet in de ontwerpfase beargumenteerd worden met inachtneming van factoren zoals versnippering in inrichting, aanlegkosten en structurele beheerkosten. Afwijkingen vanuit de aannemer, die de aanleg of het onderhoud verzorgt, moeten voldoen aan de volgende eisen:

- De initiatiefnemer motiveert waarom er wordt afgeweken;
- De oplossing voldoet aan de minimale kwaliteitseis uit de LIOR;
- De beheertechnische en financiële gevolgen zijn onderbouwd.
- Op kosten van de initiatiefnemer kan de gemeente een second-opinion laten uitvoeren.
- Na schriftelijke goedkeuring door de gemeente kan de afwijkende oplossing worden toegepast en in het vervolgproces (VO en DO)

1.2.2 Actualisatie:

De LIOR is het resultaat van eisen, inzichten en voorkeuren die op het moment van verschijnen gelden. Door wijzigingen in wet- en regelgeving, beleid, veranderende politieke en/of maatschappelijke voorkeuren, projectervaringen of praktijkervaringen met materialen of constructies kan het nodig zijn om de eisen in de leidraad LIOR te actualiseren. Een aangewezen persoon (de beheerder) neemt in dergelijke gevallen het initiatief om de LIOR te actualiseren. Daarbij inventariseren we noodzakelijke wijzigingen en leggen deze voor aan B&W.

De LIOR wordt bij voorkeur geactualiseerd door één bepaald persoon: de beheerder. Andere afspraken betreffende het actueel houden van de LIOR zijn:

- 1 keer per jaar vindt er een vergadering plaats met als onderwerp: "Het functioneren van de LIOR".
- De beheerder is verantwoordelijk dat de laatste versie ook op internet staat en dat de gebruikers op de hoogte worden gebracht als er weer een nieuwe versie op het internet staat.

De LIOR is een integraal gedragen document dat vanuit verschillende technische beheerdisciplines/-domeinen is opgesteld en vastgesteld. Wanneer er binnen een bepaald domein iets veranderd dat invloed heeft op dit handboek, dan dient dit te worden aangegeven bij de beheerder van het handboek. De beheerder past dit aan in het handboek en vertaalt dit bedrijfsbreed.

1.3 Toegankelijkheid en samenhang

'Een toegankelijke inrichting voor iedereen'. Uitgangspunt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte is dat die door iedereen te bereiken en te gebruiken is. Dat betekent dat de openbare ruimte ook voor mensen met een lichamelijke beperking toegankelijk moet zijn. Bij het ontwerp, uitvoering en beheer moet nadrukkelijk aandacht worden geschonken aan deze doelgroep door na te denken over licht, verlichting, kleur, contrast, materiaalgebruik, hoogteverschillen, reflecties en routing.

1.4 Vergunningencheck

In sommige gevallen is een omgevingsvergunning vereist voor het aanpassen van de openbare ruimte. Dit komt met name voor in beschermde stads- en dorpsgezichten en bij (archeologische) rijksmonumenten. Bij werkzaamheden in de openbare ruimte is het dan ook nodig om een vergunningencheck te doen. In tabel 1 is opgenomen wanneer deze check nodig is.

1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Waar dit handboek met name invulling geeft aan de technische eisen voor het inrichten van de openbare ruimte, wordt hierin geen invulling gegeven aan de ruimtelijke aspecten. Vooral vanuit ruimtelijke kwaliteit zijn er aspecten waar rekening mee gehouden moet worden. De ruimtelijke kwaliteit zegt iets over de gebruiksvriendelijkheid en de aantrekkelijkheid van de uitstraling van de openbare ruimte.

Ruimtelijke kwaliteit ontstaat als een openbare ruimte goed ontworpen is, waarbij rekening gehouden is met zowel de functionaliteit (gebruik) als een goede uitstraling (beleving) en het ontwerp ook nog eens toekomstbestendig is. Het gaat dus om een passende inrichting van de openbare ruimte voor het gewenste gebruik en met de gewenste uitstraling. Wat passend is, is per locatie verschillend. Het is belangrijk te beseffen dat ruimtelijke kwaliteit een negatieve spiraal van verloedering, leegstand en criminaliteit kan voorkomen en dat het daarom (op termijn) ook veel invloed op de leefbaarheid van wijken en steden heeft.

Ruimtelijke kwaliteit is dus iets heel anders dan de technische kwaliteit, maar minstens zo belangrijk. Daarom hanteren we een aantal algemene richtlijnen voor dit LIOR die in samenwerking met ruimtelijke disciplines zijn opgesteld:

- Bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten behouden en versterken (denk aan de eenvoudige en authentieke wegindelingen in woonstraten, gebruik bestaand materiaal);
- Samenwerking met stedenbouwkundigen en het (ruimtelijk ontwerpen) van de openbare ruimte zijn belangrijke voorwaarden om te komen tot ruimtelijke kwaliteit;

- Beplanting draagt voor een belangrijke mate bij aan ruimtelijke kwaliteit en moet daarom zoveel mogelijk in stand worden gehouden en zo mogelijk uitgebreid worden. Dit ook in relatie tot hittestress en klimaatadaptatie.
- Maatvoering aanpassen aan lokale situatie (denk aan behoud smalle, kronkelige wegen buitengebied, of smalle straten in de dorpskernen).
- Verwijderen en achterwege laten overdadige bewegwijzering en hinderlijke objecten en straatmeubilair;
- Toepassen van uniform straatmeubilair;
- Indien mogelijk en passend bij karakter omgeving toepassen van halfverharding of groen.

Om niet voorbij te gaan aan de wensen en eisen vanuit de ruimtelijke disciplines binnen de gemeente, hanteren we werkafspraken: wanneer en bij welk type project wordt de ruimtelijke disciplines van de gemeente benaderd en/of betrokken? In tabel 1 worden hier de richtlijnen in omschreven.

Type project	Werkafspraken	Hoe?
In stand houden	Ruimtelijke disciplines hoeven niet betrokken te worden	-
Reparaties	Ruimtelijke disciplines hoeven niet betrokken te worden	-
Vervanging	Ruimtelijke disciplines (stedenbouw, vergunningen) op de hoogte brengen van project bij start project. Indien er ruimtelijk wat speelt of van belang is, geven ruimtelijke disciplines dat aan. Vervolgens afspraken maken hoe ruimtelijke disciplines meegenomen worden.	In eerste instantie via de mail.
Groot onderhoud	Ruimtelijke disciplines (stedenbouw, vergunningen) vanaf start project betrekken. Ruimtelijke uitgangspunten meenemen in de scope en doelstellingen van het project.	Projectgroep
Reconstructie	Ruimtelijke disciplines (stedenbouw, vergunningen) vanaf start project betrekken. Ruimtelijke uitgangspunten meenemen in de scope en doelstellingen van het project.	Projectgroep
Herinrichting	Ruimtelijke disciplines (stedenbouw, vergunningen) vanaf start project betrekken. Ruimtelijke uitgangspunten meenemen in de scope en doelstellingen van het project.	Projectgroep

Tabel 1; Richtlijnen werkafspraken met ruimtelijke disciplines

1.6 Duurzaamheid

De gemeente Noardeast-Fryslân wil graag een duurzame inrichting en beheer van de openbare ruimte. De volgende besluiten op dit gebied zijn genomen door het college.
Op 19 maart 2019 heeft het college van de gemeente Noardeast-Fryslan besloten lid te worden van Vereniging Circulair Fryslan en het ambitiedocument van VCF te laten ondertekenen door de VFG.
In dit ambitiedocument uit 2019 waren de volgende doelen opgenomen.

1. 10 % circulair inkopen
2. Circulair straatmeubilair inkopen
3. Bij vervanging wagenpark voertuigen op niet fossiele brandstof kiezen

In het collegeadvies d.d.26 oktober 2021 heeft het college de ambitie op het gebied van circulair inkopen vastgesteld op 25% in 2025, 75% in 2030 en 100% in 2035

Ook is op d.d. 23 juni 2020 besloten betonprodukten uit te vragen conform het uitvoeringsprogramma van BouwCirculair en voor een periode van 3 jaar lid te worden van BouwCirculair. Dit betekent dat een bij een uitvraag een deel van het beton gerecycled wordt uitgevraagd.

Levensduur van de objecten:
De standaard levensduur van de verschillende elementen vanuit dit handboek worden weergegeven In bijlage 1. Bij het ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen of herinrichtingsprojecten is de levensduur een kwaliteitscriterium. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van bijvoorbeeld oude bestrating of een karakteristiek kunstwerk. Soms is het vanuit dat perspectief juist wenselijk om het object of materiaal te hergebruiken.

1.7 Overdracht

Na het realiseren van de werkzaamheden, dient dit overgedragen te worden vanuit het projectteam (extern en intern) aan de gemeente Noardeast-Fryslân.

Moment van overdracht:

- Na voltooiing laatste bouwwerk;
- Na voltooiing woonrijp; en
- Onderhoudstermijn van zes maanden.

De volgende documenten behoren tot de overdracht:

- Alle boven- en ondergrondse infra en elementen dienen digitaal te worden ingemeten en voor de overdracht van het werk bij de gemeente te worden aangeleverd als CAD-bestand volgens NLCS standaard;
- Aanleveren bewijs van oorsprong van materialen als zand, menggranulaat, etc.;
- Aanleveren gegevens van alle toegepaste materialen (afmetingen, soort, kleur, leverancier, etc.);
- Aanleveren mutatielijst openbare verlichting t.b.v. beheerpakket Luminizer (zie voorbeeld bijgevoegd), zo compleet mogelijk invullen
- Tot het moment van overdracht is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor al het (dagelijks) beheer en onderhoud van het gebied;
- Voor de overdracht wordt een opname gedaan. De initiatiefnemer stelt ter goedkeuring een proces verbaal van oplevering / overdracht op en dient geconstateerde gebreken op te lossen / herstellen voor de overdracht;
- Voor de overdracht worden van de waterpartij dwarsprofielen genomen om de diepte van de waterpartij aan te tonen;
- Garantiecertificaten;
- Inspectiegegevens & opnamerapporten; en
- Inboet.

1.8 Indeling LIOR

De voorwaarden in de LIOR zijn onderverdeeld in:

1. Voorwaarden op het niveau van de beheerdiscipline;

Code	Beheerdiscipline	Toelichting
W	Wettelijke bepaling	Van een bepaling of eis kan niet worden afgeweken. Er zal worden voldaan aan deze voorwaarde.
R	Richtlijn	Van een richtlijn kan ook niet worden afgeweken, tenzij de initiatiefnemer aan de Gemeente Noardeast-Fryslân kan aantonen dat een voorgestelde oplossing gelijkwaardig of beter is en de gemeente hiermee instemt. Ook kan van een regel of richtlijn worden afgeweken als de gemeente beoordeelt dat de voorwaarde in een bepaald geval onmogelijk of onnodig is.
A	Aanbeveling	Hiervan kan worden afgeweken. Afwijkingen in overleg met afdeling Behear van de gemeente Noardeast-Fryslân.

2. Voorwaarden op het niveau van het objecttype
3. Voorwaarden op het niveau van het inrichtingselement

Binnen de beheerdiscipline 'verhardingen', is de gebiedsontsluitingsweg (buiten de bebouwde kom) een objecttype en de rijbaan van die weg een inrichtingselement. Voorbeelden van andere beheerdisciplines zijn wegen, groen, riolering en kunstwerken.

De sortering van de voorwaarden in de LIOR vindt plaats op het niveau van de beheerdisciplines en objecttypes.

Voorbeeld: in Noardeast-Fryslân is de beheerdiscipline 'groen' te onderscheiden in zes objecttypes: bomen, bosplantsoen, gras, hagen, beplanting en bermen.

Voor de objecttypes wegen zijn aparte hoofdstukken binnen deze LIOR opgenomen, aangezien deze allen een specifieke eigenschap bezitten.

In de LIOR zijn de volgende beheerdisciplines opgenomen:

Hoofdstukken	Beheerdiscipline
2	Verhardingen
3	Riolering
4	Groen
5	Kunstwerken
6	Beschoeiingen
7	Water
8	Oevers
9	Verlichting
10	Straatmeubilair
11	Speeltoestellen

Per hoofdstuk (beheerdisciplines en/of objecttype) zijn steeds twee soorten voorwaarden opgenomen:

1. In de eerste tabel staan de verwijzingen naar gerelateerde documenten en de algemene eisen per beheerdiscipline weergegeven. Deze eisen hebben betrekking op alle objecttypen en inrichtingselementen binnen deze beheerdiscipline.
2. In de volgende tabel staan de specifieke voorwaarden omschreven die gesteld worden aan de te onderscheiden inrichtingselement. Bij een wegtype zijn dat bijvoorbeeld de rijbaan, fietspad en markering

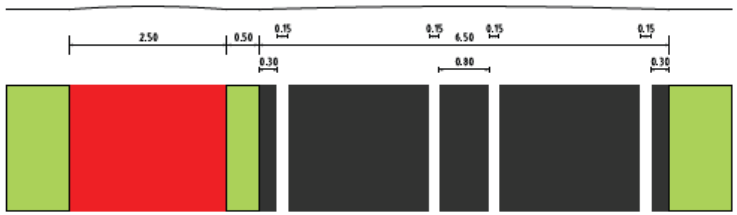
Hardheid van de richtlijnen/ eisen

In de tweede tabel wordt tevens de hardheid (HH in tabel) van de voorwaarden/eisen benoemd. Hierbij is een hiërarchisch onderscheid gemaakt in wettelijke eisen (landelijke normen), richtlijnen en aanbevelingen vanuit de gemeente. Voor de genoemde wettelijke eisen en normen en regels gelden de nieuwste versies, uitgaves en of wijzigingen.

2 VERHARDINGEN

Verhardingen	
Algemeen	Voorwaarde
Algemene eisen	Cunet-opbouw bestaat uit zand op zand onder verharding daar waar mogelijk
	Cunet-opbouw bij wegen fundering menggranulaat, dikte afhankelijk van verkeersintensiteit en passend bij gebruik
	Afwatering binnen de bebouwde kom binnen het profiel en niet via particulier terrein.
	Voorkeur voor afwatering richting naastliggende sloot i.v.m. klimaatveranderingen.
	Wegen buiten en binnen de bebouwde kom mogen afwateren op de wegbermen indien voldoende breedte aanwezig is.
	Rijbanen/doorgaande wegen van gebakken materialen, invegen & inwassen met leemhouden zand. Overige bestrating van gebakken materialen invegen met schots graniet brekerzand.
	Bochtstralen in woonstraten of bij hoofdontsluitingswegen minimaal R=6
	Bochtstralen bij wegen op industrieterreinen minimaal R=12
	Kolken aanpassen aan de gebruikte trottoirband of de gebruikte straatstenen
	Veiligheid van de voetganger waarborgen door een goed netwerk, vooral bij kruispunten moet de continuïteit van de voetgangersvoorziening duidelijk zijn.
	Bij de inrichting voetpaden waarborgen toegankelijkheid voor mindervaliden
	Aantal parkeerplaatsen afstemmen op het huidige en het toekomstige gebruik
	Aantal aangepaste plaatsen voor mensen met een handicap is 1 op 50 gewone parkeerplaatsen bij winkelcentra of openbare voorzieningen. In woonomgevingen op aanvraag.
	Antiparkeermaatregelen met terughoudendheid toepassen
	Bij aanbrengen van asfalt dienen alle lagen warm tegen warm aangebracht te worden.

2.1 Wegcriteria – Gebiedsontluitingsweg, buiten de bebouwde kom

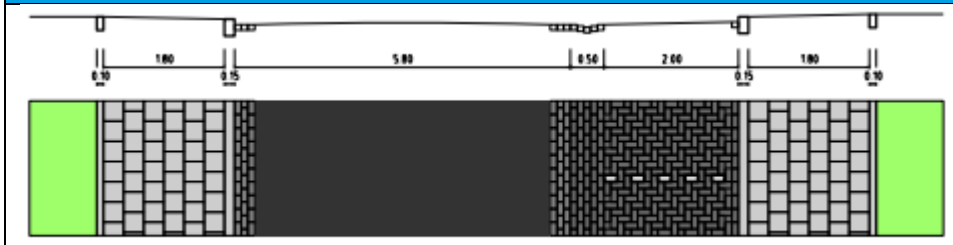
VERHARDINGEN	
Criteria	Omschrijving
Wegfunctie	Bij gebiedsontsluitingswegen is op wegvakken de doorstroming het belangrijkste, op de kruispunten wisselt het verkeer uit. Er is een scheiding tussen langzame en snelle vervoerwijzen, dus tussen de voetgangers en fietsers versus motor, auto, bus, bestel- en vrachtauto. Bromfietsers rijden op het fiets-/bromfietspad of op de parallelweg. Landbouwvoortuigen rijden bij voorkeur op erftoegangswegen en niet op gebiedsontsluitingswegen.
Ontwerpsnelheid	80 km/ uur
Bromfietser	Vrijliggend
Voetganger	Op het fietspad
Kruisingen	Voorrangskruisingen
Technische voorkeursdwarsprofiel	
Technisch voorkeursdwarsprofiel  toevoerweg	

VERHARDINGEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Rijbaan	Breedte rijbaan	Minimaal 6,50m	W
		3,25 bij één rijstrook per richting	W
		Eventueel middengeleider van 1,50m breed	R
	Materiaal	Asfalt; dikte afhankelijk van de gebruiksintensiteit; deklaag in DAB	R
	Minimale opbouw	Deklaag — Dikt laag AC 16 SURF – Mengseleigenschap DL-B — 40 mm Tussenlaag: AC16 BIND – Mengseleigenschappen TL-B — 50 mm Onderlaag AC22 BASE – Mengseleigenschappen OL-B — 60 mm Fundering Betongranulaat; of — 250 mm Hydraulische laag indien beton te verkrijgen is; — 250 mm Zandbed — 500 mm	R
		Alle lagen warm tegen warm aanbrengen	R
	Kantopsluiting	Geen	R
	Afwatering	In de berm	R
	Straatkolk	N.v.t.	R
	Markering	Onderbroken 3 – 3 kantstreep	R
Fietspad	Breedte 1 rijrichting	Minimaal 2,30m	W
	Breedte 2 rijrichtingen	Minimaal 3,00m	W
	Verhardingsmateriaal	• Beton	R
		• Fietspaden in grijsbeton gestort, dikte afhankelijk van medegebruik	R
	Minimale opbouw Tussenberm	De opbouw is afhankelijk van de grondsoort. Binnen de gemeente kennen we drie aanwezige grondsoort: Veen, Klei en zand.	
		Deklaag: — Dikte laag Beton gestort — 180 mm Fundering: Zandbed — 500 mm	R
		Minimaal 1,50m breed tussen fietspad en rijbaan	R
	Kantopsluiting	Geen	R
	Afwatering	In de berm	R
	Markering bij 2 rijrichtingen	Onderbroken 0,3 – 2,7 asstreep	R

Parkeren	Situatie	Op aparte parkeerterreinen, niet langsparkeren	R
	Constructie	Betreft grijze betonklinker DF met accentverschil parkeervlak in betonsteen zwart	R
		Breedte 1,60 m	R
		Lengte variabel tussen 4,00 m en 4,40 m	R
	Minimale opbouw	Deklaag: Dikte laag: Verharding 70/80 mm Zandbed Brekerzand 50 mm Fundering Betonnen funderingslaag (voorkeur); 200 mm Of hydraulisch menggranulaat; 250 mm zandbed 500 mm	R
	Kantopsluiting	Trottoirband met kleur dat afhankelijk is van omgeving	R
		Afmeting 18/20 cm, hoogte is afhankelijk van stellen	R
	Afwatering	Molgoten bestaande kant of plat afhankelijk van formaat, in stroomlagen aanbrengen	A
		Profiel van de goot is rond	R
		Molgoot bevat vijf strekse lagen, hol gestraat	R
	Straatkolk	STR 354, leverancier Nering Bögel	R
		Passend in de goot (strek voor- en achterlangs)	R
		Passend bij aan te leggen molgoot of trottoirband	R
	Uitstapstrook	Langs groenvoorziening een uitstapstrook aanbrengen van 30cm breedte d.m.v. een noktegel 30x30x6 op zandbed	A
	Gehandicapten parkeerplaats	Haaks parkeren: Breedte 3,50m – Lengte 5,0 m	R
		Langsparkeren: Lengte 6,0 m	R
		Parkeerplaats wordt voorzien van E6 bord, incl. onderbord ‘gehandicaptenvoertuig’	R
Bomen	Inrichting	Zie ‘Groen’	
Verlichting	Inrichting	Zie ‘Openbare verlichting’	

2.2 Wegcriteria – Dorpsontluitingsweg, binnen de bebouwde kom

VERHARDINGEN	
Criteria	Omschrijving
Wegfunctie	Bij gebiedsontsluitingswegen is op wegvakken de doorstroming het belangrijkste, op de kruispunten wisselt het verkeer uit. Er is een scheiding tussen langzame en snelle vervoerwijzen, dus tussen de voetgangers en fietsers versus motor, auto, bus, bestel- en vrachtauto. Bromfietsers rijden op de rijbaan. Landbouwvoortuigen rijden bij voorkeur op erftoegangswegen en niet op gebiedsontsluitingswegen.
Ontwerpsnelheid	50 km/ uur en/of 30 km/uur
Bromfietser	Op de rijbaan
Fietser	Op de rijbaan
Voetganger	Op het trottoir
Kruisingen	Gelijkvloerse voorrangskruisingen
Technische voorkeursdwarsprofiel	

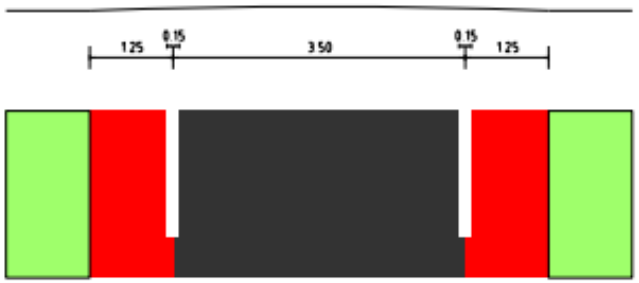


dorpsontsluitingsweg

VERHARDINGEN			
Onderdeel	**Voorwaarde**	**Inrichtingseis**	**HH**
Rijbaan	Breedte rijbaan	Minimaal 6,50m	W
		3,25 bij één rijstrook per richting	W
		Eventueel middengeleider van 1,50m breed	R
	Materiaal	Asfalt; dikte afhankelijk van de gebruiksintensiteit; deklaag in DAB	R
	Minimale opbouw	Deklaag: — Dikte laag: AC16 SURF — 40 mm Mengseleigenschappen DL-B Tussenlaag: AC16 BIND — 50 mm Mengseleigenschappen TL-B Onderlaag: AC22 BASE — 60 mm Mengseleigenschappen OL-B Fundering: Betongranulaat; of — 250 mm Hydraulische laag indien beton te verkrijgen is; — 250 mm Zandbed — 500 mm	R
		Alle lagen warm tegen warm aanbrengen	R
	Kantopsluiting	Geen	A
	Afwatering	Uitgangspunt is een afschot van 1 op 20 richting de berm.	R
	Straatkolk	STR 354, leverancier Nering Bögel	R
		Passend in de goot (strek voor- en achterlangs)	R
		Passend bij aan te leggen molgoot of trottoirband	R
	Markering	Onderbroken 3 – 3 kantstreep; breedte 15 cm	R
Fietspad	Breedte 1 rijrichting	Minimaal 2,00m	W
	Breedte 2 rijrichtingen	Minimaal 3,00m	W
	Verhardingsmateriaal	• Beton	R
		• Fietspaden in grijsbeton gestort, dikte afhankelijk van medegebruik	R
	Minimale opbouw	Deklaag: — Dikte laag Beton gestort — 180 mm Fundering: Zandbed — 500 mm	R
		Minimaal 1,50m breed tussen fietspad en rijbaan	R

	Kantopsluiting	Geen	A
	Afwatering	In de berm	R
	Markering bij 2 rijrichtingen	Onderbroken 0,3 – 2,7 asstreep	R
Parkeren	Situatie	Op aparte parkeerterreinen, niet langsparkeren	R
	Constructie	Betreft grijze betonklinker DF met accentverschil parkeervlak in betonsteen zwart	R
		Breedte 1,60 m	R
		Lengte variabel tussen 4,00 m en 4,40 m	R
	Minimale opbouw	Deklaag: Dikte laag: Verharding 70/80 mm Zandbed Brekerzand 50 mm Fundering Betonnen funderingslaag (voorkeur); of 200 mm Hydraulisch menggranulaat 250 mm Zandbed 500 mm	R
	Kantopsluiting	Trottoirband met kleur dat afhankelijk is van omgeving	R
		Afmeting 18/20 cm, hoogte is afhankelijk van stellen	R
	Afwatering	Molgoten bestaande kant of plat afhankelijk van formaat, in stroomlagen aanbrengen	R
		Profiel van de goot is hol	R
		Molgoot bevat vijf strekse lagen, hol gestraat	R
	Straatkolk	STR 354, leverancier: Wavin, Dyka o.g.	R
		Passend in de goot (strek voor- en achterlangs)	R
		Passend bij aan te leggen molgoot of trottoirband	R
	Uitstapstrook	Langs groenvoorziening een uitstapstrook aanbrengen van 30cm breedte d.m.v. een noktegel 30x30x6 op zandbed	R
	Gehandicapten parkeerplaats	Haaks parkeren: Breedte 3,50m – Lengte 5,0 m	R
		Langsparkeren: Lengte 6,0 m	R
		Parkeerplaats wordt voorzien van E6 bord, incl. onderbord ‘gehandicaptenvoertuig’	R
Bomen	Inrichting	Zie ‘Groen’	
Verlichting	Inrichting	Zie ‘Openbare verlichting’	

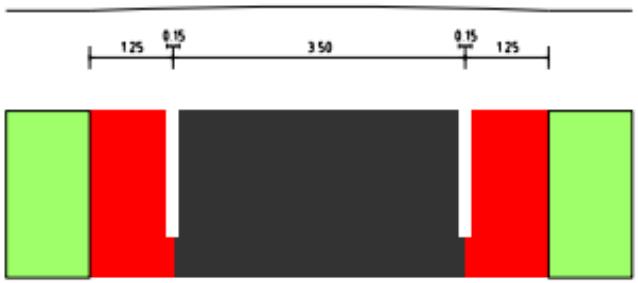
2.3 Wegcriteria – Toegangsweg, buiten de bebouwde kom

Verhardingen	
Criteria	Omschrijving
Wegfunctie	Op toegangswegen is sprake van een menging van alle verkeerssoorten. Het 'uitwisselen' gebeurt zowel op wegvakken als op kruispunten. De snelheid van het gemotoriseerd verkeer ligt laag en er kunnen overal oversteekbewegingen worden gemaakt, zowel op wegvakken als op kruispunten.
Ontwerpsnelheid	60 km/ uur
Bromfietser	Op de rijbaan
Fietser	Op de rijbaan
Voetganger	N.v.t.
Kruisingen	Voorrangskruisingen alleen bij noodzaak
Technische voorkeursdwarsprofiel	
 toegangsweg	

VERHARDINGEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Rijbaan	Breedte rijbaan	Minimaal 5,80m	W
	Materiaal	Asfalt; deklaag in DAB	R
	Minimale opbouw	Deklaag: / Dikte laag: AC16 SURF / 40 mm Mengseleigenschappen DL-B Tussenlaag: AC16 BIND / 50 mm Mengseleigenschappen TL-B Onderlaag: AC22 BASE / 60 mm Mengseleigenschappen OL-B Fundering: Betongranulaat; of / 250 mm Hydraulische laag indien beton te verkrijgen is; / 250 mm Zandbed / 500 mm	R
		Alle lagen warm tegen warm aanbrengen	R
	Kantopsluiting	Geen	A
	Afwatering	In de berm. De berm dient hierbij een minimale breedte te hebben van 2,00 (buiten de bebouwde kom).	R
	Straatkolk	N.v.t.	R
	Markering	Onderbroken 3 – 3 kantstreep; breedte 15 cm	R
	Inritconstructie	Bochtbanden r=0,5	R
		Brunorood gebakken halfsteensverband	R
Fietspad	Verhardingsmateriaal	Beton heeft voorkeur, asfalt is optioneel	R
		Fietspaden in grijsbeton gestort, dikte afhankelijk van medegebruik	R
		Bij fietssuggestiestroken die in rood asfalt. Warm tegen warm draaien	R
	Minimale opbouw Tussenberm	Deklaag: / Dikte laag Beton gestort; of / 180 mm AC11 Surf met rode steenslag tilrood / 40 mm Rode pigment BAYER ferrox 130hoeveelheid 3% met zwarte bitumen Fundering: Zandbed / 500 mm	R
Parkeren	Situatie	Op aparte parkeerterreinen, niet langsparkeren	R
	Constructie	Betreft grijze betonklinker DF met accentverschil parkeervlak in betonsteen zwart	R

		Breedte 1,60 m	R
		Lengte variabel tussen 4,00 m en 4,40 m	R
	Minimale opbouw	Deklaag: / Dikte laag: Verharding / 70/80 mm Zandbed Brekerzand / 50 mm Fundering Betonnen funderingslaag (voorkeur); of / 200 mm Hydraulisch menggranulaat / 250 mm Zandbed / 500 mm	R
	Kantopsluiting	Trottoirband met kleur dat afhankelijk is van omgeving	R
		Afmeting 18/20 cm, hoogte is afhankelijk van stellen	R
	Afwatering	Molgoten bestaande kant of plat afhankelijk van formaat, in stroomlagen aanbrengen	R
		Profiel van de goot is hol	R
		Molgoot bevat vijf strekse lagen, rond gestraat	R
	Straatkolk	STR 354, leverancier Nering Bögel	R
		Passend in de goot (strek voor- en achterlangs)	R
		Passend bij aan te leggen molgoot of trottoirband	R
	Uitstapstrook	Langs groenvoorziening een uitstapstrook aanbrengen van 30cm breedte d.m.v. een noktegel 30x30x6 op zandbed	R
	Gehandicapten parkeerplaats	Haaks parkeren: Breedte 3,50m – Lengte 5,0 m	R
		Langsparkeren: Lengte 6,0 m	R
		Parkeerplaats wordt voorzien van E6 bord, incl. onderbord 'gehandicaptenvoertuig'	R
Bomen	Inrichting	Zie 'Groen'	
Verlichting	Inrichting	Zie 'Openbare verlichting'	
Drempels	Situatie	Afhankelijk van de situatie: per project dit afstemmen met team Behear	R

2.4 Wegcriteria – Erftoegangsweg, binnen de bebouwde kom

Verhardingen	
Criteria	Omschrijving
Wegfunctie	Op erftoegangswegen is sprake van een menging van alle verkeerssoorten. Het 'uitwisselen' gebeurt zowel op wegvakken als op kruispunten. De snelheid van het gemotoriseerd verkeer ligt laag en er kunnen overal oversteekbewegingen worden gemaakt, zowel op wegvakken als op kruispunten.
Ontwerpsnelheid	30 km/ uur
Bromfietser	
Fietser	
Voetganger	
Kruisingen	
Technische voorkeursdwarsprofiel	
 toegangsweg	

VERHARDINGEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Rijbaan	Breedte rijbaan	5,80m excl. kantopsluiting	W
		6,00 excl. kantopsluiting	W
		5,80m excl. kantopsluiting	W
	Materiaal bij elementverharding	Materiaal en kleur bestrating is gebieds- en omgevingsgebonden.	R
		Keuze uit straatbaksteen of beton: • Straatbaksteen klinkerkei, minimaal 10 cm dik (200x99x1000mm), keperverband in rijbaan, type Ravenna of gelijkwaardig; • Straatbaksteen klinkerkei, minimaal 10 cm dik (200x99x100mm), halfsteensverband bij inritten, type Ravenna of gelijkwaardig • Straatbaksteen klinkerkei, minimaal 10 cm dik (200x99x100mm), elleboogverband op attentiepunten, type Siena (fabr Wienerberger) of gelijkwaardig • Waaltjs dikformaat • Beton klinkerkei minimaal 8 cm dik (200x99x80mm), grijs, keperverband in rijbaan • Beton klinkerkei minimaal 8 cm dik (200x99x80mm), grijs, halfsteensverband bij inritten	R
		Kwaliteit straatbakstenen A4-12	R
	Minimale opbouw	Deklaag: — Dikte laag: Verharding — 70/80 mm Zandbed Brekerzand — 50 mm Fundering Betonnen funderingslaag (voorkeur); of — 200 mm Hydraulisch menggranulaat — 250 mm Zandbed — 500 mm	R
	Kantopsluiting	Trottoirband met grijs deklaag	R
		Afmeting 18/20 cm, hoogte is afhankelijk van stellen	R
	Afwatering	Molgoten bestaande kant of plat afhankelijk van formaat, in stroomlagen aanbrengen	R
		Profiel van de goot is hol	R
		Molgoot bevat vijf strekse lagen, rond gestraat	R
	Straatkolk	STR 354, leverancier Nering Bögel	R
		Passend in de goot (strek voor- en achterlangs)	R
		Passend bij aan te leggen molgoot of trottoirband	R
	Invalide oversteek	D.m.v. verlaagde trottoirband	R
	Markering	N.v.t.	R
	Inritconstructie	Bochtbanden r=0,5	R
		Gebakken halfsteensverband of betonstraatsteen (BSS)	R

		Inritblokken gelijk aan kleurstelling trottoirband. Maat 45/45 of 50/50	R
		Betontegels grijs, afmeting: minimaal 30x30x6 cm	R
Zijberm	Constructie en afmeting	Grasberm of begroeiing, vanaf kant verharding 0.60m obstakelvrij	A
Voetpad	Breedte	1,80 m	R
	Verhardingsmateriaal	Tegels minimaal 30x30x6cm, beton, grijs	R
		Stroomlagen of halfsteensverband. Dit is afhankelijk van de omgeving.	R
	Afwatering	Richting rijbaan, afschot van 2%	A
	Scheiding van de rijbaan	Verhoogde ligging d.m.v. trottoirband 18/20*25, beton, grijs	R
		Stroomlaag van 1 hele tegel langs het voetpad aan de zijde van de rijbaan aanbrengen.	R
	Mindervaliden	Toegankelijkheid mindervaliden middels inritblokken op rechtstand bij begin en einde van de straat, rolstoeltoegankelijke inritbreedte 1.20m incl. hoekstukken, minimale helling 1:6; kleur bijpassend aan straatbeeld	R
Parkeren	Afmeting langsparkeren	Breedte 2,00m, lengte 5.00 meter	R
	Afmeting haaksparkeren	Breedte 2,50m; lengte 5,00m (incl. 0,50m overstek)	R
		Afmeting gehandicaptenparkeerplaats; breedte 3,50m incl. vrije uitstapstrook. Lengte 5,00m. Aanduiding met bord E6.	R
	Afmeting laad- en losvakken	Breedte 3,00m, lengte 11,00m voor enkel vrachtauto; lengte 14,00m voor vrachtauto+aanhangwagen	R
	Uitstapstrook	Langs groenvoorziening een uitstapstrook aanbrengen van 30cm breedte d.m.v. een noktegel 30x30x6 op zandbed	R
	Materiaal	Materiaal en kleur bestrating is gebieds- en omgevingsgebonden. De parkeerstrook vormt een samenhangend geheel met het materiaal in de rijbaan en voetpaden	R
		Accentverschil parkeervlak in betonsteen zwart, 2x20x8cm	R
		Parkeervakken in betonklinkers DF, grijs, halfsteensverband	R
	Afwatering	Afwatering middels straatkolken in de molgoot langs de rijbaan	R
Verlichting	Inrichting	Zie 'Openbare verlichting'	
Drempels	Situatie	Afhankelijk van de situatie: per project dit afstemmen met team Behear	R

2.5 Wegcriteria – Fietspaden

FIETSPADEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Fietspad	Breedte 1 rijrichting	Minimaal 2,00m	W
	Breedte 2 rijrichtingen	Minimaal 3,00m	W
	Verhardingsmateriaal	Beton	R
		Fietspaden in grijsbeton gestort, dikte afhankelijk van medegebruik	R
	Minimale opbouw	Deklaag: Dikte laag Beton gestort 180 mm Fundering: Zandbed 300 mm	R
		Minimaal 1,50m breed tussen fietspad en rijbaan	R
	Kantopsluiting	Geen	R
	Afwatering	In de berm	A
	Markering bij 2 rijrichtingen	Onderbroken 0,3 – 2,7 as-streep	R

3 RIOLERING

RIOLERING	
Algemeen	**Voorwaarde**
Verwijzing naar gerelateerde documenten	Voldoen aan de richtlijnen van de aangrenzende waterschappen en landelijke richtlijnen, o.a. voor waterberging en vuilemissie;
	Handhaven van het GRP van de gemeente Noardeast-Fryslân of meest recente versie;
	Het door de projectontwikkelaar/aannemer gemaakte rioleringsplannen dienen ter beoordeling en goedkeuring aan de afdeling Behear Openbare Werken te worden voorgelegd;
	De ten behoeve van het rioleringsplan gebruikte rekenmethodiek(en) dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Behear. Zonodig op kosten van de aanvrager aanvullende berekeningen voor aansluiten op het bestaand rioolstelsel
	Bij het rioleringsplan dient uitgegaan te worden van de door deze dienst verstrekte randvoorwaarden.
Algemene eisen	Uitgangspunt voor het ontwerp is om het regen/hemelwater rechtstreeks te lozen op oppervlaktewater of te bergen in de directe omgeving.
	Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het regenwater bovengronds af voeren. Heeft invloed op de inrichting van de openbare ruimte, wegen, verkeersmaatregelen, opsluitingen, sloten structuur, vijvers, enz.
	Het rioolstelsel te ontwerpen als een vermaasd rioolstelsel en het voorkomen van doodlopende strengen.
	Lozen van hemelwater: • 1e lozen op oppervlaktewater • 2e infiltreren in de ondergrond • 3e wadi aanleggen indien mogelijk • 4e in regenwaterstelstel
	• Het rioolstelsel afstemmen op het stelsel van watergangen.
	Kruisputten van duikers/regenwaterleidingen voorkomen.
	Bij het aanleggen van riolering dient er afstemming met domein ‘Groen’ te zijn. Hierbij wordt de bomenposter (zie bijlage 3) van toepassing verklaard.
	De aanwezig riolering in het gebied is maatgevend, eventuele het ontwerp aanpassen of nodige wijzigingen in huidig rioolstelsel (financieel) meenemen in het project.
	Putten en hoofdleidingen in de as van de rijbaan op toekomstig gemeentelijk eigendom, indien deze in particulier eigendom worden geprojecteerd zal de gemeente deze niet in eigendom overnemen.
	Aansluiten bij de landelijke kleurstelling van rioolleidingen, ook al wijkt dit op dit moment af van de gebruikte kleurstelling binnen de huidige gemeente.
	In bijlage 2 worden de algemene eisen voor uitvoering, revisie en beheer riolering nader toegelicht.
	Totdat het project is opgeleverd worden er door de gemeente geen onderhoudswerkzaamheden verricht. Door de projectontwikkelaar moet een storingsnummer worden vrijgegeven waar klachten gemeld, beantwoord en behandeld worden.
	Rioolsleuven aanvullen met zand voor zandbed.
	Om de drooglegging te bepalen zal vooraf bepaald moeten worden wat de grondwaterstanden in het gebied zijn, minimaal 1 jaar monitoren.

RIOLERING			
Onderdeel	**Voorwaarde**	**Inrichtingseis**	HH
Hoofdriool	Technische eisen	De riolen bij voorkeur onder de as van de weg;	R
		Afhankelijk van de grondgesteldheid keuzes maken m.b.t. hemelwaterafvoer, drainage, infiltratie, enz. Afstemming met directie.	R
		Tussen de leiding van schoon en vuilwater riool moet voldoende ruimte aanwezig zijn, afhankelijk van de diameter van de leidingen;	R
		Ontwerp de riolering zodanig, dat zinkers in het DWA-stelsel niet voorkomen;	R
		Maak de onderlinge afstand tussen kruisende rioolbuizen minimaal 0,15 m hoogte;	R
		Maak de minimale diameter in de hoofdleiding DWA Ø 250 mm & HWA Ø 315 mm)	R
	Materialen	Gebruik voor leidingen ≤ Ø 315 mm: (gerecyclede) PVC-buizen met vaste rubberring, klasse SN 8, KOMO KEUR	R
		Gebruik voor leidingen > Ø 315 mm: betonbuizen mof/spie met lamelring/easylock of met geïntegreerde rubberring;	R
		Aansluiten bij de landelijke kleurstelling van rioolleidingen	R
	Uitstroom-voorziening	HWA-riolen die (op maximaal hoogste waterstand) onderwater lozen op oppervlaktewater moeten ter plaatse van de uitstroomvoorziening voorzien zijn van een (handbediende) afsluiter;	R
		Bij HWA-riolen die bovenwater lozen, dient een uitstroomvoorziening te komen;	R
		De HWA-Riolen dienen bereikbaar te zijn t.b.v. beheer en onderhoud.	
Persleiding	Technische eisen	Zorg dat de minimumsnelheid in de persleiding 0,70 m/sec. is en maximaal 1,50 m/sec.	R
		Zorg bij persleidingen dat een minimale dekking van 1 m en waar mogelijk een dekking van 1,20 m aangelegd wordt.	R
	Materialen	Voer persleiding uit in HPE, drukklasse minimaal 0,6 MPa, een en ander afhankelijk van opvoerhoogte pomp.	R
Gemalen	Technische eisen	Plaats de relevante rioolgemalen in aansluiting op het rioleringssysteem (zie bijlage 2: riolering - standaard rioolgemalen).	R
		Een vuilwatergemaal dient minimaal 50 meter van de dichtstbijzijnde woning te worden geplaatst.	R
		Ieder gemaal dient bereikbaar te zijn voor een vrachtauto	R
		Maatvoering wordt bepaald door de pompenleverancier. Uitgangspunt is een natte pompopstelling;	R
		Pompputten waarin H2S gas kan ontstaan, moeten worden voorzien van een coating/kunststofbeplating ten behoeve van het voorkomen van aantasting van het beton. Overige technische specificaties zijn afhankelijk van de functie van de pompput en dienen in overleg met het adviesbureau IBOR te worden bepaald.	R
	Materialen	Gebruik een pompput met betonnen geprefabriceerde elementen. Bij voorkeur 1 stuk.	R
Putten	Technische eisen	Putdeksels voorzien van open hijsgaten; afmetingen hijsgaten (komt vaak voor dat de puthaak niet past)	R
		Maximale afstand tussen de inspectieputten is 60 m	R
		De inspectieputten dienen toegankelijk te zijn voor inspectie- en reinigingswerkzaamheden;	R
		De inspectieputten moeten voldoen aan de gestelde verkeersbelasting met een minimale afmeting van 800 x 800 mm.	R
		lozingsputten moeten geschikt zijn tegen aantasting van H2S, dit zijn in principe kunststofputten, tevens moet ook de eerste 30 m van de aansluitende leidingen van kunststof te zijn.	R
		De rand van een inspectieput dient op gelijke hoogte met de aanwezige verharding of maaiveld te worden gezet.	R
	Materialen	Inspectie-putten voorzien van een stroomprofiel	R
		Op de inspectie-putten gietijzerenrand met de opschriften HWA= "RW"(RegenWater) of DWA= "VW" (VuilWater);	R
		Bij een overgang van persleiding en vrijvervalleiding dient een kunststof ontvangput van minimaal Ø 800 mm te worden aangebracht. De aansluitende riolering moet van PVC of met kunststofbekleed beton worden voorzien;	R
		De afdekking van de inspectieput dient te bestaan uit een putrand met deksel fabricaat TBS, type VEPRO, randhoogte 240 mm 3223-VR-Vepro (met ontluchtingsgaten), of gelijkwaardig.	R

Kolken	Technische eisen	Uitgangspunt is geen kolken toepassen	R
		Plaats kolken of een vervangend systeem passend bij de watersysteembenadering	R
		De kolken en ook het HWA dienen indien de mogelijkheden er zijn te worden afgekoppeld op natuurlijke watergangen/ bergingen.	R
		Plaats bij parkeervakken de kolken op kruising van de molgoot en scheiding tussen de parkeerplaatsen;	R
		Situeer in de nabijheid van elk tangentpunt een kolk. Plaats de kolk 1 m uit tangentpunt van de bocht.	R
		De maximale afstand tussen 2 kolken is afhankelijk van de aangesloten m² van de omliggende verharding.	R
		Houd minimaal 1m afstand tussen kolken en snelheidsremmende drempels.	R
	Materialen	Beton - Nering Bögel, of gelijkwaardig	R
		Straatkolk D1300DR – kleur standaard	R
		Trottoirkolk type G 127 LD – kleur standaard	R
Huisaansluitingen of perceelaansluiting	Woningen	Iedere woning het afvalwater (en indien van toepassing het regenwater) van woningen gescheiden aansluiten (minimaal Ø 125mm); Voor bedrijfsterreinen e.d. zie bedrijven/gestapelde woningbouw.	R
		Sluit elke woning afzonderlijk aan op het hoofdriool, om zo bij een verstopping de overlast te beperken;	R
		Plaats een kunststof erfscheidingsput (met stroomprofiel) maximaal één meter vanaf de perceelgrens op het particuliereigendom, alleen voor de DWA (voor het HWA mag een ontstoppingsstuk geplaatst worden indien gewenst).	R
		Bochten in leidingen in leidingen die de goede werking verhinderen, (zie NPR 3218-3;2019 nl) mogen niet toegepast worden.	R
		Huisaansluitingen uitvoeren in de kleur bruin/rood voor vuilwaterleidingen, in de kleur groen voor hemelwaterleidingen en voor gemengde afvoer de grijze kleur toepassen.	R
	Bedrijven/ gestapelde woningbouw	Elk bedrijf en gestapelde woningbouwcomplex worden afzonderlijk aangesloten.	R
		Plaats, indien parkeervoorzieningen op eigen terrein gecreëerd worden, voor het regenwater een inspectieput inwendig 800x800mm voorzien van GY-rand met opschrift "RW". Lijkt niet nodig/afdwingbaar	R
		Kleur zoals bij de huisaansluitingen.	R
Drainage	Technische eisen	Laat woningblokdrainage direct lozen op het oppervlaktewater, of via een eigen stelsel lozen op het oppervlaktewater;	R
		Door middel van grondwatermetingen bepalen of er drainage, infiltratieleidingen of "drenotube" dit dient goed onderbouwd te zijn. Als het grondwater te hoog is zal ook bepaald moeten worden of het maaiveld omhoog gebracht moet worden (drooglegging)	R
		Plaats een drainput bij toepassing van drainage onder bebouwing, op één meter uit de gevel waar de drainage de bebouwing verlaat. Indien de drainageleiding langer als 35 m is, dient de leiding aan weerszijden van de bebouwing te worden voorzien van een drainageput. Drainageput(ten) dienen te worden aangesloten op het drainagestelsel of direct te lozen op het oppervlaktewater;	R
	Materialen	Flexibele drainagebuis wordt vervaardigd uit hard polyvinylchloride (pvc) en moet voldoen aan KOMO en KIWA kwaliteitseisen volgens BRL 1401;	R
		Drainagebuizen zijn geperforeerd en omhuld met nylonkous;	R
		Kleur buis is crème.	R
Bluswater	Algemeen	Op aangeven van de gemeente (brandweer) dient één of meerdere bluswaterriolen te worden aangelegd en/of geboorde brandput(ten) bij industrieterreinen (zie bijlage 2 riolering - technische omschrijving brandput);	W
		Een leiding van een bluswaterriool heeft een diameter van minimaal Ø400mm	W
		Het tappunt voor de brandweer is een goed bereikbare inspectieput met gietijzeren rand met het opschrift "RW" (RegenWater) en op de deksel het opschrift "BRANDWEER"	W
		De leiding van een bluswaterriool moet vorstvrij liggen en zodanig worden aangelegd dat voldoende water (minimaal 90 m3/uur) toestroomt;	W
		Bluswatervoorzieningen en brandkranen mogen nooit in een parkeerplaats liggen en moeten altijd bereikbaar zijn.	W

4 GROEN

GROEN	
Algemeen	Voorwaarde
Verwijzing naar gerelateerde documenten	Beleidsplan 'Groen' (momenteel in concept)
	Landschapsstructuurplan/ biodiversiteitsplan – Groenstructuurplan 'Noardeast-' en Biodiversiteitsplan 'Noardeast'
Algemene eisen	Plantmateriaal moet in goede conditie verkeren en mag geen kenmerken van uitdroging en vervoerschade vertonen
	Het sortiment past bij de bodemgesteldheid, de ontstaansgeschiedenis en het karakter van NE-F. Variatie in soorten gaat ziekten en plagen tegen.

GROEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Bomen	Sortiment	Het sortiment is een bevordering voor de biodiversiteit.	R
		Samenstelling van laanbomen is gevarieerd. Dit om uitval van vatbaarheid voor ziekten en plagen te voorkomen.	R
		In ecologisch beheerde gebieden: genetisch inheems zaai- en plantmateriaal zoals bollen, bes- en nootdragende heesters, klim- en slingerplanten en bomen.	R
		De gemeente wijkt af van dit sortiment vanuit stedenbouwkundige overwegingen en op bijzondere plekken zoals in parken, op begraafplaatsen, bij monumenten en bij specifieke oriëntatiepunten. Bij zo'n plek past een bijzondere beplanting.	R
		Binnen de bebouwde kom uitheems ook mogelijk (vb. liquidambar) buiten de bebouwde kom enkel inheems; Zie beplantingslijst in bijlage 2	R
	Maatvoering	Maatvoering bomen in stedelijk gebied vanaf 14-16 tot 20-25.	R
		Maatvoering in buitengebied 14-16	R
		Bomen toepassen van een grootteklasse die afgestemd is voor de locatie; voldoende ruimte creëren om de bomen te laten groeien tot volle wasdom, dit geldt zowel boven de grond (voldoende onderlinge afstand en afstand tot verticale objecten) als onder de grond (bewortelbare ruimte); zie bijlage 3 (bomenposter)	R
		Bomen bij voorkeur minimaal 2 meter uit de erfgrens planten.	R
	Plantafstanden	Bomenrijen: • Bomenrij 1e grootte, onderlinge afstand 10-12m hart op hart • Bomenrij 2e grootte, onderlinge afstand 7-9m hart op hart • Bomenrij 3e grootte, onderlinge afstand 4-6m hart op hart	R
		Afstand tot de gevel minimaal: • 1e grootte; afstand op 8.00m • 2e grootte; afstand op 6.00m • 3e grootte; afstand op 4.00m	R
		Bomenrij afstemmen met Openbare verlichtingsplan Afstand bomen – lichtmasten minimaal: • 1e grootte; afstand op 8.00m • 2e grootte; afstand op 6.00m • 3e grootte; afstand op 4.00m	R
		Bovenstaande plantafstanden kunnen afwijkend zijn bij vormbomen (vb. zuilbuik)	R

Bomen		De plantafstand bij walbeschoeiing en/of kademuren bedraagt 2m.	R
	Afmeting plantgat	Voor zover de afmeting van het plantgat niet is aangegeven, gelden de eisen volgens de Standaard RAW 2010 H51 (of nieuwste uitgave)	R
		In de nieuwbouw moet groeiplaats minimaal (2,5 x 5 meter zijn). Dit is geldend voor bomen van de 2 en 3 grootte;	R
		Bomen van 1e grootte geldt een groeiplaats van 5 x 5 meter	R
		Is dit technische gezien niet mogelijk (bijv. door aanwezigheid kabels & leiding of een locatie in de binnenstad) dan dient een ondergrondse voorziening te worden aangemaakt); Dit in overleg met afdeling behear;	R
		Bomengrond, bomengranulaat en bomenzand voldoen aan de eisen volgens de Standaard RAW 2020? H51 (of nieuwste uitgave)	R
	Levering grond	Nieuw te leveren grond voldoet minimaal aan de volgende eisen: • pH-waarde = 6 • Organisch stofgehalte minimaal 5% • Grond dient vrij te zijn van onkruidzaden. Na levering dient een gecertificeerde leveringsrapportage aangeleverd te worden bij team Behear.;	R
		De levering van grond en/of teelaarde dient voor aanvang door de directie te worden voorgelegd, voorzien van bijbehorende certificaten	R
		Plantvak per boom 2 zak 70 liter terra actief of vergelijkbaar doormengen in plantvak; Dit geldt voor alle bomen (zowel binnen- als buiten de bebouwde kom).	R
	Boomspiegels	In gazon worden geen boomspiegels gehanteerd.	R
		Boomroosters gietijzer (zwarte laklaag) of Cortenstaal, vastmaken op fundering	R
		Stalen onderbouw thermisch verzinkt t.b.v. boomrooster	R
		Beluchtingssysteem bij bomen in verharding standaard 2 beluchtingskokers;	R
		In landelijk gebied geen gebruik gietranden en beluchting;	R
		Binnen de bebouwde kom wel toepassen van gietranden en beluchting	R
	Boompalen/-band	Buiten de bebouwde kom gebruik maken van kastanje houten palen; • Diameter = 10-12 • lengte 2,50 m; • 1 meter in de grond;	R
		Binnen de bebouwde kom verduurzaamde palen • Diameter 9-10 • Lengte 2,5m; • 1 meter in de grond;	R
		Uitgangspunt is 2 palen per boom	R
		Bomen boven maat 20-25 verankering in overleg met afdeling Behear;	R
		Boombanden type autogordel, horizontaal ongekruist aanbrengen	R
	Gietranden	Nieuw te planten bomen voorzien van duurzame gietrand. Leverancier: Rootbarrier o.g. Kleur Groen; 2 mm dik; 30 cm hoog	R
		Circa 50% van de gietrand dient in de grond bevestigd de zitten.	R
		Gietranden bevestigen aan binnenzijde boompalen;	R
		Grietrand vullen met bokashi, rekenend met circa 10 cm dikte;	R
Bosplantsoen	Sortiment	Soortenkeuze is passend bij het landschap en betreft voornamelijk genetisch inheemse soorten	R
		Menging van soorten geniet de voorkeur; Max. 20% van 1 soort per strook	R

		Langs wegen en fietspaden in verband met gladheidbestrijding soorten kiezen die goed bestand zijn tegen invloed van strooizouten	R
		Sortiment dient ingericht te worden in overleg met het afdeling behear	R
		Menging is bosplantsoen: 80%-heesters 20% bomen	R
		Bosplantsoen dient een verrijking te zijn voor de biodiversiteit	R
	Groeiplaats	Eisen teelgrond: moet aansluiten bij in de omgeving grondsoort en moet voldoen aan de eisen gesteld in de Standaard RAW 2010 H51 (of nieuwste uitgave)	R
		Nieuw te leveren grond voldoet minimaal aan de volgende eisen: • pH-waarde = 6 • Organisch stofgehalte minimaal 5% • Grond dient vrij te zijn van onkruidzaden. Na levering dient een gecertificeerde leveringsrapportage aangeleverd te worden bij team Behear.;	R
	Plantvakken	Langs sloten rekening houden met een maaipad van 3.00m breedte	R
		De rand tussen het plantvak en de eerste rij van de beplanting is eenmaal de plantafstand. Dit ter voorkoming van randsnoei	R
	Plantverband	Beplanting wordt in wildverband aangebracht	R
		Plantafstand is per soort afhankelijk	R
		Uitgangspunt is 1 stuks per 1m2	R
		Boomkronen mogen elkaar niet raken	R
		Binnen de eerste twee rijen bosplantsoen, mogen geen bomen geplant worden. Vanaf derde rij is dit toegestaan.	R
Hagen	Sortiment	Rond speelplaatsen, peuterspeelzalen, maneges e.d. geen giftige Taxus hagen aanplanten.	R
		In het assortiment komt zowel inheems als uitheems plantmateriaal voor (behalve buiten de bebouwde kom, daar alleen inheems haagplantsoen)	R
		Grootte plantmateriaal bij aanschaf: 80-100 of 100-125	R
	Groeiplaats	Eisen teelgrond: moet aansluiten bij in de omgeving grondsoort en moet voldoen aan de eisen gesteld in de Standaard RAW 2010 H51 (of nieuwste uitgave)	R
		De levering van grond en/of teelaarde dient voor aanvang door de directie te worden voorgelegd, voorzien van bijbehorende certificaten	R
		Nieuw te leveren grond voldoet minimaal aan de volgende eisen: • pH-waarde = 6 • Organisch stofgehalte minimaal 5% • Grond dient vrij te zijn van onkruidzaden. Na levering dient een gecertificeerde leveringsrapportage aangeleverd te worden bij team Behear.;	R
		Bij beukenhaag micorrhyzum toepassen	R
	Eindbeeld	Hagen zijn een structuurgevend element in de openbare ruimte en kunnen zowel in strak geschoren als losse vorm voorkomen.	R
	Plantvakken	Rekening houden met bereikbaarheid voor het onderhoud	R
		Minimale obstakelvrije ruimte is 1.50m voor machinaal geknipte hagen	R
		Haaghoogte maximaal 2.00m	R
	Plantverband	Afhankelijk van de breedte van de haag twee rijen aanplanten	R
		Haagplantsoen in driehoeksverband (verspringend) aanplanten.	R
		7 stuks per strekkende meter.	R
	Bescherming	Indien nodig hagen beschermen met een paal + gladde draadafscheiding	R

Vakbeplanting	Algemeen	Eisen teelgrond: moet aansluiten bij in de omgeving grondsoort en moet voldoen aan de eisen gesteld in de Standaard RAW 2010 H51 (of nieuwste uitgave)	R
		Nieuw te leveren grond voldoet minimaal aan de volgende eisen: • pH-waarde = 6 • Organisch stofgehalte minimaal 5% • Grond dient vrij te zijn van onkruidzaden. Na levering dient een gecertificeerde leveringsrapportage aangeleverd te worden bij team Behear.;	R
		Indien nodig hagen beschermen met een paal + gladde draadafscheiding	R
		Beplanting dient een verrijking te zijn voor de biodiversiteit	R
Heesters	Toepassing	Plantmateriaal aanpassen aan groeiomstandigheden (grondsoort, grondwaterstand, wel/geen verharding rondom, klimaat e.d.)	R
		Rond speelplaatsen, peuterspeelzalen, maneges e.d. geen beplanting toepassen die wespen en bijen aantrekken (zoete vruchten/bepaalde bloeiers) of beplanting met doornen of giftige bessen	R
		Bij combinatie beplantingen voldoende hoogteverschil tussen de solitair en de onderbeplanting	R
Rozen	Toepassing	Alleen goed sluitende, bodembedekkende struikrozen toepassen	R
Vaste planten	Toepassing	De hoeveelheid toe te passen vaste planten per m2 is soortafhankelijk. Gemiddeld worden 9 stuks per m2 aangeplant.	R
		Binnen één jaar is een gesloten border ontstaan.	R
1-jarigen	Toepassen	Toepassen in bloembakken	R
		Selectief toepassen in combinatie met vaste planten of heesters i.v.m. het hoge onderhoudsniveau.	R
Bollen	Toepassing	Toepassing in bloembakken, beplantingsvakken bermen of grote gazons.	R
		In ecologische gebieden wordt gebruikt gemaakt van verwilderingsbollen in de vorm van stinzenbollen	R
		Selectief toepassen in combinatie met vaste planten of heesters i.v.m. het hoge onderhoudsniveau	R
Gazon	Sortiment	Graszaadmengsels verwerken binnen 1 jaar na de datum van plombering	R
		Intensief gazon: toe te passen standaard grasmengsel = Type R1:	R
		Gemiddeld wordt 1,5 kg per are gerekend	R
		Extensief (bloemenweide gazon: Toe te passen standaard grasmengsel -> G2 en A6 overige soorten in overleg. Dient passend te zijn bij grondsoort;	R
		Gemiddeld wordt 1,5 gram per m2 gerekend	R
	Groeiplaats	Eisen teelgrond: moet aansluiten bij in de omgeving grondsoort en moet voldoen aan de eisen gesteld in de Standaard RAW 2010 H51 (of nieuwste uitgave)	R
		De levering van grond en/of teelaarde dient voor aanvang door de directie te worden voorgelegd, voorzien van bijbehorende certificaten	R
		Nieuw te leveren grond voldoet minimaal aan de volgende eisen: • pH-waarde = 6 • Organisch stofgehalte minimaal 5% • Grond dient vrij te zijn van onkruidzaden. Na levering dient een gecertificeerde leveringsrapportage aangeleverd te worden bij team Behear.;	R
	Eindbeeld	Intensief: gazon, strak geschoren gras met een cultuurlijk uiterlijk	R
		Extensief: lang gras, met een natuurlijk uiterlijk	R
	Inrichting	Grastaluds maximaal 1:3 of flauwer	R
		Minimale breedte van een grasstrook is 1.00m	R
		Er moet rekening worden gehouden met een plek waar de maaimachine het gras kan oprijden	R

		Zo weinig mogelijk obstakels plaatsen in gazons i.v.m. maaien	R
Bermen	Sortiment	Betreffende een ecologische, natuurlijke berm met een lagere maaifrequentie	R
		Inzaaien bermen mengsel Bar Roadside B3 van Barenbrug. Of gelijkwaardig	R
		Zaaidichtheid van 15 gr per m2	R
		andere mengsel in overleg met de directie;	R
	Groeiplaats	Conform voorwaarden aanleg vanuit leverancier -> overleg met directie;	R
	Inrichting	Vermijd steile taluds, steiler dan 1:3	R
		Minimale breedte bermen is 2.50m	R
		Bermen langs een slootkant voorzien van een maaipad	R

5 KUNSTWERKEN

KUNSTWERKEN	
Algemeen	Voorwaarde
Verwijzing naar eigen gerelateerde documenten	CROW-CUR Rapport 213:2022 – Handboek Hout in de grond-, weg- en waterbouw;
Algemene eisen	Levensduur van de kunstwerken conform bijlage 1

KUNSTWERKEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Civiele kunstwerken algemeen	Materiaal Locatie	Materiaalkeuze ter goedkeuring voorleggen aan afdeling 'Kunstwerkenbeheer'	R
		Het uitgangspunt is dat we geen ruwe oppervlaktes hebben na oplevering	R
		De keuze houtsoort op basis van bijlage 5.	R
		Indien staal toegepast; alleen RVS, cortenstaal of thermisch verzinkt staal.	R
		Het ontwerp moet duurzaam, vandalismebestendig, onderhoudsarm en de te onderhouden onderdelen moeten toegankelijk/ bereikbaar zijn.	R
		Kwaliteitsniveau, de vormgeving en de constructiewijze van het werk afstemmen met de leefomgeving.	R
		Zichtbaar beton moet behandeld worden met antigraffiti PPS 20 of gelijkwaardig.	R
		Geen donkere hoekjes creëren die sociaal onveilige situaties kunnen veroorzaken;	R
	Locatie	Kunstwerken moeten goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor inspectie en onderhoud.	R
	Ondergrond omg.	Fundering afstemmen op bodemeigenschappen. Fundering afstemmen op berekende belasting.	R
Vaste bruggen	Algemeen	De vaste bruggen moeten voldoen aan de Eurocode	W
		Brugdek van houten brug voorzien van anti-sliblaag. De antislip heeft een minimale levensduur van 10 jaar. Anti-sliblaag aanbrengen in groefjes.	R
	Afwatering	Brug voorzien van afwatering om uitspoeling en plasvorming te voorkomen middels goten en afwateringsbuizen door het brugdek;	R
	Omgeving	Taluds onder brug onderhoudsarm bekleden, aan weerszijden doorlopen tot 1m buiten de brug; Minimaal bekleden met graskeien.	R
	Leuningen	Leuningen moeten minimaal 1,30m hoog zijn en voorzien zijn van minstens 2 onderliggende leuningen en 1 schamprand van minimaal 50 mm. Toepassen stootrand in overleg met afdeling 'Project en realisatie'	R
Beweegbare bruggen	Algemeen	De bruggen moeten voldoen aan de NEN 2767 inspectie en de NEN 3140 Keuring	W
	Materialen	De materialen en componenten dienen vooraf voorgelegd worden aan afdeling kunstwerkenbeheer van de gemeente	R
	Inrichting	Bij de inrichting dient rekening worden gehouden met de veiligheid van zowel de bedienaar, als de vaarweggebruiker	R
Duikers	Technische eisen	Ontwerp in overleg met afdeling 'Project en realisatie'	R
		30% of 0,25m van de duiker moet boven waterpeil liggen. Duikers moeten altijd voldoen aan de eisen van het Wetterskip	R
		Duiker moet van beton zijn	R
		Dient te zijn voorzien van een markeringspaal met een witte kop;	R
		In ecologische verbindingszones moeten ecologisch vriendelijke duikers toegepast worden; duikers met een droge doorgang voor fauna. Andere optie is het aanleggen van een loopplank t.b.v. de fauna	A
Stuwen	Ontwerp	Ontwerp in overleg met de afdeling 'Project en realisatie', Behear en Wetterskip Fryslân.	R

6 WATERGANGEN

WATERGANGEN	
Algemeen	Voorwaarde
Verwijzing naar gerelateerde documenten	Beleidsplan 'Kunstwerken en Oevers 2022'
	De documenten: 'Leidraad Watertoets – Wetterskip Fryslân', 'Beleidsregels Waterkwantiteit (overheid.nl) en de Friese Klimaatatlas van het Wetterskip Fryslân.
Algemene eisen	Realisatie van watergangen dient te allen tijde in afstemming te zijn met team behear en het Wetterskip Fryslân.
	Bij het realiseren van watergangen en wateren dient rekening gehouden te worden met beheer en onderhoud.

WATERGANGEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Watergangen	Inrichting	Watergangen dienen een minimale diepte te hebben van 50 cm.	R
		Bij vaarwateren zijn diepte vereist conform de diverse vaarklassen	R
		Bij realiseren van wateren en watergangen worden geen waterplanten aangebracht.	
Recreatieve wateren	Inrichting	Bij het aanleggen van recreatieve wateren wordt rekening gehouden met aanlegplekken (vb. bij visvijvers, kanovijvers, etc.)	
Bermen	Inrichting	Bermen langs watergangen dienen een minimale breedte te hebben van 6m (m.u.v. situaties waar wegen aanwezig zijn. Hiermee realiseren we schouwpaden t.b.v. onderhoud.	R

7 BESCHOEIINGEN

BESCHOEIINGEN	
Algemeen	Voorwaarde
Verwijzing naar gerelateerde documenten	Beleidsplan 'Kunstwerken en Oevers 2022'
	CROW-CUR Rapport 213:2022 Handboek Hout in de grond-, weg- en waterbouw
Algemene eisen	Voorkeur voor onbeschoeide natuurlijke oevers voor watergangen in eigendom van de gemeente
	Levensduur beschoeiingen conform bijlage 1
	In ecologische gebieden hebben natuurvriendelijke oevers de voorkeur

BESCHOEIINGEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Beschoeiingen	Materiaal	Oeverbeschoeiing afstemmen op de lokale situatie en ondergrond (bodemsoort)	R
		Gebruik voor beschoeiingen milieuvriendelijke materialen (bij gebruik van hardhout alleen hout toepassen met FSC-keurmerk & PEFC-keurmerk. Zorg voor duurzame materialen met mogelijkheden tot hergebruik.	R
		Onbehandeld ijzer en roestvrij staal, andere metalen met een coating mits deze geen koper PAK of tin bevat	R
		De keuze voor materiaal is, naast de beoogde levensduur, ook afhankelijk van de risicoklassen. Deze worden nader beschreven in bijlage 5.	R
		Damwanden uitgangspunt is toepassen van verankerd damwand. Toepassing in overleg met team Behear o.b.v. constructieve berekening bepalen wat benodigd is (verankerd of onverankerd);	R
	Inrichting	Maximale talud helling 1:2,5	R
		Een fauna uittrede plaats (FUP) voor dieren plaatsen in de beschoeide oever, aanbrengen per 300m	R
	Realisatie	Beschoeiing afstemmen op omgeving en gebruik bv. Kademuren, steigers en aanlegplaatsen voor schepen etc.	R
		Bij beschoeiingen bestaande uit palen en hardhouten schotten schothoogte minimaal 1.00m voorzien van geotextiel. Afmetingen palen en schotten afgestemd op de situatie.	R
		Bevestigingsmateriaal RVS-304, volgring en moer	R
		Aanbrengen dekplank op de beschoeiing. Afmeting afhankelijk van de beschoeiing. Dikte dekplank minimaal 2,5 cm.	R
Aanlegplaats boten	Inrichting	Bij aanlegplaatsen boten standaard een roestvrijstalentrap aanbrengen. Materiaal in overleg met afdeling 'Beschoeiingenbeheer'.	R
		Minimaal 3 trede onderwater (60 cm onder water)	R

8 OEVERS

OEVERS	
Algemeen	Voorwaarde
Verwijzing naar gerelateerde documenten	Beleidsplan 'Kunstwerken en Oevers 2022'
Algemene eisen	Voorkeur voor onbeschoeide natuurlijke oevers voor watergangen in eigendom van de gemeente
	In ecologische gebieden hebben natuurvriendelijke oevers de voorkeur

OEVERS			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Natuurlijke oevers	Helling	In verband met veiligheid en maaibaarheid taluds langs watergangen, deze niet steiler aanleggen dan 1:3	R
		Het onderwatertalud (helling) mag niet steiler zijn dan 1:2	R
		Ecologische oevers streven van steilheid 1:10 zijn.	R
		Plasberm minimale breedte 1.00m, situering op minimaal 0.20m diepte	R
		Plasberm bij voorkeur aan de zonzijde van het profiel realiseren.	A
	Groeiplaats	Bij aanleg van natuurvriendelijke oever dient er een ongestoord profiel de basis te zijn	R
	Inzaaien	Taluds inzaaien met schraal graszaad, afhankelijk van de lokale grondsoort en mate van verschraling.	A
		Natuurvriendelijke oevers niet inzaaien met graszaad. Spontane ontwikkeling vegetatie heeft de voorkeur.	R
Wadi's	Toepassing	Wadi's inzaaien met geschikte gras/bloemenmengsel, afhankelijk van grondsoort. Keuze in overleg met afdeling Behear. Dit dient te gebeuren in afstemming met afdeling 'Groen'.	A
		Wadi's niet steiler aanleggen dan 1:2.	R

9 VERLICHTING

VERLICHTING	
Algemeen	Voorwaarde
	NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) uitgave met aanbevelingen over verlichting van NSVV en NEN in 2002
Algemene eisen	Houd lichtmasten bereikbaar voor een hoogwerker, i.v.m. onderhoud en vervanging lampen;
	Verkeersveiligheid en sociale veiligheid dienen zoveel mogelijk te worden gewaarborgd;
	Het verlichtingsplan (situering, mastafstanden, lichtniveaus etc.) wordt opgesteld en/of getoetst namens de gemeente;
	Lichtvervuiling wordt voorkomen/verminderd door gebruik te maken van grenswaarden zoals aangegeven in de richtlijn Lichthinder van de NSVV;

VERLICHTING			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Openbare verlichting	Technische eisen	Lichtkleur wit i.v.m. herkenning gelaatsuitdrukking voor LED-kleurtemperatuur 3000K.	R
		Model armatuur en aantal leds /armatuur afhankelijk van lichttechnische berekening.	R
		Gestuurd wordt op voldoende verlichting waarbij de NPR 13201:2017 het uitgangspunt is.	R
		Openbare verlichting altijd middels apart ov-kabel.	R
		Armaturen dienen geschikt te zijn voor detectoren. Deze detectoren zorgen voor gunstig energiegebruik. Aanbeveling is Zhaga-connectoren en SR-drivers.	R
	Materiaal	Bij te maken keuze voor materialen, maken we gebruik van de “Leidraad circulariteit OVLNL 2017” om de circulaire economie te stimuleren.	R
		Toepassen duurzame materialen en energiezuinige lampen.	R
		Lichtmast thermisch verzinkt, tot 0.50cm boven maaiveld voorzien van grijze keramische coating	R
		Standaard of aanvullende bijzondere verlichting in LED-uitvoering.	R
		Bij nieuwbouw-, reconstructie en vervangingsplannen worden thermisch verzinkte stalen masten toegepast.	R
		Bij nieuwbouw-, reconstructie en vervangingsplannen worden LED-armaturen toegepast	R
	Kleur	Lichtmasten, kleur passend bij de omgeving, voorzien van keramische coating	R
	Locatie	Bij parken en recreatiegebieden worden alleen de hoofdroutes verlicht.	R
		In nieuwe parken en buitengebieden verlicht de gemeente Noardeast-Fryslân in principe niet, tenzij de verkeersveiligheid of sociale veiligheid in het geding is en alternatieven onvoldoende oplossing bieden.	R
		Bij bestaande parken en buitengebieden zal bekeken worden of bestaande verlichting daar moet blijven of dat verlichting gedurende een periode van de nacht uit kan.	R
		Voorkeur is de “zig-zag” opstelling, uitgezonderd in bochten	R
	Afstand tot bomen	Afstand bomen – lichtmasten minimaal: bij 1e grootte bomen 8.00m bij 2e grootte bomen 6.00m bij 3e grootte bomen 4.00m	R
	Bewegwijzering	Verlichtings- en verkeerslichtarmaturen zoveel mogelijk combineren met bewegwijzering.	R
	Afwerking bestrating	Na plaatsing lichtmast opening aanvullen met zand, zonodig lichtmasten verankeren	R

10 SPEELTOESTELLEN

SPEELTOESTELLEN	
Algemeen	Voorwaarde
Verwijzing naar gerelateerde documenten	Raadsvoorstel 'Harmonisatie speelvoorzieningenbeleid gemeente Noardeast- (2021)
Algemene eisen	Speeltoestellen moeten voldoen aan de normen van de Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen (WAS) en de daarbij horende NEN-EN normen van het Nederlands Normalisatie-instituut (NEN), o.a.: Algemene veiligheidseisen voor speeltoestellen en valdempende ondergronden. Aanvullende bijzondere veiligheidseisen voor schommels, glijbanen, kabelbanen, draaitoestellen en wiptoestellen. Leidraad voor de plaatsing, controle, onderhoud en gebruik.
	Speeltoestellen dienen te zijn gekeurd (typekeuring c.q. individuele keuring)
	Inrichting en aantal speeltoestellen afstemmen op doelgroep en leeftijdscategorie volgens 'Raadsvoorstel 'Harmonisatie speelvoorzieningenbeleid gemeente Noardeast-' en in overleg met team Behear.
	Speelwaarde op speelplaatsen verhogen door een combinatie van aspecten: snelheid (glijbaan), geborgenheid (speelhuisje), beweging (wip, schommel), afwisseling (speelcircuit, combitoestel), creativiteit (bouwspeelplaats, zand/water), hoogte (klimrek) of samenwerking (hutten bouwen)
	Het initiatief voor aanvraag en realisatie komt vanuit speeltuinverenigingen, dorpsbelangen en/of wijkraden. Zij vragen subsidies aan waarmee toestellen worden gefinancierd. Onderhoud en keuringen worden na oplevering verantwoordelijkheid van de gemeente.

SPEELTOESTELLEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Speeltoestellen	Materiaal Locatie	Speeltoestellen moeten gemaakt zijn van duurzame materialen, bij gebruik tropisch hardhout alleen hout toepassen wat is voorzien van een FSC-keurmerk	R
	Plaatsing	Plaatsing uitsluitend door de leverancier;	R
		Plaatsing speeltoestellen conform aangegeven richtlijnen voor vrije valruimte en speelruimte	R
		Speelplaatsen situeren op een centrale, sociaalveilige plek; Rekening houdend van spreidingsbeleid;	R
		Afscheiding van speelplekken in overleg met afdeling Behear;	R
		Veilige bereikbaarheid, maken van goede oversteekplaatsen bij grotere wegen;	R
		Obstakelvrije zone van 2m rond speeltoestellen t.b.v. maaivoertuigen;	R
		Aanleg groenvoorzieningen (bijv. bomen en struiken) in overleg met team Behear;	R
	Ondergrond	Valdempende ondergronden aanbrengen onder & rond speeltoestellen, dikte en type materiaal afhankelijk van de hoogte van het toestel. Valdempende ondergrond in overleg met Team Behear;	R
		Valdempende ondergronden: gras, EPDM-doorgroeitegel of een EPDM-tegel	R
		Geen gebruik van kunstgras, houtsnippers, grof zand, rubberen tegels (die niet voldoen aan de PAX-norm) en/of rubber gietvloer toepassen als valdempende ondergrond	R
		EPDM-tegels aanbrengen onder toestellen die wettelijk gezien op gras mogen staan t.b.v. voorkomen van slijtageplekken (bijv. onder een schommel).	R

11 STRAATMEUBILAIR

Straatmeubilair	
Algemeen	Voorwaarde
Verwijzing naar gerelateerde documenten	-
Algemene eisen	Meubilair dient gemaakt te zijn van duurzame materialen, is van hoogwaardige kwaliteit en is gebruik- en onderhoudsvriendelijk
	Uitsluitend toepassen dat is voorzien van een FSC-keurmerk
	Meubilairlijn is een samenhangend geheel zowel binnen de verschillende ambitieniveaus als in kleur en uitstraling
	Plaatsing van meubilair of gebruik van materialen anders dan aangegeven in overleg met het adviesbureau IBOR.
	Meubilair dient gemaakt te zijn van duurzame materialen, is van hoogwaardige kwaliteit en is gebruik- en onderhoudsvriendelijk

SPEELTOESTELLEN			
Onderdeel	Voorwaarde	Inrichtingseis	HH
Zitbanken	Materiaal en model	Recreatiebank hardhout, met twee latten als rugleuning en twee latten als zitting. Latten eiken gelakt, poten zwart gelakt. Type Kompan Avenue	R
	Locatie	Plaatsing bij voorkeur tegen beplantingsvak of tegen gevel. Zitcomfort zeer belangrijk, altijd voorzien van rugleuning.	R
		Plaatsing in betonfundering, bestrating loopt onder de bank door.	R
		Geen banken plaatsen in gazon of beplantingsvak zonder verharding onder zitbank	R
		Plaatsing solitair of in rij mogelijk, onderling afstand 0.10m. Rekening houden met voldoende beenruimte aan de voorzijde van de bank.	R
		Zithoogte 45cm t.o.v. maaiveld.	R
		Bestrating naast bank aanbrengen voor rolstoel in gebieden met veel mindervaliden	R
		Stalen onderbouw thermisch verzinkt t.b.v. boomrooster	R
		Beluchtingssysteem bij bomen in verharding standaard 2 beluchtingskokers;	R
		In landelijk gebied geen gebruik gietranden en beluchting;	R
		Binnen de bebouwde kom wel toepassen van gietranden en beluchting	R
Afvalbakken	Materiaal en model	Recreatiegebieden -> kliko's tijdens seizoen (in afvaleiland of in beugel); RWS-picto's toepassen voor afvalscheiding;	R
		OV-routes -> Bammens Capitole of vergelijkbaar (50 ltr) RAL 6018 heldergroen met asbak en inworpverkleiner; screen beschikbaar met gemeentelogo;	R
		Schoolroutes/fietspaden -> Stedon blikmikkers met minicontainer binnenbak (140 ltr); RAL 6018 heldergroen; gemeentelogo	R
		Winkelpleinen -> SULO Phoenix (3x50 ltr); RWS-picto's toepassen voor afvalscheiding; gemeentelogo	R
	Locatie	Plaatsing in het zicht, in het licht en 'in de loop'.	R
Antiparkeervoorziening/ afsluitpalen	Materiaal en model	Vaste paal Erdi model 90 basic rood-wit SD thermisch verzinkt + poedercoating,	R
		Neerklapbare paal Erdi model 160/120 met kroonslot en sleutelblokkering. Thermisch verzinkt + poedercoating in rood-wit SD	R
		Diamantkoppaal, recycled materiaal, met vellingkanten 15x15 eventueel met reflecterende band ingefreesd 18x4cm. Ankergat en ankerstaaf, lengte 140 cm.	R
Hekwerken	Materiaal en model	Keuze uit 3 typen hekwerken: 1. Plantsoenhek -> Buishek ter bescherming van beplanting	R

		2. Spijlenhekwerk -> Type hekwerk sluit goed aan bij historische omgeving Staafmathekwerk -> goedkoper hekwerk, passen bij vele gebruiksdoeleinden	
		Hoogte 0,80m ter omkadering van plantsoenen, parken of speelplekken.	R
		Hoogte 1.40m en 1.80m ter afscherming van terreinen en stegen	R
	Plantsoenhek	Buishek hoogte 0.40m	R
		Ralkleur 6009 donkergroen	R
	Spijlenhekwerk incl. poorten	Spijlenhekwerk inclusief (rolstoeltoegankelijke) poorten	R
		hoogte 0.80m, 1.40m of 1.80m.	R
		Ralkleur 6009 donkergroen	R
		spijlen van massief staal.	R
		Hoogte 0.80m voorzien van een dubbele bovenligger i.v.m. veiligheid spelende kinderen.	R
		Hekwerk bestaande uit gelaste panelen van ca. 2,4 meter lang.	R
		Bevestiging door middel van blinde verbinding aan de tussenpalen.	R
		Panelen bestaan uit: onder- en bovenligger van kokerprofiel 50x25x2 mm., en ingelaste spijlen Ø 22 mm. (h.o.h. spijlen 100 mm).	R
		Staanders van verzinkte kokers van 60 mm, ca 80cm in de grond plaatsen.	R
		Het geheel is volbad verzinkt volgens de NEN-EN-ISO 1461 norm en gecoat volgens de NPR-5254 norm.	R
		Poorten zijn rolstoeltoegankelijk	R
	Staafmathekwerken incl. poorten	hoogte 0.80m, 1.40m of 1.80m.	A
		Ralkleur 6009 donkergroen.	R
		Staafmathekwerken bestaande uit gelaste panelen van 250 cm lang.	R
		Bevestiging met vandalisme ongevoelige afdeklijst aan de tussenpalen, waarbij de bevestigingsmiddelen niet zichtbaar zijn met aan de bovenzijde een afdekkap	R
		Panelen bestaan uit gelast draadwerk vertikaal enkel 6 mm en horizontaal dubbel 8 mm.	R
		Maaswijdte van de panelen is 50x200 mm.	R
		Staanders bestaande uit een kokerprofiel 60x40 mm. Deze moeten voldoende in de ondergrond verankerd worden. Het geheel is volbad verzinkt volgens NEN en ISO 1461 norm	A
		Poorten zijn rolstoeltoegankelijk	R
Fietsvoorzieningen	Materiaal en model	Maatwerk, afstemming in overleg met het adviesbureau IBOR.	R
	Locatie	Plaatsing bij openbare voorzieningen, bv. bushaltes en recreatiegebieden. Aantal afhankelijk van gebruiksintensiteit in tabel 6.3/13 ASVV 2012 (of nieuwste uitgave) zijn kencijfers opgenomen voor verschillende voorzieningen.	R
		Hoog/laag systeem toepassen bij ruimtegebrek. Fietssysteem op 1 niveau is gebruiksvriendelijker en veelal voorzien van antidiefstal maatregelen. Zorgen voor een goede verankering in de ondergrond	R
Nutsvoorzieningen	Materiaal en model	Ralkleur kasten en trafo's in plantsoen groen, Ralkleur 6009 Boswachtergroen. In bestrating of tegen de gevel Ralkleur 7044 standaard grijs. Voorzieningen voorzien van antigraffiti en anti aanplak coating. Ralkleur 7021 voor stadscentrum – Lichtmasten en straatmeubilair	R
	Locatie	Bovengrondse voorzieningen voor nutsbedrijven worden bij voorkeur geïntegreerd in een bouwwerk, waar dit niet mogelijk is moet in het maaiveldontwerp rekening worden gehouden met een optimale inpassing bv. achter het trottoir	R
		Plaatsing zo veel mogelijk tegen gevels. Locatie in overeenstemming met afdeling Behear en grondzaken (i.v.m. opstelrecht).	R

BIJLAGEN

Bijlage 1: Levensduur elementen

Levensduur elementen	Element	Levensduur
Beheerdiscipline	Element	Levensduur
Civiele kunstwerken	Composietbruggen	100 jaar
	Betonnen bruggen, viaducten, duikers en tunnels	80 jaar
	Stalen bruggen	100 jaar
	Houten bruggen	30 jaar
	Houten beschoeiing	25 jaar
	Composiet beschoeiing	40 jaar
	Houten damwand, kademuur	30 jaar
	Stalen damwand, kademuur	50 jaar
	Betonnen damwanden	70 jaar
	Schanskorven	50 jaar
	Taludtrappen	80 jaar
	Geluidsscherm	25 jaar
	Steigerhout	30 jaar
Riolering		
Wegen en verkeer	Alle verhardingen inclusief verhardingen	40 jaar
Speelvoorzieningen	Speelvoorzieningen	15 jaar

Bijlage 2: Uitvoering, revisie en beheer riolering

Uitvoering Riolering	
Element	**Voorwaarde**
Uitvoering	**Rioleringsplan** - Rioleringsplan op schaal 1:1000 of 1:2000 te worden getekend; - Geef de begrenzing van het rioleringsgebied aan in het rioleringsplan; - De rioleringsplannen hebben betrekking op de gehele planlocatie. - Houd rekening met de eventueel reeds aanwezige rioleringen in het gebied. Dit vanwege de huidige i.c.m. het uit te breiden capaciteit. - Geef de opzet van het nieuwe rioleringssysteem aan in het rioleringsplan incl. putnaam/leidingnaam, hoogtes maaiveld/bovenkant put en binnen onderkant buis/put (t.o.v. NAP), evenals de afmetingen/diameter, strenglengte en stroomrichting van de buis. - De inspectieputten dienen codenummers te krijgen die bij de gemeente Noardeast-Fryslân (afdeling Riool en water) bij de beheerder te worden opgevraagd. Deze unieke nummers moeten in alle documenten, inspecties en rapportages worden gebruikt. Dit geldt ook voor de leidingnamen; - Geef de toekomstige minimumweghoogten ten opzichte van N.A.P. aan; - Geef de overstort(en) weer met drempelbreedte en drempelhoogte ten opzichte van N.A.P; - Uit het rioleringsplan moet de samenhang met omliggende gebieden blijken; - De gemeente en het waterschap dienen het rioleringsplan vooruitvoering goed te keuren.
	Nieuwbouw en sloop woningen (belendingen) - De verplichtingen en voorwaarden die de gemeente stelt op hun rioolstelsel dienen te worden opgenomen in de vergunning van zowel sloop als nieuwbouw van woningen (belendingen). Onder meer de onderstaande punten kunnen als uitgangspunt worden beschouwd. - Bij het aansluiten van een nieuw te bouwen woning op het rioolstelsel, dient bij het bouwrijp maken van de kavels voor DWA (**bruine buis)** & HWA grijze buis te worden toegepast incl. een ontstoppingsstuk. De aannemer dient deze na leggen in te meten en in Microstation of AutoCAD formaat aan te leveren. Evenals de aansluiting van iedere kavel in pdf. - Verplichting gemeente: dient bij het verstrekken van de bouwvergunning de locaties van de ontstoppingstukken en huisaansluitingen (revisie) mee te leveren. Het aansluiten van het riool dient de bewoner vervolgens zelf te verzorgen. De bewoner dient dit 2 weken van tevoren te melden bij de gemeente. De gemeente zal de aansluiting van de gerealiseerde woning controleren op de juiste aansluitingen van DWA en HWA. Ook worden de onstoppingsstukken ingemeten t.o.v. de woning. De bewoner krijgt hier vervolgens een uitdraai van in pdf; - Bij het slopen van een woning of object dient de aannemer van tevoren de ontstoppingstukken van de DWA & (HWA) op te graven en af te doppen. Dit om het inlopen van het rioolstelsel te voorkomen. - Verplichting gemeente: dient bij het verstrekken van de sloopvergunning de locaties van de ontstoppingstukken en huisaansluitingen (revisie) mee te leveren. - De Omgevingsdienst Fryslân dient hier erop toe te zien of er door de aannemer wordt voldaan aan de gestelde verplichtingen en voorwaarden omtrent het rioolstelsel.
	Berekening Rioleringsplan (uitgangspunten) - Ga uit van de eisen van Wetterskip en de gemeente Noardeast-Fryslân; - Bereken de vuilemissie en geef deze weer; - Gebruik voor afvalwater: • verhang tussen 1:300 en 1:500; • minimum afmeting DWA-riolen Ø 250 mm. • minimum gronddekking op de leidingen 1 m, waar mogelijk 1,20 m. - Gebruik voor hemelwater: • het verhard oppervlak zoals dat in het betreffende gebied zal worden aangelegd.

	• maximum stijghoogte in de leidingen bij genoemde regenintensiteit 0,30 m • onder wegpeil; • minimum afmeting verzamelriolen Ø315 mm; • minimum (grond)dekking op de leidingen 1 m; • aansluitingen van de leidingen op de waterpartijen onder de waterspiegel voorzien van een afsluiter. • buizen met een uitstroombak of een voorziening in combinatie met een damwand.

Oplevering/ revisie riolering	
Element	Voorwaarde
Oplevering/ Revisie	- De projectontwikkelaar/aannemer dient revisie te maken van alle ondergrondse onderdelen als: riolering, duikers, putten, inlaten, erfscheidingsputten, persleidingen, drukriolering e.d. De projectontwikkelaar/aannemer zorgt voor digitale inmeting, in XYZ-coördinaten, van alles; - De maatvoering van de revisie uitvoeren met een nauwkeurigheid van 25 mm in het horizontale vlak en 10 mm in het verticale vlak door hem gelegde leidingen; - Riolering is geen onderdeel van de visuele rondgang; - De rioolinspectie ten behoeve van de overdracht moet worden aangeleverd aan de gemeente mag niet ouder zijn dan 30 dagen; - De gemeente Noardeast-Fryslân verstrekt aan opdrachtnemer een standaard digitaal blanco revisieschets in Microstation of AutoCAD formaat. Hierop dient de opdrachtnemer digitaal de revisie (per streng) te verwerken. Van dit voorbeeld mag niet worden afgeweken zonder toestemming van de gegevensbeheerder van de afdeling IBOR Riool en waterbeheer. De opdrachtnemer dient de volgens de onderstaande specificatie gemaakte revisiebladen zowel analoog als digitaal (pdf-formaat) in te leveren: - Gebruik voor afvalwater: • revisie datum • leiding en putnamen • diameter leiding • afmeting putten • hoogtes maaiveld/bovenkant put • hoogtes binnen onderkant buis/put (t.o.v. NAP) • strenglengte leiding • stroomrichting leiding - Voor de huisaansluitingen dient per woningen conform de bovenstaande voorwaarden een revisie te worden aangeleverd. Zowel digitaal Microstation of AutoCAD formaat en in pdf. Ook hierop dient de opdrachtnemer digitaal de revisie (per aansluiting) te verwerken; Voor het maken van een revisie dient de tekenaar zich te houden aan de richtlijn: Informatiemodel Kabels en Leidingen (IMKL) vormt een gemeenschappelijk begrippenkader voor gegevensuitwisseling voor werkzaamheden aan Kabels en Leidingen. Het IMKL is gebaseerd op NEN3610 en daarmee onderdeel van de NEN3610 familie. Hiermee wordt een standaard gecreëerd voor de gehele gemeente.

Reiniging en visuele rioolinspectie	
Element	Voorwaarde
Reiniging en visuele rioolinspectie	- Voor het uitvoeren van de visuele inspectie dienen de riolen vooraf schoon en droog te worden gemaakt. Indien nodig dienen afsluiters te worden aangebracht in de hoofdstreng. - Het voor de reiniging benodigde spoelwater kan op aanwijzing van de directie van oppervlaktewater worden betrokken. Het opgezogen rioolslib dient steekvast en voor rekening van de aannemer te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Bij de reiniging dient de druk afgestemd te worden op de lokale situatie zodat geen hinder voor aanwonenden ontstaat. - De rapportage dient te zijn opgesteld in het Standaard Uitwisselingsformaat voor Riool Inspectiebestanden en ook te worden aangeleverd op een externe harde schijf in de vorm van een usb stick of gelijkwaardig. Dit bestand dient foutloos en moet zonder foutmeldingen in te lezen zijn in de gemeentelijke beheersoftware (Obsurv/Rio GL). De inspectie dient te worden uitgevoerd conform de NEN 3399 'Buitenriolering - Classificatiesysteem bij visuele inspectie van objecten' of de meest recente en de onderstaande specifieke eisen. - Bij het begin van elke streng moeten verkort in beeld zijn: opdrachtgever, betreffende wijk en straat in de gemeente Hoogezand-Sappemeer, duidelijke omschrijving van de plaats van rioolinspectie, datum, beginput en eindput, buismateriaal, profiel, hoogte, breedte, nummer opslagschijf, beginstand teller in uren, minuten en seconden, afstand van beginput. - De gemaakte filmfragmenten dienen de naam te krijgen van de begin-en eindput code. Ook dient de omschrijving behorende bij de registratiebeelden en toestandsaspecten verkort in beeld te zijn. Indien een digitale foto wordt genomen, moet op de foto een fotonummer, zichtbaar toestandsaspect(en), unieke tellerstand en eventueel commentaar zichtbaar zijn. Zowel bij de SUF-RIB-gegevens als de videobeelden dienen de tellerstanden dusdanig te worden vermeld waarbij zonder verdere aanpassingen een 1-1 koppeling van de RIBXgegevens met de bewegende beelden op schadeniveau middels en universele viewer mogelijk is (bv Infraviewer, Rioscoop). Tevens dient op de harde schijf met de SUF-RIB-bestanden en filmbeelden een kosteloze viewer worden bijgeleverd die zonder installatie functioneert. De viewer dient een 1-1 koppeling te bezitten (klik en hebben) die bij het aanklikken van het schadebeeld het betreffende filmbeeld laat zien. Ook hellingmeting moet zichtbaar zijn in deze viewer. - De kwaliteit van de weergave op de monitor in het rioolinspectievoertuig en de digitale opname moet dusdanig zijn dat alle mogelijke toestandsaspecten goed waarneembaar zijn (scherpe beeldkwaliteit, juiste kleur en goede belichting). Indien de kwaliteit van de weergave niet voldoende is, dienen de werkzaamheden te worden gestaakt en moeten, indien mogelijk, maatregelen worden getroffen om de omstandigheden te verbeteren (bijvoorbeeld ventilatie van het riool of het verhogen van de lichtintensiteit). Indien desondanks de beeldkwaliteit niet verbetert, moet de rioolinspectie in de betreffende streng(en) worden gestaakt. Dit moet direct aan de directie worden gemeld. - De beeldkwaliteit van de opnames van een dagproductie worden gecontroleerd aan de hand van (minimaal drie) willekeurig geselecteerde strengen. Deze strengen worden geacht representatief te zijn voor de gehele dagproductie. Als meer dan één van deze drie geïnspecteerde strengen niet voldoet aan de door ons gestelde eisen voor visuele inspectie wordt de gehele dagproductie afgekeurd en dient deze door de aannemer opnieuw geïnspecteerd worden. Indien het gehele werk minder dan 3 strengen omvat is dit per streng van toepassing. De hiervoor benodigde kosten zijn voor rekening van de aannemer. - Het door de aannemer aan te leveren digitaal beeldmateriaal dient aan de volgende kwaliteitseisen te voldoen: • Medium: externe harde schijf in de vorm van een usb stick of gelijkwaardig. • Resolutie: minimaal 352 x 288 • Bitrate: minimaal 2.000 Kbps • Beeldopbouw (ook van opname): minimaal 25 fps • Opname zonder geluidsspoor - Elke opslagschijf dient een afspeelprogramma te bevatten om de videobeelden te kunnen afspelen. Het afspeelprogramma dient te werken onder Windows. Het afspeelprogramma dient de volgende opties te hebben: • Pauze van een videobeeld; • Afdruk van een videobeeld; • Opslaan van een videobeeld;

- Lijst met geïnspecteerde strengen;
- Lijst met geconstateerde schadebeelden per streng;
- Filterselectie van schadebeelden op de lijst met geconstateerde schadebeelden;
- Selectie van een videobeeld aan de hand van streng en schadebeeld;
- Mogelijkheid om videobeelden full-size weer te geven.

- De administratieve gegevens in het afspeelprogramma moeten conform de RIBXindeling worden opgeslagen en verwerkt.
- Indien aangeleverde digitale videobeelden niet voldoen aan één of meerdere eisen, dient de aannemer (op eigen kosten) nieuwe digitale videobeelden aan te leveren (per dagproductie).

- De aannemer kan een verzoek indienen de afgekeurde digitale videobeelden op bruikbaarheid te controleren. Als de directie op grond van de beeldkwaliteit de bruikbaarheid van de afgekeurde dagproductie voldoende acht, worden de onderstaande kortingen toegepast op de afgekeurde dagproductie. De dagproductie hoeft dan niet opnieuw geïnspecteerd te worden:
  - Resolutie: 25% korting op dagproductie(s).
  - Bitrate: 25% korting op dagproductie(s).
  - Beeldopbouw: 25% korting op dagproductie(s).

- Bij een opleveringsinspectie dienen alle toestandsaspecten in de te inspecteren riolen worden geclassificeerd, ook klassen 1. Hierbij kan de totale opleveringsinspectie worden afgekeurd en op kosten van de aannemer op aanwijzing van de directie door derden worden overgedaan als:
  - per streng één toestandsaspect wordt geconstateerd groter of gelijk aan klasse 2, welke in het geheel niet is gerapporteerd;
  - per streng één toestandsaspect groter of gelijk aan klasse 2 niet wordt geconstateerd, welke wel is gerapporteerd;
  - per streng één toestandsaspect wordt geconstateerd met een classificatie die één klasse hoger of lager ligt dan in het rapport is aangegeven.

- Bij een voorinspectie of reguliere inspectie zal de dagproductie van de rioolinspectie wordt gecontroleerd aan de hand van een drietal willekeurig geselecteerde strengen. Deze strengen worden geacht representatief te zijn voor de gehele dagproductie. Indien voor meer dan één van deze drie geïnspecteerde strengen één van onderstaande punten van toepassing is, wordt de gehele dagproductie afgekeurd:
  - per streng één toestandsaspect wordt geconstateerd groter of gelijk aan klasse 3, welke in het geheel niet is gerapporteerd;
  - per streng één toestandsaspect groter of gelijk aan klasse 3 niet wordt geconstateerd, welke wel is gerapporteerd;
  - per streng één toestandsaspect wordt geconstateerd met een classificatie die twee klassen hoger of lager ligt dan in het rapport is aangegeven;
  - per streng twee toestandsaspecten worden geconstateerd met een classificatie die één klasse hoger of lager ligt dan in het rapport is aangegeven. Dit geld ook voor geconstateerde toestandsaspecten klasse 2, welke niet gerapporteerd zijn. Indien het gehele werk minder dan 3 strengen omvat is bovenstaande per streng van toepassing. De afgekeurde dagproducties dienen opnieuw geïnspecteerd te worden. Ook dienen de geconstateerde afwijkingen in de eindrapportage te worden gecorrigeerd. Alle hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de aannemer.

- De rapportage van de opleveringsinspectie wordt gecontroleerd aan de hand van minimaal drie willekeurig geselecteerde strengen. Deze strengen worden geacht representatief te zijn voor de gehele dagproductie. Indien voor meer dan één van deze drie geïnspecteerde strengen één van onderstaande punten van toepassing is, wordt de gehele dagproductie afgekeurd:
  - het aangeleverde SUF-RIB-bestand en de digitale foto's en/of beelden zijn niet in te lezen in een standaard viewerprogramma zoals de Rioscoop (Moons) of Eye on Infra (MJO);
  - de teksten op het beeldscherm en/of rapportage zijn foutief weergegeven;
  - er is geen overzichtsfoto en/of foto van de toestandsaspecten groter of gelijk dan klasse 2 gemaakt

	Bij de inspectierapportage(s) dient (dienen) overzicht tekeningen bijgevoegd te zijn van de geïnspecteerde strengen met de putnummering zoals deze door de gemeente Noardeast-Fryslân (afdeling IBOR met taakveld riool en waterbeheer) is vastgesteld en verstrekt. De putnummering in de inspectierapportages, inspectie bestanden en overzichtstekeningen dient gelijk te zijn. De eventueel geconstateerde afwijkingen in de eindrapportage dienen te worden gecorrigeerd incl. het opnieuw inspecteren van de gecorrigeerde streng (met dezelfde begin- en eindputten als in de eindrapportage). De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de aannemer.

Beheer en onderhoud	
Element	Voorwaarde
Beheer en onderhoud	- Werkzaamheden aan het rioolstelsel in de gemeente Noardeast-Fryslân dienen vooraf met de rioolbeheerder te worden doorgenomen. De uit te voeren werkzaamheden dienen in het rioleringsplan te zijn omschreven. Zonder goedkeuring van het rioleringsplan mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd. Dit is niet van kracht bij eventuele calamiteiten. - De nieuw te hanteren putnummering voor een uitbreiding van het stelsel dient i.o. met de beheerder te worden bepaald. Nummering uit eigen initiatief wordt niet aangeraden i.v.m. het ontstaan van een mogelijk dubbele nummering. - Voorafgaand aan een inspectie levert de beheerder een RibX-bestand met de te inspecteren strengen incl. de benodigde informatie. Waaronder putnamen (begin en eind knooppunt), strenglengtes, diameter en locaties (straatnaam + plaats).

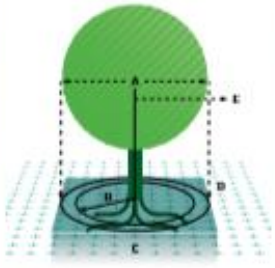
Bijlage 3: Bomenposter Boomontwerp

BOMENPOSTER

BOMENONTWERP

TECHNISCHE ONTWERPRANDVOORWAARDEN 'LAAN- & STRAATBOMEN'

ONTWERP-RICHTLIJNEN MAATVOERING



A. KROONDIAMETER Ø ONTWIKKELING (m) / OMLOOP (jaren)

Omloop	20	40	60	80 jaar
1e grootte	8	12	15	≥ 15
2e grootte	6	8	10	≥ 10
3e grootte	4	6	7	-

B. ONDERGRONDS OBSTAKELVRIJ (straal in m)

Omloop	20	40	60	80 jaar
1e grootte	1,5	2,0	2,5	3,0
2e grootte	1,25	1,5	2,0	2,5
3e grootte	1,0	1,25	1,5	-

C. BENODIGDE DOORWORTELBARE RUIMTE (m³) OMLOOP (jaren)

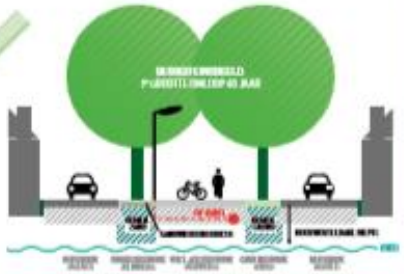
I GRONDWATERPROFIEL (m³)

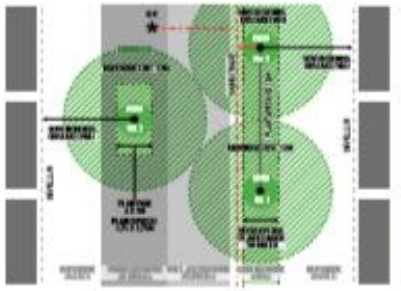
Omloop	20	40	60	80 jaar
1e grootte	10	20	25	35
2e grootte	7,5	10	15	20
3e grootte	5	7,5	10	-

II HANGWATERPROFIEL (m³)

Omloop	20	40	60	80 jaar
1e grootte	20	35	45	60
2e grootte	15	20	30	40
3e grootte	10	15	20	-

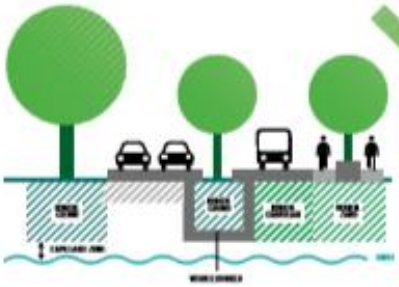
ONTWERPTEKENING RANDVOORWAARDEN





WEERGAVE OP TEKENING (OP SCHAAL)

- Keuze boomgrootte: 1e, 2e of 3e grootte (sortiment)
- Kroonontwikkeling eindbeeld (omloop: 20, 40, 60 of 80 jaar)
- Beschikbare ondergrondse groeiplaats, -ruimte
- Ondergrondse + bovengrondse obstakels
- Obstakels en obstakelvrije zones:
  - ondergronds: kabels, leidingen, riool etc.
  - bovengronds: openbare verlichting, gevels etc.



KEUZE BODEM(SUBSTRAAT) GROEIPLAATS

- Bestaande bodem (indien geschikt)
- Bomengrond (opengrondsituatie)
- Bomenzand (verharding | beperkte belasting)
- Bomengranulaat (verharding | hoge belasting)
- Wortelbunker (zeiltragende constructies)
- Sandwichconstructies (drukspreidende constructies)

ONTWERP EINDBEELD SORTIMENT-AFHANKELIJK



1e grootte kroon Ø 12 ≥ 15m
boomhoogte > 15m



2e grootte kroon Ø 8 ≥ 10m
boomhoogte 8 - 15m



3e grootte kroon Ø 4 - 7m
boomhoogte < 8m

HANDBOEK BOMEN

Goede technische randvoorwaarden borgen een beheerbaar ontwerp. In het Handboek Bomen vindt u een totaaloverzicht van (aanvullende) technische kwaliteitseisen voor een verantwoord bomenontwerp. Borg deze randvoorwaarden in uw uitvraag of gebruik ze als uitgangspunten binnen uw ontwerp!

www.

Stadswerk · NORM INSTITUUT BOMEN · vhg · NVTL · van hall larenstein

Kijk voor meer info op
www.norminstituutbomen.nl

Bijlage 4: Advies bomen- en heesterkeuze

Bomen			
Zeekleigrond	Kweldervlaktes	Kwelderwallen	Veengebied
Iep (resistent)	(resistent)	(resistent)	Beuk
Es (resistent)	Es (resistent)	Es (resistent)	Eik
Populier	Populier	Populier	Berk
Wilg	Wilg	Wilg	Els
Els	Els	Els	Zoete Kers
Linde	Linde	Linde	Wilg
Veldesdoorn	Veldesdoorn	Veldesdoorn	Paardenkastanje
Fruitbomen (divers)	Paardenkastanje	Fruitbomen (divers)	Plataan
	Plataan		Esdoorn (divers)
	Esdoorn (divers)		Fruitbomen (divers)
	Fruitbomen (divers)		

Heesters			
Zeekleigrond	Kweldervlaktes	Kwelderwallen	Veengebied
Lijsterbes	Lijsterbes	Lijsterbes	Hulst
Veldesdoorn	Veldesdoorn	Veldesdoorn	Sleedoorn
Gewone liguster	Gewone liguster	Gewone liguster	Gelderse roos
Gelderse roos	Gelderse roos	Gelderse roos	Vuilboom
Veld-iep	Veld-iep	Veld-iep	Hazelaar
Meidoorn	Meidoorn	Meidoorn	Gewone vlier
Gewone Vlier	Gewone Vlier	Gewone Vlier	Lijsterbes
Hazelaar	Hazelaar	Hazelaar	Braam
Kardinaalsmuts	Kardinaalsmuts	Kardinaalsmuts	Wilg (divers)
Wilg (divers)	Wilg (divers)	Wilg (divers)	Els
Wilde roos (divers)	Wilde roos (divers)	Wilde roos (divers)	Meidoorn
Els	Els	Els	
Duindoorn			

- De exacte cultivars en eventuele ziekteresistente soorten (es en iep) in overleg met afdeling groen;
- Uitgangspunt is inheems plantmateriaal

Bijlage 5: Houtsoortenkeuze beschoeiingen

Het gebruik van risicoklassen

Bij de keuze van de houtsoort dienen een aantal stappen te worden doorlopen waarbij de risicoklasse, duurzaamheidklasse en voor kozijnen sinds kort ook de toepassingsklasse een rol spelen. Nadat een ontwerp is gemaakt, kan bepaald worden in welke risicoklasse het hout valt. Niet alleen de natuurlijke duurzaamheid van het hout zelf, maar ook de praktijkomstandigheden waaronder het hout verkeert en de mate van blootstelling aan vocht bepalen het risico van schimmelaantasting van het hout. Het risico van aantasting is met name sterk afhankelijk van factoren als vochtigheid, temperatuur en klimaatschommelingen. Daarom wordt onderscheid gemaakt in de volgende vijf risicoklassen (gedefinieerd in NEN-EN 335-1):

Risicoklasse 1: Beschutte toepassing van hout, beschermd tegen weer en wind en niet blootgesteld aan vocht.
Risicoklasse 2: Beschutte toepassing van hout, beschermd tegen weer en wind, maar met af en toe een hoge luchtvochtigheid die kan leiden tot blootstelling aan vocht.
Risicoklasse 3: Onbeschutte toepassing van hout, zonder grondcontact. Het hout wordt of permanent blootgesteld aan weer en wind of is beschermd tegen weer en wind maar wordt regelmatig blootgesteld aan vocht.
Risicoklasse 4: Toepassing van hout in contact met de grond of zoet water en daardoor permanent blootgesteld aan vocht.
Risicoklasse 5: Toepassing van hout dat permanent in contact staat met zout water.

Door in het ontwerp rekening te houden met de wijze waarop het hout uiteindelijk in het gebouw wordt blootgesteld aan vocht en zonlicht kan al tijdens de ontwerpfase worden gestreefd naar een lagere risicoklasse. Deze detaillering kan zich bijvoorbeeld uiten in het gebruik van dakoverstekken, het voorkomen van het toepassen van donkere kleuren en het voorkomen van grondcontact.

Tabel 1 Risicoklassen volgens NEN-EN 335-1

Risico-klasse	Toepassing	Vochtbelasting	Houtvochtgehalte	Voorbeelden
1	Geen grondcontact, beschut en droog	Permanent droog	Permanent < 20%	Binnenshuis, balklagen, gordingen
2	Geen grondcontact, beschut met geringe kans op nat worden	Incidentele blootstelling aan vocht	Incidenteel, kortdurend > 20% *	Hellende daken, warm plat dak, hout-skelet-bouw
3	Geen grondcontact, onbeschut (blootgesteld aan weer en wind	Regelmatige blootstelling aan vocht	Regelmatig, kortdurend > 20% *	Geveltimmerwerk , koud plat dak
4	In contact met zoet water of grond	Permanente blootstelling aan vocht	Permanent > 20%	(Schutting)palen, speelwerk-tuigen, beschoeiingen, damwanden
5	In contact met zout water	Permanente blootstelling aan zout water	Permanent > 20%	Havenwerken, steigers, golfbrekers, kustverdediging

* met kortdurend wordt enkele dagen tot een week bedoeld

Duurzaamheidsklassen

Nadat de risicoklasse is vastgesteld, dient te worden bepaald welke duurzaamheidsklasse het hout moet hebben onder de geldende risicoklasse. Er bestaan voor hout 5 duurzaamheidsklassen (tabel 2). Waarbij een houtsoort in klasse 1 zeer duurzaam is en een houtsoort die valt in klasse 5 niet duurzaam. Houtsoorten worden ingedeeld in een bepaalde duurzaamheidsklasse op basis van hun weerstand tegen schimmelaantasting. De duurzaamheidsklasse zegt dus niets over de gevoeligheid voor aantasting door insecten. De weerstand tegen schimmelaantasting wordt bepaald door de houtsoort onder vastgelegde testomstandigheden in contact te brengen met de grond en dan te registreren hoelang het duurt voor het hout aangetast wordt door bodemschimmels. Het begrip duurzaamheid van een houtsoort is moeilijk in een getal uit te drukken, omdat het gaat om de weerstand tegen honderden soorten schimmels en bacteriën. De ene soort aantaster is wat agressiever voor een bepaalde houtsoort dan een andere soort. De schimmel- en bacteriesoorten komen daarnaast op specifieke plaatsen voor. Dit heeft tot gevolg dat een houtsoort als kozijnhout anders kan reageren dan als meerpaal, oeverbeschoeiing, heipaal of dakconstructie.

Het is belangrijk op te merken dat de duurzaamheidsklasse van hout altijd slaat op het kernhout en niet op het spinthout. Ook bij zeer duurzame houtsoorten is het spinthout, op enkele uitzonderingen na, meestal niet bestand tegen schimmels. Hout uit jonge bomen, zoals bij rondhoutpalen, bevat in het algemeen weinig of geen kernhout, maar bestaan voornamelijk uit nog niet verkernd spinthout (jong hout). Dergelijke rondhoutpalen zijn dan ook van nature niet duurzaam, ook al behoort de betreffende houtsoort tot bijvoorbeeld duurzaamheidsklasse 2 of 3.

Tabel 2 geeft een overzicht van de duurzaamheidsklassen en per klasse een aantal houtsoorten die in deze klasse vallen.

Tabel 2 Duurzaamheidsklasse voor de gangbare houtsoorten volgens EN 350-2 (bron: www.houtinfo.nl)

Klasse	Duurzaamheid	Loofhout	Naaldhout
1	Zeer duurzaam	afzelia, azobé (in watercontact), bilinga, demerara groenhart, jarrah, mansonia, moabi, okan, padoek, pau amarelo, teak, walaba	
1-2	Duurzaam tot zeer duurzaam	afrormosia, iroko, kapur, merbau, robinia	
2	Duurzaam	azobé, bangkirai, basralocus, bossé, bubinga, cedrela, Europees eiken, karri, kastanje, kempas, louro vermelho, mahonie, sepetir, wengé	taxus, western redt cedar
2-3	Gemiddeld duurzaam tot duurzaam	Amerikaans wit eiken, kosipo, purperhart, sipo, tola branca	
2-4	Beperkt duurzaam tot duurzaam	donkerrode meranti (dark redt meranti)	
3	Gemiddeld duurzaam	cedrorana, danta, keruing, movingui, mutenye, niangon, noten, sapeli, tiama	douglas fir, pitch pine
3-4	Beperkt duurzaam tot gemiddeld duurzaam	dibétou, krappa, lichtrode meranti (light redt meranti), red balau	agathis, grenen, lodgepole pine
4	Beperkt duurzaam	Amerikaans rood eiken, avodiré, eyong, hickory, iepen, limba, mengkulang, okoumé	Amerikaans grenen, Carolina pine, dennen, hemlock, southern pine, vuren, weymouth
4-5	Niet duurzaam tot beperkt duurzaam	ogea	parana pine, radiata pine, sitka spruce
5	Niet duurzaam	abachi, abura, baboen, berken, Europees beuken, essen, elzen, esdoorn, haagbeuken, fuma, ilomba, koto, linden, populieren, ramin	sugi

Bepalen van de geschiktheid

Met behulp van de duurzaamheidsklasse is het nu mogelijk te bepalen welke houtsoorten geschikt zijn voor toepassing onder een bepaalde risicoklasse (tabel 3). Hierbij valt op dat houtsoorten uit hogere duurzaamheidsklassen (dus houtsoorten met een lagere duurzaamheid) toch geschikt kunnen zijn bij een hogere risicoklasse dan op basis van de gevoeligheid voor aantasting door schimmels verwacht zou worden. Dit wordt aan de ene kant veroorzaakt door het feit dat andere aspecten dan de aantasting door schimmels, zoals wateropname en scheurvorming, ook een belangrijke rol spelen. Een andere verklaring is het feit dat de test waarbij de duurzaamheid van de houtsoort wordt bepaald gebaseerd is op aantasting door schimmels bij bodemcontact. Als bodemcontact wordt vermeden kan een houtsoort uit een hogere duurzaamheidsklasse best geschikt zijn in een hoge risicoklasse. Bij kozijnen en ramen zijn bijvoorbeeld andere schimmels actief dan bij hout in grondcontact. De KVT 'Kwaliteit van houten gevelelementen' (Katern 31) geeft daarom twee toepassingsklassen:

A: Duurzaam voor toepassingen in houten gevelelementen. Het toegepaste hout wordt niet of nauwelijks door schimmels aangetast en is zonder verduurzaming geschikt voor gevelelementen.

B: Duurzaam voor toepassing in geveltimmerwerk, mits verduurzaamd. Het hout is gevoelig voor schimmel aantasting, maar wordt door verduurzaming afdoende beschermd.

Voor de geschiktheid van hout voor een bepaalde toepassing is de duurzaamheidsklasse veel minder belangrijk, maar is deze sterk afhankelijk van dan de manier waarop het hout wordt toegepast en onderhouden.

Risicoklasse	Houtvochtgehalte	Gewenste levensduur 25 jaar	Gewenste levensduur 10 jaar
1	Permanent < 20%	I – II – III – IV – V	I – II – III – IV – V
2	Incidenteel, kortdurend > 20%	I – II – III	I – II – III – IV
3	Regelmatig, kortdurend > 20%	I – II – II tot III	I – II – III – IV
4	Permanent > 20%	I – II	I – II – III
4	Permanent > 20% + grondcontact	I	I – II – III
5	Permanent > 20% (zout water)	I	I – II

Risicoklasse	Duurzaamheidsklasse				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	O	O	O	O	O
2	O	O	O	(O)	(O)
3	O	O	(O)	(O)-(X)	(O)-(X)
4	O	(O)	(X)	X	X
5	O	X	(X)	X	X

O : natuurlijke duurzaamheid voldoende

(O) : natuurlijke duurzaamheid in principe voldoende, maar onder bepaalde omstandigheden is verduurzaming aan te bevelen

(O)-(X) : natuurlijke duurzaamheid kan voldoende zijn, maar de houtsoortkeuze, de impregneerbaarheid en de toepassing bepalen de wenselijkheid van verduurzaming

(X) : verduurzaming aanbevolen, maar voor bepaalde toepassingen kan de natuurlijke duurzaamheid voldoende zijn

X : verduurzaming noodzakelijk

Tabel 3 Relatie tussen risicoklassen en duurzaamheidsklassen (NEN-EN 460) op twee verschillende manieren weergegeven.

Planning project Stationsgebied Feanwâlden

**Deze planning is opgesteld als richtlijn, hier kan door omstandigheden van af moeten worden geweken.*

Wanneer	Wat	Wie
6-10-2023	Tekeningen met exploitatiegebied, openbare ruimte en eigen ruimte naar [redacted]	Montagne Advies en Ontwikkeling
6/9-10-2023	Aangepaste anterieure overeenkomst naar betrokkenen zenden	[redacted]
9-10-2023 tot 3-11-2023	Anterieure overeenkomst finetunen	Allen
10-10-2023	Indienen cv met collegebesluit tot meewerken grondruil	[redacted]
17-10-2023	Behandeling cv grondruil in college	
17/18/19-10-2023	Voornemen tot grondruil (na positief besluit) publiceren in het kader van Didam, ingang 20-dagentermijn z.s.m. na besluit college	[redacted], evt. met [redacted]
6/7/8-11-2023	Einde 20-dagentermijn inventarisatie reacties	[redacted], evt. met [redacted]
8-11-2023	Anterieure overeenkomst af, met cv indienen bij het college	[redacted]
14-11-2023	Besluit medewerking plan college, ondertekening anterieure overeenkomst door burgemeester en verzending naar Montagne voor ondertekening	[redacted]
15-11-2023	publicatie anterieure overeenkomst (na positief besluit en ondertekening) uitnodigingen participatiebijeenkomst versturen, datum nader te bepalen door de ontwikkelaar (minimaal 2 weken na versturen uitnodigingen)	1. [redacted] 2. Montagne Advies en Ontwikkeling

ADVIESNOTA Burgemeester en wethouders	**Zaaknummer**	2023-221759

					Datum	11 oktober 2023	
Onderwerp	Ruilen gronden stationsgebied Feanwalden.						
Naam opsteller	[redacted]						
Productgroep/afdeling/team	Cluster Omjouwing en Ekonomy, eenheid Festgoed						
Portefeuillehouder	G. Wiersma						
					In dit voorstel is meegenomen het advies/mail van:		**Datum:** 11 oktober 2023
Hamer/Behandelstuk	☐	par	☒	behandelstuk	☒	Juridisch	M.K. 5-10-23
Openbaar	☐	ja	☒	nee	☐	P&O	
Ondernemingsraad	☐	ja	☒	nee	☐	Financiën	
Gemeenteraad	☐	ja	☒	nee	☐	Communicatie	
Begrotingswijziging	☐	ja	☒	nee	☐	Inkoop	
					☒	Ruimtelijke Ordening Stedenbouw	W.S. 10-10-2023

Onderwerp
Ruilen gronden stationsgebied Feanwalden.

Voorstel
1. Planologische principemedewerking te verlenen aan de realisatie van tweetal appartementsgebouwen als alternatief voor het buffetrestaurant 'Lotus Plaza' op de stationlocatie te Feanwâlden, waarbij 2 appartementsgebouwen worden gerealiseerd met respectievelijk 16 koopappartementen en 12 huurappartementen. 2. In te stemmen met het voornemen om ca. 2654 m² van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 te ruilen tegen het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4699 en 4692, groot in totaal ca. 2640 m². 3. Als voorwaarde aan de ruil de ontwikkelaar te verplichten om voor de juridische overdracht de opstallen op het perceel te slopen en de restanten van het perceel te verwijderen, de grond aan te vullen en perceel netjes ingezaaid, als park op te leveren. 4. Het voornemen tot ruiling van de gronden, voor de juridische overdracht, conform het Didamarrest te publiceren. 5. Na publicatie en de verloop van de 20 dagen reactietermijn de ruiling definitief te maken en juridisch af te handelen. 6. De medewerker vastgoed en grondzaken, dhr. [redacted], te mandateren om de betreffende overeenkomsten en akte van levering te ondertekenen en de verdere juridische afhandeling te verzorgen.
Inleiding
De grondruil De percelen met opstallen kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4699 en 4692 komen in eigendom bij een ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft hiervoor een voorlopige koopovereenkomst gesloten met de huidige juridische eigenaar van de opstallen en percelen. Omdat de ontwikkelaar op deze locatie voornemens is een tweetal appartementencomplexen (complex 1 met 16 koopappartementen en complex 2 met 12 huurappartementen) te realiseren is de ontwikkelaar in overleg getreden met onze gemeente. De ontwikkelende partij is voornemens om in plaats van het nu aanwezige buffetrestaurant een woningbouwontwikkeling te realiseren in de vorm van appartementen. Gezien de huidige woningbouwopgave is het realiseren van appartementen (huur en koop) op een dergelijke locatie nabij het station wenselijk. Echter op de locatie van het huidige restaurant ligt op

zeer korte afstand van de spoorlijn, trein- en busstation, een hogedruk aardgasleiding en een bedrijventerrein. Hiervan gaan milieueffecten uit (met name geluid en gevaar). Vanwege dergelijke (ongewente milieuhinder) is het wenselijk om de beoogde appartementen verder van het bedrijventerren, spoor en met name gasleiding te bouwen.

Ook om ruimtelijke en stedenbouwkundige redenen is de realisatie van een appartementencomplex op de huidige locatie van het restaurant niet wenselijk. De gemeente ziet deze ontwikkeling bij voorkeur ontstaan op het noorden gelegen perceel met nummer 4776. Door de twee beoogde appartementencomplexen te positioneren in de uiterste noordwesthoek van het 'stationspark' wordt in stedenbouwkundig opzicht aansluiting gezocht met de rest van het bebouwd gebied in Feanwâlden. Tevens wordten de 'bedrijfsfuncties' als bedrijventerrein, gasleiding, spoor en stationsgebied planologisch gescheiden van het woongebied, want blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hinderveroorzakende functies en hindergevoelige functies fysiek van elkander worden gescheiden.

De gemeente en de ontwikkelaar zijn hierover met elkaar in gesprek gegaan en willen een ruiling van de gronden tot stand brengen. Deze ruiling zal plaats vinden onder voorwaarde dat de opstallen op de grond van de ontwikkelaar op kosten van de ontwikkelaar worden gesloopt en opgeruimd, het perceel met grond wordt aangevuld en wordt ingezaaid. Het deel van het perceel van de gemeente zal worden opgeleverd in de huidige staat. De ontwikkelaar neemt alle kosten en risico's met betrekking tot de vergunningsprocedure en ontwikkeling voor zijn rekening.

Didam-arrest
Bij verkoop van onroerende goederen door een overheidsorgaan moet op grond van het Didam-arrest publicatie plaatsvinden. Dit in verband met het gelijkheidsbeginsel, andere partijen met dezelfde wensen en in een gelijke situatie moeten namelijk ook de mogelijkheid krijgen de goederen aan te kopen. Door objectieve beoordelingscriteria te stellen en een reactietermijn van 20 dagen na publicatie van een voornemen tot verkoop in acht te nemen, voldoet de gemeente aan de eisen van het Didam-arrest.

Beoogd effect

Door mee te werken aan de grondruil zullen er twee appartementencomplexen kunnen worden gerealiseerd op een vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht, meer wenselijke locatie.

Argumenten

Planologische principemedewerking te verlenen aan de realisatie van tweetal appartementsgebouwen

1.1. Het initiatief om ter nabij het statino Feanwâlden een tweetal appartementsgebouwen te realiseren sluit aan bij de 'Woonvisie 2020-2025' aangezien er daarbij sparke is van een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook sluit de ontwikkeling aan bij de concept – omgevinsvisie waarin het versterken van de stationslocaties in Feanwâlden en de WEstereen wordt voorgestaan. Wonen op deze locatie is optimaal OV-ontsloten.

In te stemmen met het voornemen om ca. 2654 m² van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 te ruilen tegen het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4699 en 4692, groot in totaal ca. 2640 m².

2.1. Door in te stemmen met de ruiling worden er een tweetal appartementencomplexen gerealiseerd op een ruimtelijk en stedenbouwkundig gewense locatie.
2.2. De doelgroep van de appartementencomplexen is met name gepensioneerden. Door de bouw van de appartementen kan dus een doorstroom op de woningmarkt bevorderd worden. Dit biedt uiteindelijk weer kansen voor starters op de woningmarkt binnen onze gemeente.

Als voorwaarde aan de ruil de ontwikkelaar te verplichten om na de juridische overdracht de opstallen op het perceel te slopen en de restanten van het perceel te verwijderen, de grond aan te vullen en perceel netjes ingezaaid, als park op te leveren.

3.1. Door de ontwikkelaar te verplichten de opstallen van het te leveren perceel te verwijderen en het met grond aangevuld en ingezaaid op te leveren wordt de gemeente niet geconfronteerd met sloop en inrichtingskosten. De percelen zullen als groen passen in het omliggende park.

Het voornemen tot ruiling van de gronden, voor de juridische overdracht, conform het Didam-arrest te publiceren.

4.1. Door het voornemen tot ruiling te publiceren kan iedereen kennis nemen van dit voornemen en zich kenbaar maken als mogelijke gegadigde.

Na publicatie en de verloop van de 20 dagen reactietermijn de ruiling definitief te maken en juridisch af te handelen.

5.1. Indien er zich niet meer gegadigden melden die voldoen aan de gestelde criteria, kan met zekerheid gesteld worden dat er slechts één gegadigde voor het te ruilen perceel is en kan er geruild worden.

De medewerker vastgoed en grondzaken, dhr. [redacted], te mandateren om de betreffende koopovereenkomst en akte van levering te ondertekenen en de verdere juridische afhandeling te verzorgen.

6.2. Medewerkers van Vastgoed en grondzaken zijn gemandateerd om overeenkomsten te ondertekenen, voor zover het gaat om vastgestelde grondexploitaties en aan- en verkopen van gronden en gebouwen onder de € 23.000,-, wanneer daar een besluit voor is genomen. Aangezien de marktwaarde van de in dit advies genoemde percelen hoger is dan deze € 23.000,-, is het verstandig om de medewerker festgoed te mandateren om de verschillende overeenkomsten te ondertekenen.

Kanttekeningen

Indien na de publicatie van 'het voornemen tot ruil' blijkt dat er toch meerdere gegadigden voor de onroerende zaak zijn die voldoen aan de gestelde voorwaarde zal de ruil gestaakt worden. In dit geval, met de ontwikkelaar die de naastgelegen percelen in eigendom krijgt en waarbij door de ruil een meer wenselijke stedenbouwkundige en ruimtelijke situatie ontstaat, lijkt de mogelijkheid dat er meer geschikte gegadigden zullen zijn, niet groot.

Financiën

Er zullen geen kosten aan deze ruiling verbonden zijn.

Uitvoering

Na besluitvorming zal het voornemen tot verkoop gepubliceerd worden en de anterieure overeenkomst verder uitgewerkt worden. Hierover wordt later geadviseerd.

Communicatie

Er wordt in eerste instantie alleen met de ontwikkelaar gecommuniceerd. De publicatie van het voornemen tot verkoop wordt in overleg met communicatie opgesteld.

Bijlagen	Vertrouwelijk Tekening met tekeningnummer 2235-SO-S2

College B&W (Dantumadiel)

Dossiernummer	6575
Extern Zaak ID	2023-221759
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	17 oktober 2023
Agendapunt	3.b.05
Titel	Ruilen gronden stationsgebied Feanwâlden
Eigenaar	[redacted]
Portefeuillehouder	G. Wiersma

Aanwezigen

Klaas Agricola, Ronald Dijksterhuis, [redacted], Rommy Kempenaar, Kees Wielstra en Gerben Wiersma

Bijlagen
CV ruiling gronden stationsgebied Feanwalden
Luchtfoto stationsgebied
231006 SO-S2 Situatie Verkaveling Met Weg

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
College B&W (Dantumadiel)	**17 oktober 2023**

Parafering			
[redacted]	Akkoord		11-10-2023 14:09

Voorgesteld besluit

1. Planologische principemedewerking te verlenen aan de realisatie van tweetal appartementsgebouwen als alternatief voor het buffetrestaurant 'Lotus Plaza' op de stationlocatie te Feanwâlden, waarbij 2 appartementsgebouwen worden gerealiseerd met respectievelijk 16 koopappartementen en 12 huurappartementen.
2. In te stemmen met het voornemen om ca. 2654 m² van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 te ruilen tegen het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4699 en 4692, groot in totaal ca. 2640 m².

3. Als voorwaarde aan de ruil de ontwikkelaar te verplichten om voor de juridische overdracht de opstallen op het perceel te slopen en de restanten van het perceel te verwijderen, de grond aan te vullen en perceel netjes ingezaaid, als park op te leveren.
4. Het voornemen tot ruiling van de gronden, voor de juridische overdracht, conform het Didamarrest te publiceren.
5. Na publicatie en de verloop van de 20 dagen reactietermijn de ruiling definitief te maken en juridisch af te handelen.
6. De medewerker vastgoed en grondzaken, dhr. [redacted], te mandateren om de betreffende overeenkomsten en akte van levering te ondertekenen en de verdere juridische afhandeling te verzorgen.

Besluit

1. Planologische principemedewerking te verlenen aan de realisatie van tweetal appartementsgebouwen als alternatief voor het buffetrestaurant 'Lotus Plaza' op de stationlocatie te Feanwâlden, waarbij 2 appartementsgebouwen worden gerealiseerd met respectievelijk 16 koopappartementen en 12 huurappartementen.
2. In te stemmen met het voornemen om ca. 2654 m² van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 te ruilen tegen het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4699 en 4692, groot in totaal ca. 2640 m².
3. Als voorwaarde aan de ruil de ontwikkelaar te verplichten om voor de juridische overdracht de opstallen op het perceel te slopen en de restanten van het perceel te verwijderen, de grond aan te vullen en perceel netjes ingezaaid, als park op te leveren.
4. Het voornemen tot ruiling van de gronden, voor de juridische overdracht, conform het Didamarrest te publiceren.
5. Na publicatie en de verloop van de 20 dagen reactietermijn de ruiling definitief te maken en juridisch af te handelen.
6. De medewerker vastgoed en grondzaken, dhr. [redacted], te mandateren om de betreffende overeenkomsten en akte van levering te ondertekenen en de verdere juridische afhandeling te verzorgen.

Mededeling voornemen grondruil stationsgebied Feanwâlden

De gemeente Dantumadiel heeft op 17 oktober 2023 besloten in te stemmen met het voornemen een grondruil tot stand te brengen met Montagne Advies en Ontwikkeling. Het betreft het ruilen van ca. 2654 m² van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 tegen de percelen kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummers 4699 en 4692, groot in totaal ca. 2640 m².

Aanleiding

Montagne Advies en Ontwikkeling heeft contact opgenomen met de gemeente met het voornemen een tweetal appartementsgebouwen te ontwikkelen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummers 4699 en 4692. De gemeente ziet op deze plaats liever aansluiting bij het omliggende park. De ruiling met het perceel kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 (deels) levert bovendien vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht een meer wenselijke situatie op dan de realisatie van deze appartementsgebouwen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummers 4699 en 4692.

Eén serieuze gegadigde

Er zijn geen andere mogelijke gegadigden met percelen in eigendom die grenzen aan het perceel. Deze grondruil past binnen het grondbeleid van de gemeente omdat de percelen aan elkaar grenzen. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan bovendien alleen gerealiseerd worden als deze grondruil plaatsvindt. Op grond van bovenstaande motivering is de gemeente voornemens de grondruil tot stand te brengen.

Reactietermijn

Na publicatie hanteert de gemeente 20 kalenderdagen voordat zij een overeenkomst sluit met de ontwikkelaar. In die periode kunt u, als u zichzelf ook aanmerkt als serieuze gegadigde, reageren. U dient dat gemotiveerd aan te geven waarom u van mening bent ook een serieuze gegadigde kunt zijn. U heeft ook de mogelijkheid binnen deze 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland. Indien de gemeente geen reacties ontvangt zal de grondruil na de vervaltermijn plaatsvinden.

Door het voornemen van deze grondruil op deze wijze kenbaar te maken wordt uitvoering gegeven aan het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2023.

Voor nadere inlichtingen kunt u terecht bij de afdeling vastgoed en grondzaken (grondzaken@noardeast-fryslan.nl)

Gearchiveerd: woensdag 31 januari 2024 15:58:21
Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Verzonden: woensdag 25 oktober 2023 14:47:21
Aan: [redacted]
Cc: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling [redacted]
Onderwerp: Initiatief woningbouwplan stationslocatie Feanwalden
Urgentie: Normal
Precisie: None

Goedemiddag geacht bestuur,

Zoals zojuist met Dhr [redacted] besproken is Montagne Advies en Ontwikkeling samen met de gemeente bezig om rondom de stationlocatie een nieuw initiatief tot ontplooing te brengen, waarbij we willen voorzien in betaalbare koopwoningen en huurwoningen (middenhuur). Uit ervaring weten wij dat participatie

in een dergelijk proces uitermate belangrijk is en in sommige gevallen zelfs doorslaggevend. Graag willen we een moment beleggen om bij elkaar te komen om het plan te presenteren en gezamenlijk hier over te brainstormen.

Vervolgens willen we dan graag voor aangrenzende bewoners een inloopavond houden.

Kunnen jullie aangeven wanneer het in de agenda's past?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478 150
www.montagnebv.nl

Gearchiveerd: woensdag 31 januari 2024 13:51:39
Van: [redacted]
Aan: '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling' [redacted] Montagne Advies en Ontwikkeling
Onderwerp: RE: Initiatief woningbouwplan stationslocatie Feanwalden
Urgentie: Normal
Precisie: None

Hallo [redacted], [redacted],

Ik kan in ieder geval de 8ste november 19.30 uur

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Verzonden: maandag 30 oktober 2023 17:35
Aan: [redacted] <[redacted]>; [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
CC: [redacted]; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Initiatief woningbouwplan stationslocatie Feanwalden

Goedemiddag geacht bestuur,

Zijn jullie toevallig ook nog een keer na 8 november in de gelegenheid om het overleg overdag plaats te laten vinden?

Wij horen graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 30 oktober 2023 15:41
Aan: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
CC: [redacted]; [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>; [redacted]

Onderwerp: Re: Initiatief woningbouwplan stationslocatie Feanwalden

Dag [redacted],

Wij hebben op 8 november een vergadering staan om 19.30 uur. Misschien is dat een goed moment?

Met vriendelijke groet, [redacted]

voorzitter dorpsbelangen Feanwâlden/Feanwâldsterwâl

Op wo 25 okt 2023 om 14:47 schreef [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>:

> 
>
> Goedemiddag geacht bestuur,
>
> Zoals zojuist met [redacted] besproken is Montagne Advies en Ontwikkeling samen met de gemeente bezig om rondom de stationlocatie een nieuw initiatief tot ontplooing te brengen, waarbij we willen voorzien in betaalbare koopwoningen en huurwoningen (middenhuur). Uit ervaring weten wij dat participatie
>
> in een dergelijk proces uitermate belangrijk is en in sommige gevallen zelfs doorslaggevend. Graag willen we een moment beleggen om bij elkaar te komen om het plan te presenteren en gezamenlijk hier over te brainstormen.
>
> Vervolgens willen we dan graag voor aangrenzende bewoners een inloopavond houden.
>
> Kunnen jullie aangeven wanneer het in de agenda's past?
>
> Met vriendelijke groet,
> [redacted]
>
> Montagne Advies en Ontwikkeling
>
> Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen
>
> 0529-478 150
> www.montagnebv.nl

Gearchiveerd: woensdag 31 januari 2024 13:47:55
Van: [redacted]
Aan: '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling'
Cc: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Onderwerp: RE: Afspraak dorpsbelang 15-11- om 19:30 + vraagstuk welstand Feanwalden
Urgentie: Normal
Precisie: None

Hallo [redacted],

Yes, ik kan de 15de om 19.30 aansluiten.

Tot dan,

Groet [redacted]

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <rknol@montagnebv.nl>
Verzonden: vrijdag 10 november 2023 09:17
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: Afspraak dorpsbelang 15-11-2023 om 19:30 + vraagstuk welstand Feanwalden

Goedemorgen [redacted],

Zojuist heb ik je geprobeerd te bellen, maar wegens het elkaar nog niet telefonisch gesproken te hebben de volgende mail.

Wij hebben volgende week woensdag om 19:30 een afspraak met dorpsbelang gemaakt, ben jij in de gelegenheid aan te sluiten?

Zou jij tevens (en wellicht is het al gebeurd) [redacted] terugkoppeling willen geven of op basis van de destijds gebruikte kleuren en elementen in de tekeningen akkoord is (te denken aan welstand).

Ons inziens zou dit goed moeten gaan omdat we het altijd over deze samenstelling in de tekeningen hebben gehad en dit volgens [redacted] zijn inschatting (verslagen) ook goed was en aansluit op de nabije omgeving.

Als het goed is heeft [redacted] deze vraag nog even bij jou neergelegd, dus waar mogelijk krijgt [redacted] hier z.s.m. uitsluitsel over.

Alvast bedankt en we horen graag van je.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Gearchiveerd: woensdag 31 januari 2024 13:43:40
Van: [redacted]
Aan: [redacted] Montagne Advies en Ontwikkeling
Onderwerp: FW: verkeersgegevens t.h.v. LotusPlaza feanwalden + EV
Urgentie: Normal
Precisie: None
Bijlagen:
2022-FUMO-0067668 Advies EV Lotus Plaza Stasjonswei Feanwalden.pdf;

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 november 2023 12:47
Aan: '[redacted]>
Onderwerp: FW: verkeersgegevens t.h.v. LotusPlaza feanwalden + EV

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 november 2023 12:47
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: verkeersgegevens t.h.v. LotusPlaza feanwalden + EV

Hoi [redacted],

Hierbij stuur ik je de verkeersgegevens voor zover bekend bij de locatie Lotusplaza te Feanwalden.

Enige telgegevens die bekend zijn zijn van:

Suderwei, ter hoogte van spoorwegovergang

Telperiode 15 september – 13 september 2021

Werkdagetmaalintensiteit: 4284 motorvoertuigen (jaarlijkse toename 1%)

Uurintensiteit dagperiode (07.00 – 19.00 uur); 3473 mvt

Uurintensiteit avondperiode (19.00 – 23.00 uur); 485 mvt

Uurintensiteit nachtperiode (23.00 – 07.00 uur); 351 mvt

Voertuigverdeling

• Licht: 94,5 %

• Zwaar: 5,2 %

• Zeer zwaar 0,3 %

Verharding Suderwei is klinker.

Max. snelheid 30 km/uur

Rijbaan staat open voor alle bestuurders, voetgangers op trottoir.

Ook in de bijlage het EV advies. Even nog voorlopig. Ik zie dat er nog achterhaalde figuren in staan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gearchiveerd: dinsdag 30 januari 2024 16:01:23
Van: [redacted]
Aan: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden
Urgentie: Normal
Precisie: None

Hallo [redacted],

Dank voor het toesturen van de (concept-eindversie) van de ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing is uitgebreid en helder verwoord. Enkele kleine opmerkingen heb ik wel. Deze kunnen wat mij betreft gaande de omgevingsvergunningaanvraag nog worden aangevuld.

- Figuur 1: wellicht goed om van de grenzen van het project-/plangebied aangegeven dat het de begrenzing 'de globale ligging' betreft. De grenzen van de over te dragen gronden worden namelijk vrij strak om de bebouwing e.d. gelegd
- Figuur 8: Beter wat uitzoemen totdat zowel de ligging van het bedrijventerrein als de projectlocatie in beeld zijn.
- In paragraaf 3.1.3 is de ladder voor duurzame verstedelijking beargumenteerd. Onder de tekst bij trede 3 zou ik nog benoemen dat het hierbij gaat om huurwoningen in de categorie 'middenhuur' en koopwoingen in het (relatief) goedkope segment. Nu wordt dat nog een beetje in het midden gelaten. (dit om met name te benadrukken dat het hier weliswaar gaat om vrije huur, maar qua prijsstelling zijn de huurappartementen relatief betaalbaar.
- In de paragraaf 3.3.2 staat een onjuiste tekst:
    - Is nu:De bij dit gebied behorende welstandscriteria zijn niet geschikt voor de voorgenomen woningbouw. Een beeldkwaliteitsplan is nodig voor ontwikkeling van het projectgebied waarin specifieke welstandscriteria dienen te worden opgenomen. Deze nieuwe welstandscriteria moeten ter aanvulling op de geldende welstandsnota worden vastgesteld zodat de juiste stedenbouwkundige toetsing bij verdere planontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden.
    - Wordt: op basis van hoofdstuk 1 van de welstandsnota geldt dat het grondgebied welstandsvrij, met uitzondering van bestemmingen/functies anders dan wonen. Om die reden behoeft dit plan niet te worden onderworpen aan een welstandstoets. Oftewel; is welstandvrij.

- Aanmeldnotitie mer. Sloop is onlosmakelijk met het project verbonden dus tabel hoofdstuk 2 moet ook de sloop van Lotusplaza benoemd worden (dit genereert o.a. ook afvalstoffen). Dit graag nog aanvullen in de aanmeldnotitie. Hoofdstuk 2.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Team Dantumadiel

[redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: maandag 18 december 2023 09:33
Aan: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>; [redacted]>
CC: [redacted]>
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Goedemorgen [redacted],

Hierbij sturen wij de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Juliusstrjitte in Feanwâlden toe.

Alle informatie is hierin verwerkt. In het kader van het wettelijk vooroverleg dient nog het advies van de brandweer met betrekking tot het groepsrisico te worden gevraagd.

https://we.tl/t-7OCVLxxNDb

\itap3Met vriendelijke groet,
\itap4[redacted]
\itap3Adviseur voor de leefomgeving / projectleider (aanwezig maandag t/m donderdag)

\itap3 \itap5Balthasar Bekkerwei 76 \itap6T: 058-2152515
\itap58914 BE Leeuwarden \itap6M: 06-55552581

\itap2
\itap3BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 24 november 2023 11:42
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]>
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Goedemorgen [redacted]

Bedankt voor de terugkoppeling inclusief toelichting.

Voor mij is het helder en ik verwacht dat [redacted] hiermee voldoende aanvullende informatie heeft om het juist vast te leggen in de ROB.

Prettig weekend allemaal alvast als jullie eraan toe zijn.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 24 november 2023 11:37
Aan: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
CC: [redacted]>
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Hallo [redacted],

Net bespraken we de akoestische situatie die hieronder in de mailwisseling is besproken.

De kaart die door [redacted] wordt aangehaald is een geluidskaart die niet meer actueel is. Als je goed kijkt/inzoomt op het beloop van de oranje kleur dan valt op dat deze kleur het beloop van de voormalige provinciale weg (Rûnwei) volgt. Deze provinciale weg is inmiddels vervangen door de Centrale As. Ter plaatse van he plangebied is de Runwei dan ook verdwenen. De wegen Suderwei, Nijewei, Stinswei, Juliusstritte hebben te maken met een fractie van de verkeersbewegingen van voor de aanleg van de centrale as. De hieronder gepresenteerde geluidsbelastingenkaart is dus achterhaald en overschat de (mogelijke) geluidsbelasting behoorlijk.

Wat overblijft rond de locatie is dat de Suderwei, Nijewei, Stinswei, Juliusstrjitte en het overgebleven deel van de Runwei allen 30 kmh wegen. Van deze wegen zijn alleen van de Suderwei verkeersgegevens bekend: (deze gegevens zijn redelijkerwijs ook van toepassing op het beloop van de Nijewei/Stinswei, ten westen van de planlocatie. Dit zijn de volgende:

Suderwei, ter hoogte van spoorwegovergang

Telperiode 15 september – 13 september 2021

Werkdagetmaalintensiteit: 4284 motorvoertuigen (jaarlijkse toename 1%)

Uurintensiteit dagperiode (07.00 – 19.00 uur); 3473 mvt

Uurintensiteit avondperiode (19.00 – 23.00 uur); 485 mvt

Uurintensiteit nachtperiode (23.00 – 07.00 uur); 351 mvt

Voertuigverdeling

• Licht: 94,5 %

• Zwaar: 5,2 %

• Zeer zwaar 0,3 %

Verharding Suderwei is klinker.

Max. snelheid 30 km/uur

Rijbaan staat open voor alle bestuurders, voetgangers op trottoir.

- Gezien deze omstandigheden kan ik me voorstellen dat er hier wordt gekozen om geen akoestisch onderzoek te doen voor de 30kmh wegen. Vanuit de Wgh is zijn 30-wegen namelijk ontheven van onderzoek. Echter in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ kun je natuurlijk overwegen om toch met akoestisch onderzoek te motiveren dat sprake is van een ‘goed woon- en leefklimaat’. Voor deze locatie kan dat wat mij betreft ook kwalitatief, temeer deze ontwikkling niet op zoek is naar een rustig woongebied, maar juist de reuring van de stationslocatie opzoekt.

Kun je zoverder?

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Verzonden: donderdag 23 november 2023 14:41
Aan: [redacted]>
Onderwerp: FW: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

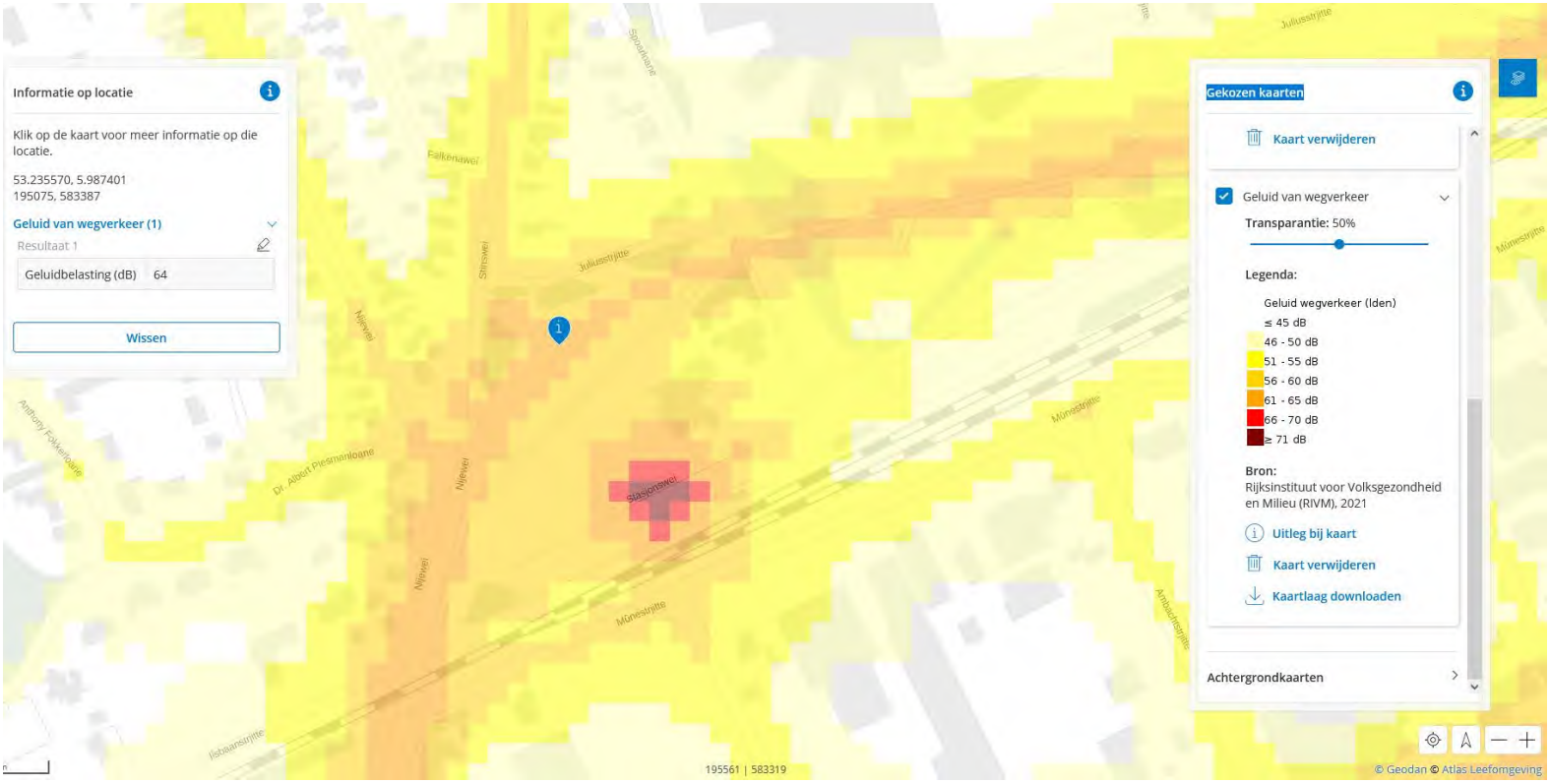
www.montagnebv.nl

Van: [redacted] | De Geluidpraktijk <[redacted]>
Verzonden: donderdag 23 november 2023 10:30
Aan: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
CC: [redacted]>
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Hoi [redacted],

Wat spoorlawaai en industrielawaai betreft lijkt me dat duidelijk, maar voor wat betreft wegverkeerslawaai zou ik wel navraag doen.

Uit een grove berekening (weet niet hoe actueel deze gegevens zijn) komt er waarde uit van rond de Lden = 64 dB. Hiermee zou geluidwering op 64 – 33 = 31 dB komen en dit is fors hoger dan Bouwbesluit. En een grote consequenties op materialen en ventilatie die toegepast moeten worden.



Met vriendelijke groet,

[redacted]

DE GELUIDPRAKTIJK
SPECIALISTEN IN GELUID

Veengang 1	8431 NJ Oosterwolde
T: +31 (0) 516-211 036	M: +31 (0) 6 27 11 04 94
[redacted]	www.degeluidpraktijk.nl

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Verzonden: donderdag 23 november 2023 10:12
Aan: [redacted] | De Geluidpraktijk <[redacted]>
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

MONTAGNE

Goedemorgen [redacted],

Wat betreft de FUMO aspect geluid, heb ik het genoemde rapport uit 2020 specifiek op railverkeer bijgevoegd.

Overige FUMO rapporten wat betreft geluid hebben wij helaas niet en wellicht is deze er ook nog niet aangezien de wegen in het gebied ‘realatief’ nieuw zijn.

De volgende tekst in de ‘concept’ ruimtelijke onderbouwing opgenomen waaruit in ieder geval blijkt dat er geen sprake is van spoorweglawaai en industrielawaai:

Spoorweglawaai De Wgh vormt een belangrijke basis voor de bescherming van geluidgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai in het ruimtelijk spoor. Evenals bij wegverkeerslawaai is bij het aspect spoorweglawaai onderzoek nodig wanneer een geluidgevoelig gebouw binnen een door de Wgh aangewezen geluidszone wordt gesitueerd. Bij spoorweglawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting 55 dB. Het geldende bestemmingsplan 'Feanwâlden-Súd' ligt grotendeels binnen de wettelijke zone van het spoor Leeuwarden - Groningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is in dat kader akoestisch onderzoek door de FUMO verricht (2020-FUMO-0042928/0020, 18 juni 2021). Naar aanleiding van het onderzoek is een geluidzone om het spoor heen vastgesteld. Dit komt tot uiting in de gebiedsaanduiding 'geluidszone - spoor', die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Deze gebiedsaanduiding stelt voorwaarden aan de onderliggende bestemmingen. Voor de gronden binnen de aanduiding geldt dat de geluidsruimte voor de spoorweg is beschermd en in stand gehouden moet worden. Tevens zijn geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies beschermd tegen het geluid afkomstig van spoorwegverkeerslawaai. Ten behoeve van nieuwe geluidgevoelige objecten en functies mag niet zonder meer worden gebouwd. De twee woongebouwen die met dit plan worden mogelijk gemaakt vallen beide volledig buiten de geluidszone van het spoor. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is derhalve niet nodig. Verwacht mag worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. *Conclusie spoorweglawaai* Het aspect spoorweglawaai zit de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

Industrielawaai Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Zonering heeft als doel om rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen enerzijds hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Anderzijds wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe. In de Wgh is bepaald dat wanneer in een bestemmingsplan gronden zo worden bestemd dat daardoor sprake is van een industrieterrein, ook een (geluids)zone bij dit terrein moet worden vastgesteld. Er is sprake van een industrieterrein als op (een deel van) de betreffende gronden de vestiging van bedrijven met een grote geluidsbelasting mogelijk is. Zoals eerder opgemerkt bevindt zich ten zuiden van het plangebied het bedrijventerrein De Zwette. Op een deel van dit bedrijventerrein is de vestiging van 'grote lawaaimakers' mogelijk. Dit deel is daarom aan te merken als een industrieterrein in het kader van de Wgh. Bij de opstelling van het geldende bestemmingsplan is derhalve een geluidszone voor het bedrijventerrein De Zwette vastgesteld. Het voorgaande komt tot uiting in de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen ten behoeve van het bedrijventerrein De Zwette. De ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op een gevel van een woning binnen de geluidszone is 50 dB. In het kader van het bestemmingsplan Feanwâlden-Súd is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Naar aanleiding van de conclusies uit dit onderzoek is de geluidzone aangepast (verkleind). De te realiseren twee woongebouwen vallen beide buiten de geluidszone. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is derhalve niet aan de orde. Verwacht mag worden dat er sprake is van 24

bestemmingsplan Feanwâlden - herontwikkeling wokrestaurant Lotusplaza een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie industrielawaai Het aspect industrielawaai zit de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

Hopelijk heb je hiermee voldoende informatie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted] | De Geluidpraktijk <[redacted]>
Verzonden: donderdag 23 november 2023 09:52
Aan: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Hoi [redacted],

Dit stuk gaat alleen over externe veiligheid, dus voor het aspect geluid niet relevant.

Is geluid niet separaat onderzocht?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

DE GELUIDPRAKTIJK
SPECIALISTEN IN GELUID

Veengang 1	8431 NJ Oosterwolde
T: +31 (0) 516-211 036	M: +31 (0) 6 27 11 04 94
[redacted]	www.degeluidpraktijk.nl

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Verzonden: donderdag 23 november 2023 09:44
Aan: [redacted] | De Geluidpraktijk <[redacted]>
Onderwerp: FW: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Goedemorgen '[redacted]', excuses.

Had de naam verkeerd gelezen wat [redacted] ([redacted]) had doorgestuurd.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Verzonden: donderdag 23 november 2023 09:43
Aan: '[redacted]' <[redacted]>
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Goedemorgen [redacted],

Hierbij zoals telefonisch besproken het FUMO rapport van de 'oude' locatie waar in eerste instantie de 2 woongebouwen zouden komen.

De nieuwe locatie ligt zoals telefonisch besproken bovenin het park en vooralsnog hebben wij de volgende conclusie gekregen vanuit de partij die de ruimtelijke onderbouwing etc schrijft:

- Ter plaatse is sprake van een situatie waarop de wegen in nabijheid van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur is toegestaan. Voor dergelijke wegen is formeel geen akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk. In gevallen dat bijvoorbeeld de verharding van de weg (klinkers) of intensiteiten op een weg hoog zijn, kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek toch gewenst zijn. Hoewel de Stinswei enkele jaren geleden is afgewaardeerd door de komst van de Centrale As, blijft deze weg wel een doorgaande route vormen. Daarnaast ligt het projectgebied erg dicht bij het station (brengen en halen). Zodoende dat wij hebben aangegeven dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek wel verstandig is. Als gegevens van de gemeente uitblijven, is ons voorstel om het onderzoek vooralsnog achterwege te laten. We motiveren de situatie dan aan de hand van de situatie van een 30 km/uur weg en dat onderzoek niet noodzakelijk is.

Antwoord op jouw vraag: voor de woningen gelden de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Industrielawaai en spoorweglawaai is niet aan de orde. Voor wegverkeer geldt een waarde van 48 dB op de gevel. Vanuit het bouwbesluit geldt een bijbehorende binnenwaarde van 33 dB.

Wel word ik over het bovenstaande vandaag nog teruggebeld door de gemeente, dus mochten er toch meer verkeersgegevens beschikbaar worden gesteld door de gemeente waardoor er wel een berekening kan/moet worden gemaakt, laat ik dat aan jou weten.

Hopelijk heb je hiermee eerst voldoende informatie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

omgevingsvergunning Feanwâlden - herontwikkeling Juliusstrjitte

concept



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

omgevingsvergunning

Feanwâlden - herontwikkeling Juliusstrjitte

concept

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Projectgebied 7
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Planvoornemen 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 17
3.4 Conclusie beleid 19

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **21**
4.1 Bedrijfshinder en milieuzonering 21
4.2 Geluidhinder 23
4.3 Trillinghinder 25
4.4 Bodemkwaliteit 26
4.5 Ecologie 27
4.6 Erfgoed 29
4.7 Externe veiligheid 31
4.8 Water 32
4.9 Luchtkwaliteit 34
4.10 Verkeer en parkeren 34
4.11 M.e.r.-verantwoording 35

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **37**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

Bijlagen **39**

Bijlage 1 Quick scan trillinghinder **41**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek **49**

Bijlage 3 Beknopte natuurtoets sloop Lotusplaza Feanwâlden **137**

Bijlage 4 AERIUS-berekening **157**

Bijlage 5 Inventariserend Archeologisch Onderzoek **181**

Bijlage 6 Advies externe veiligheid FUMO **231**

Bijlage 7 Digitale watertoets **243**

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling **251**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herontwikkeling van de Juliusstrjitte in Feanwâlden. De initiatiefnemer is voornemens om twee woongebouwen te realiseren ten noorden van het wokrestaurant Lotusplaza. De beoogde bouwplannen passen niet binnen het geldend bestemmingsplan voor zowel de bouw- als gebruiksregels. Een nieuwe planologische procedure dient te worden doorlopen om de hiervoor benodigde omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen. In dit geval is dat een uitgebreide Wabo-procedure om af te kunnen wijken van het geldende bestemmingsplan. Bij een dergelijke procedure moet met een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond dat het voornemen om de woongebouwen te realiseren niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de noordzijde van het stationsgebied van Feanwâlden. Het gaat om de gronden gelegen aan de Juliusstrjitte en de Stinswei, ten noorden van het wokrestaurant Lotusplaza. Ten oosten van het wokrestaurant bevindt zich de Christelijk Gereformeerde Kerk Veenwouden. Het projectgebied wordt doorkruist door een fiets- en wandelpad dat vanuit de Stasjonwei aantakt op een wandel- en fietskruispunt ten noordoosten van het projectgebied.

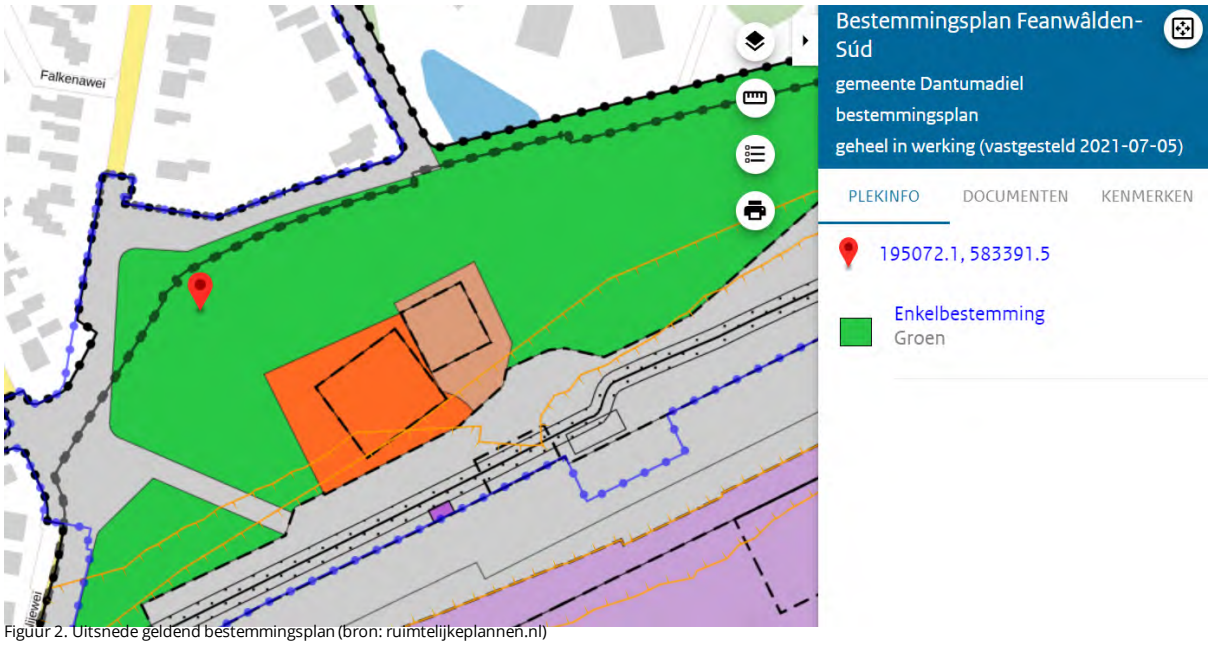


Figuur 1. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen 4692, 4699 en delen van de kadastrale percelen 4776 en 4693.

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Het bestemmingsplan 'Feanwâlden-Súd', zoals vastgesteld op 5 juli 2021, is op het projectgebied van toepassing. In het onderstaande is een uitsnede uit de bestemmingsplankaart weergegeven.



Figuur 2. Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het projectgebied is volledig bestemd als 'Groen'. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van park en opgaand groen en grasperken. Ook zijn de gronden bestemd voor speelterreinen en speelvoorzieningen.

Strijdigheid

Het voorgenomen gebruik is niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Het toevoegen van 28 appartementen is wat betreft de bouw- en gebruiksregels niet mogelijk binnen de huidige bestemming 'Groen'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. Hoofdstuk 3 geeft de verschillende relevante beleidskaders weer, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing van de omgevingsaspecten aan geldende wet- en regelgeving plaatsvindt. Tenslotte is in hoofdstuk 5 ingegaan op zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In algemene zin heeft het projectgebied in de bestaande situatie een groen en parkachtig karakter. Dit is het gevolg van de herinrichting van het stationsgebied van Feanwâlden, waarbij de openbare ruimte van het stationsgebied van Feanwâlden opnieuw is ingericht in kader van het project Kansen in Kernen/Stationsgebied Feanwâlden. Hiervoor is in 2019 een planologische procedure gevolgd.

Het nabij het projectgebied gelegen wokrestaurant Lotusplaza is omringd door kleinschalige, groene erfbeplanting. Rondom de gronden waar de appartementen worden gerealiseerd zijn diverse solitaire bomen aanwezig. De afbeeldingen hieronder geven een beeld van de bestaande situatie weer.



Figuur 3. Overzicht bestaande situatie wokrestaurant Lotusplaza (bron: Google streetview)



Figuur 4. Zijaanzicht projectgebied vanaf de Stinswei (bron: Google streetview)



Figuur 5. Vooraanzicht projectgebied vanaf de Juliusstrjitte (bron: Google streetview)



Figuur 6. Overzicht wandel- en fietspad in het midden van het projectgebied (bron: Google streetview)

2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de volgende onderdelen:

- sloop van de bestaande bebouwing van het wokrestaurant Lotusplaza;
- Nieuwbouw van 12 huurappartementen (3 laags), en;
- 16 koopappartementen (4 laags)

Het terrein van het wokrestaurant Lotusplaza valt buiten de grens van het projectgebied. In de grondoverdracht tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is wel geregeld dat de bebouwing van het wokrestaurant gesloopt gaat worden en ook als zodanig opgeleverd wordt. Echter blijven de ter plaatse geldende planologische rechten wel van toepassing. De voorliggende onderbouwing beoogt dus geen wijzigingen in de gebruik- en/of bouwmogelijkheden van deze gronden. Voor de volledigheid is de sloop van het wokrestaurant wel in voorliggende onderbouwing betrokken.

In het onderstaande is een inrichtingstekening van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven.



Figuur 7. Voorgenomen inrichting projectgebied (bron: Heeren 3 Architecten)

Op het bovenstaande figuur is te zien dat de twee woongebouwen in de noordwestelijke zijde van het projectgebied zijn gesitueerd. Het wandel/fietspad vanuit het zuiden van het projectgebied wordt doorgetrokken naar het noordelijke deel. Hiermee vormt het pad een scheiding tussen de erven van de twee woongebouwen. De woongebouwen worden ingepast met behulp van bomenrijen om de erfranden.

Daarnaast wordt er een korte erftoegangsweg gerealiseerd die vanaf de Juliusstrjitte zorgt voor de ontsluiting van de appartementen. De weg heeft een boogvormig karakter dat is afgestemd op de situering van de woongebouwen. Ook voorziet de omgevingsvergunning in de bij de appartementen behorende parkeerplaatsen en bergingen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen van Nederland hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die 1 januari 2024 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win-situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt de rijksoverheid naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling zoals benoemd in paragraaf 2.2 heeft geen raakvlakken met het beleid zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend onder de naam Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de nationale belangen voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling
Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het projectgebied voor het overige geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Het planvoornemen is niet in strijd met de regels uit het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:
1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De Ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing moeten de treden van de Ladder worden doorlopen. Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hiermee wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Afweging

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
De handreiking begint met de vraag om wat voor plan/project het gaat. In dit geval gaat het om 'wonen'. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving kan bepaald worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen voorziet in 28 nieuwe woningen waardoor er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorgaande blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201306573/1/R6) en artikel 1.1.1, eerste lid, Bro. Met dit laatste wordt duidelijk dat een ruimtelijk plan dat meer dan 11 woningen mogelijk maakt in beginsel als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Derhalve moet de tweede trede van de ladder worden beoordeeld.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt uitsluitend voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In de bestaande situatie is het projectgebied bestemd als 'Groen'. Binnen de groenbestemming zijn geen bouwwerken in de vorm van gebouwen en overkappingen mogelijk.

Het nieuwe planologisch-juridische kader voorziet in 2 woongebouwen van respectievelijk 345 m^2. In totaal maakt het project dus (345 m^2 X 2) 690 m^2 aan extra bebouwing mogelijk. Dit is meer dan wat er op grond van het geldende planologisch-juridische regime mogelijk was. Er is derhalve sprake van een nieuw beslag op de ruimte. De derde trede van de Ladder dient te worden doorlopen.

3. Ruimtelijk verzorgingsgebied / behoefte voorgenomen ontwikkeling

Onderdeel van de Ladder is de vraag of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Uit paragraaf 3.2 en 3.3 blijkt dat het planvoornemen in overeenstemming is met zowel het provinciale als gemeentelijke beleid. Uit 3.3.1 blijkt dat er op regionaal niveau afspraken zijn gemaakt waarbij de provincie Fryslân wat het aspect woningbouw betreft, meer regie toekent aan de gemeenten in de regio Noordoost-Fryslân. De gemeente Dantumadiel mag daardoor meer de eigen ontwikkeling van bouwplannen bepalen en daardoor sneller te werk gaan. Met het planvoornemen worden 2 woongebouwen mogelijk gemaakt met respectievelijk 12 huurwoningen en 16 koopwoningen. Uit afstemming tussen initiatiefnemer en gemeente blijkt dat de woningbouw in het projectgebied, gelet op de aard en ligging in het bestaand stedelijk gebied, een passende toevoeging is aan het woningaanbod in Feanwâlden. De woningaantallen uit deze ruimtelijke onderbouwing zijn dan ook in overeenstemming met de regionale woningbouwafspraken.

Voorts wijst de Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân uit dat de vraag naar zowel koop- als huurappartementen groter is dan het aanbod in Feanwâlden Dit betekent dat er vraag is naar koop- en huurappartementen. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toevoeging van 12 huurwoningen en 16 koopwoningen aan de kern Feanwâlden. Hiermee wordt voorzien in de vraag naar deze woonsegmenten in de kern. Er wordt dan ook gesteld dat de voornoemde woningbouw voorziet in een behoefte.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied van Feanwâlden.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking zit de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het Rijksbeleid zorgt niet voor belemmeringen die de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling in de weg zitten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân

De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele' geheten, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoelt de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Voor het onderhavige project is met name de ambitie 'vitaal' van belang.

De ambitie vitaal richt zich op het leefbaar houden van Friese steden, dorpen en het platteland. Dit betekent dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn en dat de bereikbaarheid goed is. Het planvoornemen voorziet in wooninbreiding waarbij er 28 woningen worden toegevoegd aan de kern Feanwâlden. Dit sluit aan op de doelstelling 'vitaal', die voldoende woningen in de provincie beoogt.

Natuurinclusief ontwerpen

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door bij het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Bij de uitwerking van de woningen en inrichting van de erven zal rekening worden gehouden met natuurinclusief bouwen. De inrichting van de erven en erfafscheidingen is zo groen mogelijk en sluit aan bij het parkachtige karakter van de directe omgeving. De beplanting is gevarieerd qua sortiment en richt zich op vogels en insecten.

Conclusie

Het beleid uit de provinciale omgevingsvisie staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân

In de Verordening Romte Fryslân zijn concrete regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onder meer de grens tussen het bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied. Het projectgebied bevindt zich voor een deel in het bestaand stedelijk gebied en voor een deel in het buitenstedelijk gebied, zoals dit door de provincie is aangewezen.

Thans is er ook een Omgevingsverordening Fryslân vastgesteld. Hierin zijn regels opgesteld voor de fysieke leefomgeving. Hoewel de omgevingsverordening al is vastgesteld, heeft deze nog geen rechtskracht. De omgevingsverordening krijgt deze rechtskracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd blijft het beleid uit de Verordening Romte Fryslân van toepassing. In het onderstaande wordt ingegaan op het beleid uit de Verordening Romte dat voor het planvoornemen relelvant is.

De regels die verbonden zijn aan het thema wonen vinden hun grondslag in artikel 3.1.1. van de verordening. Conform dit artikel kan een ruimtelijk plan mogelijkheden bevatten voor woningbouw, indien de aantallen en de kwaliteit van woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan. Dit woonplan dient een schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten te hebben.

De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân en de provincie Fryslân hebben regionale woningbouwafspraken met elkaar gemaakt voor de periode 2020-2025. Op basis hiervan wordt een nieuwe woningbouwprogrammering opgesteld. De gemeente heeft op dit moment nog geen actueel woningbouwprogramma. Wel blijkt uit paragraaf 3.3.1 dat dit het aantal woningen dat met deze ruimtelijke

onderbouwing wordt mogelijk gemaakt, conform de regionale woningbouwafspraken is. Voor nadere toelichting wordt derhalve verwezen naar die paragraaf.

Bovendien heeft de provincie met de regio's Noordwest en Noordoost, de Stadsregio en met de meeste gemeenten in de regio's Zuidoost en Zuidwest afspraken gemaakt over het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. De afspraak is dat deze gemeenten binnen de grenzen van het stedelijke gebied 'plafondloos' kunnen bouwen. Dit houdt in dat binnenstedelijke plannen niet aan een maximum capaciteit gebonden zijn. De Verordening Romte Fryslân zorgt daardoor niet voor belemmeringen die de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing in de weg zitten.

Conclusie

Het planvoornemen is niet strijdig met het beleid uit de Verordening Romte Fryslân.

3.2.3 Conclusie Provinciaal beleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2020-2025

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2021 de woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Door middel van de woonvisie geeft de gemeente richting aan ontwikkelingen in de gemeente die met wonen of direct aangrenzende thema's te maken hebben. De woonvisie heeft betrekking op hoofdlijnen, principiële keuzes over wat voor woongemeente ze op termijn willen zijn en hoe ze hier naartoe willen werken. De visie is geldig tot 2025, maar geeft ook een doorkijk naar de langere termijn.

De gemeente geeft in haar visie aan dat nieuwbouw bij voorkeur iets moet bieden dat ontbreekt. Het kan hierbij gaan om woningtype of prijsklasse, maar tevens om ontbrekende kwaliteit. De gemeente vindt dat inbreiding voor uitbreiding moet gaan. Daarbij wordt de volgende volgorde gehanteerd:

1. transformatie;
2. herstructurering (verbetering kwaliteit bestaande woningen);
3. binnendorps bouwen (uitbreiding binnen de dorpskern);
4. buitendorps bouwen (nieuwe uitbreidingsplannen);

Bovenal vindt de gemeente het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd om te voorzien in de verwachte behoefte. Dantumadiel wil dat in alle woonkernen altijd ruimte is voor nieuwbouw: op maat, passend bij de schaal en behoefte in het dorp.

Het planvoornemen heeft betrekking op een inbreiding waarmee er een nieuwe woonkwaliteit wordt toegevoegd aan het dorp Feanwâlden. Deze ontwikkeling is vraagvolgend, gelet op het grootse tekort aan woningen in Nederland. Daarnaast voorziet dit project in woningen uit diverse prijsklassen (koop en huurappartementen). Gelet op het voorgaande staat deze ruimtelijke onderbouwing in lijn met de woonvisie.

Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân 2020-2030

In de woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân is de woningbehoefte per kern uitgesplitst voor de gemeenten in Noordoost-Fryslân. De onderstaande tabel geeft de kwantatieve en kwalitatieve woningbehoefte specifiek voor Dantumadiel weer.

Tabel 1. kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Dantumadiel (bron: woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân 2020-2030)

				HUUR			KOOP				
DANTUMADIEL	SOC. HUUR	VRIJE HUUR	KOOP	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Broeksterwâld e.o.	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Damwâld	10	5	20 tot 35	-	+	0*	+	++	++	+	++
De Westereen	5	5	15 tot 25	--	0	+	+	+	+	0	+
Driezum e.o.	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	0*	0	+	+	0	+
Feanwâlden	5	5	15 tot 25	--	+	0*	+	+	+	+	+
Rinsumageast	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	0*	0	+	+	0	+

Bovenstaande tabel laat zien dat er in Feanwâlden bij zowel huur als koopappartementen een plus is aangegeven. Uit de woningmarktanalyse wordt duidelijk dat deze '+' aangeeft dat de vraag groter is dan het aanbod. Dit betekent dat er vraag is naar koop- en huurappartementen in Feanwâlden. Het planvoornemen voorziet in 16 koopappartementen alsmede 12 huurappartementen. Hiermee voorziet de voorgenomen ontwikkeling voor een deel in de vraag naar koop- en huurappartementen in Feanwâlden.

Wel dient opgemerkt te worden dat de voorgenomen woningaantallen niet volledig in overeenstemming zijn met de specifieke behoefte voor Feanwâlden. Uit afstemming tussen initiatiefnemer en gemeente is echter gebleken dat de voorgenomen woningbouw, gelet op de aard en ligging binnen bestaand stedelijk gebied, in overeenstemming is met het gemeentelijke woonbeleid. Feitelijk voorziet het planvoornemen daardoor nog steeds in een behoefte.

Woningbouwafspraken

De provincies hebben van het Rijk de wettelijke regierol gekregen om ruimtelijk invulling te geven aan volkshuisvestelijke behoefte. Provincies vullen dit met name kwalitatief in en maken hierover beleidsmatige afspraken met regio's/gemeenten. Door de druk op de woningmarkt vraagt het Rijk tijdelijke overprogrammering tot maximaal 130% (harde en zachte plancapaciteit). Aansluitend op deze vraag zet de Provincie Fryslân in op een experiment met de woonregio Noordoost-Fryslân. Dit experiment heeft een looptijd tot en met 2025.

In dit experiment wordt de bandbreedte (woningbehoefte) losgelaten. In halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen wordt de balans van de woningmarkt in de regio Noordoost-Fryslân besproken. De provincie geeft daarbij vrijheid aan de woonregio Noordoost-Fryslân bij het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Het uitgangspunt hierbij is dat binnenstedelijke programmering voor buitenstedelijke programmering gaat. De afspraak die met de provincie is gemaakt is dat er 50/50 binnen- en buitenstedelijk ontwikkeld moet worden. De afspraken met de provincie zijn vanaf 29 november 2021 in een volgende fase gekomen, waarin de provincie zich verder terugtrekt. De gemeenten krijgen meer regie, waardoor in dit verband de gemeente Dantumadiel meer de eigen ontwikkeling van bouwplannen mag bepalen en daardoor sneller te werk kan gaan. De verantwoordelijkheid voor afweging en onderbouwing van welke plannen wel en niet doorgaan ligt steeds meer bij de gemeente. De gemeente Dantumadiel heeft momenteel geen actueel woningbouwprogramma. Wel heeft over de woningaantallen die met het planvoornemen mogelijk gemaakt worden, afstemming plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en gemeente. Hieruit is gebleken dat de in totaal 28 woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt, in overeenstemming zijn met de gemeentelijke koers op het vlak van woningbouw. Hierdoor kan gesteld worden dat het planvoornemen tevens in lijn staat met de regionale woningbouwafspraken.

Conclusie

Het gemeentelijke beleidsvoornemen op het vlak van wonen zit de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

3.3.2 Welstandnota Dantumadiel (herziening 2016)

De gemeente voert haar welstandsbeleid via de Welstandnota Dantumadiel. Deze welstandnota is in 2016 herzien. In de Welstandsnota heeft de gemeente voor verschillende welstandsgebieden welstandscriteria gedefinieerd. Dit is inzichtelijk gemaakt met behulp van diverse kaarten. Op grond van de digitale viewer die bij de welstandnota hoort, valt het projectgebied onder het welstandsgebied 'Buitengebied (met uitzondering van woonfuncties)'. De bij dit gebied behorende welstandscriteria zijn niet geschikt voor de voorgenomen woningbouw. Een beeldkwaliteitsplan is nodig voor ontwikkeling van het projectgebied waarin specifieke welstandscriteria dienen te worden opgenomen. Deze nieuwe welstandscriteria moeten ter aanvulling op de geldende welstandsnota worden vastgesteld zodat de juiste stedenbouwkundige toetsing bij verdere planontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden.

Conclusie

Aangezien het geldende welstandskader voor het buitengebied niet geschikt is voor de twee te realiseren woongebouwen, is het vaststellen van nieuwe welstandscriteria in aanvulling op de geldende welstandsnota noodzakelijk. Dat vindt in een op zichzelf staande procedure, los van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing plaats.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Conclusie beleid

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is en invulling geeft aan de relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijfshinder en milieuzonering

Toetsingskader

Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is. Om te bepalen welke afstand noodzakelijk is, kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden die zijn opgenomen in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Als aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan, is er veelal geen sprake van bedrijfshinder.

De richtafstanden zijn niet alleen gekoppeld aan de milieucategorie van een te beoordelen bedrijf/voorziening maar ook aan de karakterisering van de omgeving. In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging in plaats van functiescheiding, kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Hiertoe kan de minimale richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Het projectgebied bevindt zich in het stationsgebied van Feanwâlden. In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse functies aanwezig. De combinatie van groen, verkeer, bedrijf en maatschappelijke bestemmingen maakt dat het projectgebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied.

Externe werking

Bij externe werking gaat het voornamelijk om de vraag of het project leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, in strijd kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is sprake indien het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast of als de realisatie van het project leidt tot hinder of belemmeringen voor bedrijven uit de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe hinderveroorzakende functie mogelijk gemaakt. Het planvoornemen zorgt derhalve niet voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van bestaande omliggende functies.

Interne werking

Bij interne werking gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Met het planvoornemen is sprake van het juridisch-planologisch mogelijk maken van twee nieuwe woongebouwen. Woonfuncties gelden als hindergevoelig en daarom moet worden bestudeerd of sprake is van hinderveroorzakende functies zoals bedrijven en voorzieningen in en nabij het projectgebied.

Bedrijventerrein De Zwette

Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich het gezoneerd bedrijventerrein De Zwette. Op dit bedrijventerrein is bedrijvigheid tot aan maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. In tabel 1 is weergegeven welke richtafstanden bij de verschillende milieucategorieën horen.

Tabel 2. Milieucategorieën en de daarbijbehorende richtafstanden (bron: VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering')

Milieucategorie	Richtafstand (m)	
	Woongebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10

3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Voor het planvoornemen is het dichtstbijzijnde bedrijf met milieucategorie 4.1 van belang. Bij een dergelijke milieucategorie hoort een richtafstand van 200 meter. Deze richtafstand geldt tussen de grens van de bedrijventerreinbestemming enerzijds en de in dit project voorziene woningen anderzijds. Binnen een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden tot 100 meter. In de hiernavolgende paragraaf 'Geluidhinder' wordt in het kader van industrielawaai al ingegaan op de hinder afkomstig van het aspect geluid op bedrijventerrein De Zwette. De huidige paragraaf spitst zich daarom uitsluitend toe op de hinder van de aspecten geur, gevaar en stof.

De bestemmingsgrens van de meest nabijgelegen bedrijfsbestemming met een toegestane bedrijfscategorie tot 4.1 ligt op een afstand van circa 103 meter tot aan de te realiseren woonbestemming. Aan de genoemde richtafstand van 100 meter kan dus worden voldaan. De mogelijke bedrijvigheid van milieucategorie 4.1 levert derhalve geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Op dezelfde hoogte als waar de bedrijvigheid van milieucategorie 4.1 mogelijk is, biedt de bedrijventerreinbestemming tevens mogelijkheden voor bedrijvigheid van de lagere milieucategorieën. Het onderstaande fragment geeft deze verdeling weer.



Figuur 8. verdeling mogelijkheden bedrijvigheid bedrijventerrein De Zwette

Aangezien al aan de richtafstand van de milieucategorie 4.1 wordt voldaan, kan ook aan de richtafstanden van deze lagere milieucategorieën worden voldaan. De afstand tussen de bedrijvigheid van milieucategoriëen 1, 2, 3.1 en 3.2 en de te realiseren woonbestemming bedraagt in alle gevallen ruim 100 meter.

Station

Het projectgebied grenst aan het stationsgebied van Feanwâlden. Bij stations hoort een milieucategorie 3.2 met bijbehorende richtafstand van 100 meter. Hierbij zijn gevaar en geluid de bepalende afstanden. Omdat er sprake is van een gemengd gebied, mag met 1 afstandsstap worden verlaagd naar een richtafstand van 50 meter. De woningen worden op circa 65 meter afstand van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' (met aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - stationsgebied) van het station gesitueerd. Aan de richtafstand van het station kan dan ook worden voldaan.

Auto onderhouds- en reparatiebedrijf

Ten westen van het projectgebied is het onderhouds- en reparatiebedrijf Autovakmeester gevestigd. Volgens de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'bedrijf' die hier geldt, mogen hier uitsluitend bedrijven van milieucategorie 1 en 2 worden gevestigd. Bij milieucategorie 2 hoort een richtafstand van 30 meter. Er is echter sprake van omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor met één afstandsstap mag worden verlaagd. Dit resulteert in een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan, aangezien de afstand tussen de bedrijfsbestemming en het dichtstbijzijnde appartementengebouw ongeveer 80 meter bedraagt.

Christelijke Gereformeerde Kerk Veenwouden

Grenzend aan het projectgebied bevindt zich de Christelijke Gereformeerde Kerk Veenwouden. Voor kerken geldt de milieucategorie 2 met bijbehorende richtafstand van 30 meter. In dit geval is sprake van een gemengd gebied waardoor de richtafstand met 1 afstandsstap verlaagd mag worden. De richtafstand komt derhalve uit op 10 meter. Aan deze richtafstand kan ruimschoots worden voldaan, aangezien de woningen op ruim 55 meter afstand van de maatschappelijke bestemming van de kerk wordt gesitueerd.

Conclusie

Het aspect bedrijfshinder en milieuzonering zit de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.2 Geluidhinder

Toetsingskader

De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. De 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan een in de wet bepaalde norm. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder gaat in op zowel wegverkeerslawaai, spoorweglawaai als industrielawaai. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn al deze aspecten van toepassing. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wgh noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone.

Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Zoals eerder benoemd is een onderzoek in het kader van de Wgh vereist als een geluidgevoelig gebouw gelegen is in een door de Wet aangewezen geluidzone. Voor geluidsgevoelige objecten in een dergelijke zone geldt een basisbeschermingsniveau, dit is de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op een gevel van een (nieuwe) woning is 48 dB. Bij wegverkeerslawaai geldt een uitzondering voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en/of wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Ondanks dat er voor deze wegen geen onderzoek nodig is in het kader van de Wgh, dient er wel sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Het projectgebied bevindt zich in nabijheid van de Stinswei, Stasjonswei, Juliusstrjitte en de Rûnwei. Op alle wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur. Zoals eerder opgemerkt is bij dergelijke wegen geen akoestisch onderzoek nodig in het kader van de Wgh. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken doorgaans geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Echter kan dit wel voorkomen bij klinkerwegen of wegen met hoge verkeersintensiteiten. In jurisprudentie is om deze reden bepaald dat

voor dergelijke wegen een akoestische afweging bij een ruimtelijke procedure noodzakelijk is.

Met de herinrichting van het stationsgebied van Feanwâlden in kader van het project Kansen in Kernen/Stationsgebied Feanwâlden in 2019 heeft het stationsgebied een parkachtig karakter gekregen. De doorgaande route door Feanwâlden is door de aanleg van de Centrale As komen te vervallen. De verkeersintensiteiten in het dorp zijn hierdoor sterk verlaagd. De intensiteiten geven dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek. Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling de reuring van de stationslocatie opgezocht. Een gemengd gebied waar diverse functies zich op korte afstand van elkaar bevinden. Het streven is dan ook niet om een rustig woongebied te realiseren.

Gelet op het voorgaande wordt geacht dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Akoestsich onderzoek naar wegverkeerslawaai kan achterwege blijven.

Conclusie wegverkeerslawaai

Het aspect wegverkeerslawaai zit de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

Spoorweglawaai

De Wgh vormt een belangrijke basis voor de bescherming van geluidgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai in het ruimtelijk spoor. Evenals bij wegverkeerslawaai is bij het aspect spoorweglawaai onderzoek nodig wanneer een geluidgevoelig gebouw binnen een door de Wgh aangewezen geluidszone wordt gesitueerd. Bij spoorweglawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting 55 dB.

Het geldende bestemmingsplan 'Feanwâlden-Súd' ligt grotendeels binnen de wettelijke zone van het spoor Leeuwarden - Groningen. Bij de opstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is in dat kader akoestisch onderzoek door de FUMO verricht (2020-FUMO-0042928/0020, 18 juni 2021). Naar aanleiding van het onderzoek is een geluidzone om het spoor heen vastgesteld. Dit komt tot uiting in de gebiedsaanduiding 'geluidszone - spoor', die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Deze gebiedsaanduiding stelt voorwaarden aan de onderliggende bestemmingen. Voor de gronden binnen de aanduiding geldt dat de geluidsruimte voor de spoorweg is beschermd en in stand gehouden moet worden. Tevens zijn geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies beschermd tegen het geluid afkomstig van spoorwegverkeerslawaai. Ten behoeve van nieuwe geluidgevoelige objecten en functies mag niet zonder meer worden gebouwd.

De twee woongebouwen die met deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt, vallen beide volledig buiten de geluidszone van het spoor. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is derhalve niet nodig. Verwacht mag worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie spoorweglawaai

Het aspect spoorweglawaai zit de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Zonering heeft als doel om rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen enerzijds hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Anderzijds wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

In de Wgh is bepaald dat wanneer in een bestemmingsplan gronden zo worden bestemd dat daardoor sprake is van een industrieterrein, ook een (geluids)zone bij dit terrein moet worden vastgesteld. Er is sprake van een industrieterrein als op (een deel van) de betreffende gronden de vestiging van bedrijven met een grote geluidsbelasting mogelijk is.

Zoals eerder opgemerkt bevindt zich ten zuiden van het projectgebied het bedrijventerrein De Zwette. Op

een deel van dit bedrijventerrein is de vestiging van 'grote lawaaimakers' mogelijk. Dit deel is daarom aan te merken als een industrieterrein in het kader van de Wgh. Bij de opstelling van het geldende bestemmingsplan is derhalve een geluidszone voor het bedrijventerrein De Zwette vastgesteld.

Het voorgaande komt tot uiting in de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen ten behoeve van het bedrijventerrein De Zwette. De ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op een gevel van een woning binnen de geluidszone is 50 dB. In het kader van het bestemmingsplan Feanwâlden-Súd is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Naar aanleiding van de conclusies uit dit onderzoek is de geluidzone aangepast (verkleind). De te realiseren twee woongebouwen vallen beide buiten de geluidszone. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is derhalve niet aan de orde. Verwacht mag worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie industrielawaai

Het aspect industrielawaai zit de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling mag wat het aspect geluidhinder betreft uitvoerbaar worden geacht.

4.3 Trillinghinder

Toetsingskader

In Nederland bestaat geen specifieke wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Echter is in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat er sprake moet zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. De definitie hiervan is niet in de wet vastgelegd. Aangezien het projectgebied zich op een relatief korte afstand van het spoor bevindt, vraagt het aspect trillingen in dat kader om aandacht. Hoewel er geen specifieke wet- en regelgeving voor het aspect trillingen is, zijn er wel een aantal richtlijnen en beleidsregels die kunnen worden gebruikt. In het onderstaande wordt daarop ingegaan.

De Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (Ministerie van I&W, mei 2019, hierna: Handreiking) stelt dat spoortrillingen bij het opstellen van een nieuw ruimtelijk plan aan de orde zijn in het geval sprake is van nieuwbouw binnen 100 meter van het spoor. Vanuit de handreiking wordt in dergelijke gevallen aangeraden om een quickscan uit te voeren. De quick scan als genoemd in de Handreiking, is bedoeld om te beoordelen of nader trillingonderzoek nodig is.

Onderzoek

De beoogde bebouwing is op circa 90 meter afstand van het ten zuiden gelegen spoor gesitueerd. Vanwege de afstand van de gevels van de beoogde appartementengebouwen is de kans op trillinghinder in voorliggende situatie niet direct uit te sluiten. Er is daarom een quickscan trillinghinder uitgevoerd. De quickscan is als Bijlage 1 te raadplegen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, gezien de afstand tot de spoorbaan, trillingen op de beoogde woningbouwlocatie aan de Stasjonswei niet voelbaar zullen zijn. Dit volgt uit vele elders verrichte metingen op verschillende afstanden tot spoorbanen. Mede gezien de bodem die bestaat uit zand, waarvan de demping van trillingen hoger is dan van klei of veen, is de verwachting dat de trillingniveaus aan de onderkant van de krommen uit figuur 4.1 van de rapportage liggen. Daarnaast zullen de op funderingspalen gefundeerde gebouwen (vanwege de massa en stijfheid) de trillingniveaus verzwakken. In het gebouw zal derhalve sprake zijn van lagere trillingniveaus dan op maaiveld.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt ruimschoots voldaan aan de streefwaarden voor wonen uit de SBR Richtlijn B en is nader onderzoek niet nodig.

Conclusie
De uitvoerbaarheid van het project wordt niet belemmerd door trillinghinder.

4.4 Bodemkwaliteit

Toetsingskader
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Als gevolg van bodemsanering kan de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan belemmerd worden. Daarom is het van belang om na te gaan of de bodem schoon is. In het kader van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid wordt daarom onderzocht of de bodem voldoende schoon is.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Onderzoek
Om aan te tonen dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige afbreuk aan de milieusituatie wordt gedaan, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen. Het onderzoek spitst zich toe op de locatie waar de toekomstige woongebouwen worden gerealiseerd. In het onderstaande wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Vooronderzoek
Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als ‘onverdacht’ beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen
Tijdens het veldwerk zijn geen waarnemingen gedaan welke duiden op eventuele bodemverontreiniging. Verder zijn zowel in de grond als op het maaiveld visueel geen bodemvreemde en asbestverdachte materialen aangetroffen.

Resultaten grond
Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de bovengrond van mengmonster M01 een lichte verontreiniging aan zink, lood en kwik is vastgesteld. In de bovengrond van mengmonster M02 zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetroffen. In de ondergrond van beide mengmonsters zijn licht verhoogde gehalten aan lood, kwik en/of PAK vastgesteld.

Resultaten grondwater
Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 geen verhoogde concentraties aan onderzochte parameters zijn vastgesteld.

Consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling
Op basis van de onderzoeksresultaten kan formeel gezien de hypothese ‘onverdacht’ verworpen worden, daar er in zowel de boven- als ondergrond enkele parameters licht verhoogd zijn vastgesteld. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn echter dusdanig beperkt dat nader onderzoek niet nodig is.

Concluderend kan worden gesteld dat er uit milieuhygiënisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan

voor het bestemmingplan en de nieuwbouw van appartementen op de locatie. Opgemerkt wordt dat bij eventuele afvoer van overtollige grond de verschillende kwaliteiten gescheiden afgevoerd/gekeurd moeten worden voor hergebruik.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Het planvoornemen kan wat het aspect bodem betreft als uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora- en faunasoorten vastgelegd, alsook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). Naast de Wnb zijn ook de provinciale omgevingsvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) geregeld. Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig.

Onderzoek

SOORTENBESCHERMING

Ten aanzien van het voorliggende project bestaat geen aanleiding om ecologisch onderzoek uit te voeren voor de realisatie van de appartementen op de locatie. Dit gebied is in het kader van eerder ecologisch onderzoek in verband met de herinrichting van het stationsgebied van Feanwâlden reeds onderzocht. Destijds zijn er geen van belangzijnde ecologische indicatoren aangetroffen. Het projectgebied bestaat in de huidige situatie volledig uit een grasveld dat frequent gemaaid wordt en heeft daardoor geen hoge ecologische waarde.

Ecologisch onderzoek heeft wel plaatsgevonden ten behoeve van de sloop van het naastgelegen wokrestaurant. Hoewel de sloop van het wokrestaurant geen onderdeel uitmaakt van de voorliggende vergunningsaanvraag, wordt deze wel meegenomen in de afspraken over grondoverdracht tussen gemeente en ontwikkelende partij. De grondoverdracht en de afspraken daaromtrent maken wel onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling. Zodoende dat in deze paragraaf toch kort in wordt gegaan op het uitgevoerde ecologisch onderzoek ten behoeve van de sloop van het wokrestaurant.

Ecologisch onderzoek sloop Lotusplaza

De rapportage is als Bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen. In het onderstaande wordt ingegaan op de resultaten en conclusies uit het onderzoek.

Het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen van gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis kan niet op voorhand worden uitgesloten. Om te kunnen bepalen of een ontheffing nodig is dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van deze soorten. Vleermuisonderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode 15 mei tot 15 september. Dit aanvullende onderzoek is echter niet nodig om de woningen in het projectgebied planologisch mogelijk te maken. Het gaat om bebouwing die buiten het projectgebied ligt en gesloopt zal worden in een later stadium. Over het nader onderzoek worden nadere afspraken gemaakt tussen intiatiefnemer en gemeente. Geborgd zal worden dat het onderzoek plaats dient te vinden voorafgaand aan de sloop van de bebouwing.

Zorgplichtmaatregelen
Voor andere beschermde soorten is geen ontheffing van de Wnb nodig, mits bij uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht van de Wnb in acht wordt genomen.

Negatieve effecten op broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door bij de werkzaamheden buiten het broedseizoen te werken. De Wnb kent geen vaste datumgrenzen, maar gemiddeld kan gebruik worden gemaakt ven de buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Wel is elk broedgeval beschermd, ook als deze buiten de datumgrenzen valt. Indien een broedgeval wordt aangetroffen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden, dienen deze te worden gestaakt en te worden gewacht tot de jongen uit eigen beweging zijn uitgevlogen.

Het is ook mogelijk om voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het projectgebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig om het projectgebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Vanwege de algemene zorgplicht van de Wnb is het nodig om te kappen opgaande beplanting ten minste een week voorafgaand aan graafwerkzaamheden te snoeien. Circa een week voorafgaand aan graafwerkzaamheden moet de te verwijderen vegetatie worden gemaaid. Op die manier hebben algemene amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten, waarvoor de algemene zorgplicht geldt, voldoende tijd om zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden.

GEBIEDSBESCHERMING
Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn de navolgende aspecten relevant.

Wet natuurbescherming
Het projectgebied ligt op ruime afstand van de Natura 2000-gebieden 'Groote Wielen?'. Hierdoor zijn in potentie alleen effecten door externe werking mogelijk. Het projectgebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied door bebouwing en wegen. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Stikstofdepositie
In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is de depositie van stikstof berekend ten gevolge van de sloop van het wokrestaurant buiten het projectgebied en het bouwen en het gebruik van de te realiseren appartementen in het projectgebied. Deze stikstofdepositie is berekend met het programmapakket AERIUS (14 december 2023). In Bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is de rapportage van de AERIUS-berekening te raadplegen.
De AERIUS-berekening wijst uit dat de totale emissie van het project in de aanleg- en gebruiksfase 213,3 kg NO_x/jr. en 6,9 kg NH_3/jr bedraagt. Voorts wordt uit de rekenresultaten duidelijk dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Provinciaal natuurbeleid
Het NNN en Natuur buiten het NNN in Fryslân kennen externe werking. Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN of Natuur buiten het NNN verloren en vinden op dermate afstand plaats dat negatieve

effecten hierop kunnen worden uitgesloten. Ook de afstand tot weidevogelgebied is dusdanig groot dat geen effecten worden verwacht.

Conclusie

Ecologisch onderzoek naar de sloop van het wokrestaurant heeft aangetoond dat nader onderzoek naar vleermuizen vereist is. Dit zal in het kader van de sloop van het wokrestaurant plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling om 28 woningen planologisch mogelijk te maken, kan wat ecologie betreft als uitvoerbaar worden geacht.

4.6 Erfgoed

Toetsingskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 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 toekomstige Omgevingswet. 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.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het projectgebied te bevatten. Voor zover in een projectgebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Voor het onderzoek naar erfgoed wordt uitgegaan van de Cultuurhistorische Kaart 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân, waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.6.1 Archeologie

Toetsing

Op grond van het geldende bestemmingsplan is er geen archeologische dubbelbestemming in het projectgebied aanwezig. Ten aanzien van archeologie geldt dat het projectgebied als onderdeel van een groter onderzoeksgebied al is onderzocht in kader van de herinrichting van het stationsgebied (Feanwalden, Rûnwei Gemeente Dantumadiel (Fr.), Steekproef, 3 september 2017). Destijds is dit gebied op basis van dat Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek vrijgegeven. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting te raadplegen. In het onderstaande wordt kort ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het onderzoek.

Om na te gaan of de bodem in het projectgebied nog voldoende intact is om behoudenswaardige archeologische resten te bevatten, zijn 34 gutsboringen gezet. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de bodem bijna overal verstoord is tot in de C-horizont. Plaatselijk zijn nog fragmentarische resten van podzol- en veenvorming aanwezig die aantonen dat in het projectgebied oorspronkelijk podzolbodems aanwezig waren en dat later veen is gevormd.

De over het geheel genomen ingrijpende verstoring van de bodem en het ontbreken van aaneengesloten zones met resten van podzolvorming betekent dat de kans op behoudenswaardige archeologische resten gering is. Ook resten van ontginning van en bewoning van het veen zullen door de ingrijpende bodemverstoring verloren zijn gegaan. Overigens zijn nergens in het projectgebied archeologische indicatoren aangetroffen die op de (voormalige) aanwezigheid van dergelijke resten zouden kunnen wijzen. In verband hiermee geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Evenmin zijn archeologische resten gevonden waarmee tijdens de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden.

Conclusie

Het planvoornemen kan wat het aspect archeologie betreft uitvoerbaar worden geacht.

Nota bene

De archeologische meldingsplicht blijft overigens te allen tijde van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Waadhoeke.

4.6.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Voor het projectgebied is deze kaart geraadpleegd, hieronder is daarvan een uitsnede weergegeven.



Figuur 8. Uitsnede CHK2. De groene stippellijn betreft de globale begrenzing van het projectgebied.

Op het bovenstaande figuur is te zien dat er in het projectgebied en de nabije omgeving daarvan enkele cultuurhistorische objecten- en elementen aanwezig zijn. Het cultuurhistorische element dat zich in het projectgebied bevindt is de Rûnwei. Deze weg is op de CHK2 is aangemerkt als 'verhard pad', dat in kader van een inventarisatie van cultuurhistorische paden in Fryslân is geïnventariseerd. Met de herinrichting van het stationsgebied van Feanwâlden is deze weg echter komen te vervallen. De weg, alsmede de cultuurhistorische waarde daarvan is derhalve niet meer aanwezig in het projectgebied.

Daarnaast bevinden zich ten westen van het projectgebied ook een aantal paden die ook in het kader van de eerdergenoemde inventarisatie zijn geïventariseerd. Echter blijven deze paden met het planvoornemen gehandhaafd.

Voorts bevinden zich ten westen van het projectgebied een aantal wederopbouwwijken daterend uit de periode 1950-1960. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich de Christelijke Gereformeerde Kerk Veenwouden, die als karakteristieke kerk is aangeduid op de CHK2. Het planvoornemen heeft geen betrekking op de wederopbouwwijken of de kerk. De cultuurhistorische waarde van deze objecten blijft dan ook behouden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het planvoornemen als uitvoerbaar geacht worden.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

De overheid heeft in voorgaande jaren veiligheidsnormen vastgesteld die moeten worden genomen en waarmee op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moet worden gemaakt en niet impliciet blijven plaatsvinden.

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogeheten risicokaart ontwikkeld. Daarop zijn alle objecten met een externveiligheidsrisico opgenomen, zoals gastransportleidingen en wegen waarover gevaarlijk stoffen worden getransporteerd, maar ook bedrijven en instellingen met productie of opslag van gevaarlijke stoffen.

Het extern risco bestaat uit twee componenten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval als gevolg van een 'risicovolle activiteit'. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6}-jaarcontour (die als harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6}/jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Onderzoek

In het kader van de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente een advies externe veiligheid opgevraagd bij de FUMO. Dit advies is als Bijlage 6 bij de toelichting te raadplegen. In het onderstaande wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het advies. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het advies uitgaat van een andere situering van de woongebouwen. In een eerder stadium waren de woongebouwen dichter bij het station en in plaats van het wokrestaurant gesitueerd. Desondanks kunnen de conclusies uit het advies gebruikt worden ter motivering van de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van het vooroverleg zal een geactualiseerd advies worden uitgebracht.

Aardgastransportleiding

Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding. Aangezien het onderhavige planvoornemen twee kwetsbare objecten mogelijk maakt, moet worden nagegaan wat de 1% en 100%-letaliteitsgrenzen van de buisleiding zijn. De kenmerken van de leiding zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2. Gegevens hogedruk aardgastransportleiding

Hogedruk aardgastransportleiding					
Eigenaar	Leiding-Naam	Diameter (mm)	Druk (bar)	1% Letaliteitszone (invloedsgebied) in (m)	100% Letaliteitszone in (m)
Gasunie	N-505-30	219	40	93	48

Op grond van het Bevb moet externe veiligheid worden beoordeeld als een ruimtelijke ontwikkeling in het invloedsgebied van een buisleiding plaatsvindt. Het dichtstbijzijnde woongebouw ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Dit betekent dat er een risicoanalyse moet worden uitgevoerd voor het transport van gevaarlijke stoffen door deze buisleidingen.

PR buisleidingen

Er wordt ter plaatse van het projectgebied geen PR 10-6 contour rondom de leidingen berekend. Dit houdt in dat het project voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar. Het $PR10^{-6}$ vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

Belemmeringenstrook

Voor aardgastransportleidingen van Gasunie is een belemmeringenstrook van 4 meter van toepassing. Deze strook ligt buiten het projectgebied en vormt daardoor geen belemmering voor het planvoornemen.

Berekening en verantwoording GR

Het invloedsgebied van de buisleiding N-505-30 bedraagt 93 meter vanaf de buisleiding. Het 100%-letaalgebied bedraagt 48 meter vanaf de buisleiding. Het projectgebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied (1% letaliteitszone) maar buiten de 100%-letaliteitszone van deze leiding. Naar aanleiding hiervan is het groepsrisico binnen het invloedsgebied voor zowel de huidige als voor de toekomstige situatie berekend.

De bestaande situatie tegenover de nieuwe situatie afgezet, laat zien dat het groepsrisico afneemt. Dit komt doordat wokrestaurant Lotusplaza thans deels in de 100%-letaliteitzone staat, terwijl de nieuwe woongebouwen hier buiten staan. Daarbij dient tevens opgemerkt te worden dat het groepsrisico in de huidige situatie al lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Het projectgebied is gelegen binnen de 1%-letaliteisgrens, maar buiten de 100%-letaliteitsgrens van de buisleiding. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is derhalve voldoende.

Verantwoording groepsrisico

volgt bij aanvullend advies in het kader van het vooroverleg

Conclusie

Afhankelijk van de uitkomsten van de verantwoording van het Groepsrisico mag het voornemen wat betreft het aspect externe veiligheid als uitvoerbaar worden geacht.

4.8 Water

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van de watertoets als procesinstrument wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed

aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Toetsing

Op 8 mei 2023 is digitaal advies opgevraagd bij Wetterskip Fryslân middels de zogenaamde digitale watertoets. De resultaten hiervan zijn als Bijlage 7 bij de toelichting opgenomen. De watertoets wijst uit dat het planvoornemen plaatsvindt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân constateert dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is op het planvoornemen. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân het planvoornemen beschouwd als van grote invloed op het water of de wateraspecten in de omgeving. Hieronder wordt ingegaan op de aspecten waar Wetterskip Fryslân blijkens het wateradvies belang aan hecht.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteert Wetterskip Fryslân de volgende compensatienorm:

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

Zoals blijkt uit 3.2.2 ligt het projectgebied in het bestaand stedelijk gebied. De compensatieplicht voor het stedelijk gebied is daarom van toepassing. Als gevolg van het planvoornemen wordt de drempelwaarde van 200 m^2 overschreden. Er dient daarom watercompensatie plaats te vinden. Bij het projectgebied is sprake van een poldersituatie waardoor een compensatienorm van 10% geldt.

In de huidige situatie is er in het projectgebied geen sprake van verharding en/of bebouwing. Er is sprake van een grasveld in een parkachtige omgeving. Met betrekking op de realisatie van de 2 woongebouwen en de daarbij behorende verharding zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 345 m^2 per woongebouw. X 2 = 690 m^2
- 112 m^2 aan bergingen
- 650 m^2 voor de ontsluiting
- 28 X 12 m^2 = 336 m^2 aan parkeerplekken

In zijn totaliteit komt de oppervlakte van de toename aan verharding en bebouwing daarmee uit op 1788 m^2. Er dient derhalve watercompensatie plaats te vinden. In dit geval geldt de compensatienorm voor de polder. Dit betekent dat 10% van 1788 m^2 = 179 m^2 moet worden gecompenseerd.

Zoals eerder vermeld bij paragraaf 2.2 wordt de bebouwing van het wokrestaurant Lotusplaza gesloopt. Deze locatie wordt 'schoon' opgeleverd met een grasveld en dit wordt ook op die wijze in de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente vastgelegd. Door het slopen van de woklocatie wordt ongeveer 2641 m^2 verwijderd. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de compensatienorm van 179 m^2. Naar aanleiding hiervan hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden. Er is per saldo geen toename van het verhard oppervlak.

Conclusie

Het plan kan wat het aspect water betreft als uitvoerbaar worden geacht.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m^3 voor zowel NO_2 als PM^{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- Woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.
- Projecten die leiden tot minder dan 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM^{10}). Deze grens komt overeen met 1.369 auto's dan wel 132 vrachtwagens per weekdagetmaal (grenswaarde in 2019).

PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn sterk gerelateerd, aangezien $PM_{2,5}$ onderdeel uitmaakt van de emissie van $PM_{10.}$ Als aan PM10 wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van $PM_{2,5}$ niet wordt overschreden.

Toetsing

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt 28 woningen mogelijk. Dit aantal blijft ruimschoots onder de grenswaarden. Het planvoornemen kan als nibm worden beschouwd.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Verkeer

Om te bepalen wat de verkeersgeneratie van het planvoornemen is, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd (publicatie 381, december 2018). Voor het planvoornemen is dit uitgesplitst in de functiecategorieën 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) en 'koop, appartement, midden'. Daarbij wordt gekeken naar het centrum. Daarnaast is het projectgebied aan te merken als 'niet stedelijk'. In het onderstaande wordt per functiecategorie ingegaan op de verwachte verkeersgeneratie.

Huurappartementen

Voor de 12 huurappartementen komt de verkeersgeneratie (motorvoertuigen per weekdaggemiddelde) uit op 4,5 verkeersbewegingen per appartement. De totale verkeersgeneratie voor de huurappartementen is dus als volgt: 12 X 4,5 = 54 verkeersbewegingen.

Koopappartementen

Voor de 16 koopappartementen komt de verkeersgeneratie uit op 6,2 verkeersbewegingen per appartement. De totale verkeersgeneratie voor de koopappartementen komt daarom uit op het volgende: 16 X 6,2 = 99,2. Afgerond betekent dit dat de verkeersgeneratie voor de koopappartementen 100 verkeersbewegingen bedraagt.

Relatie met het planvoornemen

Tezamen bedraagt de verkeersgeneratie van de onderhavige ontwikkeling 100 + 54 = 154 verkeersbewegingen. Het projectgebied wordt ontsloten vanaf de Juliusstrjitte. Deze weg is goed in staat om het extra aantal aan verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte van het planvoornemen te bepalen zijn wederom de kencijfers van het CROW gehanteerd. Hierbij zijn dezelfde gegevens als bij de eerdere tekstpassages over verkeersgeneratie gehanteerd. In de kencijfers voor parkeren is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning ten behoeve van het bezoekersparkeren.

Huurappartementen

Voor de huurappartementen komt de parkeerbehoefte uit op minimaal 0,7 en 1,5 parkeerplaatsen per appartement. In totaal komt de parkeerbehoefte voor 12 huurappartementen uit op minimaal 8,4 maximaal 18 parkeerplaatsen.

Koopappartementen

Voor de 16 koopappartementen komt de parkeerbehoefte uit op minimaal 1,0 en maximaal 1,8 parkeerplaatsen per appartement. In totaal komt de parkeerbehoefte daarmee uit op minimaal 16 en maximaal 28,8 parkeerplaatsen.

Relatie met het planvoornemen

Uit de bovenstaande tekstpassages blijkt dat er afgerond minimaal 25 en maximaal 47 parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van het planvoornemen.

Vanwege de ligging nabij het station van Feanwâlden kan rekening worden gehouden met een minimale parkeernorm.

In totaal worden er 28 parkeerplaatsen in het projectgebied gerealiseerd. Er is sprake van voldoende parkeerplaatsen in het projectgebied.

Deze parkeerbehoefte wordt op het eigen terrein van de twee woongebouwen opgelost. Op dit terrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

Het planvoornemen kan wat de aspecten verkeer en parkeren betreft uitvoerbaar worden geacht.

4.11 M.e.r.-verantwoording

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, moet er alsnog een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de mogelijke (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- In het kader van de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het ruimtelijke plan opgenomen.

- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

Op het planvoornemen is de D-lijst van het Besluit m.e.r. van toepassing.

D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat,
3. of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen een rol. Het planvoornemen betreft het wegbestemmen van een bestaand wokrestaurant en de realisatie van twee woongebouwen met in totaal 28 appartementen. Dit is een ontwikkeling die ruimschoots onder de drempelwaarden blijft. Er dient derhalve een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' te worden uitgevoerd. Aangezien er sprake is van een vormvrije m.e.r. moet er een aanmeldingsnotitie MER aangeboden worden aan het bevoegd gezag en dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. De aanmeldnotitie MER is als Bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen.

Uit de aanmeldingsnotitie MER blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Op grond hiervan kan het bevoegd gezag de beslissing nemen dat er geen aanleiding is voor het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.-procedure.

Conclusie

Een planMER of m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan ruimtelijke plannen. Een zogenaamd exploitatieplan is derhalve een verplicht onderdeel tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd.

De kosten die samenhangen met de onderhavige ontwikkeling zullen door de ontwikkelende partij worden gedragen. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de betreffende gronden is er de kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omgeving van het projectgebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvrager van de omgevingsvergunning gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst opgesteld.

Op grond van voorgaande mag het project economisch uitvoerbaar worden geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg ex. art. 3.1.1 Bro

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt deze ruimtelijke onderbouwing aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid worden gesteld om een overlegreactie op het planvoornemen in te dienen.

5.2.2 Tervisielegging ontwerp

Vooruitlopend op de formele aanvraag zijn direct omwonenden en belanghebbenden over de voorgenomen ontwikkeling geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlage 1 Quick scan trillinghinder

Notitie

betreft:	Woningbouw Lotusplaza Stasjonswei te Veenwouden; quick scan trillinghinder
datum:	7 augustus 2023
referentie:	HH/HH/TvdE/O 16928-2-NO

1 Inleiding

In opdracht van BügelHajema is een quick scan uitgevoerd naar (het voorkomen van) mogelijke trillinghinder binnen het te realiseren woningbouwproject Lotusplaza aan de Stasjonswei te Veenwouden ten gevolge van het rijden van treinen over de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Er worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Ten zuiden van de woningbouw is het wokrestaurant Lotusplaza gesitueerd. De bebouwing van het wokrestaurant zal voorafgaand aan de beoogde ontwikkeling worden gesloopt, waarna de gronden een groenbestemming krijgen.

f1.1 Locatie plangebied t.o.v. spoorlijn Leeuwarden-Groningen



De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Feanwâlden-Súd', dat op 5 juli 2021 is vastgesteld door gemeente Dantumadiel. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hiertoe dient gemotiveerd te worden dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader vraagt het aspect trillingen, vanwege de relatief korte afstand tot het spoor, eveneens om aandacht.

2 Quickscan

De Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (Ministerie van I&W, mei 2019, hierna: Handreiking) stelt dat spoortrillingen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan aan de orde zijn in het geval sprake is van nieuwbouw binnen 100 meter van het spoor. Er wordt conform deze handreiking aangeraden om een quickscan uit te voeren. Daarnaast wordt ook aangeraden een aandachtszone rondom het spoor in het bestemmingsplan vast te leggen. De kortste afstand van de gevel van een appartementengebouw tot de dichtstbijgelegen spoorstaaf bedraagt circa 90 m.

De quick scan als genoemd in de Handreiking, is bedoeld om te beoordelen of nader trillingonderzoek nodig is. Hiertoe worden de volgende factoren beschouwd:

- bodemgesteldheid en -opbouw in een plangebied of projectlocatie;
- aanwezigheid en ligging van waterpartijen;
- inventariseren treinbeeld (treintypen en -passages);
- locaties van wissels en overgangsconstructies van kunstwerken;
- voorziene locaties van bebouwing en type bebouwing;
- toekomstige wijzigingen spoor.

De quickscan zal tevens gebaseerd worden op resultaten van trillingmetingen elders. De beoogde bebouwing is op circa 90 meter afstand van het ten zuiden gelegen spoor gesitueerd. Vanwege de afstand van de gevels van de beoogde appartementengebouwen is de kans op trillinghinder in voorliggende situatie niet direct uit te sluiten.

Indien trillinghinder ook na het uitvoeren van een quick scan niet uit te sluiten is zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden. Als vervolgstap is het, conform de Handreiking, dan aan te bevelen nader onderzoek uit te voeren middels metingen ter plaatse.

3 Streefwaarden trillingniveaus

De trillingniveaus vanwege het railverkeer ter plaatse van de mogelijke woningbouwlocatie worden getoetst aan de streefwaarden uit de Richtlijn B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” uit augustus 2002 van de Stichting Bouwresearch (SBR Richtlijn B).

De streefwaarden uit deze richtlijn zijn overigens geen wettelijke grenswaarden. Wel worden de SBR-richtlijnen in de jurisprudentie gehanteerd ter bepaling van de beoordelingscriteria en zijn deze als zodanig als grenswaarden te hanteren.

SBR Richtlijn B geeft streefwaarden voor diverse gebouwfuncties. Voor wonen en gezondheidszorg gelden strengere streefwaarden dan voor onderwijs-, kantoor- en bijeenkomstruimten. Hoewel de personeelsaccommodatie geen woonfunctie is, wordt voor het te hanteren beoordelingskader in het vervolg wel uitgegaan van het beoordelingskader voor woningen.

Conform de SBR Richtlijn B worden voor nieuwe situaties en bij herhaald voorkomende trillingen (zoals door railverkeer) en gedurende lange tijd, waarvan in deze situatie sprake is, de in tabel 3.1 gegeven streefwaarden gehanteerd.

De streefwaarden hebben betrekking op voelbare trillingen tot 100 Hz. Boven 100 Hz worden trillingen door de mens in het algemeen niet meer voelbaar geacht. Bij de bepaling van de beoordelingsgrootheden worden de trillingniveaus gewogen, waarbij rekening wordt gehouden met de trillinggevoeligheid voor verschillende frequenties door mensen.

t3.1 Overzicht streefwaarden conform de Richtlijn SBR-B voor de gebouwfunctie wonen in een nieuwe situatie bij herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd

Periode	A_1	A_2	A_3
Dagperiode (07.00 – 19.00 uur)	0,1	0,4	0,05
Avondperiode (19.00 – 23.00 uur)	0,1	0,4	0,05
Nachtperiode (23.00 – 07.00 uur)	0,1	0,2	0,05

De optredende trillingniveaus voldoen aan de streefwaarden indien voldaan wordt aan een van onderstaande twee voorwaarden:
- de waarde van de maximale trillingsterkte in een ruimte (V_{max}) is kleiner dan A_1;
- de waarde van de maximale trillingsterkte in een ruimte (V_{max}) is kleiner dan A_2 en waarbij de gemiddelde trillingsterkte over de beoordelingsperiode in deze ruimte (V_{per}) kleiner is dan A_3.

Omdat treinpassages zowel in de dag-, avond- als nachtperiode plaatsvinden, zijn de streefwaarden voor de nachtperiode maatgevend voor de beoordeling. Er rijden op dit traject ook goederentreinen.

Bij het voldoen aan de streefwaarden uit de SBR Richtlijn B is er in het algemeen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ondanks dat trillingniveaus hoger dan 0,1 (zeer) licht voelbaar kunnen zijn. Door toetsing van V_{per} (het kwadratisch gemiddelde trillingniveau)[1] aan A_3 wordt een groot aantal overschrijdingen van het voelbaarheidscriterium (0,1) beperkt.

Indien in onderhavige situatie aangetoond wordt dat voldaan wordt aan A1 zijn voelbare trillingen uitgesloten en behoeft verder geen toetsing aan de streefwaarden A2 en A3 plaats te vinden.

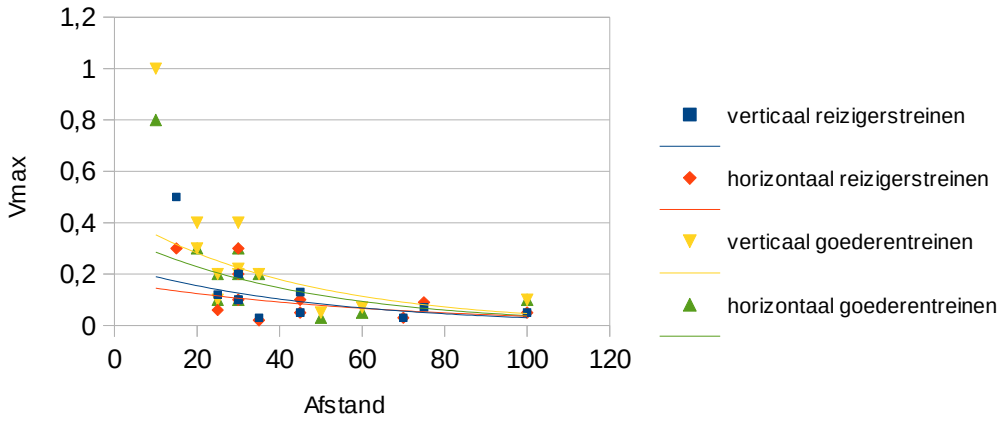
1 Bij de bepaling van V_{per} worden trillingniveaus lager van 0,1 niet meegerekend.

4 Te verwachten trillingniveaus

In het algemeen zijn trillingen op afstanden tot circa 90 m tot een spoorbaan zodanig verzwakt dat trillingen niet meer voelbaar zijn.

In figuur 4.1 zijn van een groot aantal metingen langs een spoorbaan de meetgegevens (trillingniveaus, gewogen volgens SBR Richtlijn B, horizontaal[2] en verticaal) op maaiveld gegeven, alsmede de trendlijnen die daaruit volgen. Als op een traject ook goederentreinen rijden zijn deze meestal bepalend voor de hoogte van de trillingniveaus. In figuur 4.1 is bij de gepresenteerde meetgegevens onderscheid gemaakt in spoortrajecten waarbij uitsluitend reizigerstreinen rijden en die waarbij ook goederentreinen rijden. De afstand in figuur 4.1 is de afstand tot de dichtstbijgelegen spoorstaaf.

f4.1 Resultaten trillingmetingen op maaiveld afhankelijk van de afstand tot de spoorbaan



De hoogte van de trillingniveaus op maaiveld is afhankelijk van een aantal factoren, zoals:
- de afstand tot het spoor;
- het type trein;
- de rijsnelheid;
- de aanwezigheid van wissels;
- de opbouw van de bodem.

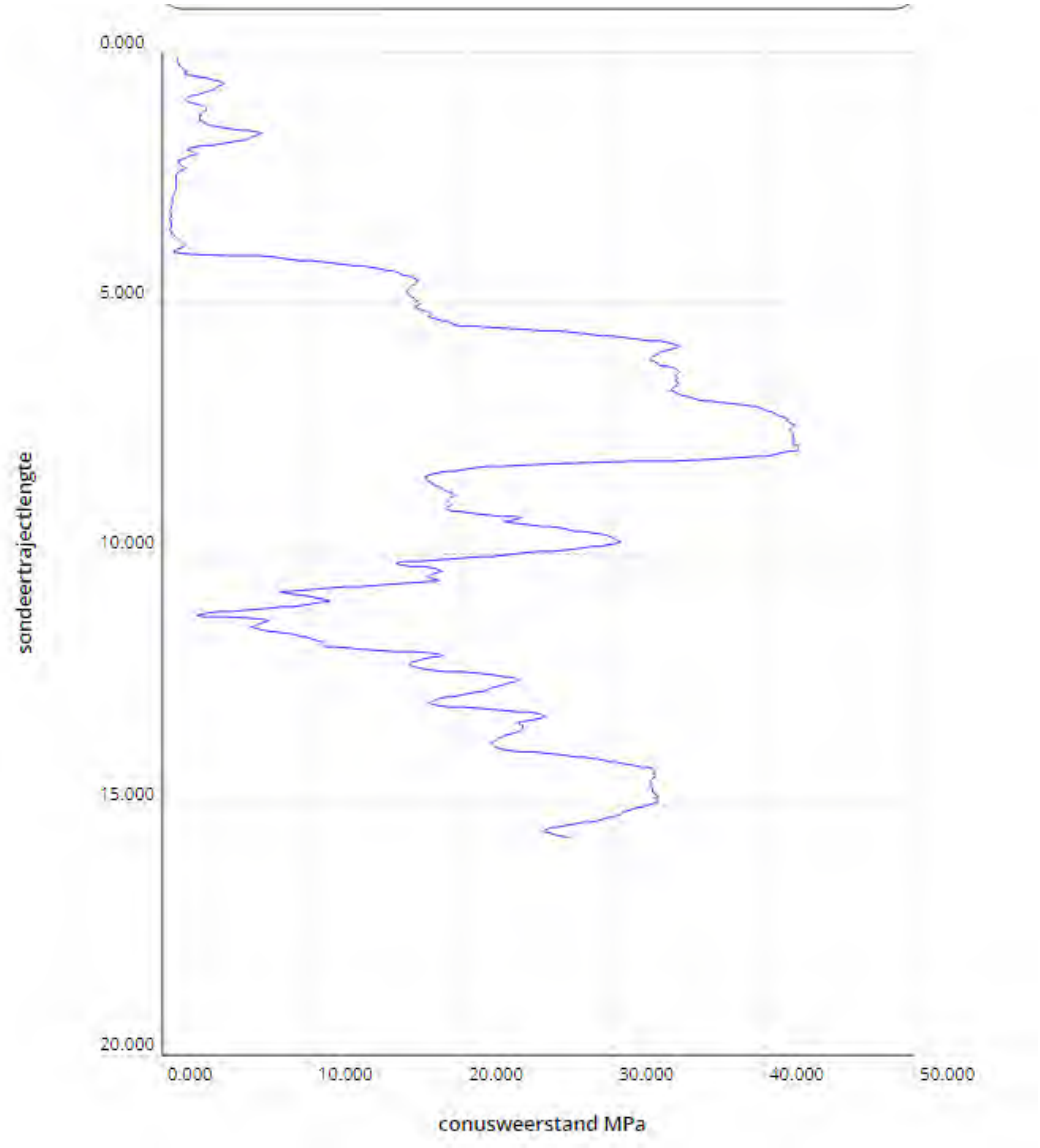
Daarmee is de spreiding in meetresultaten, zoals uit figuur 4.1 blijkt, te verklaren.

Uit figuur 4.1 blijkt wel dat op afstanden groter dan 50 m de trillingniveaus in het algemeen al lager zijn dan 0,1 en daarmee niet voelbaar. Daarnaast zal de te realiseren bebouwing (vanwege de massa en stijfheid) de trillingniveaus in het algemeen verzwakken. In de appartementengebouwen zal derhalve sprake zijn van lagere trillingniveaus dan op maaiveld.

2 De trillingen in de horizontale richting met de hoogste trillingniveaus zijn gegeven.

Uit sonderingsgegevens van een nabijgelegen locatie aan de Spoarloane blijkt dat tot circa 4 m diepte er geen draagkrachtig pakket wordt gevonden; zie figuur 4.2 (bron: Dinoloket). De bebouwing zal dus op funderingspalen worden gefundeerd welke een lengte zullen krijgen van 6 tot 8 m. Een gebouw op (niet te lange) funderingspalen is minder gevoelig voor trillingen dan een gebouw op 'staal' gefundeerd. De opbouw van de bodem bestaat vooral uit (fijn) zand. Zand dempt trillingen beter dan klei of veen.

f4.2 Sonderingsgegevens Spoarloane (op circa 150 m afstand van meest noordelijk gelegen appartementengebouw)



5 Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, gezien de afstand tot de spoorbaan, trillingen op de beoogde woningbouwlocatie aan de Stasjonswei niet voelbaar zullen zijn. Dit volgt uit vele elders verrichte metingen op verschillende afstanden tot spoorbanen. Mede gezien de bodem die bestaat uit zand, waarvan de demping van trillingen hoger is dan van klei of veen, is de verwachting dat de trillingniveaus aan de onderkant van de krommen uit figuur 4.1 liggen. Daarnaast zullen de op funderingspalen gefundeerde gebouwen (vanwege de massa en stijfheid) de trillingniveaus verzwakken. In het gebouw zal derhalve sprake zijn van lagere trillingniveaus dan op maaiveld.

Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de streefwaarden voor wonen uit de SBR Richtlijn B. Nader onderzoek is niet nodig.

[redacted]

Deze notitie bevat 6 pagina's.

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

ENVISO
Ingenieursbureau

Verkennend bodemonderzoek

STASJONSWEI TE FEANWÂLDEN



COLOFON

Opdrachtgever:
BügelHajema Adviseurs BV
Balthasar Bekkerwei 76 | 8914 BE Leeuwarden
Contactpersoon: dhr. [redacted]

Projectgegevens:
Locatie: Stasjonswei 1 te Feanwâlden
Projectnummer: EN06419-001
Kenmerk: 230311
Status: definitief, versie 1

Onderzoek uitgevoerd door:
Enviso Ingenieursbureau
Postbus 332 | 9200 AH DRACHTEN
Telefoon: 0512-586246
E-mail: info@enviso.nl | Internet: www.enviso.nl

Projectmedewerkers:
Projectleider: dhr. [redacted]
Veldwerker: dhr. [redacted] en
dhr. [redacted] (in opleiding)
Auteur: dhr. [redacted]
Kwaliteitscontrole: dhr. [redacted]

[redacted]

Drachten, 26 mei 2023

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Algemeen 3
1.2 Aanleiding en doel 3

2 VOORONDERZOEK 4
2.1 Algemeen 4
2.2 Beschrijving onderzoekslocatie 4
2.3 Bodemopbouw 4
2.4 Historisch onderzoek 5
2.5 Conclusie vooronderzoek 6

3 ONDERZOEKSPROGRAMMA 7
3.1 Kwaliteitsborging en onafhankelijkheid 7
3.2 Onderzoeksopzet 7

4 VELDWERKZAAMHEDEN 8
4.1 Grond 8
4.2 Grondwater 8

5 LABORATORIUMONDERZOEK 9
5.1 Chemische analyses 9
5.2 Resultaten 9

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIE 10
6.1 Samenvatting 10
6.2 Conclusie 10

Bijlagen

1 Regionale ligging en kadastrale kaart
2 Samenvatting bodeminformatiesysteem
3 Overzichtstekening onderzoekslocatie
4 Bodemprofielen
5 Analysecertificaten grond en grondwater
6 Toetsingsresultaten grond en grondwater (Wbb)
7 Toetsingsresultaten grond (Bbk)
8 Toelichting toetsingskaders

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

In opdracht van BügelHajema Adviseurs BV is door Enviso Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de Stasjonswei te Feanwâlden.

De onderzoekslocatie is gesitueerd aan de Stasjonsweg te Feanwâlden en is gelegen nabij het trein- en busstation. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 (deels). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt 5.131 m². Het perceel is momenteel in gebruik als grasland.

De regionale ligging van de onderzoekslocatie is aangegeven in bijlage 1.

1.2 AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding voor het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is het opstellen van een bestemmingsplan voor de nieuwbouw van appartementen op de locatie.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater.

2 VOORONDERZOEK

2.1 ALGEMEEN

Voor aanvang van de veldwerkzaamheden is een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd. Aangezien het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen eigendomsoverdracht en nieuwbouw, is een standaard vooronderzoek uitgevoerd.

Als afbakening van het geografische besluitvormingsgebied heeft het vooronderzoek zich gericht op het kadastrale perceel Veenwouden, sectie F, nummers 4699, 4692, 4693, 4700, 4064 (deels). te Feanwâlden en de aangrenzende percelen tot 25 meter. De resultaten van het vooronderzoek worden navolgend beschreven.

2.2 BESCHRIJVING ONDERZOEKSLOCATIE

De geografische gegevens van de onderzoekslocatie staan weergegeven in tabel 2.2.1. Voor een kadastrale kaart wordt verwezen naar bijlage 1.

Tabel 2.2.1: Geografische gegevens

Gemeente	Dantumadiel		
Adres	Stasjonswei 1 Feanwâlden		
Kadastraal	Gemeente: Veenwouden	Sectie: F	Nummer: 4776 (deels)
Coördinaten	X: 195.058	Y: 583.336	
Oppervlakte onderzoeksterrein	5.131 m²		

De onderzoekslocatie is gesitueerd aan de Stasjonsweg te Feanwâlden en is gelegen nabij het trein- en busstation. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 (deels). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt 5.131 m². Het perceel is momenteel in gebruik als grasland. Uit de voorinformatie, de topografische kaarten en het bodeminformatiesysteem van de provincie Fryslân blijkt dat over het perceel een Provinciale weg heeft gelopen.

Aan de noordzijde grenst de onderzoekslocatie aan de Juliusstrjitte. Aan de zuidoost zijde grenst de onderzoekslocatie aan een wokrestaurant en kerk. Ten zuidwesten heeft vroeger een kleine benzinepomp gezeten.

Een overzichtstekening van de onderzoekslocatie is opgenomen in bijlage 3.

2.3 BODEMOPBOUW

De regionale bodemopbouw is ontleend aan het DINOLoket (Data en informatie van de Nederlandse ondergrond) van TNO. De regionale bodemopbouw van de locatie is weergegeven in tabel 2.3.1.

Tabel 2.3.1: Regionale bodemopbouw

Bodemtraject t.o.v. maaiveld (cm-mv)			Bodemopbouw
0	-	50	Zand, zeer fijn,
50	-	100	Zand, zeer fijn, matig humeus
100	-	200	Zand, matig humeus
200	-	300	Leem
300	-	500	Zand, matig fijn – matig grof

Het maaiveld ter plaatse van de locatie bevindt zich op een hoogte van circa 1,25 m+NAP. De stromingsrichting van het freatische grondwater is niet eenduidig te bepalen en kan beïnvloed worden door lokale factoren zoals waterlopen, drainagesystemen, (lekke) rioleringen en dergelijke. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

2.4 HISTORISCH ONDERZOEK

Voor het bepalen van de aanwezigheid, de aard en de ruimtelijke verdeling van eventuele bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie is een historisch onderzoek verricht. Ten behoeve van het historisch vooronderzoek is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Bodeminformatiesysteem provincie Fryslân (Bodemloket/Nazca-i);
- Gemeente Dantumadiel;
- Opdrachtgever;
- Topografisch kaartmateriaal;
- Locatie-inspectie.

Bodeminformatiesysteem, gemeente Dantumadiel en opdrachtgever

Uit de verkregen historische informatie is gebleken dat voorheen de Rûnwei van Feanwâlden over de locatie liep, deze is na de aanleg van de Centrale As in 2020/2021 verwijderd en sindsdien is het terrein braakliggend.

Uit het bodeminformatiesysteem, bodemarchief en volgens informatie van de opdrachtgever blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie eerder een tweetal onderzoeken zijn uitgevoerd. Deze luiden als volgt:

- Verkennend onderzoek NEN 5740 herinrichting stationsgebied Feanwâlden, WMR Rinsumageest BV, kenmerk: 173173-02/JVA, d.d. 5 oktober 2017
- Aanvullend grondwater onderzoek herinrichtig stationsgebied Feanwâlden, WMR Rinsumageest BV, kenmerk: 173173-03, d.d. 9 februari 2018

Tijdens het verkennend onderzoek van de WMR zijn de bovengrond, ondegrond en grondwater rondom het stationsgebied onderzocht. Hieruit kwam naar voren dat in de ondergrond een licht verhoogde gehalte aan minerale olie is aangetroffen. In het grondwater nabij de Stasjonswei en Juliusstrjitte zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan minerale olie gemeten. Voor deze verontreinigingen was het destijds niet nodig om een aanvullend onderzoek te verrichten.

Bij het voormalige tankstation aan de Nijewei 7 te Feanwâlden is een verontreiniging met brandstofproducten aanwezig in de grond en het grondwater.

Er zijn geen aanwijzingen die duiden op de (voormalige) aanwezigheid van boven- en/of ondergrondse tanks of demepte sloten. Er bestaat geen aanleiding om asbesthoudende materialen in en/of op de bodem te verwachten. Een samenvatting van de beschikbare gegevens in het bodmeinformatiesysteem Nazca-i is opgenomen in bijlage 2.

Bodemkwaliteitskaart en PFAS

Op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart ligt de onderzoekslocatie in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse ‘Achtergrondwaarde’. De bodemfunctie van de onderzoekslocatie is ‘Wonen’.

Namens de Friese gemeenten is in opdracht van de FUMO onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van PFAS en is een bodemkwaliteitskaart voor PFAS opgesteld (Antea Group, kenmerk rapport: 0457469, d.d. 23 januari 2020). Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde gehalten PFAS in Friesland lager of gelijk zijn aan de achtergrondwaarden, zoals opgenomen in het handelingskader PFAS (versie december 2021).

Aangezien er geen aanwijzingen zijn die duiden op activiteiten die verontreinigingen met PFAS hebben kunnen veroorzaken, zoals voormalige brand- of stortlocaties, textielverwerkende industrie, fluorpolymeerfabricage of metaalindustrie, is er geen aanleiding om PFAS te verwachten in de bodem.

Topografie
De topografische kaarten zijn via de website van Topotijdreis (www.topotijdreis.nl) geraadpleegd en deze zijn navolgend weergegeven.



1930



1970



1982



2022

Uit de topografische kaarten blijkt dat de Rûnwei om Feanwâlden vanaf begin jaren ’70 aanwezig is, daarvoor was het in gebruik voor agrarische doeleinden.

Locatie-inspectie
Voorafgaand aan de uitvoering van de veldwerkzaamheden is een locatie-inspectie verricht. Tijdens de inspectie zijn geen aanvullende gegevens verkregen die eventueel duiden op aanwezigheid van bodembedreigende activiteiten.

2.5 CONCLUSIE VOORONDERZOEK
Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als ‘onverdacht’ beschouwd.

3 ONDERZOEKSPROGRAMMA

3.1 KWALITEITSBORGING EN ONAFHANKELIJKHEID

Voor het bewijsbaar en zichtbaar maken van de kwaliteit (kwaliteitsborging) beschikt Enviso Ingenieursbureau over een kwaliteitssysteem dat is opgezet conform NEN-EN-ISO 9001.

In het kader van Kwalibo zijn de veldwerkzaamheden uitgevoerd onder een procescertificaat, hetgeen is omschreven in de vigerende versie van de Beoordelingsrichtlijn SIKB 2000, protocollen 2001 en 2002.

Met betrekking tot de functiescheiding kan worden gesteld dat er geen organisatorische relatie bestaat tussen Enviso Ingenieursbureau en de opdrachtgever of eigenaar van de onderzoekslocatie.

3.2 ONDERZOEKSOPZET

Ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is een programma voor veld- en laboratoriumonderzoek opgesteld, waarbij de onderzoekslocatie op basis van het vooronderzoek als 'onverdacht' kan worden beschouwd.

Op basis van NEN 5740 'strategie onverdacht (ONV)' zijn het aantal boringen en analyses bepaald. De onderzoeksstrategie is weergegeven in tabel 3.2.1. Opgemerkt wordt dat de peilbuis aan de zuidwestzijde geplaatst zal worden daar er in die richting een bodemverontreiniging aanwezig is bij het voormalige tankstation aan de Nijewein 7 te Feanwâlden.

Tabel 3.2.1: Strategie bodemonderzoek

Oppervlakte locatie	Strategie	Boringen	Analyseparameters[1]		
			Bovengrond	Ondergrond	Grondwater
5.131 m²	ONV-NL	12x boring tot 0,50 m-mv 3x boring tot grondwater 1x boring met peilbuis	2x NEN-g, L+H	2x NEN-g, L/H	1x NEN-gw

1 Verklaring analyseparameters:
NEN-g = pakket NEN 5740 grond: droge stof, zware metalen (9), PAK (10), PCB (7) en minerale olie
NEN-gw = pakket NEN 5740 grondwater: zware metalen (9), vluchtige aromaten (5), VOCl (18) en minerale olie
L+H = lutum en humus (organische stof)

Bij alle boringen vindt een zintuiglijke beoordeling van het opgeboorde materiaal plaats. Hierbij wordt eveneens aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van asbest. Voor aanvang van de grondwaterbemonstering worden de stijghoogte, het elektrisch geleidingsvermogen (EC), de zuurgraad (pH), de temperatuur (T) en de troebelheid (NTU) van het grondwater bepaald.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen kunnen, afwijkend ten opzichte van tabel 3.2.1, aanvullende boringen worden uitgevoerd en aanvullende analyses worden ingezet.

4 VELDWERKZAAMHEDEN

4.1 GROND

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 9 mei 2023. Ten behoeve van het nemen van het grondwatermonster is boring 01 gebruikt voor het plaatsen van een peilbuis. Voor een overzichtstekening met de situering van de boringen en de peilbuis wordt verwezen naar bijlage 3.

Bij alle boringen heeft een zintuiglijke beoordeling van het opgeboorde materiaal plaatsgevonden. De lokale bodemopbouw is in tabel 4.1.1 weergegeven. Hierbij is uitgegaan van meetpunt 06. In bijlage 4 zijn de bodemprofielen weergegeven.

Tabel 4.1.1: Lokale bodemopbouw

Traject (cm-mv)			Grondsoort	Kleur
0	-	70	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus	Neutraal zwart, grijs
70	-	90	Zand, matig fijn, matig siltig	Lichtgrijs
90	-	200	Zand, matig fijn, matig siltig	Neutraal bruin, beige

Tijdens het veldwerk zijn geen waarnemingen gedaan welke duiden op eventuele bodemverontreiniging. Verder zijn zowel in de grond als op het maaiveld visueel geen bodemvreemde en asbestverdachte materialen aangetroffen.

4.2 GRONDWATER

Het grondwater is op 16 mei 2023 bemonsterd. Voor aanvang van de monsterneming van het grondwater zijn diverse metingen uitgevoerd. De resultaten van de metingen zijn weergegeven in tabel 4.2.1.

Tabel 4.2.1: Meetgegevens grondwater

Peilbuis	Filterstelling (cm-mv)	Stijghoogte (cm-mv)	EC (µS/cm)	pH	T (°C)	NTU (0-10)
01	160-260	110	706	5,9	10,7	6

De resultaten van de zintuiglijke beoordeling van het opgeboorde materiaal en de resultaten van de metingen hebben geen aanleiding gegeven tot het bijstellen van het onderzoeksprogramma.

5 LABORATORIUMONDERZOEK

5.1 CHEMISCHE ANALYSES

Het aantal analyses en de te analyseren parameters zijn conform de onderzoeksopzet ingezet. De analyses zijn uitgevoerd door AL-West BV te Deventer dat geaccrediteerd is volgens het accreditatieschema AS3000 onder nummer L005.

5.2 RESULTATEN

De analysecertificaten van de grondmengmonsters en het grondwatermonster zijn opgenomen in bijlage 5. Om de resultaten te kunnen interpreteren worden deze vergeleken met de toetsingswaarden, zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2013 en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk).

In bijlage 6 zijn de toetsingsresultaten (Wbb) opgenomen en in bijlage 7 de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit. Een toelichting op de toetsingskaders is opgenomen in bijlage 8.

In de tabellen 5.2.1 en 5.2.2 is een overzicht van de toetsingsresultaten weergegeven met daarin de eventueel vastgestelde verontreinigingen. Tevens is de indicatieve toetsing aan de generieke waarde uit het Besluit bodemkwaliteit weergegeven.

Tabel 5.2.1: Toetsingsresultaten grondmengmonsters

Monstercode met bijbehorende meetpunten en -diepten (cm-mv)	**Toetsing Wbb**		**Indicatieve toetsing Bbk**
	Licht (>AW)	**Sterk (>I)**	
Bovengrond			
M01, 01: 0-50, 02: 0-40, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50	Zink, Lood, Kwik	-	Industrie
M02, 09: 0-50, 10: 0-50, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50	-	-	Achtergrondwaarde (Altijd toepasbaar)
Ondergrond			
M03, 01: 50-100	Lood, Kwik, PAK	-	Wonen
M04, 05: 60-110, 06: 70-90, 08: 60-120, 13: 50-80	Lood	-	Achtergrondwaarde (Altijd toepasbaar)

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de bovengrond van mengmonster M01 een lichte verontreiniging aan zink, lood en kwik is vastgesteld. In de bovengrond van mengmonster M02 zijn gen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetroffen. In de ondergrond van beide mengmonsters zijn licht verhoogde gehalten aan lood, kwik en/of PAK vastgesteld.

Tabel 5.2.2: Toetsingsresultaten grondwatermonsters

Meetpunt en filterstelling (cm-mv)	**Datum bemonstering**	**Toetsing Wbb**	
		Licht (>S)	**Sterk (>I)**
01 (160-260)	16 mei 2023	-	-

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 geen verhoogde concentraties aan onderzochte parameters zijn vastgesteld.

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

6.1 SAMENVATTING

In opdracht van BügelHajema adviseurs BV is door Enviso Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van Stasjonswei 1 te Feanwâlden.

De onderzoekslocatie is gesitueerd aan de Statsjonswei te Feanwâlden en is gelegen nabij het bus- en treinstation. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie F, nummer 4776 (deels). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt 5.131 m².

Aanleiding voor het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is het opstellen van een bestemmingsplan voor de nieuwbouw van appartementen op de locatie. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater op de locatie.

Vooronderzoek
Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als ‘onverdacht’ beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen
Tijdens het veldwerk zijn geen waarnemingen gedaan welke duiden op eventuele bodemverontreiniging. Verder zijn zowel in de grond als op het maaiveld visueel geen bodemvreemde en asbestverdachte materialen aangetroffen.

Resultaten grond
Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de bovengrond van mengmonster M01 een lichte verontreiniging aan zink, lood en kwik is vastgesteld. In de bovengrond van mengmonster M02 zijn gen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetroffen. In de ondergrond van beide mengmonsters zijn licht verhoogde gehalten aan lood, kwik en/of PAK vastgesteld.

Resultaten grondwater
Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 geen verhoogde concentraties aan onderzochte parameters zijn vastgesteld.

6.2 CONCLUSIE

Op basis van de onderzoeksresultaten kan formeel gezien de hypothese ‘onverdacht’ verworpen worden, daar er in zowel de boven- als ondergrond enkele parameters licht verhoogd zijn vastgesteld. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn echter dusdanig beperkt dat nader onderzoek niet nodig is.

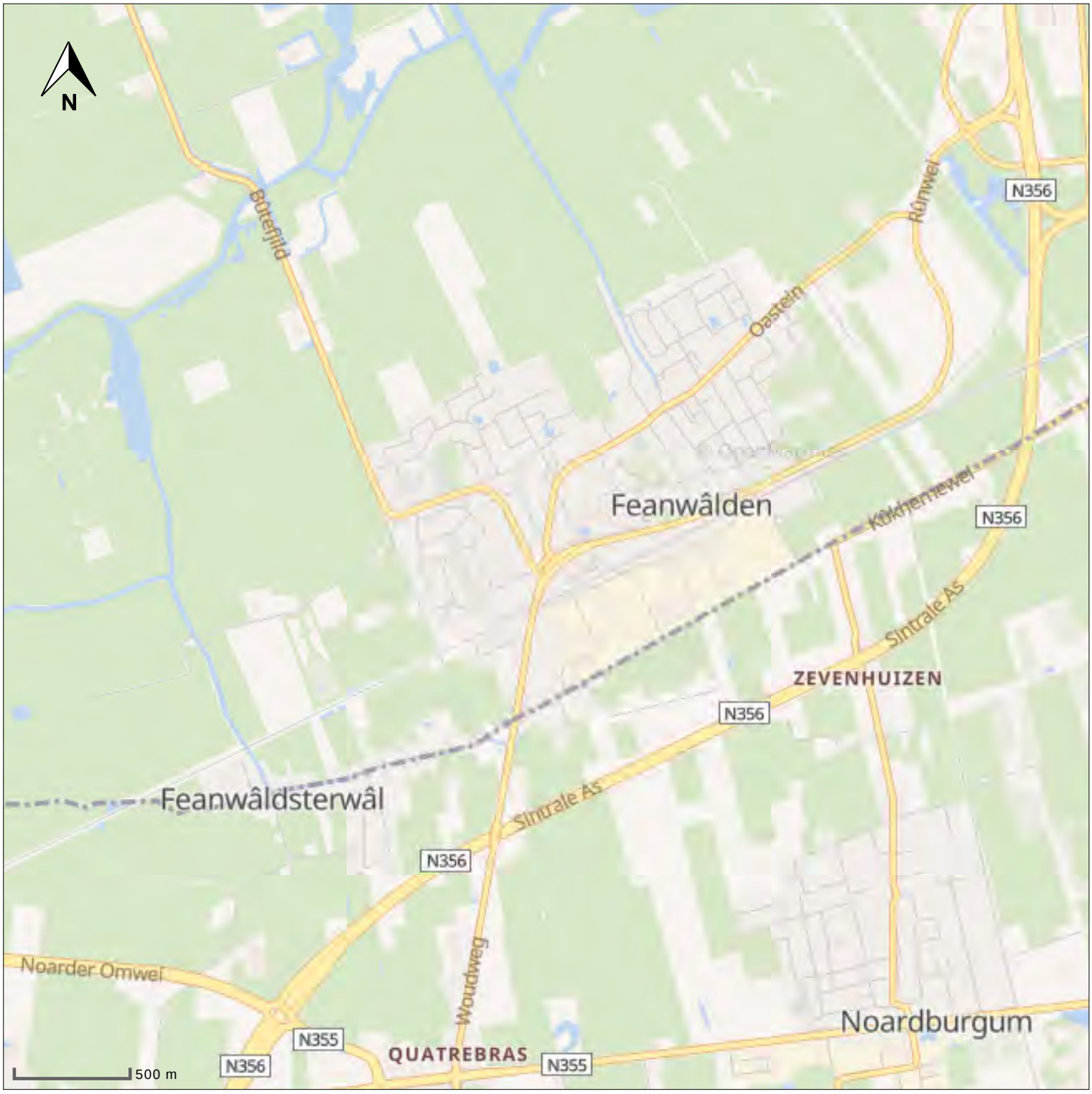
Concluderend kan worden gesteld dat er uit milieuhygiënisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan voor het bestemmingplan en de nieuwbouw van appartementen op de locatie. Opgemerkt wordt dat bij eventuele afvoer van overtollige grond de verschillende kwaliteiten gescheiden afgevoerd/gekeurd moeten worden voor hergebruik.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

ENVISO INGENIEURSBUREAU

Bijlage 1

Regionale ligging en kadastrale kaart



peilbuis	
boring < 0.5m	
boring < 1m	
boring < 1.5m	
boring < 2m	
boring > = 2m	
inspectiegat	
sleuf	
slib	
depot	
overigen	

situatie tekening

onderzoek	**VO Stasjonwei 1 te Feanwalden**
projectcode	**EN06419-001**
datum	**26-05-2023**
paraaf	
schaal	**1:25.000 op A4**

ENVISO Ingenieursbureau



peilbuis	●
boring < 0.5m	⊕
boring < 1m	⊕
boring < 1.5m	◍
boring < 2m	◍
boring > = 2m	●
inspectiegat	⌗
sleuf	▭
slib	⊘
depot	△
overigen	○

situatie tekening

onderzoek	**VO Stasjonwei 1 te Feanwalden**
projectcode	**EN06419-001**
datum	**26-05-2023**
paraaf	
schaal	**1:3.000 op A4**

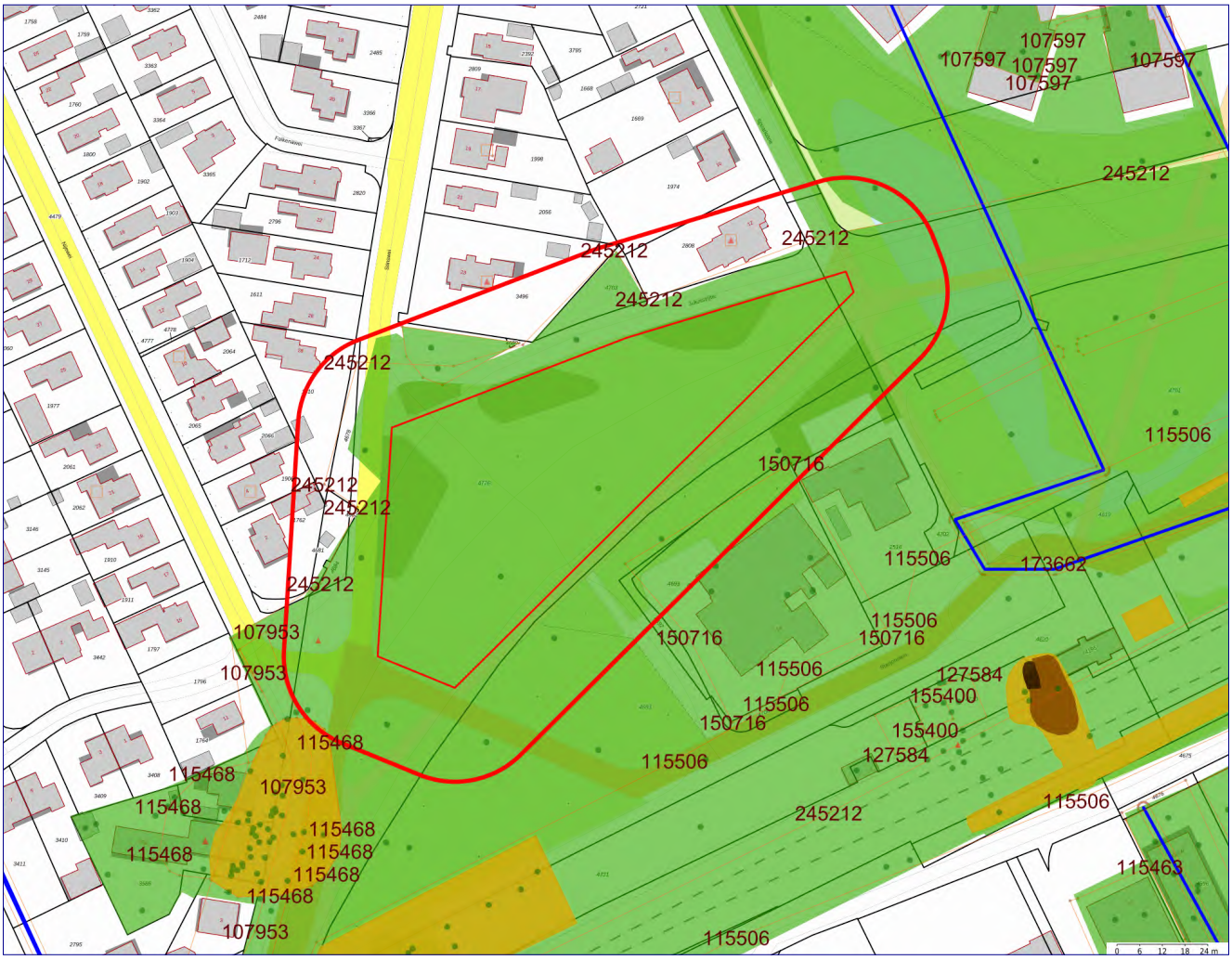
ENVISO Ingenieursbureau

Bijlage 2

Samenvatting bodeminformatiesysteem

Bodeminformatie

EN06419-001 Stasjonswei 1 Feanwâlden


107597
107597
107597
107597
107597
245212
245212
245212
245212
245212
245212
245212
245212
115506
150716
115506
173602
115506
150716
150716
115506
115506
150716
115506
127584
155400
155400
127584
115506
245212
115506
115463
115506
107953
107953
107953
115468
115468
115468

Toelichting

Deze rapportage is automatisch tot stand gekomen. De informatie is afkomstig uit het bodeminformatiesysteem van de Provincie Fryslân en de Friese gemeenten.
Voor het grondgebied van de gemeente Leeuwarden is alleen informatie opgenomen over waterbodemverontreiniging. Om volledige informatie te krijgen over de bodemkwaliteit in de gemeente Leeuwarden dient u zich te richten tot deze gemeente.

Alle in deze rapportage geraadpleegde informatiebronnen zijn in juli 2009 samengevoegd in één centrale database. Hierbij is geen inhoudelijke herbeoordeling van de samengevoegde informatie op de locaties uitgevoerd. Mocht u naar aanleiding van dit rapport nog stuiten op onduidelijkheden, dan kunt u contact opnemen met de betreffende gemeente waarin deze locatie ligt. Als het noodzakelijk is om een herbeoordeling uit te voeren van de locatie en eventueel omliggende locaties, dan zal de betreffende gemeente het dossier met eventuele aanvullende informatie opnieuw beoordelen en u voorzien van een nieuwe rapportage.

Beoordeling en advies

Deze rapportage geeft inzicht of in het kader van de saneringsregeling van de Wet bodembescherming nog acties ondernomen moeten worden binnen de opgegeven contour. De rapportage geeft antwoorden op de volgende vragen.
Is er bodeminformatie op het opgegeven adres geregistreerd?
Is er bodeminformatie binnen de opgegeven contour bekend?
Zo ja:
Wat is de kans op aanwezigheid van bodemverontreiniging dan wel de ernst van de geconstateerde verontreiniging?
Welke vervolg actie is nodig of wordt geadviseerd?
Indien antwoord op deze vragen ontbreekt kunt u zelf aan de hand van eventueel beschikbare informatie van bodembedreigende activiteiten en onderzoekssamenvattingen een eigen oordeel vormen. Mocht u behoefte hebben aan een bevestiging van uw oordeel neem dan contact op met de betreffende gemeente.

Nadere informatie over de Wet bodembescherming, de geraadpleegde informatie bronnen en gebruikte termen treft u aan in de bijlage van dit rapport.

Disclaimer

De bodeminformatie is met zorg ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat deze informatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De Provincie Fryslân en de Friese gemeenten achten zich niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. U helpt de provincie en de gemeenten door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

Leeswijzer

Met het plaatje op bladzijde 1 kunt u in één oogopslag zien wat voor relevante bodeminformatie aanwezig is:
- groen geeft aan dat er onderzoek is uitgevoerd;
- okergeel geeft aan dat er een verontreiniging zit
- bruin geeft aan dat er een sanering heeft plaatsgevonden
- zwart geeft aan de plekken waarop een zorgmaatregel (ook kadastraal geregistreerd) van toepassing is
- oranje lijnen geven de locatiecontour aan; kleine vierkantjes geven aan dat er gegevens over bedrijfsactiviteit aanwezig zijn
- blauwe lijnen geven de plek aan van slootdempingen of (tram en spoor)traces
- donkergroene punten geven aan waar boringen zijn gezet
- rode driehoekjes geven aan waar tanks zitten of hebben gezeten.

Het lange nummer verwijst naar een locatie-ID waaronder u nadere informatie kunt vinden in deze rapportage.
In het hoofdstuk Samenvatting bodeminformatie is de informatie over locaties, onderzoeken en tanks opgenomen welke (grafisch) binnen de opgegeven contour vallen.
Voor de gedetailleerde informatie behorende bij een locatie wordt u verwezen naar het hoofdstuk Aanvullende bodeminformatie.

Locaties (overlap met contour)

LOC. ID	Naam	Beoordeling Wbb	Vervolgactie Wbb
245212	FEAN, Rûnwei	Potentieel Ernstig, niet urgent, niet spoedeisend	uitvoeren NO

Uitgevoerde onderzoeken (overlap met contour)

Loc. ID	Naam+datum onderzoek	Rapportnummer	Onderzoeksbureau
245212	Aanvullend grondwater onderzoek	173173-03	WMR Rinsumageest B.V.
245212	Verkennend onderzoek NEN 5740	173173-02/JvA	WMR Rinsumageest BV

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks

Gegevens niet beschikbaar

Aanvullende bodeminformatie

245212 FEAN, Rûnwei

Locatiecode	FR189100020
Straat	Stasjonswei
Huisnummer	1
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	9269PG
Plaats	Feanwâlden
Gemeente	Dantumadiel (1891)
Land-/ Waterbodem	Landbodem
Bedrijfsactiviteit + kans op bodemverontreiniging	
Beoordeling Wbb	Pot. ernstig, niet urgent
Opgelegde beperkingen Wbb	
Welke vervolgactie is nodig of wordt geadviseerd?	uitvoeren NO

Besluiten bij locatie

Gegevens niet beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Aanvullend grondwater onderzoek

Rapportnummer	173173-03
Datum rapport	09-02-2018

Onderzoeksbureau	WMR Rinsumageest B.V.
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Aanvullend onderzoek twee peilbuizen. Geen belemmering voor de herstructurering van de rondweg. Bij diepere grondwerkzaamheden nabij de locatie Nijewei 7 de aanbeveling om aanvullend onderzoek uit te voeren in acht nemen.
Opmerkingen	Grondwater: Pb 8 < S Pb 10 Benz, Xyl en Naf > T en Ethylbenzeen en MO C10-C40 > I Aanbevelingen: Op basis van de onderzoeksresultaten adviseren wij in geval van diepe grondwerkzaamheden ter plaatse van peilbuis 10 een aanvullend onderzoek uit te voeren. Bijzonderheden: Op basis van de resultaten van de herbemonstering kan gesteld worden dat ter plaatse van peilbuis 8 geen verhoogde concentratie minerale olie meer is gemeten. Ter plaatse van peilbuis 10 (ter hoogte van Nijewei 7) zijn ten opzichte van de vorige bemonstering in 2017 enerzijds voor enkele parameters hogere concentraties aangetoond, terwijl voor andere parameters lagere concentraties zijn gemeten. Minerale olie en ethylbenzeen zijn tijdens de laatste bemonstering sterk verhoogd aangetoond. Vanwege de langere stand tijd van de peilbuis en de lagere troebelheid tijdens de monstername, worden de laatst gemeten concentraties als meest representatief beschouwd. Conclusies: Geen belemmering voor de herstructurering van de rondweg. Bij diepere grondwerkzaamheden nabij de locatie Nijewei 7 de aanbeveling om aanvullend onderzoek uit te voeren in acht nemen.

Verkennend onderzoek NEN 5740

Rapportnummer	173173-02/JvA
Datum rapport	05-10-2017
Onderzoeksbureau	WMR Rinsumageest BV
Aanleiding	bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling
Conclusie	ZW: sterke benzinegeur, zwakke olie-waterreactie, zwak plastic, zwak puin BG: min. olie, Pb, PAK >AW OG: min. olie, BTEXN >AW GW: benzeen, ethylbenzeen >I / xylenen, min. olie >T / tolueen, naftaleen >S Nader onderzoek naar de verontreiniging ter plaatse van de Nijewei 7 is noodzakelijk. Voor het overige deel van de onderzoekslocatie is geen nader onderzoek vereist. Vanwege de aanwezigheid van een puinbijmenging wordt het uitvoeren van een asbestonderzoek aanbevolen.
Opmerkingen	Zintuiglijke waarnemingen: sterke benzinegeur, zwakke olie-waterreactie, zwak plastic, zwak puin Bovengrond: MO, Pb en PAK > AW Ondergrond: MO en BTEXN > AW Grondwater: benzeen, ethylbenzeen > I en xylenen, Mo > T en tolueen, naftaleen > S Samengevat: Overig terrein

Van het overig terrein zijn in totaal 12 mengmonsters van de bovengrond samengesteld en geanalyseerd op de
parameters van het NEN 5740 basispakket. In vijf mengmonsters zijn licht verhoogde gehalten aan lood en/of PAK-
10 gemeten. In de overige zeven mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Alle 12 mengmonsters
voldoen indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse Altijd toepasbaar.

Bodemonderzoek verdachte locaties
Stasjonswei (percelen F 4192, 4193 en 4195, bij stationsgebouw)
In het grondwatermonster (peilbuis 8) is voor minerale olie een licht verhoogde concentratie gemeten. Voor BTEXN
zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

Juliusstrjitte (bij tankstation)
In het grondwatermonster (peilbuis 9) zijn voor minerale olie en vluchtige aromaten (BTEXN) geen verhoogde
concentraties gemeten.

Nijewei (bij nummer 7)
In het grondmonster (boring 10; 60-200 cm -mv) zijn voor minerale olie, ethylbenzeen, xylenen en naftaleen licht
verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater (peilbuis 10) zijn voor benzeen en ethylbenzeen sterk verhoogde
concentraties, voor xylenen en minerale olie matig verhoogde concentraties en voor tolueen en naftaleen licht
verhoogde concentraties gemeten.

Aanbevelingen: Ter hoogte van de Nijewei 7 bevindt zich een verontreiniging in de grond en het grondwater welke niet volledig in kaart is gebracht. Formeel gezien is nader bodemonderzoek noodzakelijk om de omvang van de sterke grondwaterverontreiniging in kaart te brengen.
Voor het overige deel van de onderzoekslocatie is geen nader onderzoek vereist. Vanwege de aanwezigheid van een puinbijmenging wordt het uitvoeren van een asbestonderzoek aanbevolen.

Conclusies: In verband met de puinbijmenging is het nodig om een onderzoek op aanwezigheid van asbest uit te voeren.
In het geval van grondwerkzaamheden ter hoogte van Nijewei 7 adviseren wij om een aanvullend onderzoek uit te voeren (grond en grondwater).

Gebruiken bij locatie

Gegevens niet beschikbaar

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

Gegevens niet beschikbaar

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks

Gegevens niet beschikbaar

Informatie van locaties in een straal van 25 meter rondom de locatie

Locaties (overlap met contour)

LOC. ID	Naam	Beoordeling Wbb	Vervolgactie Wbb
115468	FEAN, Nieuweweg 7-/9	ernstig, geen spoed	starten sanering
107953	FEAN, Nieuwe weg!t Riool tracé	Niet verontreinigd	voldoende onderzocht
127583	FEAN, Spoorlaan 12!a		voldoende onderzocht
150716	FEAN, Stationsweg 1		voldoende onderzocht

Uitgevoerde onderzoeken (overlap met contour)

Loc. ID	Naam+datum onderzoek	Rapportnummer	Onderzoeksbureau
107597	Verkennend onderzoek NEN 5740: 15-10-2011	103183/FV	WMR Rinsumageest B.V.
107953	Verkennend onderzoek NEN 5740: 18-11-2003	033138	WMR Rinsumageest B.V.
115468	Nader onderzoek: 1-10-2002	023203/KS	WMR Rinsumageest B.V.
115468	Nader onderzoek: 1-5-1994	94NO1	Storm van Leeuwen bv
150716	Verkennend onderzoek NEN 5740: 11-01-2010	100023	Enviso Ingenieursbureau
245212	Aanvullend grondwater onderzoek	173173-03	WMR Rinsumageest B.V.
245212	Verkennend onderzoek NEN 5740	173173-02/JvA	WMR Rinsumageest BV

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks

Type brandstof	Volume	Aanwezig	Verontreiniging geconstateerd
Diesel	1000	nee	onbekend
onbekend	0	ja	onbekend

Aanvullende bodeminformatie

115468 FEAN, Nieuweweg 7-/9

Locatiecode	FR006500028
Straat	Nijewei
Huisnummer	7
Huisletter	
Toevoeging	

Postcode	9269TL
Plaats	Feanwâlden
Gemeente	Dantumadiel (1891)
Land-/ Waterbodem	Landbodem
Bedrijfsactiviteit + kans op bodemverontreiniging	benzine-service-station, NSX 420
Beoordeling Wbb	ernstig, geen spoed
Opgelegde beperkingen Wbb	
Welke vervolgactie is nodig of wordt geadviseerd?	starten sanering

Besluiten bij locatie

Type besluit of Beschikking	Datum besluit	Kenmerk
NO uitvoeren	22-07-1994	RM/94-52907
Niet instemmen met SP	18-08-1994	RM/94-56194
Instemmen met SP	05-12-1994	RM/94-84012
Vaststellen rap. monitoring	13-03-1998	MO/98-41
Instemmen PvA Monitoring	13-03-1998	MO/98-41
Instemmen met SP	02-11-2006	661413
beschikking ernstig, geen spoed	02-11-2006	661413

Onderzoeken bij locatie

Saneringsplan: 05-09-2006

Rapportnummer	BI-06-030-SP-2
Datum rapport	05-09-2006
Onderzoeksbureau	Jansma & Van Dijk B.V.
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Geschikt: Vervolg: S Rapport zal door de Provincie worden beoordeeld. Niet in gebruik zijnde tanks en leidingen verwijderen. Pompeiland verplaatsen. Tankstation aanpassen. Vloeistofdichte vloer aanleggen. Minimale afvoer van grond. Zie*
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500947, BI-06-030-SP-2, 05-09-2006, VEEW Nieuweweg 7 en 9 Keizer Archief provincie: FR006500028, BI-06-030-SP-2, 05-09-2006, Deelsaneringsplan Nieuweweg 7 te Veenwouden Archief provincie: FR006500028, BI-06-030-SP, 27-07-2006, Deelsaneringsplan Nieuweweg 7 te Veenwouden (samenvoeging rapporten) Aantekening Strabis d.d. 3-11-2006/onderwerp: saneringsplan door Hansm Onderliggende document is de herziene versie van het saneringsplan van 27-07-

	2006. De concept versie is uit onze archieven verwijderd. Beschikking heeft ter inzage gelegen en is op 15 december 2006 van kracht geworden. Als de sanering niet binnen vijf jaar wordt uitgevoerd zal er opnieuw moeten worden aangetoond ten genoegen van Gedeputeerde Staten dat het plan nog voldoende representatief is.

Saneringsplan: 15-09-2006

Rapportnummer	BI-06-029-SP-2
Datum rapport	27-07-2006
Onderzoeksbureau	Jansma & Van Dijk B.V.
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Deelsaneringsplan voor Nieuweweg 9. Zie opmerkingen.
Opmerkingen	Archief provincie: FR006500028, BI-06-029-SP-2, 15-09-2006, Deelsaneringsplan Nieuweweg 9 te Veenwouden (herziene ver* De deelsanering tpv Nieuweweg 7 is in een separaat rapport opgenomen. Gekozen voor multifunctionele saneringsvariant. Sanering van drie buiten gebruik zijnde grondtanks. Hoeveelheid te ontgraven en verwijderen grond: 40 m3. Bestemming onbekend. Bij de sanering blijft een grote restverontreiniging (trede 3) achter. De verontreiniging dient derhalve periodiek te worden gemonitoord tot een stabiele eindsituatie is vastgelegd.

VEEW Nieuweweg 7 Keizer: 8-2-2006

Rapportnummer	05073-not-01
Datum rapport	08-02-2006
Onderzoeksbureau	Grontmij
Aanleiding	Nulsituatie
Conclusie	Geschikt: Vervolg: N Licht verhoogde concentraties an vluchtige olie fracties tpv nr. 9. Concentraties ver onder TCL-waarden. Geen duidelijke oorzaak van verhoging mogelijk uitdamping of aanwaaien lucht tijdens tanken van auto's.
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500965 Ref: luchtmeting, 05073-not-01, 08-02-2006, VEEW Nieuweweg 7 Keizer 21-09-2010, JM Ecoselect: Contour onderzoek aangepast ivm lijst "strikjes".

Sanerings onderzoek: 25-11-2004

Rapportnummer	155101R002
Datum rapport	25-11-2004

Onderzoeksbureau	Grontmij
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Geschikt: Geen oordeel gegeven Vervolg: S Sanering FV3 (kosteneff/func variant, intensief) geadviseerd vanwege financien Injecteren perslucht Onttrekken verontr bodemlucht Stimuleren nat. afbraak door toedienen voedingsstoffen Monitoring
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500835, 155101R002, 25-11-2004, VEEW Nieuweweg 7 Keizer Archief provincie: FR006500028, 155101R001,rev.02, 25-11-2004, aanvullend Naderbodemonderzoek Archief provincie: FR006500028, 155101R002.rev.0, 30-06-2004, onbekend (samenvoeging rapporten) Archief provincie: FR006500028, 155101R002,rev.1, 25-11-2004, Eindconcept (samenvoeging rapporten) Archief provincie: FR006500028, 155101R002,rev.1, 25-11-2006, Saneringsonderzoek Nieuweweg 7-9 Veenwouden, eindconcept (samenvoeging rapporten, foutieve datum)

Nader onderzoek: 25-11-2004

Rapportnummer	155101R001
Datum rapport	25-11-2004
Onderzoeksbureau	Grontmij
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Geschikt: Geen oordeel gegeven Vervolg: S Zint: puin, olie-waterreactie, afval, benzinegeur Og: geen verontr, behalve 206: PAK >I, min olie >T Gw: pb 201, 203, 206-3: min olie, BTEX >I Gr-verontr bij pompeiland en tanks ca 1750 m3 waarv*
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500834, 155101R001, 25-11-2004, VEEW Nieuweweg 7 Keizer Archief provincie: FR006500028, 155101R001-01, 27-11-2003, onbekend (samenvoeging rapporten) Archief provincie: FR006500028, 155101R001,rev.02, 25-11-2006, Aanvullend nader bodemonderzoek Nieuweweg 7 en 9 te Veenw* (samenvoeging rapporten, foutieve datum)

Nader onderzoek: 12-12-2002

Rapportnummer	023252
Datum rapport	12-12-2002
Onderzoeksbureau	WMR Rinsumageest B.V.

Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Geschikt: Geen oordeel gegeven Vervolg: J Zint: benzinegeur Ondergr: BTEX >I, min olie >S Grondw: pb2.10a: B, E, X >I, pb2.10b: B >I, E, X >S Grondw-verontr in oostelijke richting voldoende afgeperkt Bij pb2.10a in diepe grondw nog ern*
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500833, 023252, 12-12-2002, VEEW Nieuweweg 7 Keizer

Nader onderzoek: 1-10-2002

Rapportnummer	023203/KS
Datum rapport	01-10-2002
Onderzoeksbureau	WMR Rinsumageest B.V.
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Geschikt: Geen oordeel gegeven Vervolg: J Zint: benz-geur Og: 100, 102, 103, 108: mo, benz, xyl >I, 113 : mo, BTEX >S Verontr 140 m2/616 m3 van 0,1 tot 4,5 m-mv Gw: C1, C2, C5, 2.8: mo, BTEX >I, 2.1, 2.2, 2.3: mo, benz, n*
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500854, 023203/KS, 01-10-2002, VEEW Nieuweweg 7 Keizer Archief provincie: FR006500028, 023203/KS, 01-10-2002, onbekend

Monitoring: 1-4-2001

Rapportnummer	013041
Datum rapport	01-04-2001
Onderzoeksbureau	WMR Rinsumageest B.V.
Aanleiding	Nulsituatie
Conclusie	Geschikt: Geen oordeel gegeven Vervolg: J Zintuiglijke waarnemingen: - Bovengrond: - Ondergrond: Xyl, mo, ETHYL, >S Grondwater: mo en BTEX >I mo, Tol en Naf >S
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500432, 013041, 01-04-2001, VEEW Nieuweweg 7 Keizer Archief provincie: FR006500028, 013041, 01-04-2001, onbekend Aantekening Strabis d.d. 4-2-2002

	Vergeleken bij de vorige metingen is mo en BTEXN in pb 2.8 en C5 sterk toegenomen. Bovengrond geeft alleen enkele waarden >S dit is destijds al aangegeven dat de Bg zintuiglijk schoon is. Diepere bodemmonsters zouden voor een nader onderzoek wenselijk zijn. Zouden de oude tanks ook niet gereinigd en/of verwijderd moeten worden?

Monitoring: 28-12-1997

Rapportnummer	97NIE-7
Datum rapport	28-12-1997
Onderzoeksbureau	Storm van Leeuwen bv
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Geschikt: Geen oordeel gegeven Vervolg: J Sanering heeft effect op ondiepe gr.water, niet op de verontr.kern. Conc. in de gr. nemen af op ca 2 m-mv. Gr: BTEX,naft,olie>i Gr.water: C1:benz>i C5:BTEX,naft,olie>i infl:benz,tol,xyl,olie>i
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500433, 97NIE-7, 28-12-1997, VEEW Nieuweweg 7 Keizer Archief provincie: FR006500028, 97NIE-7, 28-12-1997, onbekend

Saneringsplan 04-11-1994

Rapportnummer	94N01
Datum rapport	04-11-1994
Onderzoeksbureau	Storm van Leeuwen bv
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Betreft aanvulling op saneringsplan. Keuze voor biologische in-situ sanering gecombineerd met onttrekking van het diepe grondwater. saneringsdoel: A-waarde BTEX en MinOlie
Opmerkingen	Archief provincie: FR006500028, 94N01, 04-11-1994, onbekend

Aanvullende rapportage: 3-10-1994

Rapportnummer	brf:94S1-04
Datum rapport	03-10-1994
Onderzoeksbureau	Onbekend
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Situatie beschrijving
Opmerkingen	Archief provincie: FR006500028, brf:94S1-04, 03-10-1994, onbekend

Saneringsplan: 1-7-1994

Rapportnummer	94NO1
Datum rapport	01-07-1994
Onderzoeksbureau	Storm van Leeuwen bv
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Geschikt: Geen oordeel gegeven Vervolg: S Plan: NO, SO en sanering geïntegreerd Extensieve in situ sanering -aanleg onttrekkingssysteem,drains,filters,pomp-en zuiveringssysteem -herstellen straat -onttrekking en zuivering gr.water -lozing e*
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500541, 94NO1, 01-07-1994, VEEW Nieuweweg 7 Keizer

Nader onderzoek: 1-5-1994

Rapportnummer	94NO1
Datum rapport	01-05-1994
Onderzoeksbureau	Storm van Leeuwen bv
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Geschikt: Geen oordeel gegeven Vervolg: J Zint:(oude-)benzinegeur Gr: ca 1400 kg verontr. Gr.water:ca 6000m3 verontr. Dieper gr.water: BTEX>i, olie=i Hor.verspr: verontr.gr. en gr.water overlappen elkaar, met als middelpunt het pom*
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500168 Ref: 99.34, 94NO1, 01-05-1994, VEEW Nieuweweg 7 Keizer Archief provincie: FR006500028, 94N01, 01-07-1994, inc. saneringsplan Aantekening Strabis d.d. 7-8-2002 Het lab geeft wel waarden voor o-xyleen en p+m xyleen, maar niet voor som-xylenen. Het veld 'xylenen' kan derhalve niet worden ingevuld. Boring B9 staat niet op de onderzoekskaart.

Aanvullend onderzoek: 01-08-1993

Rapportnummer	Z.930.054
Datum rapport	01-08-1993
Onderzoeksbureau	Consulmij B.V.
Aanleiding	Voorgaand
Conclusie	Lichte grondverontreiniging met MinOlie en sterk met BTEX tot een diepte van

	minstens 5,5 m -mv. Het grondwater is tot 6,0 m-mv sterk verontreinigd met Minolie en BTEX. Vervolg: ja, nader onderzoek.
Opmerkingen	Archief provincie: FR006500028, Z.930.054, 01-08-1993, inc. verkennend bodemonderzoek, zie bijlage 8

Verkennend onderzoek NVN 5740: 1-6-1993

Rapportnummer	17540
Datum rapport	01-06-1993
Onderzoeksbureau	Amerika Milieutechniek
Aanleiding	Nulsituatie
Conclusie	Hypothese onverdacht formeel verworpen i.v.m. verhoogde gehalten in de boven-, ondergrond en het grondwater. Geen milieuhygiënische beperkingen voor gebruik van het perceel.
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500026, VEEW Nieuweweg 7 Keizer, AA006500167 Ref: 94.36, 17540, 01-06-1993, VEEW Nieuweweg 7 Keizer Zintuigelijke waarnemingen: lichte oliegeur tpv boring 37, gr. daar geroerd Bovengrond: PAK > a Ondergrond: EOX > a Grondwater: Cu, Pb, Cr, tolueen, naftaleen, EOX > a; Zn > b Aanbevelingen: Bijzonderheden: Conclusies: Hypothese onverdacht formeel verworpen i.v.m. verhoogde gehalten in de boven-, ondergrond en het grondwater. Geen milieuhygiënische beperkingen voor gebruik van het perceel.

Gebruiken bij locatie

UBI-omschrijving	NSX	Onderzocht	Start activiteit	Eind activiteit	Vervallen
benzine-service-station	420	onbekend	2000	Heden	onbekend
benzine-service-station	420	onbekend	1985	Heden	onbekend
benzine-service-station	420	onbekend	1958	Heden	onbekend
lasinrichting	5	onbekend	1985	Heden	onbekend
vrachtwagenreparatiebedrijf	289	onbekend	1930	Heden	onbekend
autoreparatiebedrijf	111	onbekend	1985	Heden	onbekend
dieseltank (ondergronds)	237	onbekend	Onbekend	2008	onbekend
benzinetank (ondergronds)	237	onbekend	Onbekend	2008	onbekend

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

benzine-service-station

Bedrijfsnaam	ESSO
UBI-omschrijving	benzine-service-station
UBI-klasse	7
Start activiteit	1958
Einde activiteit	Onbekend
Vermelding uit de bron	
Vindplaats	Ryksargyf
Dossiernummer	DGAHW/Doos17/V/

benzine-service-station

Bedrijfsnaam	KEIZER, P
UBI-omschrijving	benzine-service-station
UBI-klasse	7
Start activiteit	1985
Einde activiteit	Onbekend
Vermelding uit de bron	
Vindplaats	GA Driesum
Dossiernummer	HW Veenwouden 2/14

benzine-service-station

Bedrijfsnaam	P. KEIZER
UBI-omschrijving	benzine-service-station
UBI-klasse	7
Start activiteit	2000
Einde activiteit	Onbekend
Vermelding uit de bron	
Vindplaats	MILIEU DANTUMADEEL
Dossiernummer	PERFECTVIEW

vrachtwagenreparatiebedrijf

Bedrijfsnaam	
UBI-omschrijving	vrachtwagenreparatiebedrijf
UBI-klasse	6
Start activiteit	1930
Einde activiteit	Onbekend
Vermelding uit de bron	A
Vindplaats	
Dossiernummer	

autoreparatiebedrijf

Bedrijfsnaam	KEIZER, P
UBI-omschrijving	autoreparatiebedrijf
UBI-klasse	5
Start activiteit	1985
Einde activiteit	Onbekend
Vermelding uit de bron	
Vindplaats	GA Driesum
Dossiernummer	HW Veenwouden 2/14

lasinrichting

Bedrijfsnaam	KEIZER, P
UBI-omschrijving	lasinrichting
UBI-klasse	2
Start activiteit	1985
Einde activiteit	Onbekend
Vermelding uit de bron	
Vindplaats	GA Driesum
Dossiernummer	HW Veenwouden 2/14

107953 FEAN, Nieuwe weg!t Riool tracé

Locatiecode	FR006500656
Straat	Stinsweg
Huisnummer	
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	
Plaats	FEANWALDEN
Gemeente	Dantumadiel (1891)
Land-/ Waterbodem	Landbodem
Bedrijfsactiviteit + kans op bodemverontreiniging	brandstoftank (ondergronds), NSX 99.9
Beoordeling Wbb	Niet verontreinigd
Opgelegde beperkingen Wbb	
Welke vervolgactie is nodig of wordt geadviseerd?	voldoende onderzocht

Besluiten bij locatie

Gegevens niet beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Monitoringsrapportage: 02-11-2010

Rapportnummer	103221
Datum rapport	02-11-2010
Onderzoeksbureau	WMR Rinsumageest B.V.
Aanleiding	Civieltechnisch
Conclusie	Geen verhoging in het grondwater.
Opmerkingen	Ter bevestiging van voorgaande onderzoeken grondwatermonitoring in het midden van de weg uitgevoerd. Voor de afvoer van grondwater bij vervanging van nieuwe riolering kwaliteit van grondwater bepaald. Zintuigelijke waarnemingen: Bovengrond: Ondergrond: Grondwater: < S Aanbevelingen: Bijzonderheden: Conclusies: Geen belemmering voor lozing op grondwater op riool tijdens werkzaamheden.

Verkennend onderzoek NEN 5740: 11-4-2008

Rapportnummer	083046-05
Datum rapport	11-04-2008
Onderzoeksbureau	WMR Rinsumageest B.V.
Aanleiding	Civieltechnisch
Conclusie	Geschikt: Vervolg: N Bg en Og < S Boring 3 lichte oliegeur Hypothese onverdacht formeel correct. Geen milieuhygiënische beperkingen voor gebruik van de onderzochte grond. Schone grond
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500599, VEEW tracé Nieuwe weg, AA006501117, 083046-05, 11-04-2008, VEEW Riool Nieuweweg

Verkennend onderzoek NEN 5740: 18-11-2003

Rapportnummer	033138
Datum rapport	18-11-2003
Onderzoeksbureau	WMR Rinsumageest B.V.

Aanleiding	Landsdekkend
Conclusie	Geschikt: Geschikt Vervolg: Bg en Og < S Boring ten zuiden van Stinsweg 23.
Opmerkingen	Archief gemeente: AA006500599, VEEW tracé Nieuwe weg, AA006500644, 033138, 18-11-2003, VEEW Stinsweg Bebouwd J2

Gebruiken bij locatie

UBI-omschrijving	NSX	Onderzocht	Start activiteit	Eind activiteit	Vervallen
brandstoftank (ondergronds)	99,9	onbekend	Onbekend		onbekend

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

Gegevens niet beschikbaar

127583 FEAN, Spoorlaan 12!a

Locatiecode	FR006501378
Straat	Spoarloane
Huisnummer	12
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	9269PE
Plaats	FEANWALDEN
Gemeente	Dantumadiel (1891)
Land-/ Waterbodem	Landbodem
Bedrijfsactiviteit + kans op bodemverontreiniging	dieseltank (ondergronds), NSX 237
Beoordeling Wbb	
Opgelegde beperkingen Wbb	
Welke vervolgactie is nodig of wordt geadviseerd?	voldoende onderzocht

Besluiten bij locatie

Gegevens niet beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Gegevens niet beschikbaar

Gebruiken bij locatie

UBI-omschrijving	NSX	Onderzocht	Start activiteit	Eind activiteit	Vervallen
dieseltank (ondergronds)	237	onbekend	Onbekend		onbekend

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

Gegevens niet beschikbaar

150716 FEAN, Stationsweg 1

Locatiecode	NZ054400823
Straat	Stasjonswei
Huisnummer	1
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	9269PG
Plaats	Feanwâlden
Gemeente	Dantumadiel (1891)
Land-/ Waterbodem	Landbodem
Bedrijfsactiviteit + kans op bodemverontreiniging	
Beoordeling Wbb	
Opgelegde beperkingen Wbb	
Welke vervolgactie is nodig of wordt geadviseerd?	voldoende onderzocht

Besluiten bij locatie

Gegevens niet beschikbaar

Onderzoeken bij locatie

Verkennend onderzoek NEN 5740: 11-01-2010

Rapportnummer	100023
Datum rapport	11-01-2010
Onderzoeksbureau	Enviso Ingenieursbureau
Aanleiding	Bouwvergunning
Conclusie	Hypothese onverdacht formeel verworpen ivm verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond. Geen milieuhygiënische beperkingen voor gebruik van het perceel.
Opmerkingen	Zintuigelijke waarnemingen: Geen Bovengrond: Pak en MO > AW Ondergrond: PB, Pak en MO Grondwater: < AW Aanbevelingen:Vrijkomende grond kan volgens de MVR regeling als schone grond worden gebruikt. Geen beperkingen voor gebruik van de grond. Bijzonderheden: Conclusies: De aangetroffen bodemkwaliteit houdt geen milieuhygiënisch bezwaar in

	ten aanzien van de uitbreiding van het pand op de onderzoekslocatie. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond zijn geen risico voor de mens of het milieu.

Gebruiken bij locatie

Gegevens niet beschikbaar

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

Gegevens niet beschikbaar

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks

100978 diesel (1000), onbekend, 12-11-1989

Naam	diesel (1000), onbekend, 12-11-1989
Volume	1000
Type brandstof	Diesel
Tank aanwezig	nee
Wat is er met de tank gebeurd?	Onbekend
Bodemverontreiniging geconstateerd?	onbekend
KIWA-certificaat aanwezig?	nee
KIWA-certificaat-nummer	

100980 (0), gereinigd en afgevuld, 01-01-1991

Naam	(0), gereinigd en afgevuld, 01-01-1991
Volume	0
Type brandstof	onbekend
Tank aanwezig	ja
Wat is er met de tank gebeurd?	Gereinigd en afgevuld
Bodemverontreiniging geconstateerd?	onbekend
KIWA-certificaat aanwezig?	nee
KIWA-certificaat-nummer	

Bijlage:

1.Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) schrijft voor, dat een melding moet worden gedaan aan het bevoegde gezag als men een bodemsanering of andere werkzaamheden in de verontreinigde bodem wil uitvoeren waarbij vermoed wordt dat het een bodemverontreiniging betreft groter dan 25m3 of een grondwaterverontreiniging groter dan 100m3. Op zo'n melding neemt het bevoegd gezag een 'besluit'. Ook als een sanering is uitgevoerd neemt het bevoegd gezag over het evaluatierapport een 'besluit'.

Gemeenten en de Wet bodembescherming

In de meeste gevallen worden ter voorbereiding van de uitvoering van infrastructurele werkzaamheden, woningbouw, milieuvergunningen en grondverplaatsing bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij veel van deze onderzoeken is geen bodemverontreiniging geconstateerd en bij sommige in beperkte mate waarbij het niet noodzakelijk was een melding zoals bedoeld in de Wet bodembescherming door te geven aan het bevoegde gezag Wbb. Hoewel de gemeenten formeel de uitgevoerde onderzoeken zullen hebben getoetst aan de Wet bodembescherming is het toetsingsresultaat in veel gevallen niet vastgelegd in het bodeminformatiesysteem. Wel is bij elk rapport een conclusie of opmerking opgenomen met een samenvatting van het rapport.

Bevoegd gezag Wet bodembescherming.

De Provincie Fryslân is bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De gemeente Leeuwarden is bevoegd gezag voor haar eigen grondgebied. Met de invoering van de Waterwet in 2009 is het Wetterskip Fryslân bevoegd gezag voor de waterbodems (Provincie Fryslân is nog bij hoge uitzondering bevoegd gezag voor waterbodems).
De besluiten en beschikkingen die zijn opgenomen in deze rapportage zijn afgegeven door de Provincie Fryslân.
Alleen beschikkingen over grondverontreiniging, voor zover de interventiewaarde zijn overschreden, zijn geregistreerd bij het Kadaster.

Het Kadaster en de Wet bodembescherming

Sinds 1995 worden ernstige gevallen van grondverontreinigingen ook geregistreerd bij het Kadaster.
Grondwaterverontreiniging en waterbodemverontreinigingen hoeven niet geregistreerd te worden bij het Kadaster. De registraties in het kader van de Wet bodembescherming kunt u opvragen bij het Kadaster.
Nota Bene: Als er onderzoeken en saneringen zijn uitgevoerd voor 1995 dan zijn hier geen beschikkingen op afgegeven en heeft ook geen registratie plaats gevonden bij het Kadaster.

Bedrijven en de Wet bodembescherming

Bedrijven zijn, in bepaalde gevallen, verplicht om bodemonderzoek te laten uitvoeren voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning (bouw- en/of milieudeel). Nieuw ontstane bodemverontreiniging (als gevolg van calamiteiten) dient direct gemeld te worden bij het bevoegd gezag. De vervuiler zorgt onverwijld voor in beginsel een volledige verwijdering van de vervuiling.

Burgers en de Wet bodembescherming

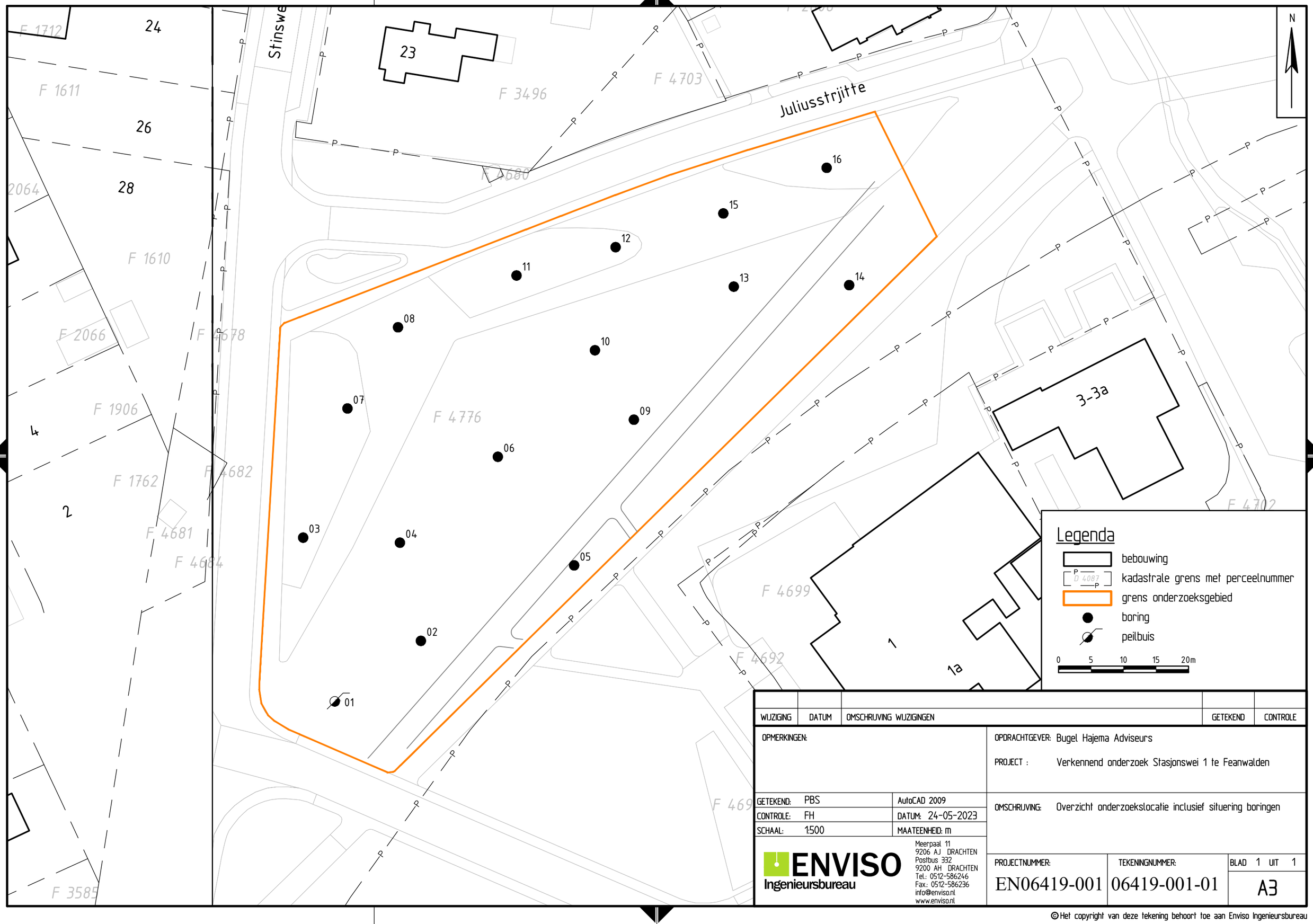
Als burger kunt u op meerdere manieren te maken krijgen met (mogelijke) bodemverontreiniging. Veel voorkomende situaties zijn:
• Aan- of verkoop van een woning.
• Aanvraag omgevingsvergunning.
Zijn er naar aanleiding van de rapportage vragen betreffende de bodem, neem dan contact op met de gemeente.

2.Welke gegevensbronnen zijn geraadpleegd voor deze rapportage?

De gegevensbronnen zijn:
1. Registraties van beschikkingen en besluiten op (mogelijke) gevallen van bodem-, grondwater- en waterbodemverontreiniging en uitgevoerde saneringen zoals bedoeld is in het kader van de Wet bodembescherming (vanaf 1995).
2. Vermeldingen van bodemonderzoeken en bekende verontreinigingen en saneringen welke voor 1995 uitgevoerd zijn.
3. Uitgevoerde archiefonderzoeken naar mogelijk belastende (bedrijfs)activiteiten welke bodemverontreiniging hebben kunnen veroorzaken.
4. Gegevens uit luchtfoto interpretaties waarna in vergelijking met eerder genomen luchtfoto's sprake is van slootdempingen, stortplaatsen en erfverhardingen waar mogelijk verontreinigd materiaal in is gebruikt.
5. Uitgevoerde waterbodem en slibonderzoeken en eventueel uitgevoerde baggerwerken en saneringen
6. Informatie uit bodem- en grondwateronderzoeken of partijkeuringen welke de gemeente vereist voor het afgeven van omgevingsvergunningen, locatieontwikkeling of grondverplaatsing (Besluit bodemkwaliteit)
7. Brandstoftanks welke zijn verwijderd (Activiteitenbesluit) of nog aanwezig kunnen zijn met eventuele indicatie van aanwezige verontreiniging. (deze info is niet volledig)

Bijlage 3

Overzichtstekening onderzoekslocatie



WIJZIGING	DATUM	OMSCHRIJVING WIJZIGINGEN	GETEKEND	CONTROLE

OPMERKINGEN:

OPDRACHTGEVER: Bugel Hajema Adviseurs

PROJECT : Verkennend onderzoek Stasjonswei 1 te Feanwalden

OMSCHRIJVING: Overzicht onderzoekslocatie inclusief situering boringen

GETEKEND:	PBS	AutoCAD 2009	
CONTROLE:	FH	DATUM: 24-05-2023	
SCHAAL:	1:500	MAATEENHEID: m	

ENVISO Ingenieursbureau
Meerpaal 11
9206 AJ DRACHTEN
Postbus 332
9200 AH DRACHTEN
Tel.: 0512-586246
Fax.: 0512-586236
info@enviso.nl
www.enviso.nl

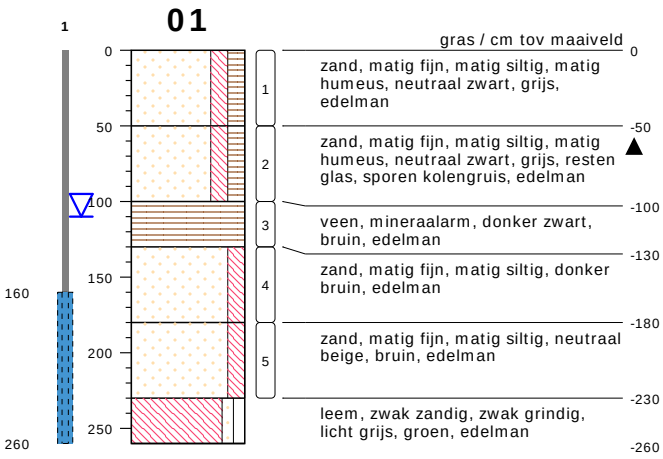
PROJECTNUMMER:	TEKENINGNUMMER:	BLAD 1 UIT 1
EN06419-001	06419-001-01	A3

LOCATIE: M:\ENVISO\EN06400\EN06419 Stasjonswei te Feanwalden\06419-veldtekening.dwg

© Het copyright van deze tekening behoort toe aan Enviso Ingenieursbureau

Bijlage 4

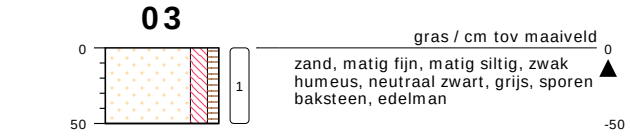
Bodemprofielen



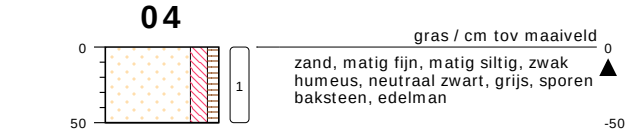
type **peilbuis met 1 filter**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**
x **195047.77**
y **583345.26**



type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**



type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**



type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**



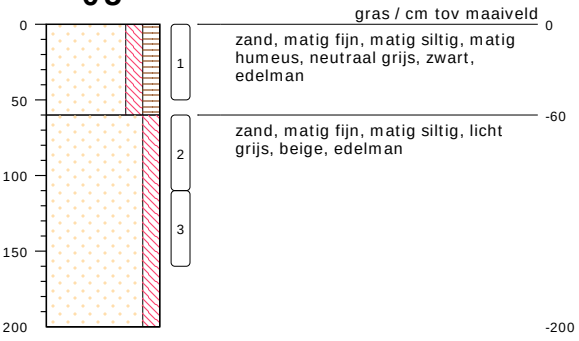
meetpunt 01
437442281

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Stasjonwei 1 te Feanwalden**
projectcode **EN06419-001**
getekend conform **NEN 5104**

ENVISO Ingenieursbureau

05

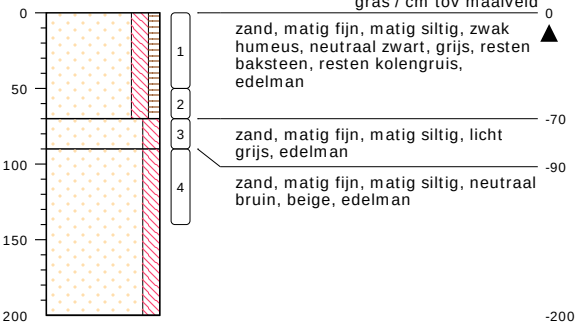


type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**
x **195081.75**
y **583364.42**



meetpunt 05
437442283

06

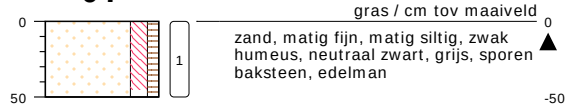


type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**
x **195077.07**
y **583380.71**



meetpunt 06
437442286

07



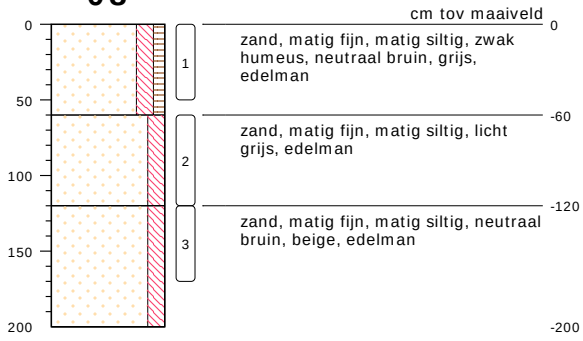
type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Stasjonwei 1 te Feanwalden**
projectcode **EN06419-001**
getekend conform **NEN 5104**

ENVISO Ingenieursbureau

08

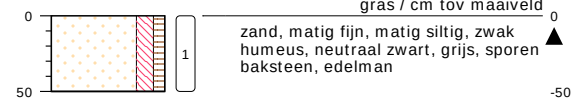


type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**
x **195067.67**
y **583394.15**



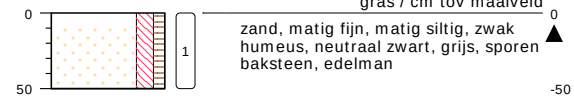
meetpunt 08
437442284

09



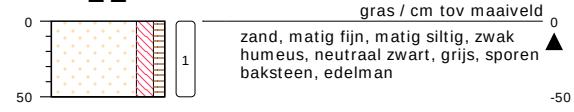
type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**

10



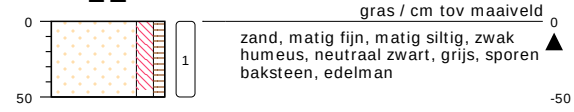
type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**

11



type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**

12



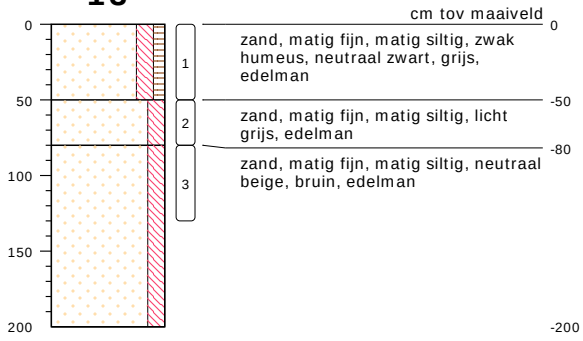
type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Stasjonwei 1 te Feanwalden**
projectcode **EN06419-001**
getekend conform **NEN 5104**

ENVISO Ingenieursbureau

13

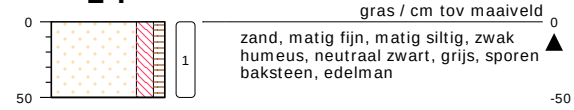


type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**
x **195113.50**
y **583415.25**



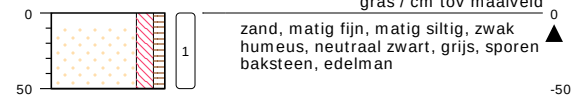
meetpunt 13
437442289

14



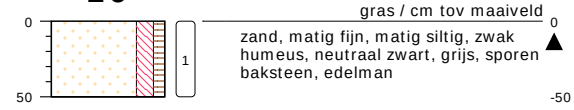
type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**

15



type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**

16



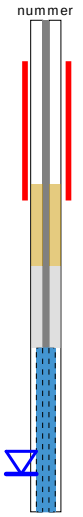
type **grondboring**
datum **09-05-2023**
boormeester **R Klaasse Bos**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Stasjonwei 1 te Feanwalden**
projectcode **EN06419-001**
getekend conform **NEN 5104**

ENVISO Ingenieursbureau

PEILBUIS



BORING



links= cm-maaiveld

rechts= cm+ NAP

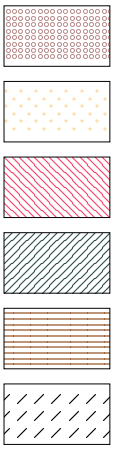
OLIE OP WATER REACTIE



GEUR INTENSITEIT



GRONDSOORTEN



GRIND, grindig (G,g)

ZAND, zandig (Z,z)

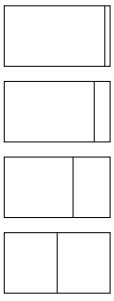
LEEM, siltig (L,s)

KLEI, kleiig (K,k)

VEEN, humeus (V,h)

slib

MATE VAN BIJMENGING



zwak - (0-5%)

matig - (5-15%)

sterk - (15-50%)

uiterst - (> 50%)

VERHARDINGEN



asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

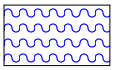
GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
zf = zeer fijn (105-150 um)
mf = matig fijn (150-210 um)
mg = matig grof (210-300 um)
zg = zeer grof (300-420 um)
ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



bodemvreemde bestandsdelen aanwezig



water

GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
mg = matig grof (5.6-16 mm)
zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = foto ionisatie detector
bv = bodemvocht
ow = olie op water

Bijlage 5

Analysecertificaten grond en grondwater

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

ENVISO B.V.
Postbus 332
9200 AH DRACHTEN

Datum	15.05.2023
Relatienr	35006381
Opdrachtnr.	1272199

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1272199** Bodem / Eluaat

Opdrachtgever	35006381 ENVISO B.V.
Uw referentie	EN06419-001 VO Stasjonwei 1 te Feanwalden
Opdrachtacceptatie	10.05.23
Monsternemer	Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Klantenservice

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-20748318-NL-P1

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1272199** Bodem / Eluaat

Monsternr.	*Monstername*	*Monster beschrijving*
160614	09.05.2023	M01, 01: 0-50, 02: 0-40, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50
160623	09.05.2023	M02, 09: 0-50, 10: 0-50, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50
160632	09.05.2023	M03, 01: 50-100
160633	09.05.2023	M04, 05: 60-110, 06: 70-90, 08: 60-120, 13: 50-80

		Eenheid	160614 M01, 01: 0-50, 02: 0-40, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50	160623 M02, 09: 0-50, 10: 0-50, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50	160632 M03, 01: 50-100	160633 M04, 05: 60-110, 06: 70-90, 08: 60-120, 13: 50-80
Algemene monstervoorbehandeling						
S	Voorbehandeling dmv breken (AS3000)		--	--	++	--
S	Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++	++
S	Droge stof	%	82,8	85,3	78,2	84,0
Fracties (sedigraaf)						
S	Fractie < 2 µm	% Ds	2,1	2,2 xx)	1,3 xx)	1,6
Klassiek Chemische Analyses						
S	Organische stof	% Ds	4,9	3,8	5,9	0,9
Voorbehandeling metalen analyse						
S	Koningswater ontsluiting		++	++	++	++
Metalen (AS3000)						
S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	23	<20	40	<20
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0	<3,0	<3,0	3,1
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	11	9,7	17	<5,0
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	0,13	0,07	0,19	<0,05
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	200	28	110	34
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5	<1,5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	<4,0	<4,0	<4,0	7,2
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	130	<20	50	<20
PAK (AS3000)						
S	*Anthraceen*	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	0,14	<0,050
S	*Benzo(a)anthraceen*	mg/kg Ds	0,14	0,063	0,70	<0,050
S	*Benzo-(a)-Pyreen*	mg/kg Ds	0,23	<0,050	0,73	<0,050
S	*Benzo(ghi)peryleen*	mg/kg Ds	0,12	<0,050	0,54	<0,050
S	*Benzo(k)fluorantheen*	mg/kg Ds	0,11	<0,050	0,36	<0,050
S	*Chryseen*	mg/kg Ds	0,17	0,066	0,83	<0,050
S	*Fenanthreen*	mg/kg Ds	0,16	<0,050	0,60	<0,050
S	*Fluorantheen*	mg/kg Ds	0,27	0,083	1,3	<0,050
S	*Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen*	mg/kg Ds	0,13	<0,050	0,55	<0,050
S	*Naftaleen*	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
S	**Som PAK (VROM) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	1,4 #)	0,46 #)	5,8 #)	0,35 #)
Minerale olie (AS3000/AS3200)						
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	57	<35	77	<35
	Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 *)	<3 *)	<3 *)	<3 *)

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1272199** Bodem / Eluaat

	Eenheid	160614 M01, 01: 0-50, 02: 0-40, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50		160623 M02, 09: 0-50, 10: 0-50, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50		160632 M03, 01: 50-100		160633 M04, 05: 60-110, 06: 70-90, 08: 60-120, 13: 50-80	
Minerale olie (AS3000/AS3200)									
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	**<3**	*)	**<3**	*)	**<3**	*)	**<3**	*)
Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	**<4**	*)	**<4**	*)	**8**	*)	**<4**	*)
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	**<5**	*)	**<5**	*)	**12**	*)	**<5**	*)
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	**12**	*)	**6**	*)	**15**	*)	**<5**	*)
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	**21**	*)	**14**	*)	**24**	*)	**<5**	*)
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	**9**	*)	**10**	*)	**12**	*)	**<5**	*)
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	**<5**	*)	**<5**	*)	**<5**	*)	**<5**	*)
Polychloorbifenylen (AS3000)									
S *PCB 28*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**	
S *PCB 52*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**	
S *PCB 101*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**	
S *PCB 118*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**	
S *PCB 138*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**	
S *PCB 153*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**	
S *PCB 180*	mg/kg Ds	**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**		**<0,0010**	
S **Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)**	mg/kg Ds	**0,0049**	#)	**0,0049**	#)	**0,0049**	#)	**0,0049**	#)

xx) Voor elk resultaat beneden de LOD, werd voor de berekening de LOD gebruikt, voor elk resultaat tussen LOD en LOQ werd voor de berekening de LOQ gebruikt.
#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.
S) Erkend volgens AS SIKB 3000
Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
de parameterspecifieke analytische meetonzekerheden en informatie over de berekeningsmethode zijn op verzoek verkrijgbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Het analyseresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163
Het organische stof gehalte is gecorrigeerd met het lutum gehalte, indien geen lutum is bepaald dan is gecorrigeerd met een lutum gehalte van 5,4%.
Het organische stof gehalte is niet gecorrigeerd voor het vrij ijzer gehalte, tenzij dit bepaald is.

Begin van de analyses: 10.05.2023
Einde van de analyses: 15.05.2023

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. Alle gegevens met betrekking tot de bemonstering (monsterbeschrijving, bemonstering en bemonsteringspunt...) zijn verstrekt door de opdrachtgever of monsternemer. .

[redacted]

[redacted]

Klantenservice

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.: NL 811132559 B01
Directeur [redacted]

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1272199** Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

conform Protocollen AS 3000 : Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Zink (Zn) Koolwaterstoffractie C10-C40 Anthraceen Benzo(a)anthraceen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(ghi)peryleen Benzo(k)fluorantheen Chryseen Fenanthreen Fluorantheen Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 PCB 52 PCB 101 PCB 118 PCB 138 PCB 153 PCB 180 Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)

conformNEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934 : Droge stof

eigen methode *): Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200 : Koningswater ontsluiting Voorbehandeling dmv breken (AS3000) Fractie < 2 µm

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

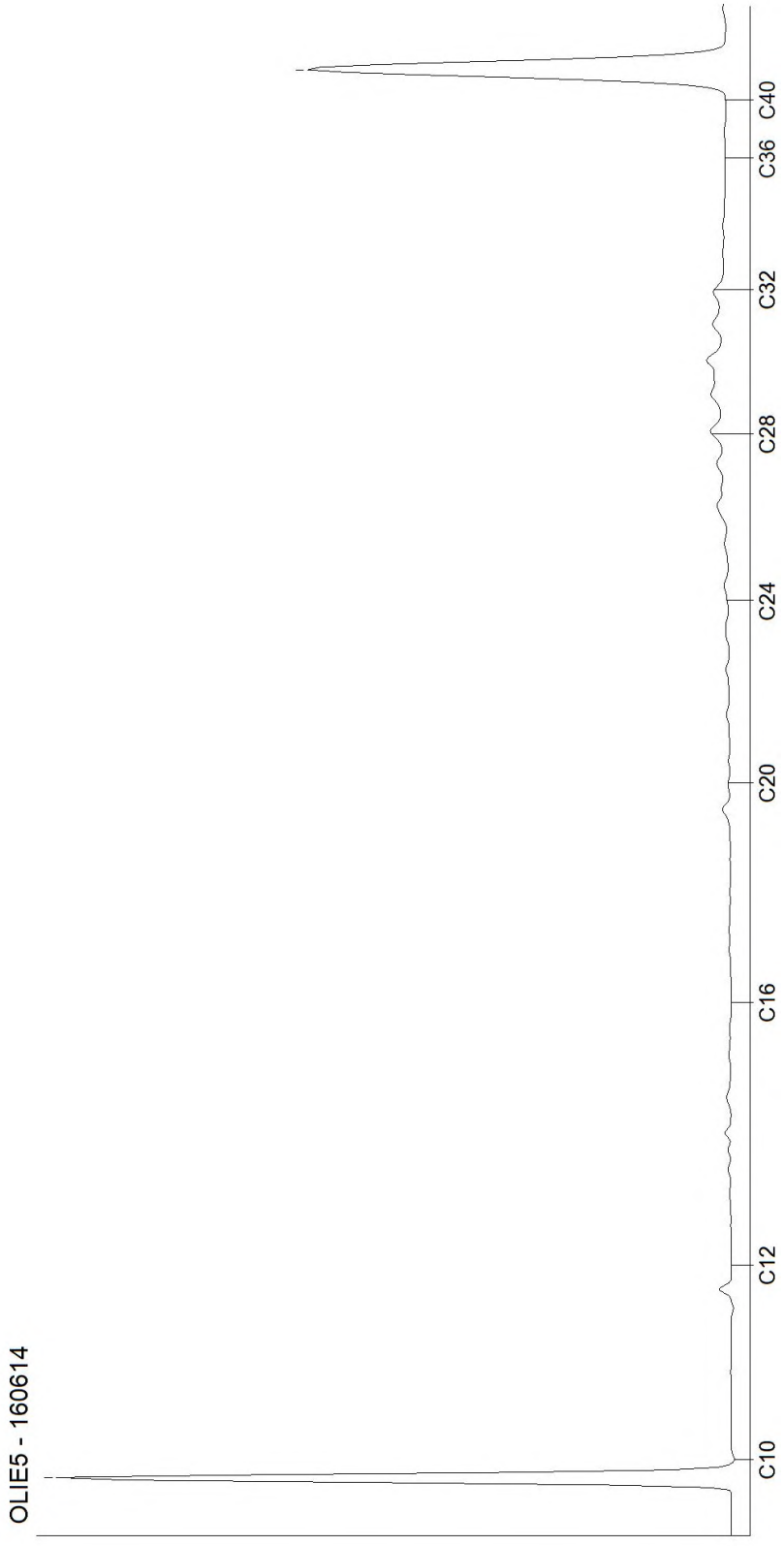
Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
TESTING RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1272199, Analysis No. 160614, created at 12.05.2023 05:57:06

Monster beschrijving: M01, 01: 0-50, 02: 0-40, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50



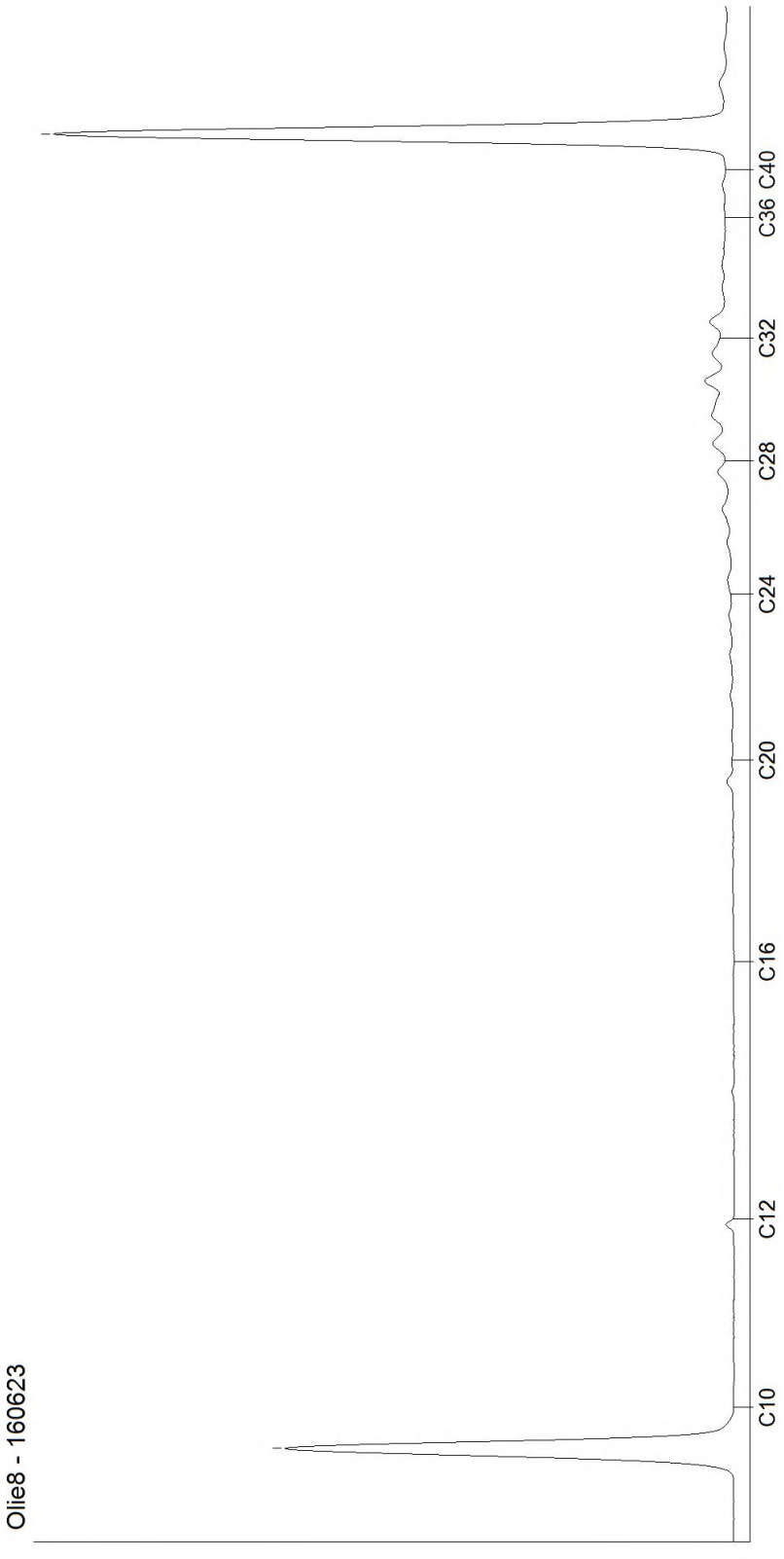
Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
[redacted]

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1272199, Analysis No. 160623, created at 15.05.2023 10:14:05

Monster beschrijving: M02, 09: 0-50, 10: 0-50, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50



Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

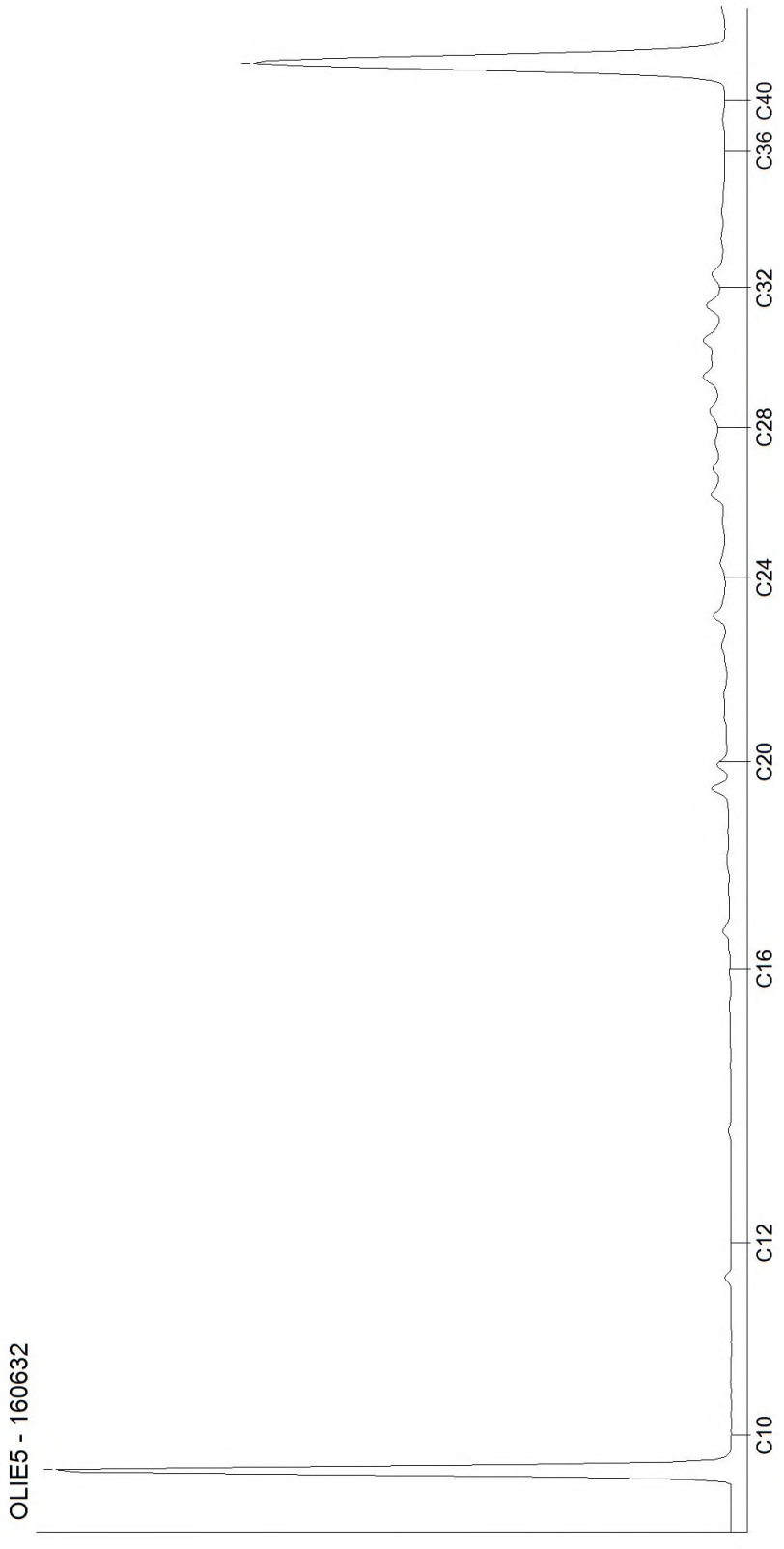
Directeur
[redacted]

DOC-13-20748368-NL-P2

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1272199, Analysis No. 160632, created at 15.05.2023 07:55:57

Monster beschrijving: M03, 01: 50-100



Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

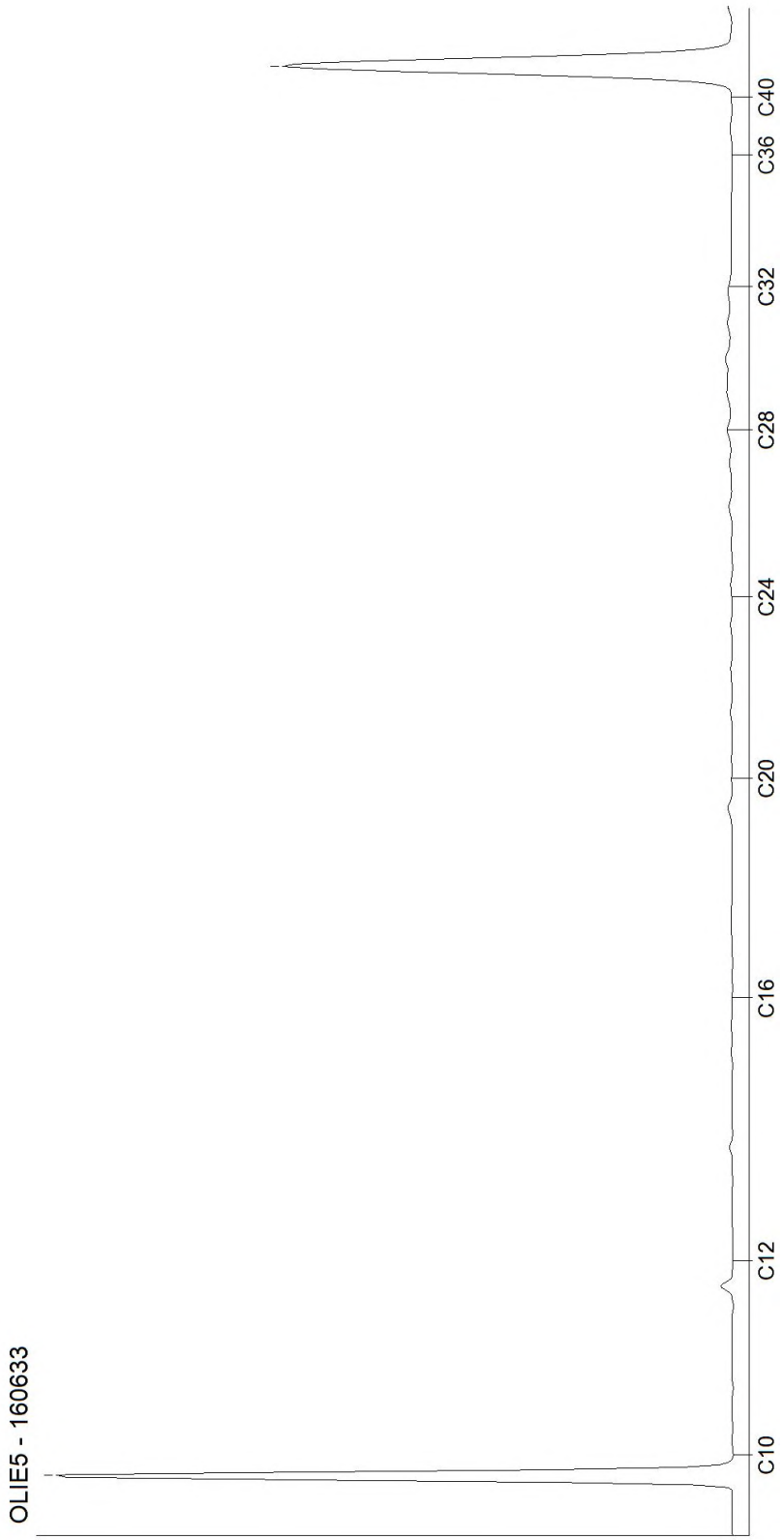
Directeur
[redacted]

DOC-13-20748368-NL-P3

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1272199, Analysis No. 160633, created at 12.05.2023 05:57:06

Monster beschrijving: M04, 05: 60-110, 06: 70-90, 08: 60-120, 13: 50-80



Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
[redacted]

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

ENVISO B.V.
Postbus 332
9200 AH DRACHTEN

Datum	24.05.2023
Relatienr	35006381
Opdrachtnr.	1274372

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1274372** Water

Opdrachtgever	35006381 ENVISO B.V.
Uw referentie	EN06419-001 VO Stasjonwei 1 te Feanwalden Grondwater
Opdrachtacceptatie	16.05.23
Monsternemer	Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Klantenservice

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur [redacted]

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1274372** Water

Monsternr.	*Monster beschrijving*	*Monstername*	*Monsternamepunt*
172007	1, 01-1: 160-260	16.05.2023	

		Eenheid	172007 1, 01-1: 160-260	
Metalen (AS3000)				
S	Barium (Ba)	µg/l	**33**	
S	Cadmium (Cd)	µg/l	**<0,20**	
S	Kobalt (Co)	µg/l	**<2,0**	
S	Koper (Cu)	µg/l	**<2,0**	
S	Kwik (Hg)	µg/l	**<0,050**	
S	Lood (Pb)	µg/l	**<2,0**	
S	Molybdeen (Mo)	µg/l	**<2,0**	
S	Nikkel (Ni)	µg/l	**<3,0**	
S	Zink (Zn)	µg/l	**16**	
Aromaten (AS3000)				
S	Benzeen	µg/l	**<0,20**	
S	Tolueen	µg/l	**<0,20**	
S	Ethylbenzeen	µg/l	**<0,20**	
S	*m,p-Xyleen*	µg/l	**<0,20**	
S	*ortho-Xyleen*	µg/l	**<0,10**	
S	**Som Xylenen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,21**	#)
S	Naftaleen	µg/l	**<0,020**	
S	Styreen	µg/l	**<0,20**	
Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)				
S	Dichloormethaan	µg/l	**<0,20**	
S	Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	**<0,20**	
S	Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	**<0,10**	
S	1,1-Dichloorethaan	µg/l	**<0,20**	
S	1,2-Dichloorethaan	µg/l	**<0,20**	
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	**<0,10**	
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	**<0,10**	
S	Vinylchloride	µg/l	**<0,20**	
S	*1,1-Dichlooretheen*	µg/l	**<0,10**	
S	*Cis-1,2-Dichlooretheen*	µg/l	**<0,10**	
S	*trans-1,2-Dichlooretheen*	µg/l	**<0,10**	
S	**Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,14**	#)
S	**Som Dichlooretheen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,21**	#)
S	Trichlooretheen (Tri)	µg/l	**<0,20**	
S	Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	**<0,10**	

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur [redacted]

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1274372** Water

		Eenheid	172007 1, 01-1: 160-260	
Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)				
S	*1,1-Dichloorpropaan*	µg/l	**<0,20**	
S	*1,2-Dichloorpropaan*	µg/l	**<0,20**	
S	*1,3-Dichloorpropaan*	µg/l	**<0,20**	
S	**Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)**	µg/l	**0,42**	#)
Broomhoudende koolwaterstoffen				
S	Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	**<0,20**	
Minerale olie (AS3000)				
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	**<50**	
	Koolwaterstoffractie C10-C12	µg/l	**<10**	*)
	Koolwaterstoffractie C12-C16	µg/l	**<10**	*)
	Koolwaterstoffractie C16-C20	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C20-C24	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C24-C28	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C28-C32	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C32-C36	µg/l	**<5,0**	*)
	Koolwaterstoffractie C36-C40	µg/l	**<5,0**	*)

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.
S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
de parameterspecifieke analytische meetonzekerheden en informatie over de berekeningsmethode zijn op verzoek verkrijgbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Begin van de analyses: 16.05.2023
Einde van de analyses: 23.05.2023

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. Alle gegevens met betrekking tot de bemonstering (monsterbeschrijving, bemonstering en bemonsteringspunt...) zijn verstrekt door de opdrachtgever of monsternemer. .

[redacted]

Klantenservice

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01
Directeur [redacted]

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1274372** Water

Toegepaste methoden

eigen methode *): Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Protocollen AS 3100 : Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co) Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (Ni) Zink (Zn) Dichloormethaan Tribroommethaan (bromoform) Benzeen Trichloormethaan (Chloroform) Tetrachloormethaan (Tetra) Tolueen Ethylbenzeen 1,1-Dichloorethaan m,p-Xyleen ortho-Xyleen 1,2-Dichloorethaan Som Xylenen (Factor 0,7) Naftaleen Styreen 1,1,1-Trichloorethaan 1,1,2-Trichloorethaan Vinylchloride 1,1-Dichlooretheen Cis-1,2-Dichlooretheen trans-1,2-Dichlooretheen Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) Som Dichlooretheen (Factor 0,7) Trichlooretheen (Tri) Tetrachlooretheen (Per) 1,1-Dichloorpropaan 1,2-Dichloorpropaan 1,3-Dichloorpropaan Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) Koolwaterstoffractie C10-C40

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur [redacted]

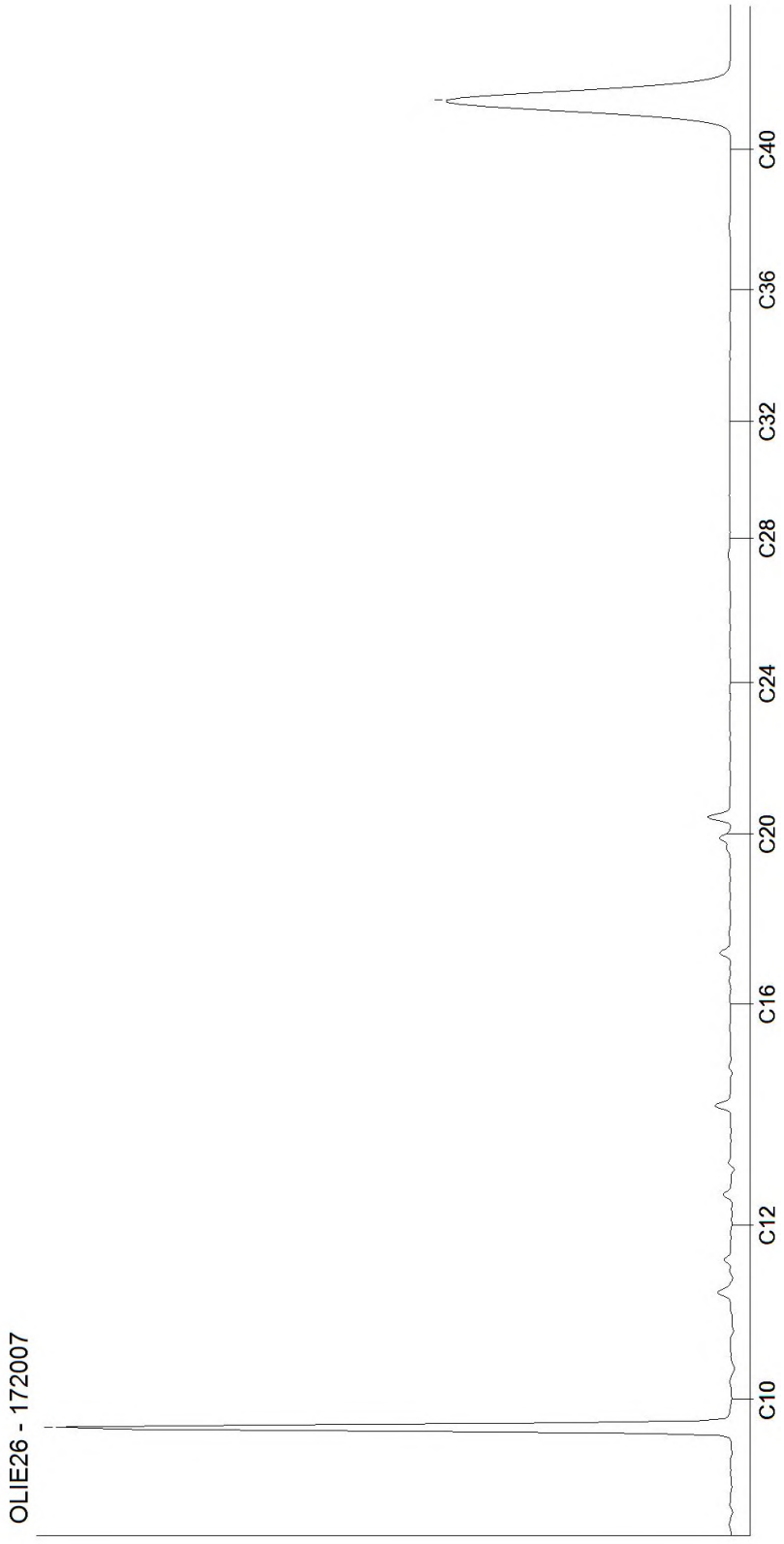
kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1274372, Analysis No. 172007, created at 24.05.2023 10:42:57

Monster beschrijving: 1, 01-1: 160-260



Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
[redacted]

Bijlage 6

Toetsingsresultaten grond en grondwater (Wbb)

Toetsingsinstellingen	
Versie	3.1.0
Toetsingsmethode	Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem [T.1]

De toetsing is uitgevoerd volgens de vigerende wetgeving waarbij gebruik gemaakt is van de BOTOVA webservice (zie https://www.BOTOVA-service.nl/)

Opdracht	
Opdrachtnummer	1272199
Laboratorium	AL-West B.V.
Matrix	Vaste stoffen
Project	EN06419-001 VO Stasjonwei 1 te Feanwalden
Datum binnenkomst	10.05.2023
Rapportagedatum	15.05.2023
CRM	[redacted]

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	160614
Monsteromschrijving	M01, 01: 0-50, 02: 0-40, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50
Datum monstername	2023-05-09 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	4,9	Gemeten waarde
Lutum (%)	2,1	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Klasse industrie

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW
Droge stof	82,8	%	82,8	%					
Fractie < 2 µm	2,1	% Ds	2,1	%					
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,21	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13
Zink (Zn)	130	mg/kg Ds	286	mg/kg	Industrie	140	200	720	720
Nikkel (Ni)	< 4	mg/kg Ds	8,1	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190
Lood (Pb)	200	mg/kg Ds	298	mg/kg	Industrie	50	210	530	530
Koper (Cu)	11	mg/kg Ds	20,6	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,3	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190
Barium (Ba)	23	mg/kg Ds	88	mg/kg					
Kwik (Hg)	0,13	mg/kg Ds	0,18	mg/kg	Wonen	0,15	0,83	4,8	36
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,13	mg/kg Ds	0,13	mg/kg					
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Fluorantheen	0,27	mg/kg Ds	0,27	mg/kg					
Benzo-(a)-Pyreen	0,23	mg/kg Ds	0,23	mg/kg					
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Benzo(ghi)peryleen	0,12	mg/kg Ds	0,12	mg/kg					
Benzo(k)fluorantheen	0,11	mg/kg Ds	0,11	mg/kg					
Benzo(a)anthraceen	0,14	mg/kg Ds	0,14	mg/kg					
Fenanthreen	0,16	mg/kg Ds	0,16	mg/kg					
Chryseen	0,17	mg/kg Ds	0,17	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C10-C40	57	mg/kg Ds	116	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000
Koolwaterstoffractie C10-C12	< 3	mg/kg Ds	4,29	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C12-C16	< 3	mg/kg Ds	4,29	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C16-C20	< 4	mg/kg Ds	5,71	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C20-C24	< 5	mg/kg Ds	7,14	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C24-C28	12	mg/kg Ds	24,5	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C28-C32	21	mg/kg Ds	42,9	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C32-C36	9	mg/kg Ds	18,4	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C36-C40	< 5	mg/kg Ds	7,14	mg/kg					
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg					
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg					
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg					
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg					
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg					
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg					
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg					
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)			1,4	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	6,8	40	40
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			10	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	160623
Monsteromschrijving	M02, 09: 0-50, 10: 0-50, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50
Datum monstername	2023-05-09 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	3,8	Gemeten waarde
Lutum (%)	2,2	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Altijd toepasbaar

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW
Droge stof	85,3	%	85,3	%					
Fractie < 2 µm	2,2	% Ds	2,2	%					
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,22	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13
Zink (Zn)	< 20	mg/kg Ds	31,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720
Nikkel (Ni)	< 4	mg/kg Ds	8,03	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190
Lood (Pb)	28	mg/kg Ds	42,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	50	210	530	530
Koper (Cu)	9,7	mg/kg Ds	18,8	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,22	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190
Barium (Ba)	< 20	mg/kg Ds	52,9	mg/kg					
Kwik (Hg)	0,07	mg/kg Ds	0,099	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,15	0,83	4,8	36
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Fluorantheen	0,083	mg/kg Ds	0,083	mg/kg					
Benzo-(a)-Pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Benzo(ghi)peryleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Benzo(k)fluorantheen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Benzo(a)anthraceen	0,063	mg/kg Ds	0,063	mg/kg					
Fenanthreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Chryseen	0,066	mg/kg Ds	0,066	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C10-C40	< 35	mg/kg Ds	64,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000
Koolwaterstoffractie C10-C12	< 3	mg/kg Ds	5,53	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C12-C16	< 3	mg/kg Ds	5,53	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C16-C20	< 4	mg/kg Ds	7,37	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C20-C24	< 5	mg/kg Ds	9,21	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C24-C28	6	mg/kg Ds	15,8	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C28-C32	14	mg/kg Ds	36,8	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C32-C36	10	mg/kg Ds	26,3	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C36-C40	< 5	mg/kg Ds	9,21	mg/kg					
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg					
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg					
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg					
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg					
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg					
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg					
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg					
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			12,9	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)			0,46	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	6,8	40	40

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	160632
Monsteromschrijving	M03, 01: 50-100
Datum monstername	2023-05-09 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	5,9	Gemeten waarde
Lutum (%)	1,3	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Klasse wonen

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW
Droge stof	78,2	%	78,2	%					
Fractie < 2 µm	1,3	% Ds	1,3	%					
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,2	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13
Zink (Zn)	50	mg/kg Ds	108	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720
Nikkel (Ni)	< 4	mg/kg Ds	8,17	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190
Lood (Pb)	110	mg/kg Ds	161	mg/kg	Wonen	50	210	530	530
Koper (Cu)	17	mg/kg Ds	31	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,38	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190
Barium (Ba)	40	mg/kg Ds	155	mg/kg					
Kwik (Hg)	0,19	mg/kg Ds	0,26	mg/kg	Wonen	0,15	0,83	4,8	36
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,55	mg/kg Ds	0,55	mg/kg					
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Fluorantheen	1,3	mg/kg Ds	1,3	mg/kg					
Benzo-(a)-Pyreen	0,73	mg/kg Ds	0,73	mg/kg					
Anthraceen	0,14	mg/kg Ds	0,14	mg/kg					
Benzo(ghi)peryleen	0,54	mg/kg Ds	0,54	mg/kg					
Benzo(k)fluorantheen	0,36	mg/kg Ds	0,36	mg/kg					
Benzo(a)anthraceen	0,7	mg/kg Ds	0,7	mg/kg					
Fenanthreen	0,6	mg/kg Ds	0,6	mg/kg					
Chryseen	0,83	mg/kg Ds	0,83	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C10-C40	77	mg/kg Ds	131	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000
Koolwaterstoffractie C10-C12	< 3	mg/kg Ds	3,56	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C12-C16	< 3	mg/kg Ds	3,56	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C16-C20	8	mg/kg Ds	13,6	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C20-C24	12	mg/kg Ds	20,3	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C24-C28	15	mg/kg Ds	25,4	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C28-C32	24	mg/kg Ds	40,7	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C32-C36	12	mg/kg Ds	20,3	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C36-C40	< 5	mg/kg Ds	5,93	mg/kg					
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg					
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg					
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg					
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg					
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg					
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg					
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg					
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)			5,79	mg/kg	Wonen	1,5	6,8	40	40
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			8,31	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	160633
Monsteromschrijving	M04, 05: 60-110, 06: 70-90, 08: 60-120, 13: 50-80
Datum monstername	2023-05-09 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	0,9	Gemeten waarde
Lutum (%)	1,6	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Altijd toepasbaar

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW
Droge stof	84	%	84	%					
Fractie < 2 µm	1,6	% Ds	1,6	%					
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13
Zink (Zn)	< 20	mg/kg Ds	33,2	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720
Nikkel (Ni)	7,2	mg/kg Ds	21	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190
Lood (Pb)	34	mg/kg Ds	53,5	mg/kg	Wonen	50	210	530	530
Koper (Cu)	< 5	mg/kg Ds	7,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190
Kobalt (Co)	3,1	mg/kg Ds	10,9	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190
Barium (Ba)	< 20	mg/kg Ds	54,2	mg/kg					
Kwik (Hg)	< 0,05	mg/kg Ds	0,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,15	0,83	4,8	36
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Fluorantheen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Benzo-(a)-Pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Benzo(ghi)peryleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Benzo(k)fluorantheen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Benzo(a)anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Fenanthreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Chryseen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C10-C40	< 35	mg/kg Ds	122	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000
Koolwaterstoffractie C10-C12	< 3	mg/kg Ds	10,5	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C12-C16	< 3	mg/kg Ds	10,5	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C16-C20	< 4	mg/kg Ds	14	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C20-C24	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C24-C28	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C28-C32	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C32-C36	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg					
Koolwaterstoffractie C36-C40	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg					
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg					
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg					
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg					
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg					
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg					
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg					
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg					
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)			0,35	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	6,8	40	40
som 7 polychloorbifenylen PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			24,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000

Tabelinformatie	
Toetsing BOTOVA	Toetsresultaat uit BOTOVA
AW	Achtergrondwaarden
W	Maximale waarden kwaliteitsklasse wonen
IND	Maximale waarden kwaliteitsklasse industrie
IW	Interventiewaarde

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Toetsingsinstellingen	
Versie	2.1.0
Toetsingsmethode	Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb [T.13]

De toetsing is uitgevoerd volgens de vigerende wetgeving waarbij gebruik gemaakt is van de BOTOVA webservice (zie https://www.BOTOVA-service.nl/)

Opdracht	
Opdrachtnummer	1274372
Laboratorium	AL-West B.V.
Matrix	Water
Project	EN06419-001 VO Stasjonwei 1 te Feanwalden Grondwater
Datum binnenkomst	16.05.2023
Rapportagedatum	24.05.2023
CRM	[redacted]

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	172007
Monsteromschrijving	1, 01-1: 160-260
Datum monstername	2023-05-16 00:00:00
Monstersoort	Water
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster	
Water diep/ondiep	Ondiep

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Streefwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	SW	IW	IW indic	T-index	Toets oordeel
Kwik (Hg)	< 0,05	µg/l	0,035	ug/l	<= Streefwaarde	0,05	0,3		-1	<= SW
Molybdeen (Mo)	< 2	µg/l	1,4	ug/l	<= Streefwaarde	5	300		-1	<= SW
Kobalt (Co)	< 2	µg/l	1,4	ug/l	<= Streefwaarde	20	100		-1	<= SW
Barium (Ba)	33	µg/l	33	ug/l	<= Streefwaarde	50	625		-1	<= SW
Zink (Zn)	16	µg/l	16	ug/l	<= Streefwaarde	65	800		-1	<= SW
Nikkel (Ni)	< 3	µg/l	2,1	ug/l	<= Streefwaarde	15	75		-1	<= SW
Lood (Pb)	< 2	µg/l	1,4	ug/l	<= Streefwaarde	15	75		-1	<= SW
Koper (Cu)	< 2	µg/l	1,4	ug/l	<= Streefwaarde	15	75		-1	<= SW
Cadmium (Cd)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,4	6		-1	<= SW
Benzeen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,2	30		-1	<= SW
Tolueen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	7	1000		-1	<= SW
Ethylbenzeen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	4	150		-1	<= SW
ortho-Xyleen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l						
m,p-Xyleen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
Naftaleen	< 0,02	µg/l	0,014	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	70		-1	<= SW
Styreen	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	6	300		-1	<= SW
Dichloormethaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	1000		-1	<= SW
Trichloormetha (Chloroform)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	6	400		-1	<= SW
Tetrachloormet (Tetra)	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	10		-1	<= SW
1,1-Dichloorethaan	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	7	900		-1	<= SW
1,2-Dichloorethaan	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	7	400		-1	<= SW
1,1,1-Trichloorethaan	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	300		-1	<= SW
1,1,2-Trichloorethaan	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	130		-1	<= SW
Vinylchloride	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	5		-1	<= SW
1,1-Dichloretheen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	10		-1	<= SW
Cis-1,2-Dichloretheen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l						
trans-1,2-Dichloretheen	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l						
Trichloretheen (Tri)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l	<= Streefwaarde	24	500		-1	<= SW
Tetrachloorethe (Per)	< 0,1	µg/l	0,07	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	40		-1	<= SW
1,1-Dichloorpropaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
1,2-Dichloorpropaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
1,3-Dichloorpropaa	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l						
Tribroommetha (bromoform)	< 0,2	µg/l	0,14	ug/l			630			
Koolwaterstoffr C10-C40	< 50	µg/l	35	ug/l	<= Streefwaarde	50	600		-1	<= SW
Koolwaterstoffr C10-C12	< 10	µg/l	7	ug/l						
Koolwaterstoffr C12-C16	< 10	µg/l	7	ug/l						
Koolwaterstoffr C16-C20	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C20-C24	< 5	µg/l	3,5	ug/l						

Koolwaterstoffr C24-C28	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C28-C32	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C32-C36	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
Koolwaterstoffr C36-C40	< 5	µg/l	3,5	ug/l						
som 3 dichloorpropan (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)			0,42	ug/l	<= Streefwaarde	0,8	80		-1	<= SW
som xyleen-isomeren			0,21	ug/l	<= Streefwaarde	0,2	70		-1	<= SW
som dichlooretheen-isomeren			0,14	ug/l	<= Streefwaarde	0,01	20		-1	<= SW
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)			0,77 (S)	ug/l				150		

(S) Enkele parameters ontbreken in de som: som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)

Tabelinformatie	
Toetsing BOTOVA	Toetsresultaat uit BOTOVA
SW	Streefwaarde
IW	Interventiewaarde
IW indic	Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging grondwater
T-index	Index voor de afwijking van Gstandaard tov gemiddelde van Streefwaarde en Interventiewaarde
Toets oordeel	Parameteroordeel op basis van de waarde bij 'T Index'

Tabelinformatie	
Index < 0	GStandaard < AW
0 < Index < 0,5	GStandaard ligt tussen de AW en de oude T
0,5 < Index < 1	GStandaard ligt tussen de oude T en I
Index > 1	I overschreden

Bijlage 7

Toetsingsresultaten grond (Bbk)

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Toetsingsinstellingen	
Versie	3.1.0
Toetsingsmethode	Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb [T.12]

De toetsing is uitgevoerd volgens de vigerende wetgeving waarbij gebruik gemaakt is van de BOTOVA webservice (zie https://www.BOTOVA-service.nl/)

Opdracht	
Opdrachtnummer	1272199
Laboratorium	AL-West B.V.
Matrix	Vaste stoffen
Project	EN06419-001 VO Stasjonwei 1 te Feanwalden
Datum binnenkomst	10.05.2023
Rapportagedatum	15.05.2023
CRM	[redacted]

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	160614
Monsteromschrijving	M01, 01: 0-50, 02: 0-40, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50
Datum monstername	2023-05-09 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	4,9	Gemeten waarde
Lutum (%)	2,1	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Overschrijding Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	82,8	%	82,8	%							
Fractie < 2 µm	2,1	% Ds	2,1	%							
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,21	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13	-1	<= AW
Zink (Zn)	130	mg/kg Ds	286	mg/kg	Industrie	140	200	720	720	0,25	> AW en <= T
Nikkel (Ni)	< 4	mg/kg Ds	8,1	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100	-1	<= AW
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190	-1	<= AW
Lood (Pb)	200	mg/kg Ds	298	mg/kg	Industrie	50	210	530	530	0,52	> T en <= I
Koper (Cu)	11	mg/kg Ds	20,6	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,3	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190	-1	<= AW
Barium (Ba)	23	mg/kg Ds	88	mg/kg							
Kwik (Hg)	0,13	mg/kg Ds	0,18	mg/kg	Wonen	0,15	0,83	4,8	36	0,00084	> AW en <= T
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,13	mg/kg Ds	0,13	mg/kg							
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fluoranthee	0,27	mg/kg Ds	0,27	mg/kg							
Benzo-(a)-Pyreen	0,23	mg/kg Ds	0,23	mg/kg							
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(ghi)p	0,12	mg/kg Ds	0,12	mg/kg							
Benzo(k)flu	0,11	mg/kg Ds	0,11	mg/kg							
Benzo(a)ant	0,14	mg/kg Ds	0,14	mg/kg							
Fenanthreen	0,16	mg/kg Ds	0,16	mg/kg							
Chryseen	0,17	mg/kg Ds	0,17	mg/kg							
Koolwaterst C10-C40	57	mg/kg Ds	116	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000	-1	<= AW
Koolwaterst C10-C12	< 3	mg/kg Ds	4,29	mg/kg							
Koolwaterst C12-C16	< 3	mg/kg Ds	4,29	mg/kg							
Koolwaterst C16-C20	< 4	mg/kg Ds	5,71	mg/kg							
Koolwaterst C20-C24	< 5	mg/kg Ds	7,14	mg/kg							
Koolwaterst C24-C28	12	mg/kg Ds	24,5	mg/kg							
Koolwaterst C28-C32	21	mg/kg Ds	42,9	mg/kg							
Koolwaterst C32-C36	9	mg/kg Ds	18,4	mg/kg							
Koolwaterst C36-C40	< 5	mg/kg Ds	7,14	mg/kg							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	1,43	ug/kg							

som 10 polyaromati koolwaterst (VROM)			1,4	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	6,8	40	40	-1	<= AW
som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			10	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	160623
Monsteromschrijving	M02, 09: 0-50, 10: 0-50, 11: 0-50, 12: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50
Datum monstername	2023-05-09 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	3,8	Gemeten waarde
Lutum (%)	2,2	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	85,3	%	85,3	%							
Fractie < 2 µm	2,2	% Ds	2,2	%							
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,22	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13	-1	<= AW
Zink (Zn)	< 20	mg/kg Ds	31,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720	-1	<= AW
Nikkel (Ni)	< 4	mg/kg Ds	8,03	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100	-1	<= AW
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190	-1	<= AW
Lood (Pb)	28	mg/kg Ds	42,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	50	210	530	530	-1	<= AW
Koper (Cu)	9,7	mg/kg Ds	18,8	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,22	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190	-1	<= AW
Barium (Ba)	< 20	mg/kg Ds	52,9	mg/kg							
Kwik (Hg)	0,07	mg/kg Ds	0,099	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,15	0,83	4,8	36	-1	<= AW
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fluorantheer	0,083	mg/kg Ds	0,083	mg/kg							
Benzo-(a)-Pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(ghi)p	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(k)flu	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(a)ant	0,063	mg/kg Ds	0,063	mg/kg							
Fenanthreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Chryseen	0,066	mg/kg Ds	0,066	mg/kg							
Koolwaterst C10-C40	< 35	mg/kg Ds	64,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000	-1	<= AW
Koolwaterst C10-C12	< 3	mg/kg Ds	5,53	mg/kg							
Koolwaterst C12-C16	< 3	mg/kg Ds	5,53	mg/kg							
Koolwaterst C16-C20	< 4	mg/kg Ds	7,37	mg/kg							
Koolwaterst C20-C24	< 5	mg/kg Ds	9,21	mg/kg							
Koolwaterst C24-C28	6	mg/kg Ds	15,8	mg/kg							
Koolwaterst C28-C32	14	mg/kg Ds	36,8	mg/kg							
Koolwaterst C32-C36	10	mg/kg Ds	26,3	mg/kg							
Koolwaterst C36-C40	< 5	mg/kg Ds	9,21	mg/kg							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg							
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg							
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg							
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	1,84	ug/kg							

som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			12,9	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW
som 10 polyaromati koolwaterst (VROM)			0,46	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	6,8	40	40	-1	<= AW

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	160632
Monsteromschrijving	M03, 01: 50-100
Datum monstername	2023-05-09 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	5,9	Gemeten waarde
Lutum (%)	1,3	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Overschrijding Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	78,2	%	78,2	%							
Fractie < 2 µm	1,3	% Ds	1,3	%							
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,2	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13	-1	<= AW
Zink (Zn)	50	mg/kg Ds	108	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720	-1	<= AW
Nikkel (Ni)	< 4	mg/kg Ds	8,17	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100	-1	<= AW
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190	-1	<= AW
Lood (Pb)	110	mg/kg Ds	161	mg/kg	Wonen	50	210	530	530	0,23	> AW en <= T
Koper (Cu)	17	mg/kg Ds	31	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW
Kobalt (Co)	< 3	mg/kg Ds	7,38	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190	-1	<= AW
Barium (Ba)	40	mg/kg Ds	155	mg/kg							
Kwik (Hg)	0,19	mg/kg Ds	0,26	mg/kg	Wonen	0,15	0,83	4,8	36	0,003	> AW en <= T
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0,55	mg/kg Ds	0,55	mg/kg							
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fluoranthee	1,3	mg/kg Ds	1,3	mg/kg							
Benzo-(a)-Pyreen	0,73	mg/kg Ds	0,73	mg/kg							
Anthraceen	0,14	mg/kg Ds	0,14	mg/kg							
Benzo(ghi)p	0,54	mg/kg Ds	0,54	mg/kg							
Benzo(k)flu	0,36	mg/kg Ds	0,36	mg/kg							
Benzo(a)ant	0,7	mg/kg Ds	0,7	mg/kg							
Fenanthreen	0,6	mg/kg Ds	0,6	mg/kg							
Chryseen	0,83	mg/kg Ds	0,83	mg/kg							
Koolwaterst C10-C40	77	mg/kg Ds	131	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000	-1	<= AW
Koolwaterst C10-C12	< 3	mg/kg Ds	3,56	mg/kg							
Koolwaterst C12-C16	< 3	mg/kg Ds	3,56	mg/kg							
Koolwaterst C16-C20	8	mg/kg Ds	13,6	mg/kg							
Koolwaterst C20-C24	12	mg/kg Ds	20,3	mg/kg							
Koolwaterst C24-C28	15	mg/kg Ds	25,4	mg/kg							
Koolwaterst C28-C32	24	mg/kg Ds	40,7	mg/kg							
Koolwaterst C32-C36	12	mg/kg Ds	20,3	mg/kg							
Koolwaterst C36-C40	< 5	mg/kg Ds	5,93	mg/kg							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg							
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg							
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg							
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	1,19	ug/kg							

som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			8,31	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW
som 10 polyaromati koolwaterst (VROM)			5,79	mg/kg	Wonen	1,5	6,8	40	40	0,11	> AW en <= T

AL-West B.V. - AL-West B.V. (AGROLAB GROUP) Dortmundstraat 16B NL - 7418 BH Deventer. Tel: +31 570 788110 Fax: +31 570 788108

Monster	
Analysenummer	160633
Monsteromschrijving	M04, 05: 60-110, 06: 70-90, 08: 60-120, 13: 50-80
Datum monstername	2023-05-09 00:00:00
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	0,9	Gemeten waarde
Lutum (%)	1,6	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	84	%	84	%							
Fractie < 2 µm	1,6	% Ds	1,6	%							
Cadmium (Cd)	< 0,2	mg/kg Ds	0,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,6	1,2	4,3	13	-1	<= AW
Zink (Zn)	< 20	mg/kg Ds	33,2	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	140	200	720	720	-1	<= AW
Nikkel (Ni)	7,2	mg/kg Ds	21	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	35	39	100	100	-1	<= AW
Molybdeen (Mo)	< 1,5	mg/kg Ds	1,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	88	190	190	-1	<= AW
Lood (Pb)	34	mg/kg Ds	53,5	mg/kg	Wonen	50	210	530	530	0,0073	> AW en <= T
Koper (Cu)	< 5	mg/kg Ds	7,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW
Kobalt (Co)	3,1	mg/kg Ds	10,9	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	15	35	190	190	-1	<= AW
Barium (Ba)	< 20	mg/kg Ds	54,2	mg/kg							
Kwik (Hg)	< 0,05	mg/kg Ds	0,05	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	0,15	0,83	4,8	36	-1	<= AW
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Naftaleen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fluorantheer	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo-(a)-Pyreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Anthraceen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(ghi)p	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(k)flu	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Benzo(a)ant	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Fenanthreen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Chryseen	< 0,05	mg/kg Ds	0,035	mg/kg							
Koolwaterst C10-C40	< 35	mg/kg Ds	122	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	190	190	500	5000	-1	<= AW
Koolwaterst C10-C12	< 3	mg/kg Ds	10,5	mg/kg							
Koolwaterst C12-C16	< 3	mg/kg Ds	10,5	mg/kg							
Koolwaterst C16-C20	< 4	mg/kg Ds	14	mg/kg							
Koolwaterst C20-C24	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C24-C28	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C28-C32	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C32-C36	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
Koolwaterst C36-C40	< 5	mg/kg Ds	17,5	mg/kg							
PCB 28	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 52	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 101	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 118	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 138	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 153	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							
PCB 180	< 0,001	mg/kg Ds	3,5	ug/kg							

som 10 polyaromati koolwaterst (VROM)			0,35	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	1,5	6,8	40	40	-1	<= AW
som 7 polychloorb PCB28, 52, 101, 118, 138, 153, 180			24,5	ug/kg	<= Achtergrondwaarde	20	40	500	1000	-1	<= AW

Tabelinformatie	
Toetsing BOTOVA	Toetsresultaat uit BOTOVA
AW	Achtergrondwaarden
W	Maximale waarden kwaliteitsklasse wonen
IND	Maximale waarden kwaliteitsklasse industrie
IW	Interventiewaarde
T-index	Index voor de afwijking van Gstandaard tov gemiddelde van Streefwaarde en Interventiewaarde
Toets oordeel	Parameteroordeel op basis van de waarde bij 'T Index'

Tabelinformatie	
Index < 0	GStandaard < AW
0 < Index < 0,5	GStandaard ligt tussen de AW en de oude T
0,5 < Index < 1	GStandaard ligt tussen de oude T en I
Index > 1	I overschreden

Bijlage 8

Toelichting toetsingskaders

Toetsingskader achtergrond-, streef- en interventiewaarden
Hieronder wordt uitgebreider op de begrippen achtergrond-, streef- en interventiewaarden en hun betekenis ingegaan.

Bij de toetsing wordt een uitspraak gedaan op parameterniveau én op monsterniveau. Met betrekking tot het bepalen van de achtergrondwaarden kan in sommige gevallen de overallconclusie op monsterniveau afwijken ten opzichte van de conclusie op parameterniveau als gevolg van de toetsregel die in artikel 4.2.2 van de Regeling bodemkwaliteit staat. In dit artikel wordt beschreven wat onder het overschrijden van de achtergrondwaarden wordt verstaan.

De achtergrondwaarden (AW) zijn landelijk geldende waarden voor een multifunctionele bodemkwaliteit en geven de bovengrens aan voor wat in de dagelijkse praktijk 'schone grond' wordt genoemd. Deze achtergrondwaarden zijn vastgesteld op basis van gehalten zoals deze voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden. Dit omdat in dergelijke gronden geen belasting door lokale verontreinigingsbronnen aanwezig wordt geacht. De streefwaarde (S) geeft het concentratieniveau in grondwater aan waarboven wel en waaronder geen sprake is van een aantoonbare verontreiniging.

De interventiewaarde (I) geeft het concentratieniveau in de grond, waterbodem of grondwater aan waarboven de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft, in ernstige mate kunnen zijn verminderd. In het overheidsbeleid wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging, indien de gemiddelde concentratie aan één stof de interventiewaarde overschrijdt in tenminste 25 m^3 grond/slib of voor het grondwater in tenminste 100 m^3 bodemvolume. Over de hoeveelheid grond/slib of grondwater waarop een eventuele overschrijding van de interventiewaarde zich voordoet kan in een eerste onderzoek meestal nog geen betrouwbare uitspraak worden gedaan. Daarom kunnen op basis van de resultaten van dit eerste onderzoek dan ook geen conclusies worden getrokken ten aanzien van het wel of niet ernstig zijn van het verontreinigingsgeval.

Bij de getoetste waarden is tevens een index opgenomen. Deze index is als volgt berekend:
Index = (GSSD - AW) / (I - AW).
Een negatieve waarde voor de index houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD) lager is dan de achtergrondwaarde. Bij een index boven de 1 ligt de gestandaardiseerde meetwaarde boven de interventiewaarde. Een index tussen de 0 en 0,5 betekent dat de gestandaardiseerde meetwaarde (ver) onder de interventiewaarde ligt. Een index tussen de 0,5 en 1 houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde (dicht) bij de interventiewaarde ligt.

Afhankelijk van de specifieke situatie geeft dit mogelijk aanleiding voor het uitsplitsen van een mengmonster en/of het uitvoeren van een nader onderzoek. Met een nader bodemonderzoek kan de ernst en spoedeisendheid van het geval wordt vastgesteld. Een nader onderzoek kan worden uitgevoerd als er een duidelijke indicatie bestaat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Een geval van ernstige bodemverontreiniging kan zich ook voordoen zonder dat de interventiewaarden worden overschreden. Als een verontreiniging zich zodanig in een ander milieucompartiment (bijv. het grondwater) of objecten (bijv. consumptiegewassen) verspreidt dat daar schadelijke effecten kunnen optreden, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ook als het bij puntbronnen van verontreinigingen (bijv. op grond van berekeningen) waarschijnlijk is dat zonder maatregelen op korte termijn (binnen maximaal enkele maanden) een verontreiniging van genoemde 25 of 100 m^3 bodemvolume kan optreden, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bij de toetsing worden de gemeten gehalten in grondmonsters aan de hand van geanalyseerde of geschatte gehalten organisch stof en lutum gevalideerd omgerekend middels BOTOVA naar zogenaamde standaardbodemcondities (bodem met 10% organische stof en 25% lutum). Indien de gehalten of concentraties in grond- en grondwatermonsters lager zijn dan de gerapporteerde rapportagegrens worden deze gevalideerd herberekend middels BOTOVA tot een gestandaardiseerde meetwaarde (gerapporteerde rapportagegrens maal 0,7). Deze gestandaardiseerde meetwaarden (GSSD) worden vergeleken met de normwaarden.

Barium
In de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 is aangegeven dat de norm voor barium tijdelijk is ingetrokken. Gebleken is namelijk dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg ds (voor standaardbodem). Analyses op barium dienen wel nog te worden uitgevoerd, maar de resultaten hoeven dus niet meer getoetst te worden, tenzij een duidelijke antropogene bron aanwezig is. Het gemeten gehalte aan barium is conform de circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, niet getoetst aan de voormalige interventiewaarde. Dit in verband met het voor deze parameter ontbreken van een aanwijsbare antropogene bron.

Toetsingskader asbest
De resultaten van het NEN 5707 onderzoek worden conform het huidige overheidsbeleid getoetst aan de interventiewaarde uit de Circulaire bodemsanering. De interventiewaarde voor asbest in bodem, grond en baggerspecie bedraagt 100 mg/kg d.s., uitgaande van een gewogen gehalte (het gehalte serpentijnasbest, vermeerderd met tien maal het gehalte amfiboolasbest).

Indien onderzoek is gedaan naar respirabele vezels, wordt de gemeten concentratie getoetst aan de risicogrenswaarde van 10 mg/kg (gewogen). Indien deze concentratie niet wordt overschreden is er geen sprake van onaanvaardbare risico's.

Voor het bepalen van de spoedeisendheid van een sanering van een bodemverontreiniging met asbest die is ontstaan voor juni 1993 dient gebruik te worden gemaakt van het protocol 'Milieuhygiënisch Saneringscriterium Bodem - protocol asbest'. Dit protocol is opgenomen als bijlage 3 van de Circulaire bodemsanering.

Op basis van het fysische en chemische karakter is er voor asbest geen sprake van verspreidingsrisico's en ecologische risico's, maar wel van humane risico's. In dit kader worden twee categorieën van (humane) risico's onderscheiden:

Acceptabele risico's
Hierbij dient de plaats, mate en omvang van de bodemverontreiniging nauwkeurig geregistreerd te worden bij het Kadaster. Ook kan het bevoegd gezag voorschrijven om beheersmaatregelen te treffen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen. Als de inrichting van de locatie wijzigt, dienen de locatiespecifieke risico's opnieuw te worden beoordeeld.

Onacceptabele risico's
Naast kadastrale registratie dienen spoedig saneringsmaatregelen te worden genomen op het betreffende deel van de locatie. De termijn 'spoedig' dient uitgewerkt te worden door het bevoegd gezag in een beschikking.

Puin
De resultaten van het NEN 5897 onderzoek worden conform het huidige overheidsbeleid getoetst aan de regelingeving zoals opgenomen in het Productenbesluit asbest.

In het Productenbesluit asbest is vermeld dat het verboden is om asbest of asbesthoudende producten te vervaardigen, in Nederland in te voeren, voorhanden te hebben, aan een ander ter beschikking te stellen, toe te passen of te bewerken. Een product wordt niet als asbesthoudend beschouwd als aan het product geen asbest opzettelijk is toegevoegd en het gehalte serpentijnasbest, vermeerderd met tien maal het gehalte amfiboolasbest niet hoger is dan 100 mg/kg ds. Deze waarde wordt in voorliggende rapportage aangeduid als restconcentratienorm.

Hergebruik van grond en puin
Indien de grond en het puin wordt hergebruikt, is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. In dit besluit is opgenomen dat voor asbest in grond en puin een gewogen gehalte van 100 mg/kg ds (het gehalte serpentijnasbest, vermeerderd met tien maal het gehalte amfiboolasbest) als maximale samenstellingswaarde geldt.

Toetsingskader Besluit bodemkwaliteit
De gemeten gehalten in een partij grond worden getoetst aan de maximale waarden en rekenregels uit het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, specifiek de regels die gelden voor het volgens het generieke kader toepassen op landbodem. De mate van overschrijden van de bovengenoemde maximale waarden bepaald tot welke klasse een toe te passen partij grond of de ontvangende landbodem behoort. Deze classificatie is echter alleen mogelijk indien de monsterneming en het laboratoriumonderzoek zijn uitgevoerd door bij regeling van Onze Ministers bepaalde methoden alsmede door een persoon of instelling die daarvoor beschikt over een erkenning.

De op basis van de bovenstaande maximale waarden in te delen klassen zijn:

Achtergrondwaarde
De landbodem dan wel een toe te passen partij grond wordt geclassificeerd als 'altijd toepasbaar' (oftewel schoon), wanneer de gemeten gehalten de achtergrondwaarden niet overschrijden. In artikel 4.2.2 van de Regeling is beschreven wat onder het overschrijden van de achtergrondwaarden wordt verstaan.

Kwaliteitsklasse 'wonen'
De kwaliteit van een partij grond die op landbodem wordt toegepast, wordt beoordeeld als de kwaliteitsklasse 'wonen', wanneer de gemeten gehalten de bovengenoemde achtergrondwaarden overschrijden maar lager zijn dan de maximale waarden voor de bodemkwaliteitsklasse 'wonen' (zie artikel 4.4.1 van de Regeling). De kwaliteit van de ontvangende landbodem wordt beoordeeld als de kwaliteitsklasse 'wonen', wanneer de gemeten gehalten de bovengenoemde achtergrondwaarden overschrijden maar lager zijn dan de maximale waarden voor de bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. In artikel 4.10.2 van de Regeling is beschreven wat onder het overschrijden van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse 'wonen' wordt verstaan.

Kwaliteitsklasse 'industrie'
De kwaliteit van de ontvangende landbodem alsmede van een partij grond die op landbodem wordt toegepast, wordt beoordeeld als de kwaliteitsklasse 'industrie' wanneer de gemeten gehalten de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse 'wonen' overschrijden, maar lager zijn dan de maximale waarden voor de bodemkwaliteitsklasse 'industrie' (zie artikel 4.4.1 en 4.10.2 van de Regeling).

Niet toepasbare grond
Wanneer de gemeten gehalten in een partij grond de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse 'industrie' overschrijden (en wordt geclassificeerd als 'niet toepasbaar > industrie' of 'niet toepasbaar > interventiewaarde'), dan komt deze grond niet in aanmerking voor hergebruik volgens het generieke toetsingskader of verwerking in een grootschalige bodemtoepassing. In dat geval dient te worden nagegaan of mogelijk wordt voldaan aan de voorwaarden voor het gebiedsspecifieke toetsingskader (art. 44 t/m 53 van het Besluit).

Toetsingskader PFAS
In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de toepassingswaarden die in de onderscheiden situaties waarin grond en baggerspecie worden toegepast, kunnen worden gehanteerd. Dit zijn toepassingswaarden voor het toepassen van grond en baggerspecie, waarmee invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplichten. Het is momenteel nog niet mogelijk om een cumulatieve toepassingswaarde voor PFAS vast te stellen. Daarom zijn er in het handelingskader alleen toepassingswaarden voor individuele PFAS aangegeven.

De aangegeven toepassingswaarden kunnen binnen de randvoorwaarden die daarvoor in het Besluit bodemkwaliteit zijn gegeven, op lokaal of regionaal niveau in een aangewezen bodembeheergebied worden gespecificeerd als er lokaal aanleiding is om een andere waarde vast te stellen. Ook is het mogelijk om de zorgplichten voor specifieke toepassingen nader in te vullen.

De nummers in de eerste kolom corresponderen met de nummers van de paragrafen waarin de toepassingswaarden in het hiernavolgende worden toegelicht.

Tabel A: Toepassingsnormen voor het toepassen van grond en baggerspecie

Categorie	**Toepassingssituatie**		**Toepassingswaarde (µg/kg d.s.)** (2) (3) (4) (5) (7)
Op de landbodem			
4.1	Grond en baggerspecie toepassen		
	Bodemkwaliteitsklasse	**Bodemfunctieklasse**	
	wonen of industrie	wonen of industrie	PFOS = 3 PFOA = 7 Overige PFAS = 3
	landbouw/natuur	wonen of industrie	PFOS = 1,4 PFOA = 1,9 Overige PFAS = 1,4
	Landbouw/natuur, wonen of industrie	landbouw/natuur	PFOS = 1,4 PFOA = 1,9 Overige PFAS = 1,4
4.2	Baggerspecie verspreiden, als bedoeld in artikel 35, onder f, Bbk (verspreiden van baggerspecie op aangrenzend perceel of weilanddepot)		PFOS = 3 PFOA = 7 Overige PFAS = 3
4.3	Grond en baggerspecie grootschalig toepassen		PFOS = 3 PFOA = 7 Overige PFAS = 3
4.4	Grond en baggerspecie toepassen in grondwaterbeschermingsgebieden		Gebiedskwaliteit, indien niet bekend 0,1
4.5, vervallen	Grond en baggerspecie toepassen onder grondwaterniveau, met inbegrip van grootschalige toepassing.		Vervalt, zie categorie 4.1, 4.2 en 4.3
In een oppervlaktewaterlichaam(9)			
4.6, vervallen	Grond toepassen		Vervalt, zie categorie 4.8.2, 4.9.1 en 4.9.2
4.7	Baggerspecie verspreiden in hetzelfde oppervlaktewaterlichaam of aansluitende (sedimentdelende)(10) stroomafwaarts gelegen oppervlaktewaterlichamen (als bedoeld in artikel 35, onder g, Bbk		Toepasbaar, wel meten en toetsen op uitschieters(8).
4.8.1	Baggerspecie toepassen in hetzelfde oppervlaktewaterlichaam in ophogingen in waterbouwkundige constructies, uitgezonderd de diepe plas, als bedoeld in artikel 35, onder d, Bbk		Toepasbaar, wel meten en toetsen op uitschieters(8).
4.8.2	Het in een ander oppervlaktewaterlichaam uitgezonderd een diepe plas(1): • verspreiden van baggerspecie (bij niet-sedimentdelende oppervlaktewaterlichamen) als bedoeld in artikel 35, onder g, Bbk en • het toepassen van baggerspecie en grond in ophogingen in waterbouwkundige constructies als bedoeld in artikel 35, onder d, Bbk.		Rijkswater: PFOS = 3,7 PFOA = 0,8 Overige PFAS = 0,8 Anders: PFOS = 1,1 PFOA = 0,8 Overige PFAS= 0,8
4.9.1	Baggerspecie en grond toepassen in niet-vrijliggende diepe plassen die in open verbinding staan met een rijkswater (1) (6)		PFOS = 3,7 PFOA = 0,8 Overige PFAS = 0,8
4.9.2	Baggerspecie en grond toepassen in andere diepe plassen dan bedoeld onder 4.9.1(5)(6)		PFOS = 1,1 PFOA = 0,8 Overige PFAS = 0,8

Voetnoten bij tabel:

(1) Onder 'diepe plas' wordt verstaan: Een met water gevulde verdieping / put in de (water)bodem die ontstaan is als gevolg van zand-, grind-, of kleiwinning of dijkdoorbraak (zoals wielen en kolken).
Onder 'vrijliggende diepe plas' wordt verstaan: diepe plas, die niet is gelegen in een oppervlaktewaterlichaam in beheer bij het Rijk en die bovendien boven de spronglaag nauwelijks wordt gevoed door oppervlaktewater van elders (de verblijftijd van het water is voor 90% van het jaar langer dan een maand). Als de diepe plas is gelegen in een groter oppervlaktewaterlichaam wordt de rest van het oppervlaktewaterlichaam beschouwd als oppervlaktewater van elders.
Onder 'niet-vrijliggende diepe plas' wordt verstaan: diepe plas, gelegen in een oppervlaktewaterlichaam in beheer bij het

Rijk, of diepe plas die niet aan de definitie van vrijliggende plas voldoet. Deze definities zijn afkomstig uit de 'Handreiking voor het herinrichten van diepe plassen'.

(2) Op de waarden uit deze tabel hoeft geen bodemtypecorrectie te worden toegepast als het gehalte van organische stof minder dan 10% bedraagt. Als het gehalte organisch stof ligt tussen 10-30% dient wel een bodemtypecorrectie uitgevoerd te worden. Als het gehalte organisch stof boven de 30% is aangetoond dient het gehalte organisch stof van 30% gebruikt te worden bij de bodemtypecorrectie.

(3) Tenzij een lokale maximale waarde is vastgesteld (zie paragraaf5).

(4) PFOS en PFOA worden getoetst aan de hand van de sommatie van de concentraties lineair en vertakt. Overige PFAS worden getoetst per stof (dus niet gesommeerd).

(5) Voor plassen waar nog geen verondieping heeft plaatsgevonden, kan niet van de toepassingswaarde in de tabel worden uitgegaan. In deze gevallen zal de waterbeheerder als bevoegd gezag in overleg met gemeente en provincie een uitvoerige afweging moeten maken of deze verondieping gewenst is en welke voorwaarden hieraan moeten worden gesteld. Hierbij moet op basis van de zorgplichten zelf worden bepaald welke kwaliteit grond en baggerspecie verantwoord kan worden toegepast.

(6) Alleen indien in de nabijheid van de diepe plas geen kwetsbaar object is gelegen. Hiervoor is een toetsingskader opgenomen in de Handreiking voor de herinrichting van diepe plassen.

(7) Indien meetgehalten onder de bepalingsgrens liggen, mag de beoordelaar naar analogie van bijlage G, onderdeel IV van de Rbk (Regeling bodemkwaliteit), ervan uitgaan dat de kwaliteit van de grond, grondwater, baggerspecie, bodem, bodem of oever van een oppervlaktewaterlichaam voldoet aan de toepassingswaarden.

(8) Metingen om uitschieters te identificeren zijn bedoeld om te bepalen of er in partijen mogelijk sprake kan zijn van puntbronvervuilingen. Als vuistregel kan hiervoor de P95-waarde van een bepaalde PFAS worden gehanteerd.
Bagger uit rijkswateren: In 2007 is voor een aantal metalen het onderscheid tussen matig verontreinigde locaties en hot spots gemaakt op basis van bagger uit het rivierengebied (Maas en Rijn). Per stof zijn uit deze gegevens P95-waarden afgeleid. Destijds zijn geen PFAS gemeten, maar aangevuld met recente projecten van RWS is hieruit een P95-percentiel af te leiden: PFOS = 8,2 µg/kg d.s., PFOA = 0,8 µg/kg d.s., EtFOSAA = 5,5 µg/kg d.s., MeFOSAA = 1,0 µg/kg d.s.. Op basis hiervan kan voor overige PFAS de laagste van de genoemde waarden, 0,8 µg/kg d.s., worden aangehouden.
Bagger uit regionale wateren: In 2019 is in het kader van het herverontreinigingsniveau (HVN) een inventarisatie uitgevoerd van de gehalten PFAS in bagger uit regionale watergangen. Hiervoor zijn PFAS-gehalten verzameld en verwerkt in een database. Uitsluitend voor de stoffen die voldoende vaak zijn gemeten, zijn uit deze gegevens P95-waarden afgeleid: PFOS = 2,2 µg/kg d.s., PFOA = 0,9 µg/kg d.s., EtFOSAA = 1,8 µg/kg d.s. Voor overige PFAS kan de waarde 0,8 µg/kg d.s., worden aangehouden.
Hogere dan voornoemde waarden in respectievelijk bagger uit rijkswateren en regionale wateren kunnen een aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van een puntbronvervuiling in de partij. Wat vervolgens de mogelijkheden zijn voor de betreffende partij, hangt onder meer af van de aantallen gemeten uitschieters, de hoogte van de gemeten waarden en de lokale situatie. Dit is aan het bevoegd gezag om te beoordelen.

(9) Hier wordt met ‘oppervlaktewaterlichaam’ bedoeld: samenhangend geheel van vrij aan het aardoppervlak voorkomend water, met de daarin aanwezige stoffen, alsmede de bijbehorende bodem en oevers (met uitzondering van uitdrukkelijk krachtens de Waterwet aangewezen drogere oevergebieden), alsmede flora en fauna.

(10) Oppervlaktewaterlichamen zijn ‘sedimentdelend’ als sediment vrij uitgewisseld kan worden tussen de oppervlaktewaterlichamen door stroming, wind of getij.

Gebiedsspecifiek beleid

De toepassingswaarden die in het handelingskader zijn opgenomen, zijn in beginsel voor het hele land bedoeld. Het verdient aanbeveling dat de betrokken overheden, zoals gemeenten, zelf het initiatief nemen om de aanwezigheid van PFAS op lokaal niveau preciezer in beeld te brengen. Zij hebben deze informatie namelijk nodig als grondslag voor hun gebiedsspecifieke beleid als zij lokale maximale waarden willen vaststellen die afwijken van de generieke waarden. Een van de vereisten die het Besluit bodemkwaliteit voor dergelijk gebiedsspecifiek beleid stelt is de vaststelling van een bodemkwaliteitskaart, die een beeld geeft van het voorkomen van PFAS in een aangewezen bodembeheergebied. Een dergelijke bodemkwaliteitskaart kan ook dienen als grondslag om op eenvoudige wijze de voor het toepassen benodigde milieuhygiënische verklaringen te kunnen afgeven en daarmee onderzoekslasten in individuele gevallen te beperken en vertraging bij het grondverzet te voorkomen.

Met gebiedsspecifiek beleid kan voor PFAS lokaal meer ruimte worden geboden, maar kan ook een strengere waarde worden vastgesteld dan de toepassingswaarden van het handelingskader. Via het vaststellen van minder strenge lokale maximale waarden kan worden afgeweken van het uitgangspunt van het Besluit bodemkwaliteit dat geen verslechtering van de bestaande bodemkwaliteit op een specifieke locatie is toegestaan. Dit houdt in dat de bestaande bodemkwaliteit op de locatie waar de grond of baggerspecie wordt toegepast kan verslechteren, maar omdat tot de lokale maximale waarde alleen grond en baggerspecie mogen worden toegepast die in het bodembeheergebied zelf zijn ontgraven, is op gebiedsniveau echter geen sprake van verslechtering.

De in het handelingskader opgenomen achtergrondwaarden kunnen in heel Nederland worden aangehouden, tenzij is of wordt voorzien in gebiedsspecifiek beleid [1]**.**

Als de wens bestaat om in het kader van gebiedsspecifiek beleid een lokale maximale waarde vast te stellen moet de gemeente, onderscheidenlijk waterbeheerder, een bodembeheergebied aanwijzen (indien de lokale maximale waarde een verslechtering op de locatie van toepassen toestaat) en een goede motivering, bij voorkeur in een nota bodembeheer, vaststellen die aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit voldoet. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de Risicotoolbox bodem, onderscheidenlijk de Risicotoolbox waterbodems. Deze zullen worden aangevuld met informatie over PFAS. Tot die tijd kan bij het vaststellen van lokale maximale waarden boven de risicogrenswaarde die door het RIVM zijn aangegeven, over de risico's van de lokale maximale waarden advies worden ingewonnen bij het RIVM.

Voor het vaststellen van soepelere waarden kan aanleiding bestaan als de bestaande bodemkwaliteit in een gebied slechter is dan de toepassingswaarden die landelijk worden gehanteerd, en de in het gebied vrijkomende grond en baggerspecie van slechtere kwaliteit hierdoor volgens de landelijke toepassingswaarden niet mag worden toegepast. Op voorwaarde dat in het aangewezen bodembeheergebied op gebiedsniveau sprake is van stand-still kunnen de nodige afwegingen worden gemaakt die vraag en aanbod van grond en baggerspecie binnen het gebied op elkaar afstemmen teneinde impasses bij het grondverzet en baggerwerkzaamheden te voorkomen.

[1] Overigens staat artikel 39 van het Besluit bodemkwaliteit niet in de weg aan het vaststellen van lokale maximale waarden voor PFAS die lager zijn dan de achtergrondwaarde. PFAS zijn immers niet-genormeerde stoffen waarvoor nog geen achtergrondwaarde is vastgesteld in de Regeling bodemkwaliteit.

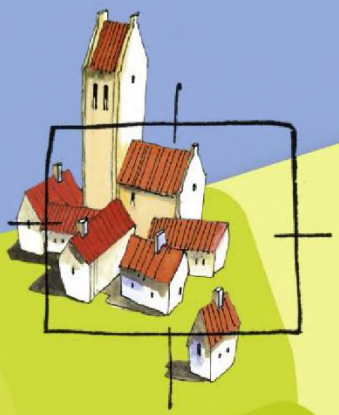


Enviso BV ▮ Postbus 332, 9200 AH Drachten ▮ De Meerpaal 11, 9206 AJ Drachten ▮ Telefoon +31 (0)512 - 58 62 46
Fax +31 (0)512 - 58 62 36 ▮ E-mail: info@enviso.nl ▮ Internet: www.enviso.nl ▮ BTW nr. NL808174800B01
IBAN: NL84 RABO 0100 9227 75 ▮ Kamer van Koophandel nr. 01085113

Bijlage 3 Beknopte natuurtoets sloop Lotusplaza Feanwâlden

Natuurtoets Sloop LotusPlaza Feanwâlden





BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Natuurtoets Sloop LotusPlaza Feanwâlden

Inhoud
Rapport en bijlage(n)

3 november 2023
Projectnummer P001736

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Plangebied en voornemen 3

2 Soortenbescherming 6

2.1 Wet- en regelgeving 6

2.2 Inventarisatie 6

2.2.1 Planten 6

2.2.2 Vogels 7

2.2.3 Vleermuizen 7

2.2.4 Grondgebonden zoogdieren 9

2.2.5 Amfibieën 10

2.2.6 Dagvlinders 10

2.2.7 Overige soorten 10

2.3 Toetsing 10

2.3.1 Vogels 10

2.3.2 Vleermuizen 11

2.3.3 Overige soortgroepen 11

3 Gebiedsbescherming 12

3.1 Wet- en regelgeving 12

3.1.1 Wet natuurbescherming 12

3.1.2 Natuur Netwerk Nederland 12

3.1.3 Weidevogelleefgebied en natuur buiten het NNN 12

3.2 Inventarisatie 12

3.3 Toetsing 13

3.3.1 Wet natuurbescherming 13

3.3.2 Provinciaal natuurbeleid 13

4 Beschermde houtopstanden 14

4.1 Wet- en regelgeving 14

4.2 Inventarisatie en toetsing 14

5 Conclusie 15

5.1 Soortenbescherming 15

5.1.1 Zorgplichtmaatregelen 15

5.2 Gebiedsbescherming 16

1 Inleiding

De initiatiefnemer is van plan om het wokrestaurant LotusPlaza in Veenwouden te slopen ten behoeve van woningbouw en een groene bestemming. Om het plan aan de natuurwet- en regelgeving te toetsen, is een beknopte natuurtoets uitgevoerd. Het doel van deze natuurtoets is om na te gaan of het plan vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar is. Uit de natuurtoets kan ook blijken dat aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb)[1] of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.
Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de natuurtoets op 27 september 2023 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: half bewolkt, droog, windkracht 2 bft, Z en ongeveer 18˚C.

1.1 Plangebied en voornemen

Het plangebied ligt aan de Stationsweg 1 te Veenwouden. Het betreft het wokrestaurant LotusPlaza inclusief alle bijgebouwen, parkeerplaats, terras en tuin en twee volwassen bomen ten noorden van het gebouw (zie figuur 1). Het is een complex gebouw met verschillende hoogtes en platte daken. Het is voornamelijk opgetrokken uit baksteen en heeft een plat dak. De voorgevel is afgewerkt met houten panelen die, net als de zijgevels, wit geschilderd zijn. Het hoofdgebouw heeft twee bouwlagen, met daarachter verschillende bijgebouwen met één of twee bouwlagen. Tevens bevinden zich twee houten schuurtjes op het terrein. Achter de bijgebouwen wordt het erf begrensd door een schutting en takkenrillen. Tussen de bijgebouwen en die erfafscheiding bevindt zich een strook van ongeveer drie meter breed waar enkele bomen staan alsook bouwmateriaal, zoals tegels en houten palen, opgeslagen liggen.

Het voornemen bestaat uit het slopen van de bebouwing en verwijderen van de beplanting in de tuin en alle opslagmaterialen aan de achterzijde. Tevens worden de twee volwassen bomen ten noorden van het restaurant gekapt. Op het veld aan de voorzijde worden twee appartementencomplexen gebouwd met 12 huurappartementen en 16 koopappartementen. Dit veld is in eerder stadium onderzocht en maakt zodoende geen onderdeel uit van dit onderzoek, op de twee te kappen bomen na. In figuur 2 is een overzicht opgenomen van het toekomstbeeld.

[1] De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.



Figuur 1. Locatie van het plangebied (rood omlijnd). Bron luchtfoto: www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 2. Toekomstige situatie. Bron: Montagne advies en ontwikkeling, 3 maart 2023



Foto's 1 t/m 8. 1. De zijgevel van het restaurant aan de noordzijde; 2. Het veld ten noorden van het restaurant met de te verwijderen opgaande beplanting (tijdens dit onderzoek niet onderzocht); 3. Voorgevel van het restaurant; 4. Zijgevel aan de zuidzijde; 5. Achtergevel van één van de hogere bijgebouwen van het complex; 6. Eén van de twee houten schuurtjes; 7. Deel van het dak van één van de lagere bijgebouwen; 8. Strook tussen gebouwen en erfafscheiding.

2 Soortenbescherming

2.1 Wet- en regelgeving

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatstgenoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen.

2.2 Inventarisatie

Uit het raadplegen van gegevens van de laatste vijf jaar in de Nationale Databank Flora en Fauna[2] (NDFF) op 13 oktober 2023 blijkt dat in de directe omgeving (0 – 1 km) van het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. In dit geval gaat het specifiek om vogels met jaarrond beschermde nesten, een dagvlinder (grote vos) en een aantal zoogdiersoorten. Hierna worden per soortgroep alle relevante soorten besproken.

2.2.1 Planten

Aan de noordzijde van het gebouw bevindt zich grazige vegetatie, waarin wilde kruiden zijn ingezaaid. Het grootste gedeelte van het veld was ten tijde van het veldbezoek net gemaaid, maar een gedeelte direct gelegen naast de zijgevel aan de noordzijde was overgeslagen. Hier werden kruiden aangetroffen zoals rode klaver, margriet, ridderzuring, sint Janskruid, vlasleeuwenbek, teunisbloem en grote klis. Hiernaast bevinden zich in het plangebied soorten als paardenbloem, hondsdraf en smalle weegbree, maar ook cultivars in de perken.

Er staan twee volwassen zomereiken, enkele beuken, een plataan en een robinia binnen het plangebied. De laatste twee bomen zullen worden gekapt.

Er zijn vanuit de NDFF geen beschermde planten in de directe omgeving bekend. De aangetroffen soorten duiden op hoge voedselrijkdom. In combinatie met het intensieve onderhoud en de ligging binnen de bebouwde omgeving maakt dat het voorkomen van beschermde plantensoorten op voorhand uitgesloten kan worden.

[2] De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in Nederland. Nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door soortexperts gevalideerd.

2.2.2 Vogels

JAARROND BESCHERMDE NESTPLAATSEN

Uit de omgeving van het plangebied zijn verschillende vogelsoorten bekend waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, waaronder huismus, gierzwaluw en andere (NDFF).

Voor huismus en gierzwaluw is het gebouw niet geschikt om in te broeden. Het heeft geen openingen onder bijvoorbeeld dakpannen of een dakoverstek aangezien het een plat dak heeft. Ook zijn er geen ander soortige gaten of holtes aanwezig waarin huismus of gierzwaluw tot broeden zouden kunnen komen. De plataan en de robinia zijn onderzocht op roofvogelhorsten of nesten van kraaiachtigen, maar deze waren niet aanwezig. Ook de andere bomen bevatten geen roofvogelnesten. Het voorkomen van nesten van jaarrond beschermde soorten kan op voorhand worden uitgesloten.

FOERAGEERGEBIED

Het foerageergebied voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zal veranderen, maar niet ongeschikt worden. Het veld en de perken daarin zullen bebouwd worden, waardoor foerageergebied daar zal verdwijnen. Daar waar het restaurant verdwijnt komt bestemming groen, waardoor dat gebied opnieuw geschikt wordt als foerageergebied. Tevens is in de directe omgeving ruim voldoende alternatief foerageer- en schuilgebied beschikbaar in de andere tuinen en parken in de woonwijk.

OVERIGE SOORTEN

Met name in de beuken en zomereiken kunnen soorten als houtduif en gaai tot broeden komen. In de lagere en dichtere begroeiing kunnen soorten als merel, winterkoning en roodborst tot broeden komen. Nesten van de te verwachten algemene soorten zijn alleen tijdens de broedperiode beschermd.

2.2.3 Vleermuizen

VERBLIJFPLAATSEN

Uit de omgeving van het plangebied zijn vier vleermuissoorten bekend, gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis (NDFF). Meervleermuis bevindt zich in de omgeving, met de dichtstbijzijnde bekende kraamverblijfplaatsen op 4 km afstand in Burgum[3]. De kanalen die dienst doen als vliegroute van deze soort liggen op een afstand van 700 m en 1,4 km en zijn daarmee verbonden via lijnvormige elementen zoals bomenrijen en straten. Onder de daktrim en andere gaten en spleten in de muur van het hoofdgebouw bevinden zich openingen die mogelijk geschikt zijn als vleermuisverblijfplaats. Tevens bevinden zich open stootvoegen in de muur boven de hoofdingang (zie foto's 9 t/m 11). De locaties van geschikte openingen zijn weergegeven in figuur 3.

Rosse vleermuis is gebonden aan bomen en heeft dus geen verblijfplaatsen in gebouwen. De plataan en de robinia die gekapt zullen worden, evenals de overige bomen, zijn uitvoerig onderzocht op holtes, maar deze werden niet aangetroffen.

[3] Web map provincie Fryslân, 'Kraamverblijf meervleermuis' en 'Meervleermuizen Vliegroutes 2022', geraadpleegd op 13-10-2023

Het voorkomen van gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis kan niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek dient uit te wijzen of deze soorten al dan niet gebruik maken van het te slopen pand.

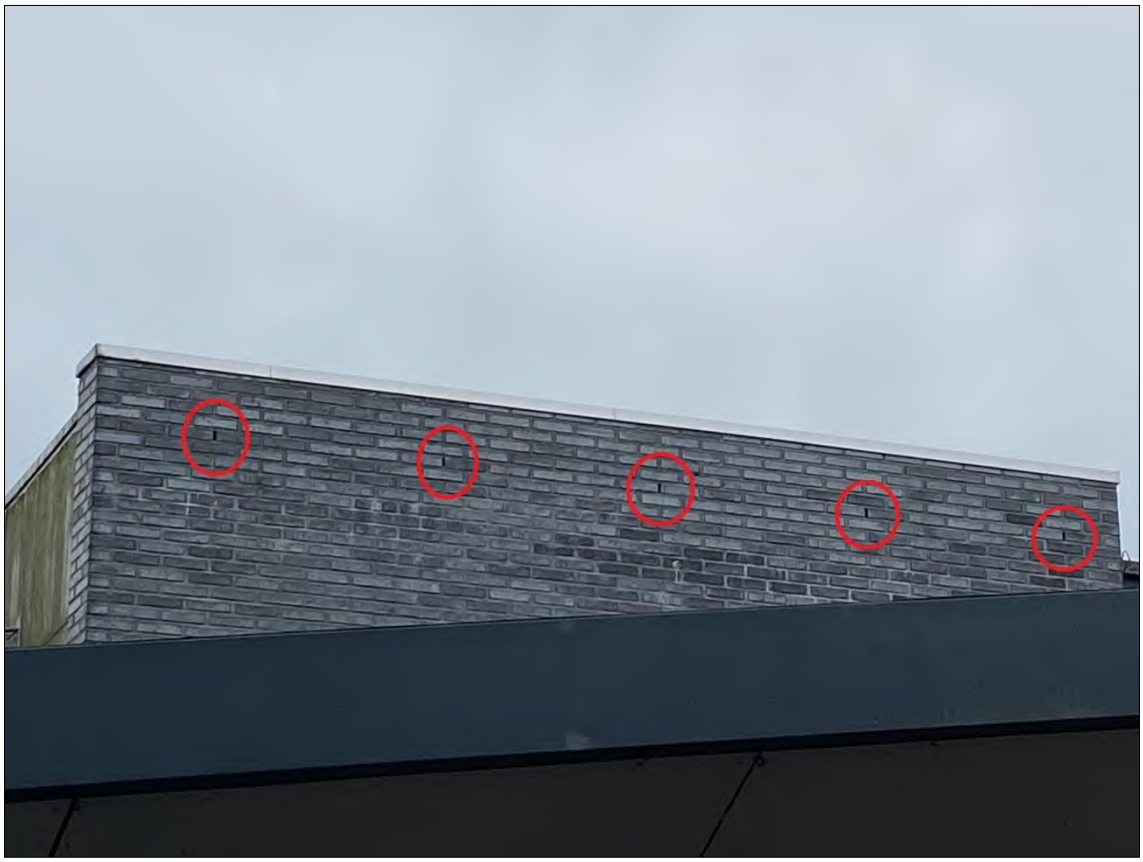


Foto 9. Open stootvoegen boven hoofdingang.





Foto 10 en 11. Voorbeelden van aangetroffen holtes en ruimtes onder de daktrim.



Figuur 3. Locaties van de voor vleermuizen mogelijk geschikt openingen. Bron kaartondergrond: www.ruimtelijkeplannen.nl

FOERAGEERGEBIED

Rondom het gebouw, boven het veld en rondom de bomen kunnen vleermuizen foerageren. Naar verwachting zal deze functie nagenoeg gelijk blijven in de nieuwe situatie, aangezien ook in de nieuwe situatie bebouwing, grasveld en bomen aanwezig zijn.

VLIEGROUTE

In het plangebied zijn geen doorgaande structuren van opgaande beplanting of brede watergangen aanwezig. De aanwezigheid van een essentiële vliegroute van vleermuizen kan binnen het plangebied worden uitgesloten.

2.2.4 Grondgebonden zoogdieren

VRIJGESTELDE SOORTEN

Met name het achterste gedeelte van het erf waar wilde kruiden groeien en opslag van materiaal ligt, bieden geschikt leefgebied voor soorten als veldmuis, bosmuis en huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen. Per 1 januari 2024, met het in werking treden van de Omgevingswet, zijn kleine marterachtigen niet meer vrijgesteld. Het plangebied zelf, maar vooral de directe omgeving ervan is te open om als vast leefgebied voor deze soorten te kunnen dienen. Wel is het mogelijk dat bunzing en mogelijk ook wezel hier zo nu en dan voorbij trekt of foerageert. Voor hermelijn is het volledig ongeschikt, aangezien deze soort niet in bebouwd gebied voorkomt.

NIET VRIJGESTELDE SOORTEN

In de directe omgeving van het plangebied is het voorkomen van de niet-vrijgestelde otter bekend (NDFF). Geschikt leefgebied voor otter ontbreekt in het plangebied. Otter is gebonden aan waterrijke gebieden, welke op deze locatie niet aanwezig is. Vaste verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde zoogdiersoorten kunnen op voorhand worden uitgesloten.

2.2.5 Amfibieën

VRIJGESTELDE SOORTEN

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater dat dienst kan doen als voortplantingshabitat voor amfibieën ligt op 50 m ten oosten van het plangebied. Dit is zeer recent gegraven water en ten tijde van het onderzoek was nog weinig vegetatie in de oever zichtbaar. Desalniettemin is het mogelijk dat het in gebruik is door algemene soorten als bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad. De laatste twee soorten kunnen van de achterzijde van het erf gebruik maken als landhabitat en om te overwinteren. Voor deze soorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen.

NIET VRIJGESTELDE SOORTEN

Er zijn geen niet-vrijgestelde soorten amfibieën uit de directe omgeving bekend (NDFF). Tevens is het water niet geschikt voor beschermde niet-vrijgestelde soorten amfibieën. Deze kunnen op voorhand binnen het plangebied worden uitgesloten.

2.2.6 Dagvlinders

De dagvlindersoort grote vos is vanuit de NDFF in de directe omgeving bekend. Deze soort is op ongeveer één kilometer afstand waargenomen. De soort wordt echter binnen het plangebied niet verwacht, aangezien geschikt biotoop ontbreekt. Geschikte waardplanten voor grote vos, zoals iep, zoete kers, of bepaalde wilgensoorten zijn niet in het plangebied aangetroffen tijdens het veldbezoek. Ook geschikte overwinteringsplaatsen voor grote vos, zoals holle bomen of grote houtstapels, zijn niet waargenomen in het plangebied. Hierdoor kan de aanwezigheid van grote vos in het plangebied worden uitgesloten.

2.2.7 Overige soorten

Gezien de bebouwde en bestraatte omgeving van het plangebied, kan het voorkomen van overige (beschermde) soorten uit de soortgroepen reptielen en overige ongewervelden op voorhand worden uitgesloten.

2.3 Toetsing

2.3.1 Vogels

JAARROND BESCHERMDE NESTPLAATSEN

De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van onder andere huismus en gierzwaluw kunnen op voorhand worden uitgesloten. Ook zijn jaarrond beschermde nesten van boombewonende vogelsoorten in de te kappen bomen uitgesloten.

FOERAGEERGEBIED

Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

OVERIGE SOORTEN

Voor de overige vogelsoorten geldt dat het vernietigen of verstoren van in gebruik zijnde nesten bij wet verboden is. Dit kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De meeste vogels broeden tussen half maart en half juli, maar ook in de periode half februari tot eind september kunnen broedgevallen voorkomen.

2.3.2 Vleermuizen

VERBLIJFPLAATSEN

Het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen in het gebouw kan niet op voorhand worden uitgesloten. Het gaat om gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis. Nader onderzoek is nodig om vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied vast te stellen dan wel uit te sluiten.

FOERAGEERGEBIED/VLIEGROUTE

Het plangebied zal naar verwachting na uitvoering van het plan niet ongeschikt worden voor de te verwachten vleermuissoorten die rond bebouwing foerageren. Er worden geen vliegroutes doorsneden. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied of vliegroutes treden niet op.

2.3.3 Overige soortgroepen

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene zoogdier- of amfibieënsoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Fryslân. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

3 Gebiedsbescherming

3.1 Wet- en regelgeving

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

3.1.1 Wet natuurbescherming

In de Wnb is de bescherming van Natura 2000-gebieden geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

3.1.2 Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in de provincie Fryslân nog Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Dit netwerk moet voldoende robuust zijn voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN en de bijbehorende natuurverbindingen is voor de provincie Fryslân uitgewerkt in de op 23 september 2020 vastgestelde Omjouwingsfisy ‘De Romte Diele’ (Omgevingsvisie) en in regels vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân 2014 (laatstelijk vastgesteld op 23 maart 2021). Het ontwerp van de Omgevingsverordening Fryslân 2021 is op 16 februari 2021 gepubliceerd.

3.1.3 Weidevogelleefgebied en natuur buiten het NNN

Vanuit de Omjouwingsfisy ‘De Romte Diele’ en de Verordening Romte Fryslân 2014 wordt voor natuur buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied en de bescherming van weidevogelgebieden.

3.2 Inventarisatie

De gronden van het plangebied maken geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt circa 5,6 km ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Groote Wielen’.

Het dichtstbijzijnde NNN gebied dat geen Natura 2000 gebied is, ligt op bijna 1,3 en 1,9 km afstand. Het dichtstbijzijnde weidevogel kansgebied ligt op 2 km afstand. Natuur buiten de NNN ligt op 650 m en 900 m afstand.

3.3 Toetsing

3.3.1 Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van het Natura 2000-gebied 'Groote Wielen'. Hierdoor zijn in potentie alleen effecten door externe werking mogelijk. Het plangebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied door bebouwing en wegen. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Voor het project is een AERIUS-berekening uitgevoerd om negatieve effecten als gevolg van een toename van stikstof vast te stellen of uit te sluiten[4]. Uit de berekening met AERIUS wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstof-depositie dan ook niet nodig.

3.3.2 Provinciaal natuurbeleid

Het NNN en Natuur buiten het NNN in Fryslân kennen externe werking. Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN of Natuur buiten het NNN verloren en vinden op dermate afstand plaats dat negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten. Ook de afstand tot weidevogelgebied is dusdanig groot dat geen effecten worden verwacht.

[4] Berekening stikstofdepositie Lotusplaza Feanwâlden, BugelHajema B.V., mei 2023

4 Beschermde houtopstanden

4.1 Wet- en regelgeving

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 1.000 m^2 en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom.

4.2 Inventarisatie en toetsing

In het plangebied bevinden zich geen houtopstanden die aan bovenstaande criteria voldoen aanwezig. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Fryslân is niet nodig.

5 Conclusie

Voor dit plan is op 27 september 2023 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Op basis van het veldbezoek en de verspreidingsgegevens kunnen nog geen definitieve conclusies worden getrokken over effecten op beschermde soorten. Met betrekking tot de gebiedsbescherming en houtopstanden kunnen wel definitieve conclusies worden getrokken.

5.1 Soortenbescherming

Het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen van gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis kan niet op voorhand worden uitgesloten. Om te kunnen bepalen of een ontheffing nodig is dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van deze soorten.

Vleermuisonderzoek wordt uitgevoerd in de periode 15 mei tot 15 september.

5.1.1 Zorgplichtmaatregelen

Voor andere beschermde soorten is geen ontheffing van de Wnb nodig, mits bij uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht van de Wnb in acht wordt genomen.

Negatieve effecten op broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door bij de werkzaamheden buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Wel is elk broedgeval beschermd, ook als deze buiten de datumgrenzen valt. Indien een broedgeval wordt aangetroffen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden, dienen deze te worden gestaakt en te worden gewacht tot de jongen uit eigen beweging zijn uitgevlogen.

Het is ook mogelijk om voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig om het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Vanwege de algemene zorgplicht van de Wnb is het nodig om te kappen opgaande beplanting ten minste een week voorafgaand aan graafwerkzaamheden te snoeien. Circa een week voorafgaand aan graafwerkzaamheden moet de te verwijderen vegetatie worden gemaaid. Op die manier hebben algemene amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten, waarvoor de algemene zorgplicht geldt, voldoende tijd om zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden.

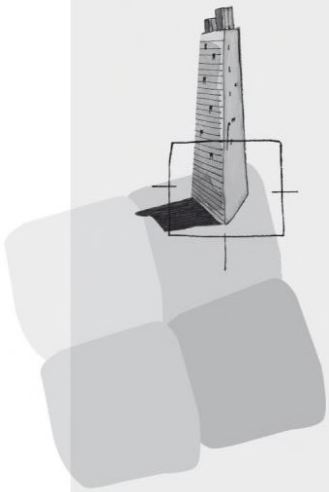
5.2 Gebiedsbescherming

Voor het project is een AERIUS-berekening uitgevoerd om negatieve effecten als gevolg van een toename van stikstof vast te stellen of uit te sluiten. Uit deze berekening is naar voren gekomen dat geen negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies door de sloop en nieuwbouw.

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Fryslân vanwege in het kader van de Wnb beschermde houtopstanden is niet nodig. Het plan is tot slot niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Colofon

Projectnummer
P001736



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart NZ 48-50
9401 GN Assen

T 0592-31 62 06
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Berekening stikstofdepositie

Lotusplaza Feanwâlden

D E F I N I T I E F

Berekening stikstofdepositie
Lotusplaza Feanwâlden

D E F I N I T I E F

Inhoud
Rapport en bijlagen

13 december 2023
Projectnummer P001736

Ruimte voor de leefomgeving
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Wettelijk kader 4

3 Ligging projectgebied 6

4 Invoergegevens AERIUS 7

4.1 Sloop- en aanlegfase 8

4.1.1 Emissie mobiele werktuigen op de locatie (bron 1) 8

4.1.2 Werkverkeer (bron 2) 8

4.2 Gebruiksfase 9

4.2.1 Verkeersgeneratie appartementen (bron 3) 9

4.3 Totale emissie 10

5 Model 11

6 Rekenresultaten en conclusie 12

1 Inleiding

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing Feanwâlden - herontwikkeling Juliusstrjitte is de depositie van stikstof berekend ten gevolge van de sloop, het bouwen en het gebruik van appartementen aan de noordzijde van het stationsgebied van Feanwâlden in de gemeente Dantumadiel, berekend.

Het project maakt de sloop van het bestaande restaurant en de bouw van 28 appartementen mogelijk op een locatie in niet stedelijk woonmilieu. De omvang van het project is op de onderstaande afbeelding weergegeven. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH_3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS (13 december 2023). Dit rapport vormt een toelichting op de berekening.



Afbeelding 1 – Omvang projectgebied (bron: pdokviewerpdok.nl, d.d. 6 februari 2023)

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het wettelijk kader van de Wet natuurbescherming bij vergunningaanvragen of bestemmingsplanprocedures. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de ligging van het projectgebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden aan bod. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de invoergegevens van het programmapakket AERIUS en hoofdstuk 5 geeft het model weer. In het laatste hoofdstuk worden de rekenresultaten en conclusies besproken.

2 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bossen en specifieke dier- en plantsoorten. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is verankerd in het onderdeel gebiedsbescherming. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Dit geldt voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor noodzakelijk is, maar ook voor een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Voor een bestemmingsplan is het namelijk noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand aan te tonen. Hiernaast geldt op grond van artikel 2.7 Wnb in samenhang met artikel 2.8 Wnb een onderzoeksplicht voor bestemmingsplannen. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor de kans bestaat dat het bestemmingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden vastgesteld.

Kwetsbaarheid van stikstof gevoelige natuurgebieden

Niet alle Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitats of leefgebieden voor soorten zijn even kwetsbaar voor een toename van de stikstofdepositie. Wanneer het gebieden betreft waar zich habitats of leefgebieden van soorten bevinden waarvan de kritische depositiewaarde lager is dan de achtergrondwaarde voor stikstof, dan is sprake van een overgevoelig gebied. In die gebieden moet de toename van zelfs een minimale stikstofdepositie al als significant negatief worden beschouwd. In die gebieden kan een toename van de stikstofdepositie met meer dan 0,00 mol N/ha/jaar dan ook niet worden toegestaan. In gebieden waar de kritische depositiewaarde hoger is dan de achtergrondwaarde, is weliswaar sprake van een negatief effect bij een toename van de stikstofdepositie, maar deze wordt pas significant negatief wanneer de toename zo groot is dat de kritische depositiewaarde wordt overschreden. In dergelijke gebieden is dus meer ruimte voor een toename van de stikstofdepositie.

Saldering

Om een ruimtelijke ontwikkeling of bestemmingsplan waarbij sprake is van meer stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van intern of extern salderen. Door middel van salderen zorgt de initiatiefnemer ervoor dat de netto stikstofemissie niet toeneemt. Dit kan door middel van het staken van stikstof emitterende activiteiten binnen het projectgebied of plangebied zelf (intern salderen) of het staken van stikstof emitterende activiteiten op een locatie buiten het plangebied van de ruimtelijke ontwikkeling of het bestemmingsplan (extern salderen).

Bij de toepassing van intern of extern salderen gelden belangrijke voorwaarden, namelijk:

- om intern te mogen salderen, moet er sprake zijn van één project of één plan waarbij sprake is van één locatie waarbinnen de te salderen activiteiten zich bevinden;
- extern salderen wordt aangemerkt als een mitigerende of verzachtende maatregel in de zin van artikel 6, lid 3 van de Habitatrichtlijn en mag dus alleen plaatsvinden in het kader van een passende beoordeling.

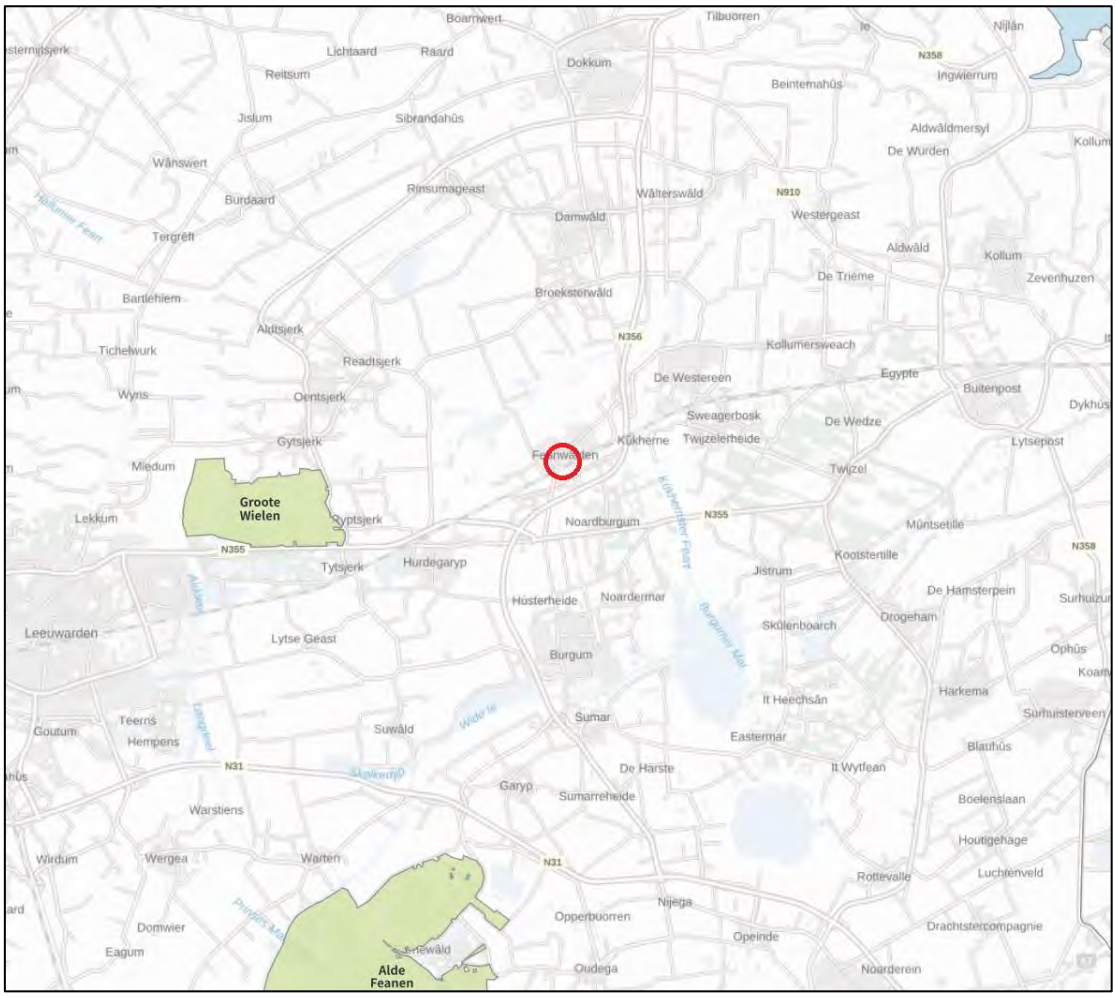
Stikstofregistratiesysteem

Naast saldering bestaat er de mogelijkheid voor woningbouwprojecten waarbij sprake is van meer stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied mogelijk te maken via het stikstofregistratiesysteem. In dit stikstofregistratiesysteem wordt alle stikstofruimte van stikstofreducerende maatregelen opgeslagen. De door deze maatregelen beschikbaar gekomen ruimte kan voor maximaal 70% worden besteed aan economische ontwikkelingen.

3 Ligging projectgebied

Zoals in de inleiding is aangegeven, is het projectgebied gelegen aan de noordzijde van het stationsgebied van Feanwâlden. Het gaat om de gronden die zich tussen de Stasjonwei, de Stinswei en de Juliusstrjitte bevinden. Het projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen 4692, 4699 en delen van de kadastrale percelen 4776 en 4693.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 2 – Ligging projectgebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- Groote Wielen, gelegen op een afstand van circa 5,4 km;
- Alde Feanen, gelegen op een afstand van circa 9,7 km.

4 Invoergegevens AERIUS

Met behulp van AERIUS kan de depositie als gevolg van de emissies van NO_x en NH_3 op Natura 2000-gebied worden berekend. Om de berekening te kunnen maken, moeten stikstofbronnen worden ingevoerd die bij het project of plan zullen worden gebruikt. In AERIUS zijn voor diverse bronnen standaard emissiekengetallen opgenomen op basis waarvan de emissies van NO_x en NH_3 kunnen worden bepaald. Het gaat dan om bronnen die worden gebruikt tijdens de sloop-, aanleg- en/of bouwfase en bronnen die later tijdens het gebruik van het project of plan worden ingezet.
Het gaat om bijvoorbeeld (mobiele) werktuigen, maar ook om het verkeer op, van en naar het terrein. Hoe bronnen moeten worden bepaald, is uitgewerkt in het handboek "Werken met AERIUS Calculator". Conform dit handboek dient bijvoorbeeld de verkeersgeneratie te worden beschouwd. Niet alleen het handboek speelt daarbij een rol. Ook gerechtelijke uitspraken zijn van belang. Zo blijkt uit jurisprudentie dat de gevolgen voor het milieu van het af- en aanrijdend verkeer niet meer aan de ruimtelijke ontwikkeling worden toegerekend wanneer dit verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval wanneer het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. De berekening heeft dienovereenkomstig plaatsgevonden.

Door de opdrachtgever is aangegeven dat het appartementengebouw gasloos wordt uitgevoerd. Dit betekent dat er geen rekening behoeft te worden gehouden met een emissie van NO_x ten behoeve van de verwarming. Dit zal geborgd moeten worden in de ruimtelijke procedure.

Ten behoeve van de werkzaamheden en de verkeersgeneratie van de appartementen zijn de volgende invoergegevens in AERIUS gebruikt (afbeelding 3).

4.1 Sloop- en aanlegfase

4.1.1 Emissie mobiele werktuigen op de locatie (bron 1)

In de navolgende tabel zijn de invoergegevens van de mobiele werktuigen op de bouwlocatie weergegeven. Voor de berekening is uitgegaan van gemiddelden, gebaseerd op het bronbestand van BügelHajema Adviseurs[1]. Deze uitgangspunten zijn met de opdrachtgever besproken.

Met betrekking tot het verbruik van het aantal liters brandstof en het percentage AdBlue is aangesloten bij het onderzoek van TNO (AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NO_x en NH_3 uitstoot van mobiele werktuigen, TNO 2021 R12305). Op basis van dit onderzoek is voor stage IV mobiele werktuigen uitgegaan van 6% AdBlue ten opzichte van het aantal liters verbruikte brandstof.

Tabel 1. Emissie mobiele werktuigen bouwlocatie

Functie	Aantal		Werktuig	kW	Stage klasse	Eenheid			Draaiuren	Verbruik (L/uur)	Totaal verbruik (L)	Emissie NOx (kg)
Sloop	1.000	m^2	graafmachine	200	IV	4	u/	100 m^2	40	19,81	793	4,3
	1.000	m^2	kraan	200	IV	4	u/	100 m^2	40	19,81	793	4,3
	1.000	m^2	bulldozer	200	IV	4	u/	100 m^2	40	19,81	793	4,3
Bouw Appartementen	28	apt.	graafmachine	200	IV	8	u/	apt.	224	19,81	4.438	43,2
	28	apt.	kraan	200	IV	8	u/	apt.	224	19,81	4.438	43,2
	28	apt.	heistelling	200	IV	4	u/	apt.	112	19,81	2.219	12,6
	28	apt.	betonstorter	200	IV	4	u/	apt.	112	19,81	2.219	12,6
Aanleg verharding	2.500	m^2	graafmachine	100	IV	4	u/	50 m^2	200	10,18	2.036	12,1
	2.500	m^2	wals	100	IV	2	u/	50 m^2	100	10,18	1.018	6
	2.500	m^2	trilplaat	10	IV	2	u/	50 m^2	100	2,5	250	5,5
Terreininrichting	3.500	m^2	graafmachine	100	IV	5	u/	50 m^2	350	10,18	3.563	20,9
	3.500	m^2	kraan	100	IV	5	u/	50 m^2	350	10,18	3.563	20,9
Totale emissie in kg NOx /jaar												**189,8**

4.1.2 Werkverkeer (bron 2)

Wat betreft het werkverkeer is rekening gehouden met het volgende aantal ritten per jaar. Voor de berekening is uitgegaan van gemiddelden, gebaseerd op het bronbestand.

Tabel 2. Ritproductie werkverkeer

Functie	Aantal		Verkeer	Eenheid	Aantal
Sloop appartementen	1.000	m^2	Licht verkeer	20/100 m^2	200
	1.000	m^2	Middelzwaar verkeer	0/100 m^2	0
	1.000	m^2	Zwaar verkeer	20/100 m^2	200
Woningen en appartementen	28		Licht verkeer	100/won.	2.800
	28		Middelzwaar verkeer	20/won.	560
	28		Zwaar verkeer	4/won.	112
Verharding	2.500	m^2	Licht verkeer	40/100 m^2	1.000

[1] Voor de invoergegevens van mobiele werktuigen op de locatie is gebruik gemaakt van aannames afkomstig uit een door BügelHajema Adviseurs bijgehouden bronbestand. Dit bronbestand bevat gemiddelde cijfers over de inzet van mobiele werktuigen op de locatie en zijn verkregen door jarenlange ervaring met stikstofberekeningen.

	2.500 m²	Middelzwaar verkeer	0/100 m²	0
	2.500 m²	Zwaar verkeer	40/100 m²	1.000
Terreininrichting	3.500 m²	Licht verkeer	40/100 m²	1.400
	3.500 m²	Middelzwaar verkeer	0/100 m²	0
	3.500 m²	Zwaar verkeer	40/100 m²	1.400
		Licht verkeer		**5.400**
Totaal		**Middelzwaar verkeer**		**560**
		Zwaar verkeer		**2.712**

Bij de indeling van verkeer in licht, middelzwaar en zwaar (vracht)verkeer is uitgegaan van de voertuigcategorieën van InfoMil (tabel 3).

Tabel 3. Bepaling voertuigcategorieën (InfoMil)

Categorie	**Alledaagse omschrijving**
Lichte motorvoertuigen	- alle personenauto's - de meeste bestelauto's - vrachtwagens met 4 wielen
Middelzware motorvoertuigen	- alle autobussen - vrachtwagens met 2 assen en 4 achterwielen
Zware motorvoertuigen	- vrachtwagens met 3 of meer assen - vrachtwagens met aanhanger - trekkers met oplegger

De totale emissie van het werkverkeer bedraagt ongeveer 10,4 kg NO_x/jr en 0,2 kg Nh_3/jr.

4.2 Gebruiksfase

4.2.1 Verkeersgeneratie appartementen (bron 3)

In het model is het verkeer van en naar het gebouw opgenomen, waarbij gebruik is gemaakt van CROW publicatie 381, december 2018. Daarbij is gebruikgemaakt van de kencijfers voor appartementen in het centrum. Daarnaast is het projectgebied aan te merken als 'niet stedelijk'. Het betreft de volgende functiecategorieën en bijhorende verkeersbewegingen:

- 12 appartementen in de categorie huur, midden/goedkoop segment (incl. sociale huur). De verkeersgeneratie (motorvoertuigen per weekdaggemiddelde) komt hiervoor uit op 4,5 verkeersbewegingen per appartement. De totale verkeersgeneratie voor de huurappartementen bedraagt in dat geval 54 verkeersbewegingen per weekdag.

- 16 appartementen in de categorie koop, midden segment. De verkeersgeneratie komt hiervoor uit op 6,2 verkeersbewegingen per appartement. De totale verkeersgeneratie voor de koopappartementen bedraagt in dat geval 100 verkeersbewegingen per weekdag.

Tevens zijn in de berekening 3 verkeersbewegingen middelzwaar vrachtverkeer ten behoeve van pakketbezorging opgenomen.

De totale emissie van de verkeersgeneratie van de appartementen in de gebruiksfase bedraagt in dat geval 13,1 kg NO_x/jr en 0,5 kg NH_3/jr.

4.3 Totale emissie

De totale emissie van het project in de sloop-, aanleg- en gebruiksfase bedraagt 213,3 kg NO_x/jr en 6,9 kg NH_3/jr.

5 Model

De emissie en depositie van het project zijn bepaald met behulp van het AERIUS pakket (13 december 2023). In de berekening is uitgegaan van het rekenjaar 2024. Indien het project later zal worden uitgevoerd, kan deze berekening als worst-case worden beschouwd. In latere rekenjaren zal de emissiefactor van onder andere verkeersbewegingen namelijk afnemen. Navolgend is van het model een afbeelding opgenomen.



Afbeelding 3 - AERIUS model

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

6 Rekenresultaten en conclusie

De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf-bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit pdf-bestand is als bijlage toegevoegd.

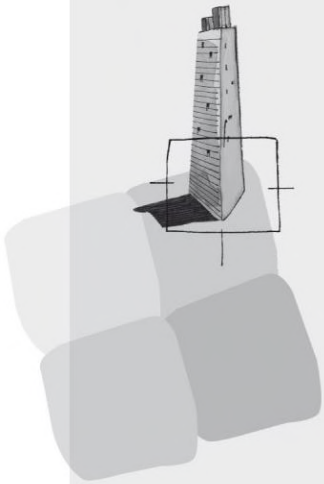


Afbeelding 4 - Rekenresultaat

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T 058-21 52 515
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Montagne Ontwikkeling B.V.
Inrichtingslocatie	Stasjonswei 1 , 9269 PG Feanwâlden

Activiteit

Omschrijving	Lotusplaza Feanwâlden
Toelichting	De voorgenomen sloop van het huidige Lotusplaza, bouw 28 appartementen en terreininrichting inclusief verharding

Berekening

AERIUS kenmerk	RaSnnoVrHcDS
Datum berekening	13 december 2023, 23:08
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Sloop, - aanleg en gebruiksfase - Beoogd	2024	6,9 kg/j	213,3 kg/j

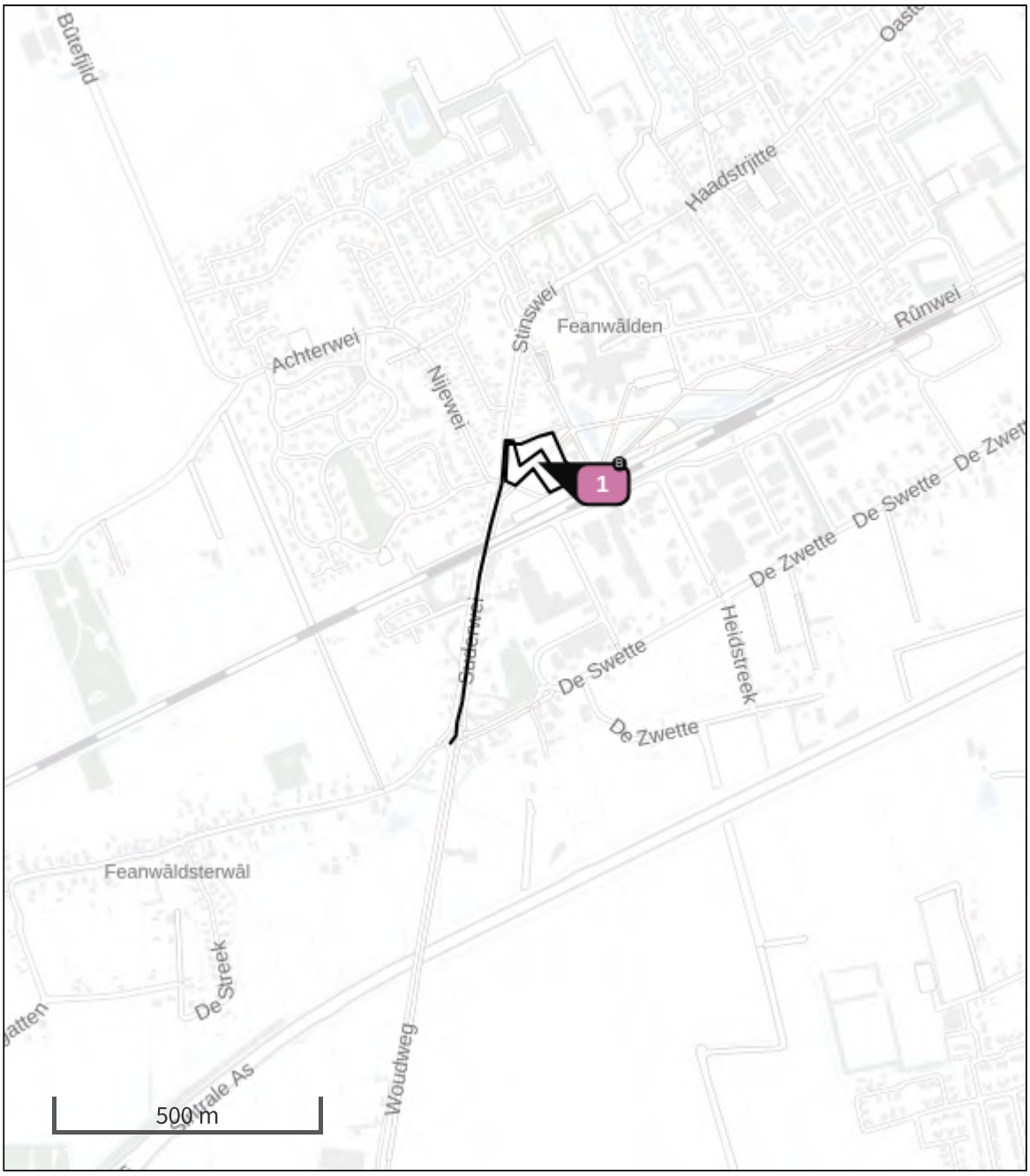
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Sloop, - aanleg en gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Sloop, - aanleg en gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Mobiele werktuigen	6,2 kg/j	189,8 kg/j
Verkeersnetwerk	0,7 kg/j	23,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Sloop, - aanleg en gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Sloop, - aanleg en gebruiksfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen	NO_x	189,8 kg/j
Locatie	X:195097,02 Y:583378,4	NH_3	6,2 kg/j
Oppervlakte	0,92 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Sloop - graafmachine 200kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	793 l/j	40 u/j	48 l/j	NO_x	4,3 kg/j
					NH_3	0,2 kg/j
Sloop - kraan 200kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	793 l/j	40 u/j	48 l/j	NO_x	4,3 kg/j
					NH_3	0,2 kg/j
Sloop -bulldozer 200kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	793 l/j	40 u/j	48 l/j	NO_x	4,3 kg/j
					NH_3	0,2 kg/j
Bouw appartementen - graafmachine 200kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	4438 l/j	224 u/j	227 l/j	NO_x	43,2 kg/j
					NH_3	1,1 kg/j
Bouw appartementen - kraan 200kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	4438 l/j	224 u/j	227 l/j	NO_x	43,2 kg/j
					NH_3	1,1 kg/j
Bouw appartementen - heistelling 200kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2219 l/j	112 u/j	133 l/j	NO_x	12,6 kg/j
					NH_3	0,5 kg/j
Bouw appartementen - betonstorter 200kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2219 l/j	112 u/j	133 l/j	NO_x	12,6 kg/j
					NH_3	0,5 kg/j
Aanleg verharding - graafmachine 100kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2036 l/j	200 u/j	122 l/j	NO_x	12,1 kg/j
					NH_3	0,5 kg/j
Aanleg verharding - wals 100kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1018 l/j	100 u/j	61 l/j	NO_x	6,0 kg/j
					NH_3	0,2 kg/j
Aanleg verharding - triplaat 10kw	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	250 l/j	100 u/j		NO_x	5,5 kg/j
					NH_3	1,9 g/j
Terreininrichting - graafmachine 100kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3563 l/j	350 u/j	214 l/j	NO_x	20,9 kg/j
					NH_3	0,9 kg/j
Terreininrichting - kraan 100kw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3563 l/j	350 u/j	214 l/j	NO_x	20,9 kg/j
					NH_3	0,9 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Werkverkeer				NO_x	10,4 kg/j
Locatie	X:195000,78 Y:583219,68	Type scherm	-	-	NO_2	2,8 kg/j
Lengte	767,99 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	5.400,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	560,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2.712,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeersgeneratie				NO_x	13,1 kg/j
Locatie	X:195000,78 Y:583219,68	Type scherm	-	-	NO_2	2,2 kg/j
Lengte	767,99 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	154,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	3,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 5 Inventariserend Archeologisch Onderzoek

DE | STEEKPROEF
archeologisch onderzoeks- en adviesbureau







Feanwalden, Rûnwei
Gemeente Dantumadiel (Fr.)

Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek

Definitief

Steekproefrapport 2017-09/03

DE STEEKPROEF
archeologisch onderzoeks- en adviesbureau

Feanwalden, Rûnwei
Gemeente Dantumadiel (Fr.)

Een Inventariserend Archeologisch
Veldonderzoek
Definitief
Steekproefrapport 2017-09/03

DE STEEKPROEF
archeologisch onderzoeks- en adviesbureau

Feanwalden, Rûnwei
Gemeente Dantumadiel (Frl.)
Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek

Een onderzoek in opdracht van DDFK gemeenten

Steekproefrapport 2017-09/03
ISSN 1871-269X
auteur: drs. [redacted], senior KNA-prospector
(Actor registratienummer 839447)
autorisatie: dr. [redacted] senior KNA-archeoloog
(Actor registratienummer 388073)

Goedgekeurd door de bevoegde overheid,
de DDFK gemeenten, dhr. [redacted]
d.d. 5 maart 2018

De Steekproef werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 4.0 en is gecertificeerd voor BRL SIKB 4000, protocollen 4001, 4002, 4003, 4004, 4006. Voor dit onderzoek zijn protocollen 4002 en 4003 van toepassing.

Foto's en tekeningen zijn gemaakt door
De Steekproef bv, tenzij anders vermeld.

© De Steekproef bv, Zuidhorn, september 2017

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder bronvermelding. De Steekproef bv aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

De Steekproef bv
Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau
Hogeweg 3
9801 TG Zuidhorn

telefoon	050 - 5779784
fax	050 - 5779786
internet	www.desteekproef.nl
e-mail	info@desteekproef.nl
kvk	02067214

DE STEEKPROEF
archeologisch onderzoeks- en adviesbureau

Inhoud

Samenvatting

1. Inleiding 1

1.1 Aanleiding en doel 1
1.2 Locatie en administratieve gegevens 2

2. Bureauonderzoek 3

2.1 Bronnen 3
2.2 Fysische geografie 4
2.3 Historische geografie 5
2.4 Acheologie 7

3. Veldonderzoek 9

3.1 Aanpak 9
3.2 Resultaten veldonderzoek 10

4. Conclusies en advies 12

Lijst van Figuren en Tabellen

Appendix I: Archeologische periode-indeling
Appendix II: Boorbeschrijvingen
Appendix III: Klic 17G336248 en 17G336249

Samenvatting

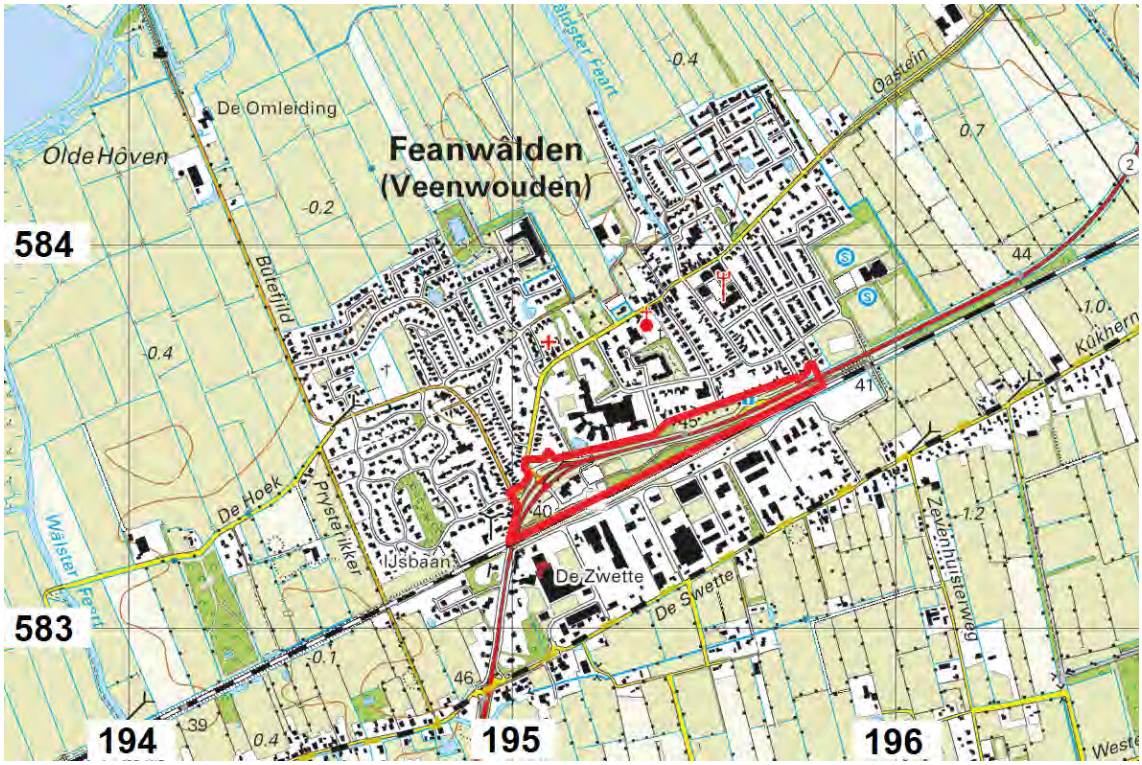
In opdracht van de gemeente Dantumadiel is door De Steekproef bv een plangebied onderzocht langs de Rûnwei in Feanwalden. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van het terrein in het kader van het plan Kansen in Kernen en het transferium project in de gemeente Dantumadiel. De hiervoor benodigde graafwerkzaamheden zouden tot aantasting van archeologische waarden kunnen leiden. Het onderzoek had tot doel om vast te stellen of dergelijke waarden aanwezig kunnen zijn.

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek door middel van boringen. In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een lage tot middelhoge verwachting voor resten uit de steentijd in de top van het dekzand. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de oorspronkelijke dekzandbodem waarschijnlijk sterk is aangetast. Voor wat betreft resten daterend uit de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen is uitgegaan van een lage archeologische verwachting in verband met de afdekking van het gebied met veen vanaf het neolithicum. Voor wat betreft resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is uitgegaan van en middelhoge verwachting voor resten van veenontginning en bewoning op veenterpjes.

Om na te gaan of de bodem in het plangebied nog voldoende intact is om behoudenswaardige archeologische resten te bevatten, zijn 34 gutsboringen gezet. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de bodem bijna overal verstoord is tot in de C-horizont. Plaatselijk zijn nog fragmentarische resten van podzol- en veenvorming aanwezig die aantonen dat in het plangebied oorspronkelijk podzolbodems aanwezig waren en dat later veen is gevormd.

Selectieadvies (KNA 4.0 VS07) door drs. [redacted] (senior KNA Prospector)

De over het geheel genomen ingrijpende verstoring van de bodem en het ontbreken van aaneengesloten zones met resten van podzolvorming, betekent dat de kans op behoudenswaardige archeologische resten gering is. Ook resten van ontginning van en bewoning van het veen zullen door de ingrijpende bodemverstoring verloren zijn gegaan. Overigens zijn nergens in het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen die op de (voormalige) aanwezigheid van dergelijke resten zouden kunnen wijzen. In verband hiermee geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn archeologische resten gevonden waarmee tijdens de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden.



Figuur 1. Feanwalden, Rûnwei. Het plangebied op de topografische kaart binnen het rode kader. Eén vierkant op de kaart komt overeen met één vierkante kilometer. De kaart is noordgericht. Bron: Topografische Dienst Kadaster, Emmen [2017].

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel (KNA 4.0 LS01)

In opdracht van de gemeente Dantumadiel, vertegenwoordigd door de heer [redacted], is door De Steekproef bv een plangebied onderzocht langs de Rûnwei in Feanwalden (zie Figuur 1). De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van het terrein in het kader van het plan Kansen in Kernen en het transferium project in de gemeente Dantumadiel. De hiervoor benodigde graafwerkzaamheden zouden tot aantasting van archeologische waarden kunnen leiden. Het onderzoek had tot doel om vast te stellen of dergelijke waarden aanwezig kunnen zijn.

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek door middel van boringen. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. Tijdens het veldonderzoek is dit verwachtingsmodel getoetst.

Het doel van het veldonderzoek is het vaststellen van de mate van gaafheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid hierin van archeologische waarden. Hierbij wordt gekeken naar de bodemopbouw en de mate waarin deze intact is en naar het voorkomen van archeologische indicatoren, zoals bewerkt en verbrand vuursteen, aardewerk, bouwmateriaal, bot en houtskool.



Figuur 2. Feanwalden, Rûnwei. Het plangebied gezien vanuit het noordoosten.

1.2 Locatie en administratieve gegevens (KNA 4.0 LS02)

Het plangebied ligt pal ten noorden van de spoorlijn Leeuwarden – Groningen en wordt doorsneden door de Rûnwei. Het plangebied is deels bestraat en bebouwd en bestaat voor de overige delen uit groenvoorzieningen (zie Figuur 2).

Tabel 1: Feanwalden, Rûnwei. Administratieve gegevens van het onderzoeksgebied.

Provincie	Fryslân
Gemeente	Dantumadiel
Plaats	Feanwalden
Toponiem	Rûnwei
Coördinaten hoekpunten	195.038/583.447, 194.994/583.224, 195.786/583.704, 195.823/583.640
Bevoegde overheid	Gemeente Dantumadiel
Opdrachtgever	DDFK Gemeenten
Onderzoeksmeldingsnummer	4560943100
ISSNnr.	1871 - 269X
Steekproef projectcode	2017-09/03
Geomorfologische context	grondmorenewelvingen bedekt met dekzand
NAP hoogte maaiveld	Rond 1,5m +NAP
Maximale diepte onderzoek	2 meter
Uitvoering van het veldwerk	12 september 2017
Beheer en plaats documentatie	De Steekproef bv / Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (RCE)

2. Bureauonderzoek

2.1 Bronnen

Voor het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van de volgende bronnen (Tabel 2). Voor de paragraaf over de historische geografie is onder meer gebruik gemaakt van topotijdreis.nl. Hierop zijn historische kaarten in te zien. Voor dit onderzoek is een KLIC-melding (nummers 17G3336248 en 17G3336249) gedaan om na te gaan waar eventuele leidingen en kabels in de grond liggen en een daarmee gepaard gaande verstoring in de grond te lokaliseren.

Tabel 2: Feanwalden, Rûnwei. Geraadpleegde literatuur, bronnen en kaarten.

ANWB, 2004. *Topografische Atlas Friesland 1:25000*. ANWB bv, Den Haag.

Centraal Archeologisch Archief (CAA) en Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) [ARCHIS].

Eekhoff, W. 1976. *Beknopte Geschiedenis van Friesland in Hoofdtrekken*. B.V. Foresta, Groningen

Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) www.fryslan.nl

Krol, T.N., 2010. *Archeologisch Bureau- en Booronderzoek Talmahûs, Juliusstrjitte 44 te Veenwouden, Gemeente Dantumadeel (FR)*. MUG Ingenieursbureau bv, Leek.

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) versie 4.0. College voor de Archeologische Kwaliteit (www.sikb.nl).

Schotanus, C. 1664. *Beschrijvinge van de Heerlyckheydt van Frieslandt. Facsimile-uitgave 1978*. De Tille bv Leeuwarden/Theatrum Orbis Terrarum bv, Amsterdam.

Stichting voor Bodemkartering, 1978. *Bodemkaart van Nederland 1:50000*. StiBoKa, Wageningen.

Stichting voor Bodemkartering, 1982. *Geomorfologische van Nederland 1:50000*. StiBoKa, Wageningen.

12 Provinciën 2006/2007. *Atlas van Topografische Kaarten. Nederland 1955-1965*. Uitgeverij 12 Provinciën, Landsmeer.

Uitgeverij Nieuwland, 2006. *Grote Historische Topografische Atlas ±1926-1934. Fryslân 1 : 25 000*. Uitgeverij Nieuwland, Tilburg.

Uitgeverij 12 Provinciën, 2005. *Luchtfoto-Atlas Fryslân. Schaal 1:14000*. Uitgeverij 12 Provinciën, Landsmeer.

Versfelt, H.J. & M. Schroor, 2005. *De Atlas van Huguenin: Militair-topografische Kaarten van Noord-Nederland 1819-1829*. Heveskes Uitgevers, Groningen/Veendam.

Vos, P.C., J. Bazelmans, H.J.T. Weerts & M.J. van der Meulen, 2011. *Atlas van Nederland in het Holoceen. Landschap en Bewoning vanaf de Laatste IJstijd tot nu*. Uitgeverij Bert Bakker, Amsterdam.

Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, 1990. *Grote Historische Atlas van Nederland deel 2: Noord-Nederland 1851-1855, schaal 1:50000*. Wolters-Noordhoff, Groningen.

Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, 1992. *Grote Historische Provincie Atlas 1:25000. Friesland 1853-1856*. Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, Groningen.

www.topotijdreis.nl

www.tresoar.nl

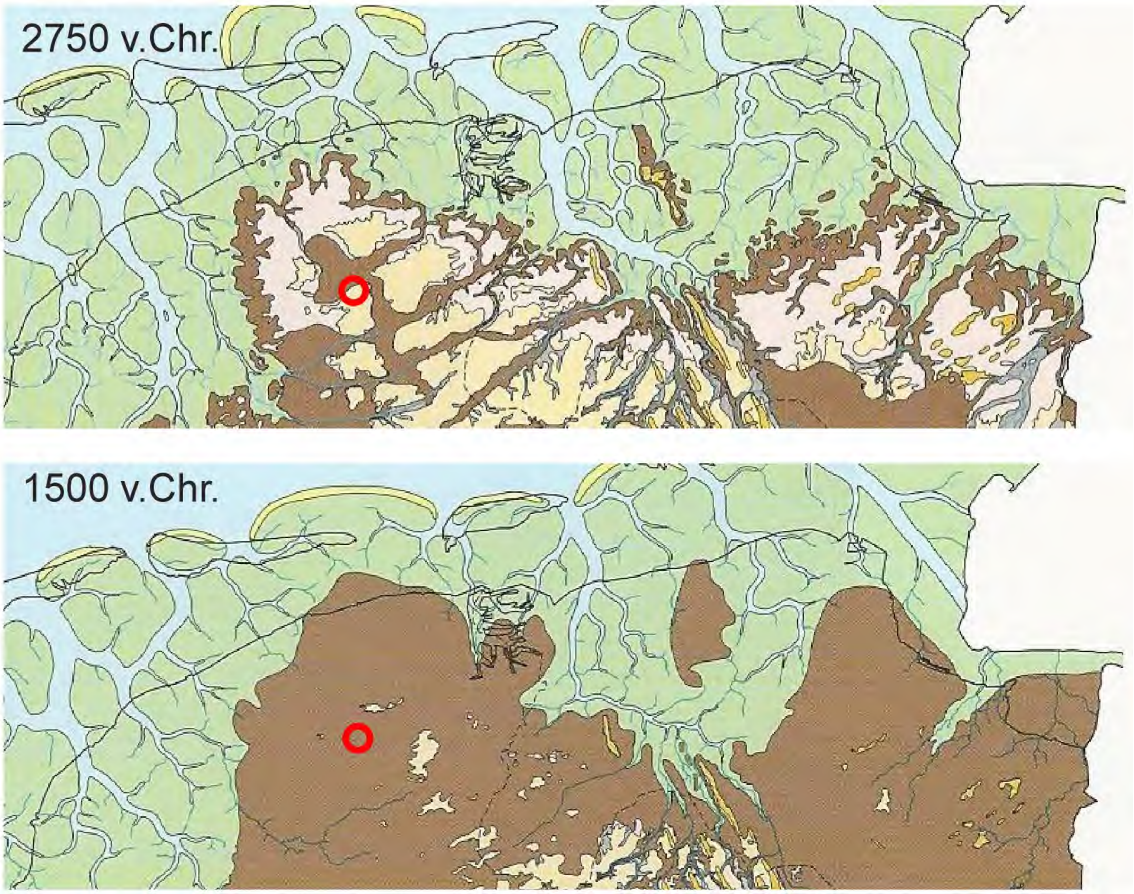
2.2 Fysische geografie (KNA 4.0 LS04)

De diepere ondergrond van het plangebied bestaat uit keileem dat ongeveer 150.000 jaar geleden is ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saale-glaciaal. Tijdens dit glaciaal zijn pleistocene fluviatiele afzettingen door Scandinavisch landijs grotendeels vermalen en her-afgezet als keileem.

Tijdens een groot deel van de laatste ijstijd (het Weichselien) heerste in Nederland een poolklimaat. Door het ontbreken van begroeiing had de wind vrij spel en kon vanuit het Noordzeebekken dekzand worden afgezet. Dit dekzand behoort tot het Laagpakket van Wierden (Formatie van Boxtel). Het keileem- en dekzandlandschap helt sterk af in noordelijke en westelijke richting. Door de lage ligging hiervan is dit landschap in grote delen van Fryslân overdekt geraakt met veen en klei. Deze afzettingen zijn ongeveer vanaf 10.000 jaar geleden gevormd nadat de laatste ijstijd overging in een relatief warme periode, het Holoceen. De temperatuurstijging had tot gevolg dat de aanwezige ijskappen begonnen te smelten waardoor de zeespiegel steeg. Als gevolg van de snel stijgende zeespiegel en de slechte ontwatering van het landschap steeg de grondwaterspiegel en ontstonden grote moerassen en zoetwatermeren. Hier trad op grote schaal veenvorming op.

Het plangebied ligt op een grondmorenewelving die bedekt is met dekzand (code 3L2 op de geomorfologische kaart). Op de drogere delen van het dekzandlandschap zijn doorgaans podzolbodems ontstaan. Deze bestaan uit een donkerbruine, humusrijke toplaag (A-horizont) met daaronder een loodgrijze uitspoelingslaag (E-horizont). Het hieruit gespoelde materiaal, zoals ijzer en humus, is neergeslagen in de roodbruine B-horizont. Deze gaat via een oranjegele overgangslaag (de BC-horizont) over in het schone gele zand van de C-horizont.

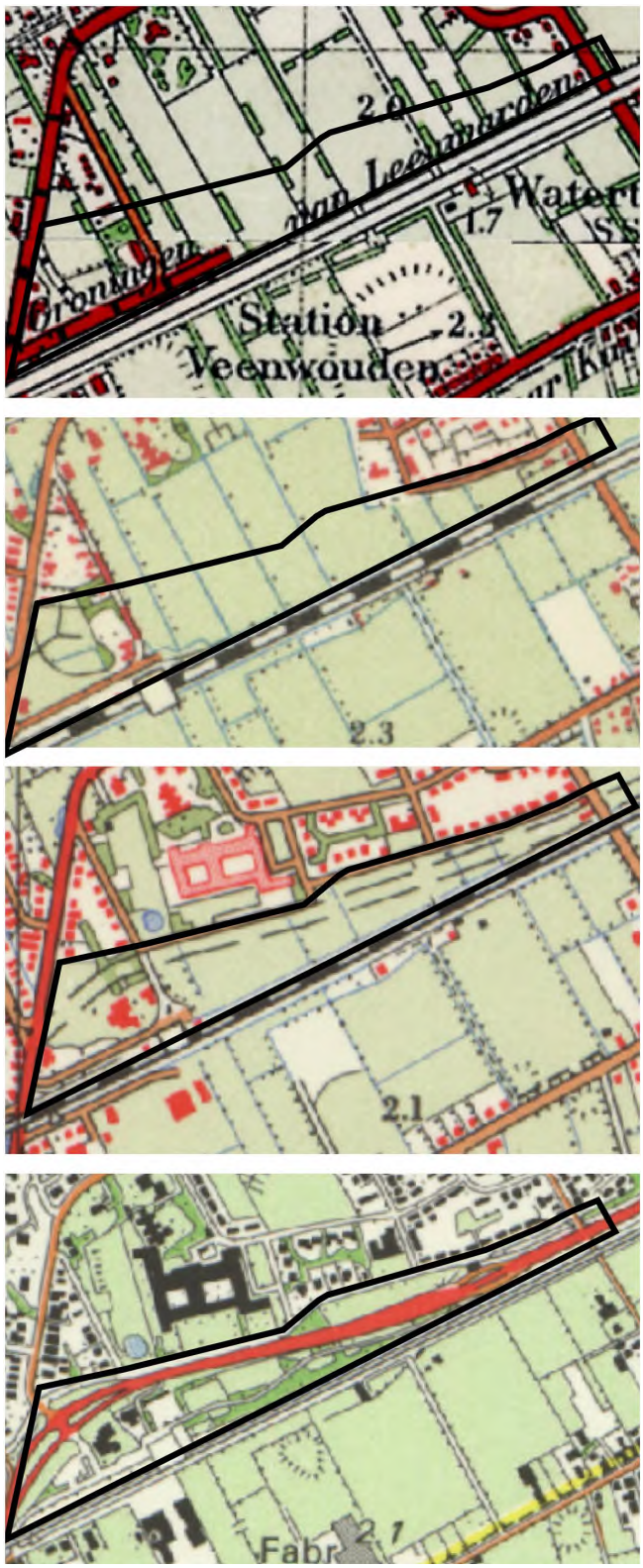
Door de snelle zeespiegelstijging verdronken veel van de langs de kust gelegen veengebieden en trad vaak grootschalige erosie van het veen op. Figuur 3 toont uitsneden uit de kaarten uit 2750 vC en 1500 vC uit de Atlas van Nederland in het Holoceen (Vos *et al.* 2011). Hierop is te zien dat het plangebied na 2750 vC overgroeid is geraakt met veen. Rond 1500 vC was het hele plangebied en de wijde omgeving daarvan, overgroeid geraakt met veen. Dit veengebied is vanaf de middeleeuwen ontgonnen. De bodems zullen hier bestaan uit moerige podzolgronden met een moerige bovengrond of uit laarpodzolgronden met een humeus bovendek dat ten gevolge van (veen)ontginningswerkzaamheden dikker is dan een gebruikelijke bouwvoor.



Figuur 3. Feanwalden, Rûnwei. Uitsneden van kaarten van het landschap in 2750 vC en 1500 vC uit de Atlas van Nederland in het Holoceen (Vos *et al.* 2011). Het plangebied ligt binnen de rode cirkel.

2.3 Historische geografie (KNA 4.0 LS03)

De historische situatie wordt goed weergeven op de topografische kaart uit 1930 (zie Figuur 4). De hierop afgebeelde gegevens wijken niet noemenswaardig af van die op de hier niet afgebeelde kaarten van Eekhoff en Schotanus en de kadasterkaart van omstreeks 1830. Het plangebied bestaat in 1930 nog vrijwel volledig uit ten noorden van de spoorlijn gelegen graslandpercelen die van elkaar gescheiden worden door houtwallen. Alleen op het westelijke deel van het plangebied was bebouwing aanwezig op de locaties waarop ook nu nog bebouwing aanwezig is. In Figuur 4 is te zien dat op deze situatie tot tenminste 1970 nagenoeg ongewijzigd is gebleven. Sindsdien is de Rûnwei aangelegd en zijn de niet bebouwde zones ten noorden en ten zuiden hiervan, ingericht als groenvoorzieningen.



Figuur 4. Feanwalden, Rûnwei. Uitsneden van de topografische kaarten uit (van boven naar beneden) 1930, 1961, 1970 en 1982. Het plangebied is zwart omlijnd.

2.4 Archeologie (KNA 4.0 LS01, LS04)

Voor dekzandgebieden in hun algemeenheid geldt dat hierbinnen bewoningssporen kunnen worden aangetroffen die dateren vanaf het laat-paleolithicum. Vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum liggen vaak op relatief hoog gelegen delen van het dekzandlandschap in de nabijheid van water. Later, in het neolithicum wanneer een sedentair bestaan in de plaats komt van een nomadisch levenswijze, verkiest men vooral de hoogste delen van het dekzandlandschap. Het dekzandlandschap in het plangebied is ongeveer tweeduizend jaar voor het begin van de jaartelling bedekt geraakt met veen. Dit betekent dat het landschap vanaf het laat-neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen nauwelijks geschikt is geweest voor bewoning. Dit veranderde pas weer toen in de volle en late middeleeuwen de veen-ontginningen op gang kwamen. De kaart van Archis3 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) laat zien dat in het plangebied en ook in de directe nabijheid hiervan, geen bekende archeologische vindplaaten liggen. Op ruime afstand ten noorden van het plangebied ligt de historische kern van Feanwâlden met aan de westzijde hiervan de resten van de laat-middeleeuwse Schierstins. Zaaknummer 3081226100 betreft de vondst van aardewerkresten uit deze periode.

Pal ten noorden van het plangebied is in 2010 door MUG een bureau- en booronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de uitbreidingsplannen van verzorgingstehuis het Talmahûs (zaaknummer 2299812100). Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied resten uit de steentijd te verwachten zijn en middeleeuwse ontginningsresten zoals terpjes. Uit het booronderzoek bleek dat de bodem overal in het plangebied tot in de C-horizont verstoord is. Om deze reden is geen verder archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Zaaknummer 2402632100 betreft een bureauonderzoek uitgevoerd door RAAP in 2013 ten behoeve van het spoorwegtracé Groningen – Leeuwarden.

Het plangebied ligt volgens de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) in een zone waarvoor het advies *Quickscan* geldt voor resten uit de steentijd. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, maar naar verwachting is het deel van de bodem waarin deze verwacht worden al verloren gegaan. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 vierkante meter een extensief (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Voor resten uit de ijzertijd tot en met de middeleeuwen ligt het plangebied volgens de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) in een zone waarvoor het advies *Karterend onderzoek 3* geldt. In deze gebieden kunnen archeologische resten uit de periode ijzertijd tot middeleeuwen aanwezig zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 vierkante meter een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Worden er een of meerdere vindplaatsen gevonden, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats.



Figuur 5. Feanwalden, Rûnwei. Uitsnede van de Archis-kaart. Het plangebied is het onderzoeksgebied met nummer 4560943100. De getallen zijn de zaaknummers in Archis3. De gele vlakken zijn onderzoeksmeldingen en de groene stippen zijn vondstmeldingen.

Archeologisch verwachtingsmodel (KNA 4.0 LS05) door drs. [redacted] (senior KNA Prospector)

Het plangebied ligt op grondmorenwelvingen die bedekt zijn met dekzand en die vanaf het midden-neolithicum overgroeid zijn met veen.

Hoewel het deel van de bodem waarin deze resten verwacht worden mogelijk al verloren is gegaan, geldt dat rekening moet worden gehouden met archeologische resten uit de steentijd. Deze worden doorgaans aangetroffen op dekzandkoppen en bestaan uit archeologische indicatoren in de top van het dekzand. De archeologische indicatoren zullen met name bestaan uit houtskoolspikkels maar kunnen tevens bestaan uit vuursteen, gebakken leem en verbrand en onverbrand bot.

Uit de middeleeuwen kunnen resten van bewoning op verhoogde woonplaatsen aanwezig zijn. Deze hoeven niet meer te zijn dan een huisterpje uit de middeleeuwen. De archeologische indicatoren zullen bestaan uit houtskool, aardewerk verbrand en onverbrand bot en (gebakken) leem e.d.

Om de kans op archeologische waarden nader te onderzoeken is een booronderzoek met zes boringen per hectare uitgevoerd. De boringen zijn doorgezet tot enkele decimeters in de top van het onderliggende dekzand om na te gaan of in het plangebied een dekzandkop aanwezig is die in de steentijd bewoonbaar was.

3. Veldonderzoek

3.1 Aanpak (KNA 4.0 VS01, VS08)

In het plangebied zijn 34 gutsboringen gezet in west-oost gerichte boorraaien. De ligging van de boorpunten is afgebeeld in Figuur 6. De resultaten van de boringen zijn weergeven in boorprofielen in Figuur 8 en beschreven in Appendix II.



Figuur 6. Feanwalden, Rûnwei. Boorpuntenkaart. De genummerde punten geven de boringen weer. [Bron: Karres en Brands Landschapsarchitecten bv.]

3.2 Resultaten veldonderzoek (KNA 4.0 VS02, VS03)

De hoogte van de boorpunten varieert van 1 tot 1,7 meter boven NAP.

Bovenin de boringen 7, 8 en 21 bevindt zich een pakket opgebracht bestratingszand van enkele decimeters. Hieronder, en in alle overige boringen vanaf het maaiveld, is een pakket vergraven grond aanwezig dat bestaat uit zand van uiteenlopend humusgehalte (zie Figuur 7). De dikte van dit pakket loopt uiteen van dertig centimeter in boring 20 tot ongeveer anderhalve meter in de boringen 11, 24, 25 en 26. In de boringen 1, 2, 3, 6, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32 en 34 is hieronder direct het schone witgele zand van de C-horizont waargenomen.

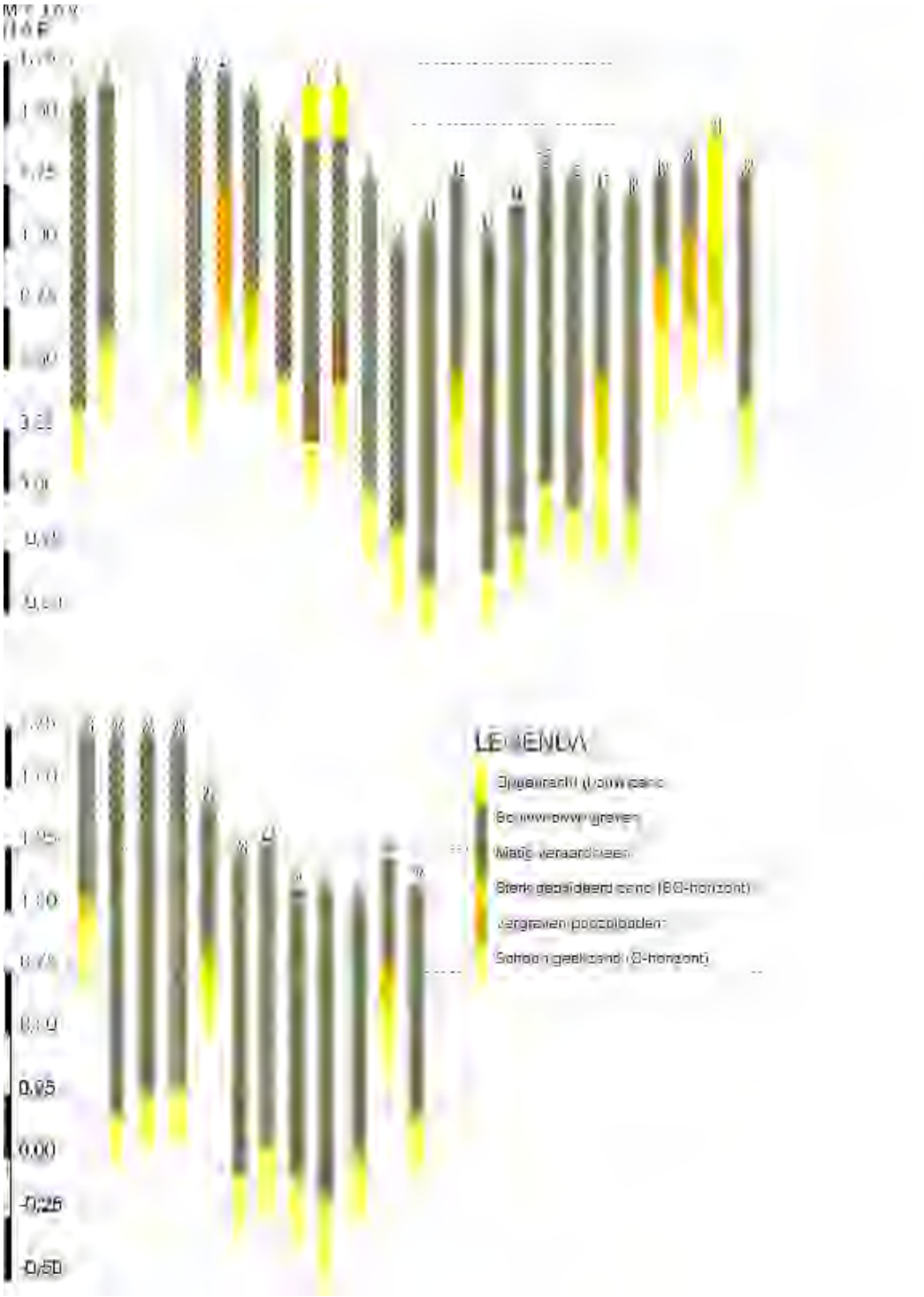


Figuur 7. Feanwalden, Rûnwei. De vergraven bodem zoals deze bovenin alle boringen is aangetroffen.

Resten van podzolvorming zijn nog slechts aangetroffen op de boorpunten 4, 5, 12, 17, 19, 20, 21, 23, 27 en 33. In de boringen 4 en 20 bestaan deze echter nog slechts uit volledig vergraven podzolhorizonten. In de boringen 5, 12, 17, 19, 21, 23, 27 en 33 bestaan de resten van podzolvorming uit de (onderkant van) de BC-horizont.

In de boringen 7 en 8 is een pakket matig veraard veen aanwezig van enkele decimeters dikte.

Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek blijkt dat tenminste plaatselijk nog resten van veenvorming aanwezig zijn en dat in het plangebied oorspronkelijk podzolvorming heeft plaatsgevonden. Tevens blijkt uit de resultaten van het booronderzoek dat de bodem op veruit de meeste boorpunten volledig, en tot grote diepte, verloren is gegaan. Waar de bodem nog deels intact is, betreft het slechts (de onderkant van) de BC-horizont. In het plangebied zijn bovendien geen aaneengesloten zones aanwezig waarbinnen dit het geval is. De kans op behoudenswaardige archeologische sporen in het plangebied is dan ook bijzonder klein. Ondanks het zorgvuldig doorzoeken van het opgeboorde dekzand zijn hierin geen relevante archeologische indicatoren gevonden. Om deze reden is het KNA-onderdeel *waardestelling* in dit rapport niet nader uitgewerkt.



Figuur 8. Feanwalden, Rûnwei. Weergave van de resultaten van het booronderzoek in de vorm van boorprofielen.

4. Conclusies en Advies (KNA 4.0 VS07)

In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een lage tot middelhoge verwachting voor resten uit de steentijd in de top van het dekzand. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de oorspronkelijke dekzandbodem waarschijnlijk sterk is aangetast. Voor wat betreft resten daterend uit de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen is uitgegaan van een lage archeologische verwachting in verband met de afdekking van het gebied met veen vanaf het neolithicum. Voor wat betreft resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is uitgegaan van een middelhoge verwachting voor resten van veenontginning en bewoning op veenterpjes.

Om na te gaan of de bodem in het plangebied nog voldoende intact is om behoudenswaardige archeologische resten te bevatten, zijn 34 gutsboringen gezet. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de bodem bijna overal verstoord is tot in de C-horizont. Plaatselijk zijn nog fragmentarische resten van podzol- en veenvorming aanwezig die aantonen dat in het plangebied oorspronkelijk podzolbodems aanwezig waren en dat later veen is gevormd.

Selectieadvies (KNA 4.0 VS07) door drs. [redacted] (senior KNA Prospector)

De over het geheel genomen ingrijpende verstoring van de bodem en het ontbreken van aaneengesloten zones met resten van podzolvorming betekent dat de kans op behoudenswaardige archeologische resten gering is. Ook resten van ontginning van en bewoning van het veen zullen door de ingrijpende bodemverstoring verloren zijn gegaan. Overigens zijn nergens in het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen die op de (voormalige) aanwezigheid van dergelijke resten zouden kunnen wijzen. In verband hiermee geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn archeologische resten gevonden waarmee tijdens de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Dantumadiel en bij de provinciaal archeoloog, dr. [redacted] (tel: [redacted]).

Lijst van Figuren en Tabellen

Figuur 1. Topografische kaart.

Figuur 2. Het plangebied gezien vanuit het noorden.

Figuur 3. Uitsneden van kaarten van het landschap in 2750 vC en 1500 vC.

Figuur 4. Uitsneden van topografische kaarten uit 1930, 1961, 1970 en 1982.

Figuur 5. Uitsnede van de Archis-kaart.

Figuur 6. Boorpuntenkaart.

Figuur 7. Foto van de vergraven bodem bovenin alle boringen.

Figuur 8. Weergave van de resultaten van het booronderzoek in de vorm van boorprofielen.

Tabel 1. Administratieve gegevens van het onderzoeksgebied.

Tabel 2. Geraadpleegde literatuur, bronnen en kaarten.

Appendix I: Archeologische periode-indeling

paleolithicum:	
paleolithicum vroeg:	tot 300.000 BP
paleolithicum midden:	300.000 - 35.000 BP
paleolithicum laat:	35.000 BP – 8.800 vC
paleolithicum laat A:	35.000 - 18.000 BP
paleolithicum laat B:	18.000 BP – 8.800 vC
mesolithicum:	
mesolithicum vroeg:	8.800 - 7.100 vC
mesolithicum midden:	7.100 - 6.450 vC
mesolithicum laat:	6.450 - 4.900 vC
neolithicum:	
neolithicum vroeg:	5.300 - 4.200 vC
neolithicum vroeg A:	5.300 - 4.900 vC
neolithicum vroeg B:	4.900 - 4.200 vC
neolithicum midden:	4.200 - 2.850 vC
neolithicum midden A:	4.200 - 3.400 vC
neolithicum midden B:	3.400 - 2.850 vC
neolithicum laat:	2.850 - 2.000 vC
neolithicum laat A:	2.850 - 2.450 vC
neolithicum laat B:	2.450 - 2.000 vC
bronstijd:	
bronstijd vroeg:	2.000 - 1.800 vC
bronstijd midden:	1.800 - 1.100 vC
bronstijd midden A:	1.800 - 1.500 vC
bronstijd midden B:	1.500 - 1.100 vC
bronstijd laat:	1.100 - 800 vC

Pleistoceen:	2,5 miljoen - 10.000 BP
Elsterien	475.000 - 410.000 BP
Saalien	200.000 - 130.000 BP
Weichselien	116.000 - 10.000 BP
Holoceen:	10.000 BP - heden

ijzertijd:	
ijzertijd vroeg:	800 - 500 vC
ijzertijd midden:	500 - 250 vC
ijzertijd laat:	250 - 12 vC
romeinse tijd:	
romeinse tijd vroeg:	12 vC - 70 nC
romeinse tijd vroeg A:	12 vC - 25 nC
romeinse tijd vroeg B:	25 - 70 nC
romeinse tijd midden:	70 - 270 nC
romeinse tijd midden A:	70 - 150 nC
romeinse tijd midden B:	150 - 270 nC
romeinse tijd laat:	270 - 450 nC
romeinse tijd laat A:	270 - 350 nC
romeinse tijd laat B:	350 - 450 nC
middeleeuwen:	
middeleeuwen vroeg:	450 - 1.050 nC
middeleeuwen vroeg A:	450 - 525 nC
middeleeuwen vroeg B:	525 - 725 nC
middeleeuwen vroeg C:	725 - 900 nC
middeleeuwen vroeg D:	900 - 1.050 nC
middeleeuwen laat:	1.050 - 1.500 nC
middeleeuwen laat A:	1.050 - 1.250 nC
middeleeuwen laat B:	1.250 - 1.500 nC
nieuwe tijd:	
nieuwe tijd vroeg:	1.500 - 1.650 nC
nieuwe tijd midden:	1.650 - 1.850 nC
nieuwe tijd laat:	1.850 – heden

vC.:	voor Christus
nC:	na Christus
BP:	Before Present; Present = 1950

Appendix II Boorbeschrijvingen

Boorbeschrijving volgens ASB 5.2																			
Boor Nr	Coördinaten	LDO	Lithologie						Kleur				Overige kenmerken						AIS
			GD	BK	BS	BZ	BV	BH	HK	TK	IK	VLK	CO	PLH	VS	SST	BHN	BI	GI	
1	195.049	128	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.347	155	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
2	195.089	103	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.409	140	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
3	195.019	126	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.252	150	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
4	195.033	46	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.276	95	Z					1	BR	OR	GE						B/BC	VRG		
		130	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
5	195.073	80	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.340	119	Z		1				OR	GE							BHBC		DEZ	
		120	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
6	195.100	96	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.396	120	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
7	195.120	23	Z						GE									OPG		
	583.377	119	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
		144	V						BR	RO										
		170	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
8	195.174	20	Z						GE									OPG		
	583.405	94	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
		122	V						BR	RO										
		150	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
9	195.223	127	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.430	160	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
10	195.286	88	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.442	150	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
11	195.327	144	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.452	175	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
12	195.402	83	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.513	96	Z		1				OR	GE							BHBC		DEZ	
		125	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
13	195.470	137	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.536	160	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
14	195.519	134	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.551	160	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
15	195.566	132	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.569	160	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
16	195.595	135	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.587	160	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
17	195.644	77	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.603	108	Z		1				OR	GE							BHBC		DEZ	
		150	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
18	195.684	130	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.620	150	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
19	195.721	42	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.637	63	Z		1				OR	GE							BHBC		DEZ	
		100	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
20	195.745	30	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.648	63	Z					1	BR	OR	GE						B/BC	VRG		
		90	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
21	195.760	52	Z						GE									OPG		
	583.642	73	Z		1				OR	GE							BHBC		DEZ	
		90	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
22	195.795	92	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.660	120	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
23	195.095	65	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.301	77	Z		1				OR	GE							BHBC		DEZ	
		100	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
24	195.127	155	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.323	175	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
25	195.167	145	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.351	170	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	

26	195.242	142	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.370	165	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
27	195.283	60	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.376	73	Z		1				OR	GE							BHBC		DEZ	
		95	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
28	195.335	132	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.400	155	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
29	195.370	123	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.416	150	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
30	195.420	118	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.482	140	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
31	195.487	132	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.495	160	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
32	195.523	105	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.508	135	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
33	195.574	42	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.525	60	Z		1				OR	GE							BHBC		DEZ	
		90	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	
34	195.607	94	Z					2	GE	BR		BR		2				VRG		
	583.543	120	Z		1				GE	WI	LI						BHC		DEZ	

Betekenis van de afkortingen:
LDO – Onderzijde boortraject
Lithologie:

GD – Onverharde sedimenten: G = grind, K = klei, L = leem, V = veen en Z = zand
Bijmengsels: BK = bijmengsel klei, BS = bijmengsel silt, BZ =bijmengsel zand, BV= bijmengsel veen, BH = bijmengsel humus. Betekenis toegevoegde cijfers: 1 = zwak, 2 = matig, 3 = sterk en 4 = uiterst.

Kleur:

HK = hoofdkleur, BL = blauw, BR = bruin, GE = geel, GN = groen, GR = grijs, OL = olijf, OR =oranje, PA = paars, RO = rood, RZ = roze, WI = wit, ZW = zwart.
TK = Tweede kleur (kleurafkortingen als boven).
IK = Intensiteit kleur: LI = licht en DO = donker
VLK = Vlekken (V): 2^{e} en 3^{e} letter is kleurafkorting als boven, 1 = weinig, 2 = matig , 3= veel

Overige kenmerken:

CO = Consistentie (C): ZSL-zeer slap, SLA-slap, MSL-matig slap, MST-matig stevig, STV-stevig
PLH = plantenresten (PL0 = geen, PL1 = spoor, PL2 = weinig, PL3 = veel); DW = doorworteld
VS = veensoorten
SST = Sedimentaire structuren; KB is kleibrokken
BHN = Bodemhorizont; BHC = C-horizont, BC= BC-horizont, B = B-horizont
BI = Bodemkundige interpretaties; BOV = bouwvoor, OPG = opgebracht, VRG = vergraven
GI = Geologische interpretaties; DEZ = dekzand
AIS = Archeologische indicatoren; P = puin, Gl = glas, St = (zand)steen

kadaster

Klic-melding: **9807704754/20 17G336248 - 1**	Aanvraagdatum: **22-08-2017**	Blz. 1 van 11
Verzamelkaart (alle thema's)	Status: **Levering compleet**	23-08-2017 23:41

gemeentelijke rioolleiding | hoofdtransportleiding | kabels hoogspanning | telecommunicatie glasvezel | gasleiding | gemeentelijke waterleiding | olieleiding hoge druk | olieleiding lage druk | waterleiding | overig leiding



50 m

Let op: Op dit thema is een Eisvoorzorgsmaatregel van toepassing! (zie de bijlagen)

Contact:
[redacted]@gasunie.nl
0570696494

Beschadigingsnummer:
050-5211500
Storingsnummer:
[redacted]

Toezichthouder(s):
N.V. Nederlandse Gasunie Oost
CTA-Oost@gasunie.nl
[redacted]



50 m

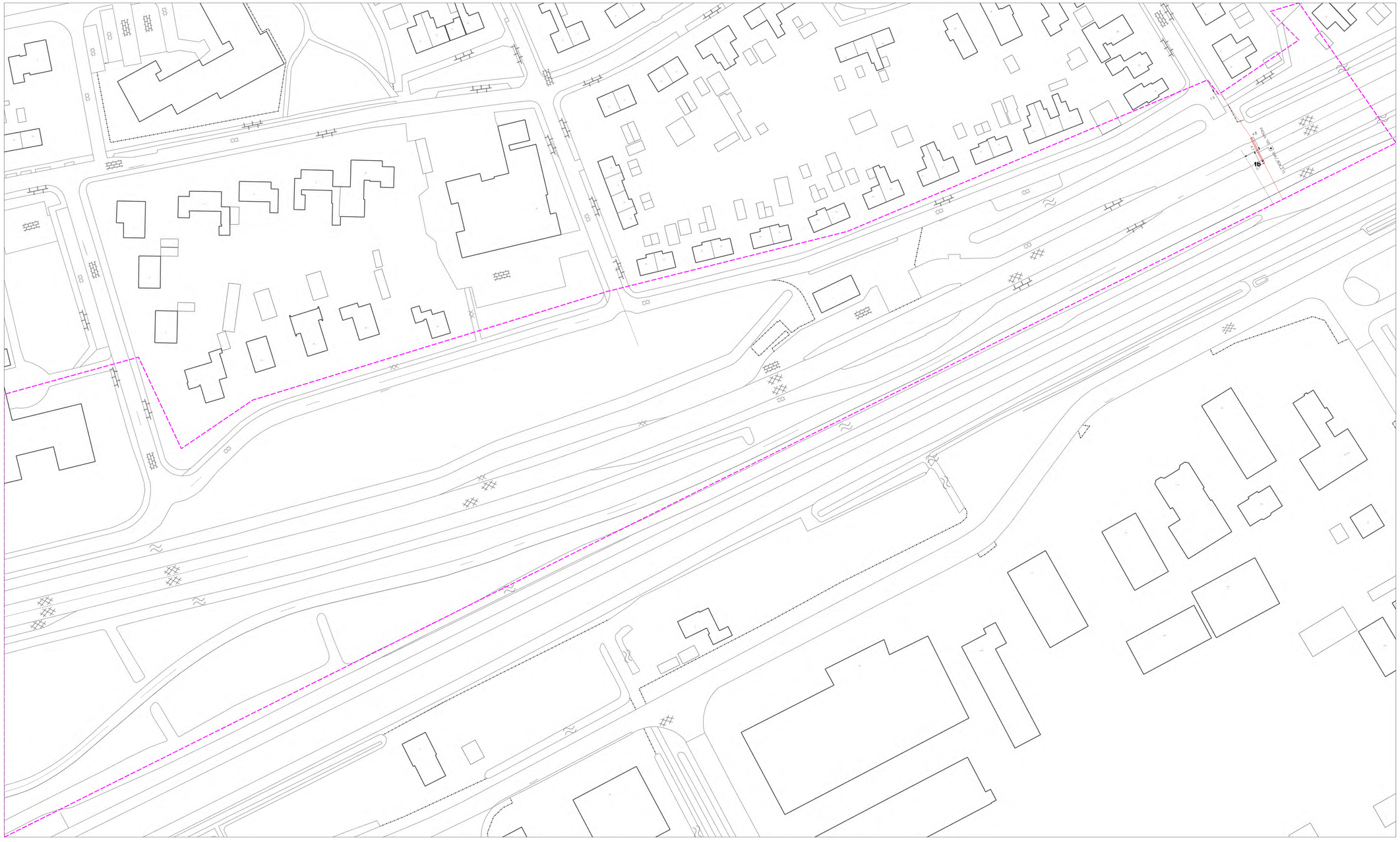
Themakaart: Liander middenspanning

Contact:
[redacted]
infoklic@alliander.com
[redacted]

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:
[redacted]

Toeschthouder(s):
[redacted]


1b
1.9
1.9
1.9

Themakaart: Liander laagspanning

Contact:
[redacted]
infoklic@alliander.com
[redacted]

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:
[redacted]

Toeschthouder(s):
[redacted]



Themakaart: dantumadiel rood vrijverval

Contact:
[redacted]

Beschadigingsnummer:
140511

Storingsnummer:
140511

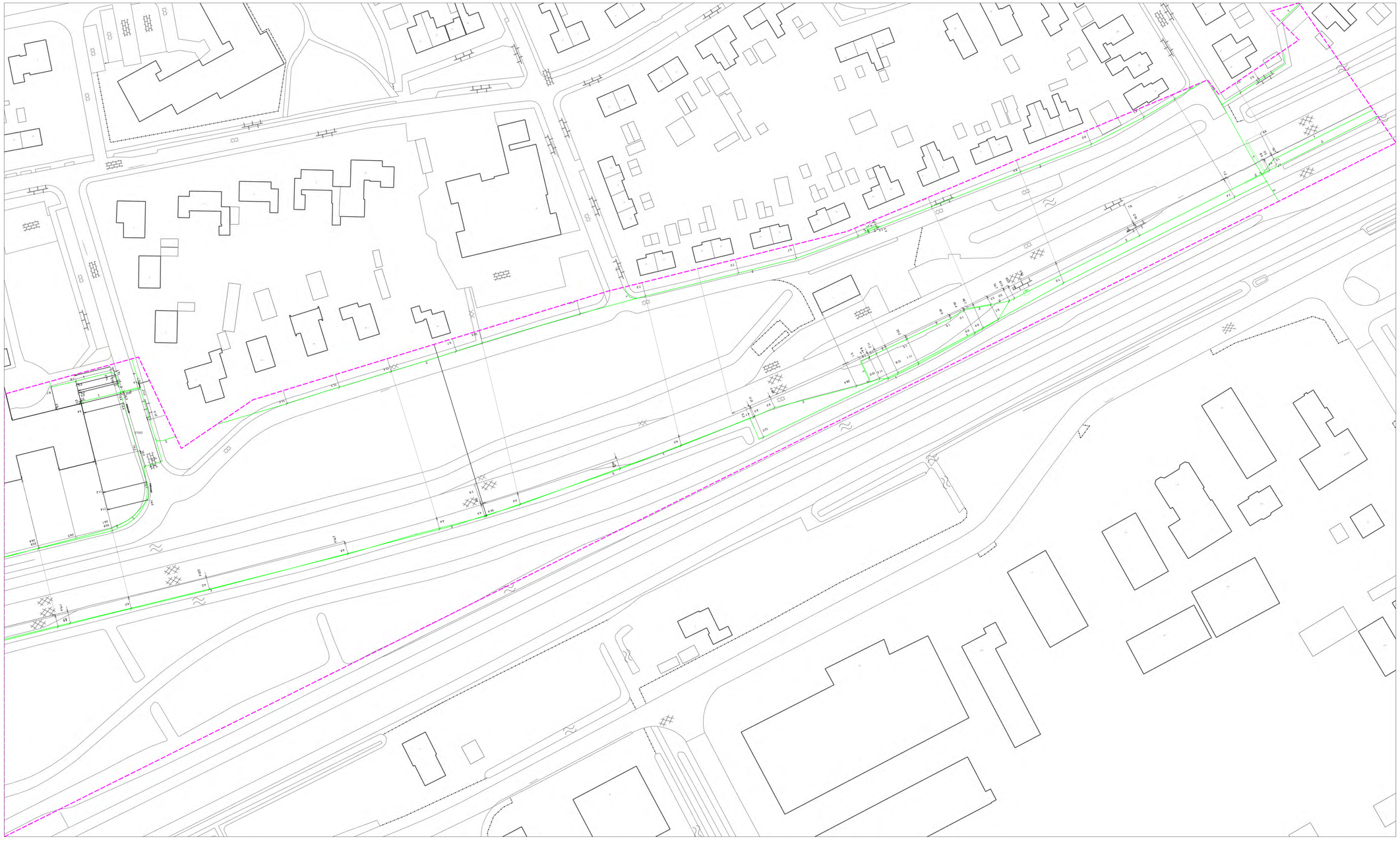


Themakaart: KPN datatransport

Contact:
KPN Klic-loket
orderintakeplan@kpn.com
(030) 255 33 34

Beschadigingsnummer:
0800 023 01 93
Storingsnummer:
0800 023 01 93

Toezichthouder(s):
KPN KLIC-loket
orderintakeplan@kpn.com
030-25 53334



50 m

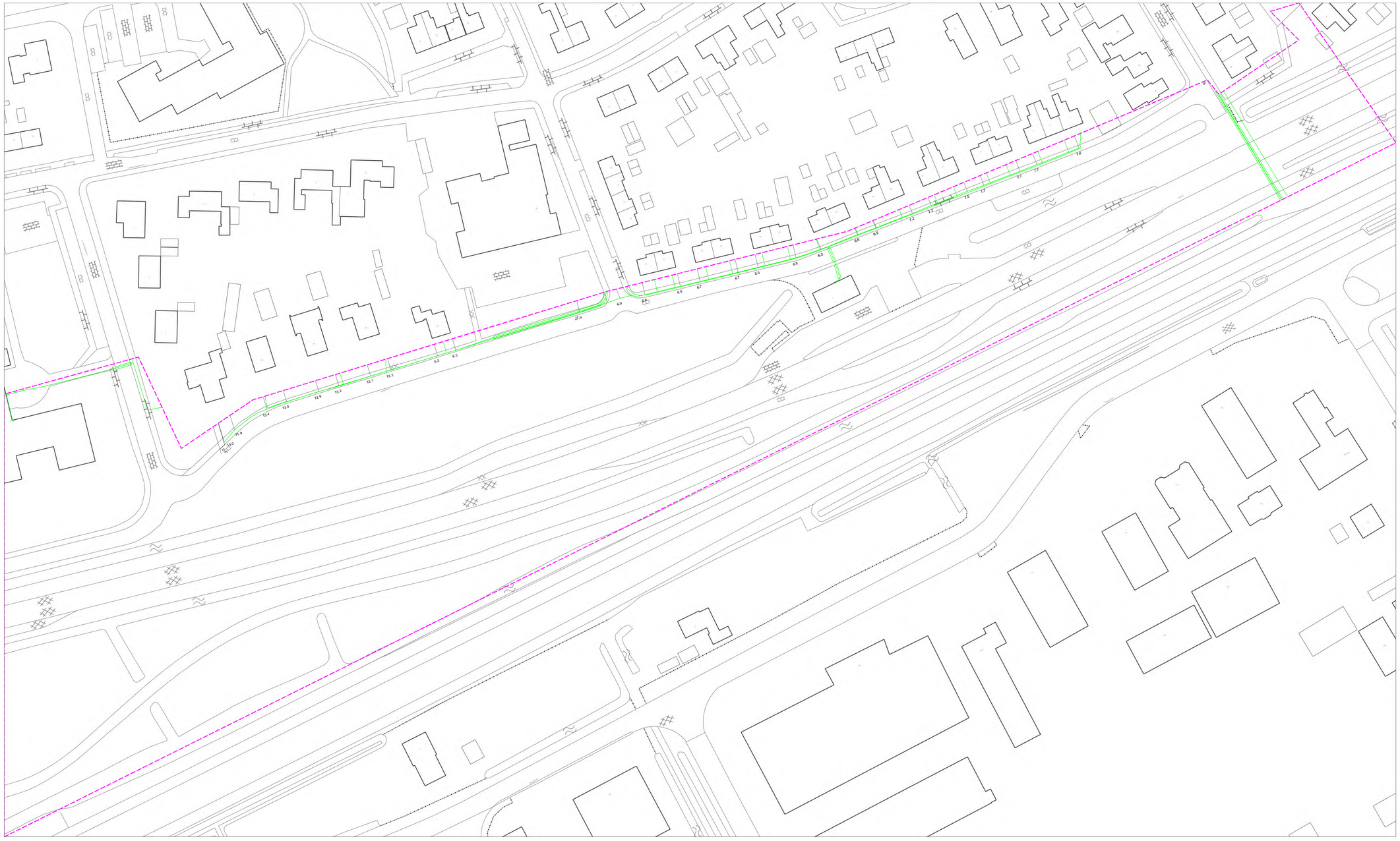
Themakaart: Kabelnoord datatransport

Contact:
Bedrijfsbureau Kabelnoord
klicaanvraag@kabelnoord.nl
(0519) 70 17 24

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:

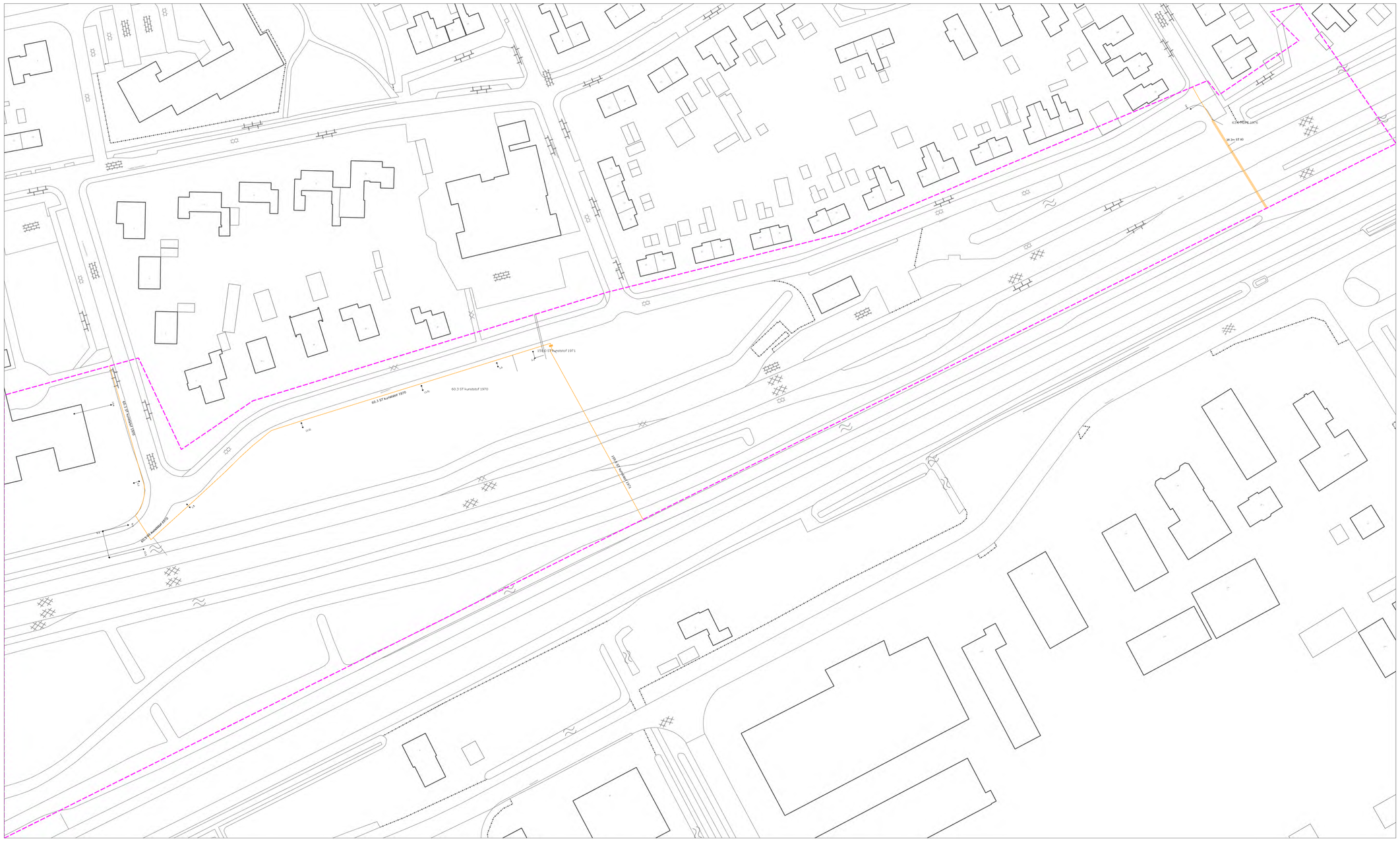
Toezichthouder(s):
Bedrijfsbureau Kabelnoord
bedrijfsbureau@kabelnoord.nl
0519-701724



Themakaart: Stedin gas hoge druk

Contact:
bedrijfsbureau Dokkum
klicdesk@stedin.net
0888956222

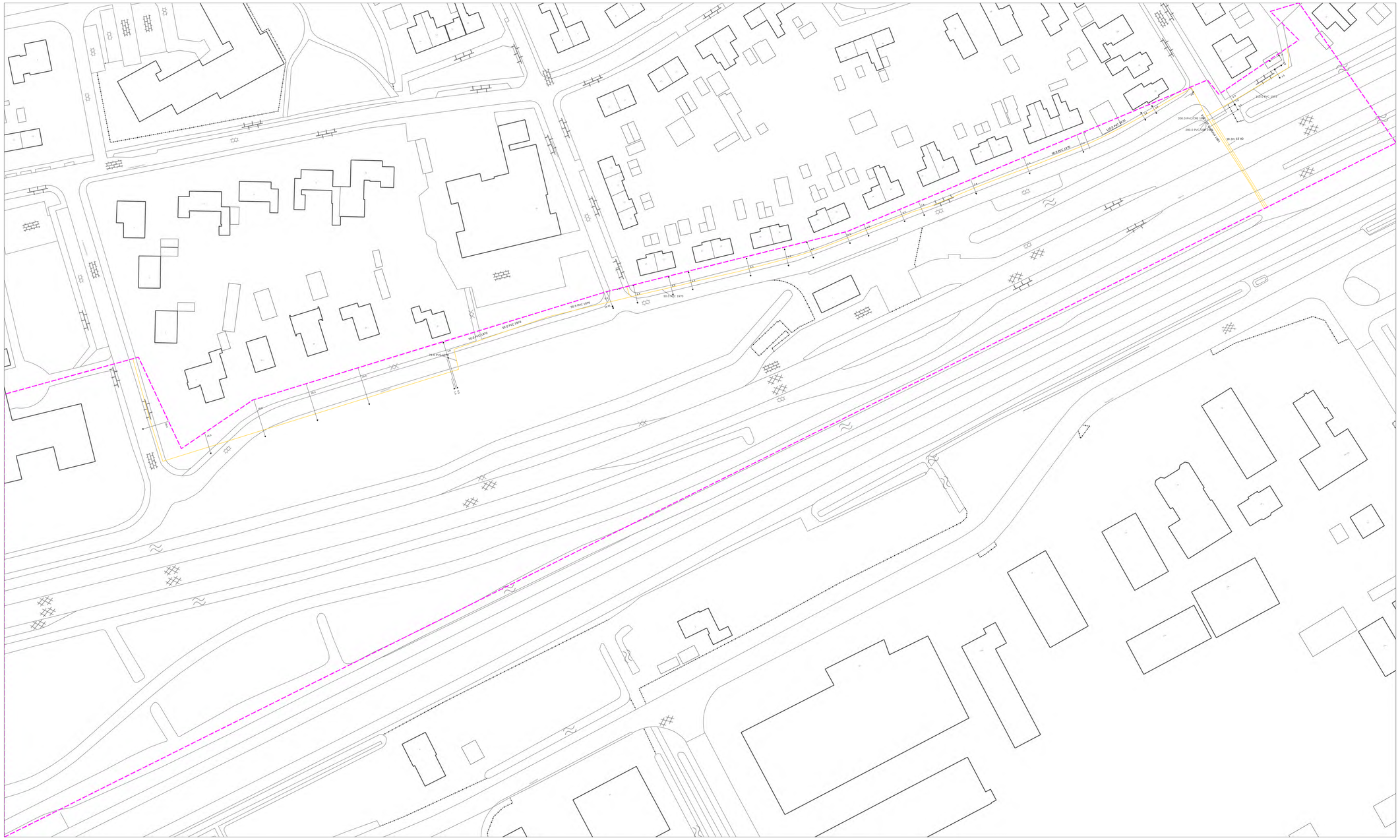
Beschadigingsnummer:
0888956222
Storingsnummer:
0888956222


60.3 ST kunststof 1970
60.3 ST kunststof 1970
159.0 ST kunststof 1971
159.0 ST kunststof 1971
4.5 ST kunststof 1971
38.3m ST 40
SAS ROSSUM 88.6 ST
SAS ROSSUM 88.6 ST
11.5
11.5
11.5

Themakaart: Stedin gas lage druk

Contact:
bedrijfsbureau Dokkum
klicdesk@stedin.net
0888956222

Beschadigingsnummer:
0888956222
Storingsnummer:
0888956222

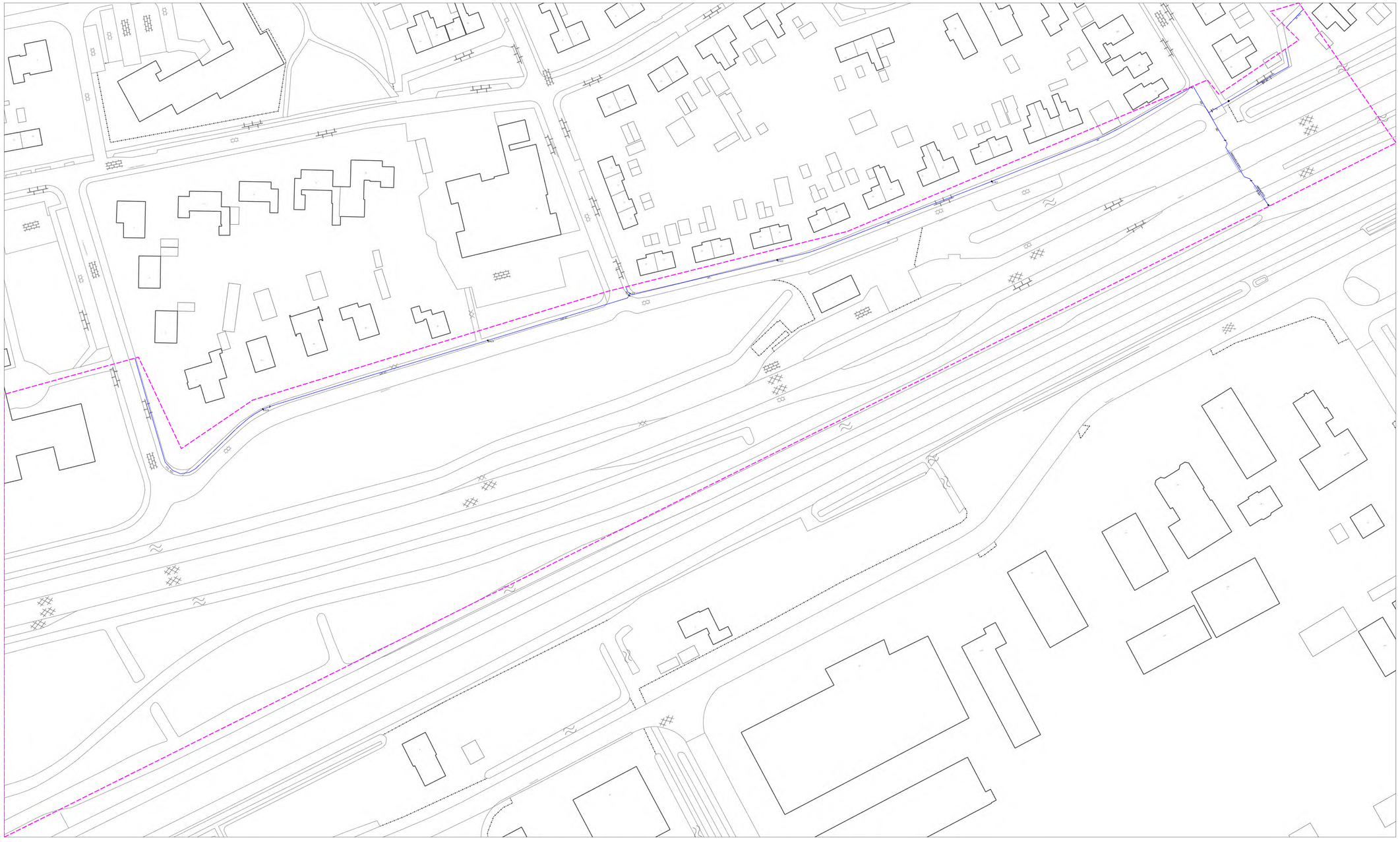


Themakaart: Vitens water

Contact:
KLIC Vitens
klic@vitens.nl
0888846476

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:



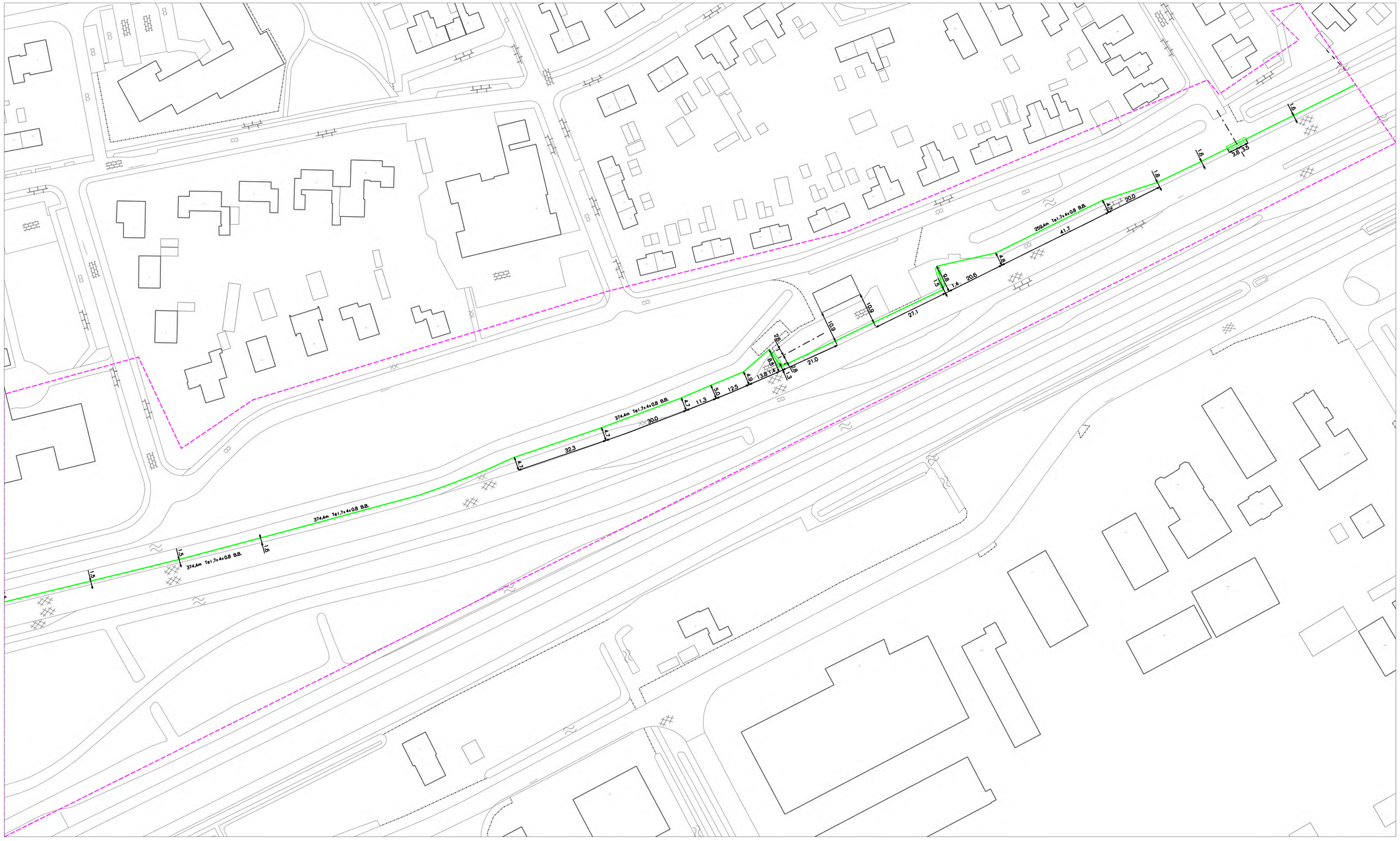
50 m

Themakaart: Ziggo Services datatransport

Contact:
Afdeling NI&C - Klic & Inlichtingen
klicnl@office.ziggo.nl
058-2348800

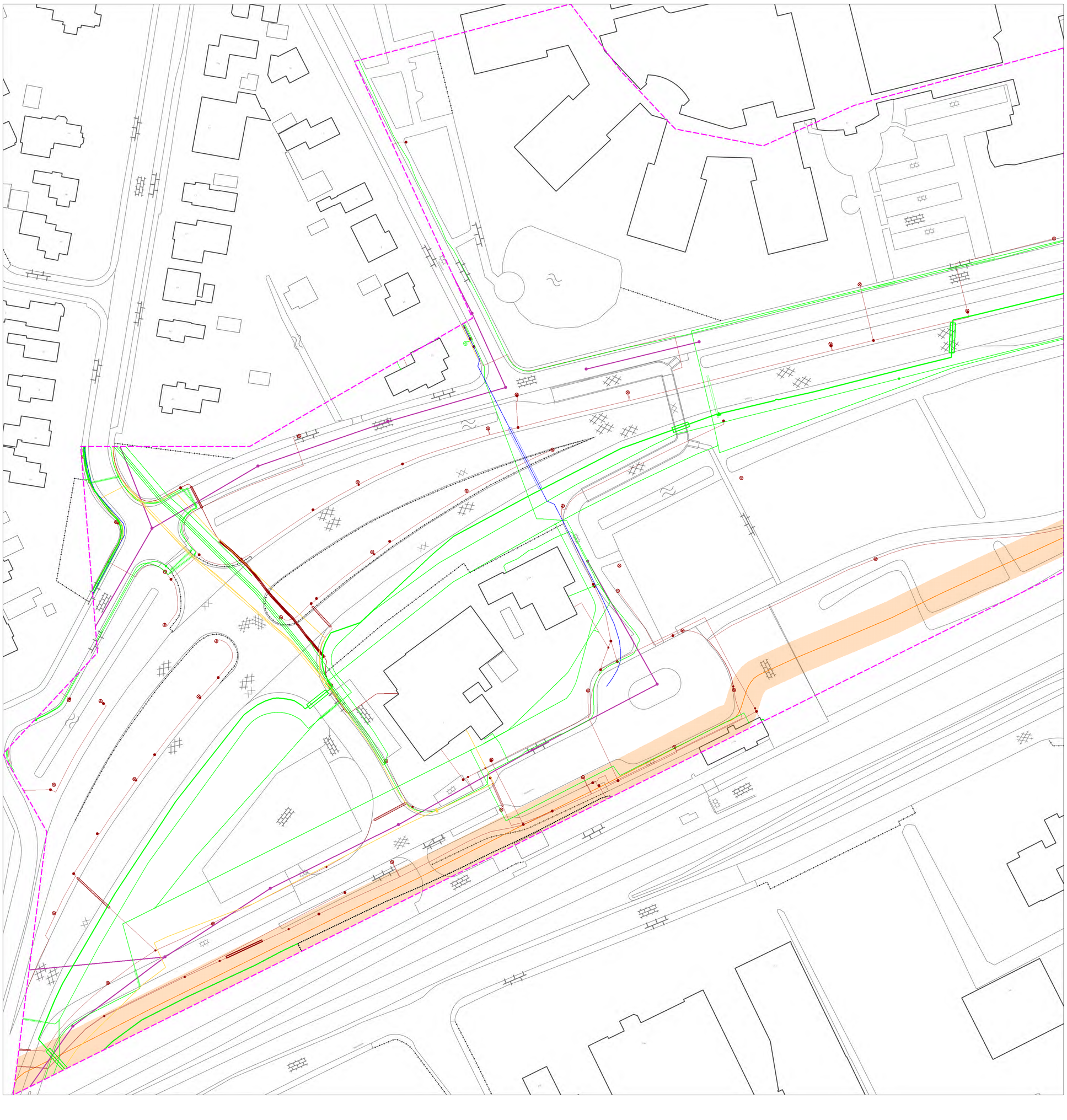
Beschadigingsnummer:
08002200022
Storingsnummer:
08002200022

Toerichthouder(s):
Ziggo Services
klicnl@office.ziggo.nl
0582348800



Klic-melding: **9807704754/10 17G336249 - 1**	Aanvraagdatum: **22-08-2017**		Blz 1 van 14
Verzamelkaart (alle thema's)		Status: **Levering compleet**	23-08-2017 23:36

gasdruk hogedruk transport
Laars middendruk riool
Laars hoger hoofdriool
datumsoort nooit ingevuld
Kpny datatransport
Kabelnood datatransport
Skala gas lage druk
Vanio water
Tdgm Telecom datatransport
gasdruk laagspanning
gasdruk overig
gasdruk datatransport
gasdruk middenspanning



50 m

Themakaart: gasunieoost buisleiding gevaarlijke inhoud

Let op: Op dit thema is een Eisvoorzorgsmaatregel van toepassing! (zie de bijlagen)

Contact:
[redacted]
[redacted]@gasunie.nl
[redacted]

Beschadigingsnummer:
050-5211500
Storingsnummer:
[redacted]

Toezichthouder(s):
N.V. Nederlandse Gasunie Oost
[redacted]@gasunie.nl
[redacted]



Themakaart: Liander middenspanning

Contact:
[redacted]
infoklic@alliander.com
[redacted]

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:
0800-9009

Toezichthouder(s):

0881912211



Themakaart: Liander laagspanning

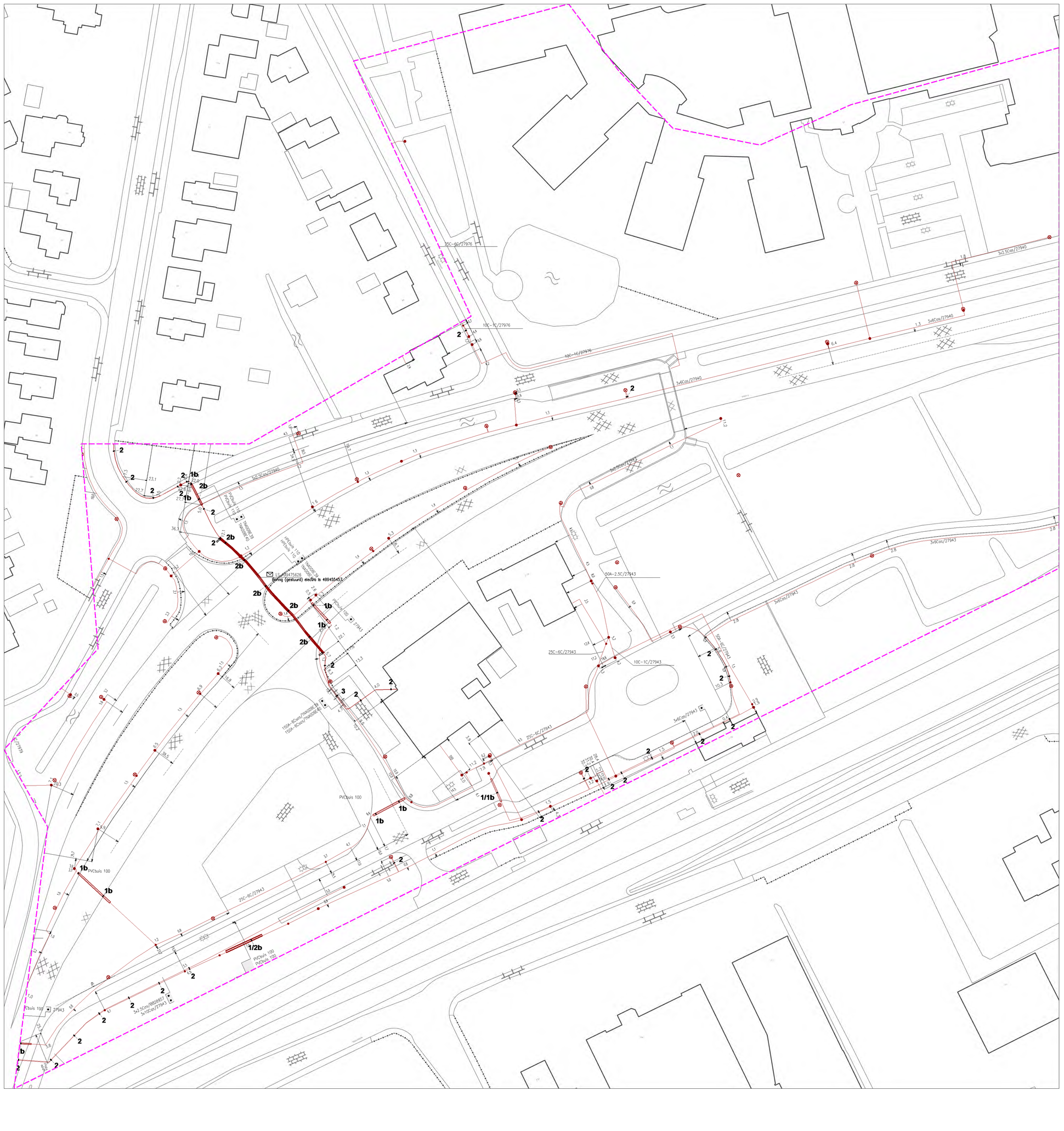
Contact:
[redacted]
infoklic@alliander.com
[redacted]

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:
0800-9009

Toezichthouder(s):

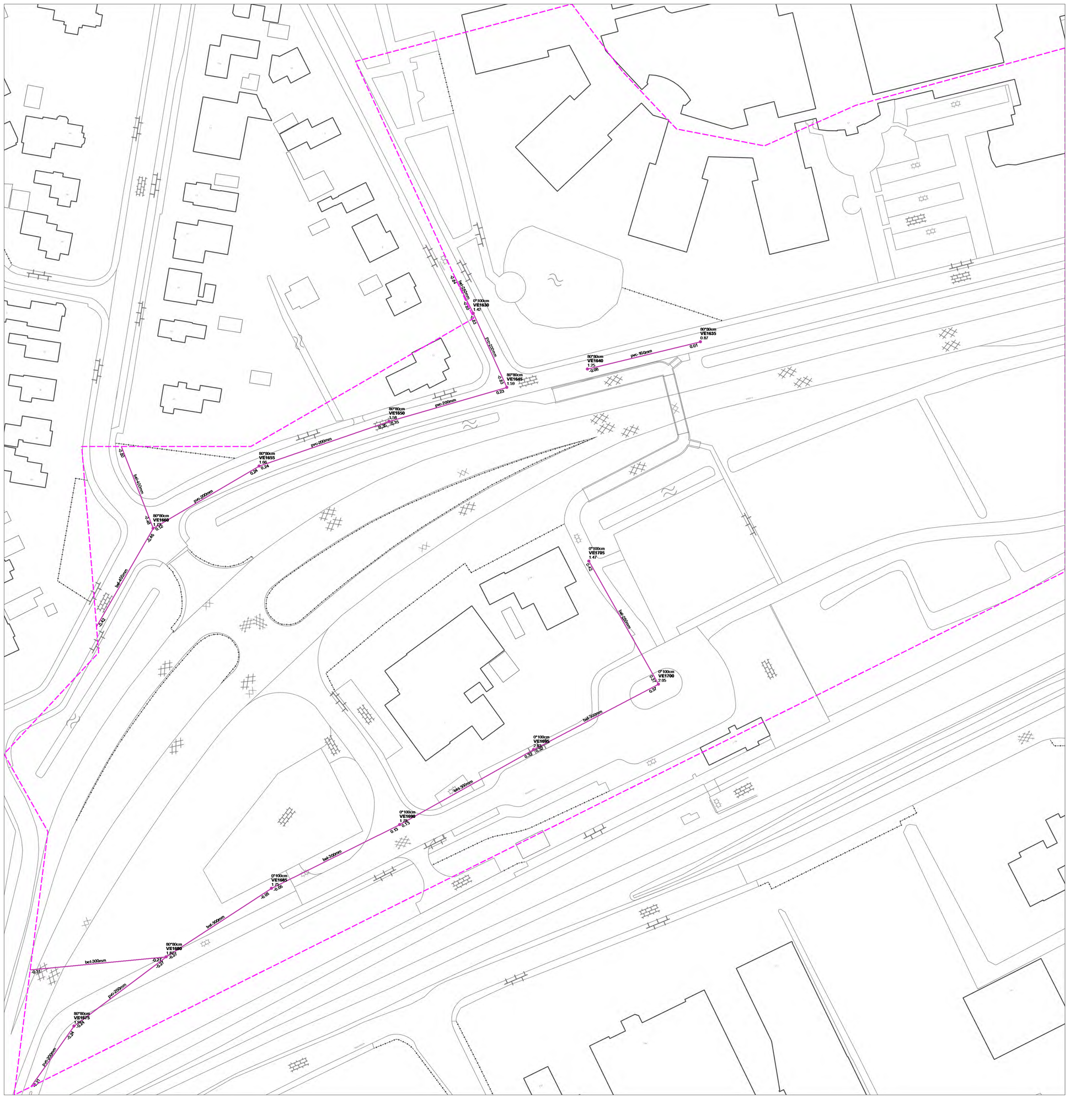
0881912211



Themakaart: dantumadiel riool vrijverval

Contact:
[redacted]
klic@dantumadiel.eu
[redacted]

Beschadigingsnummer:
140511
Storingsnummer:
140511

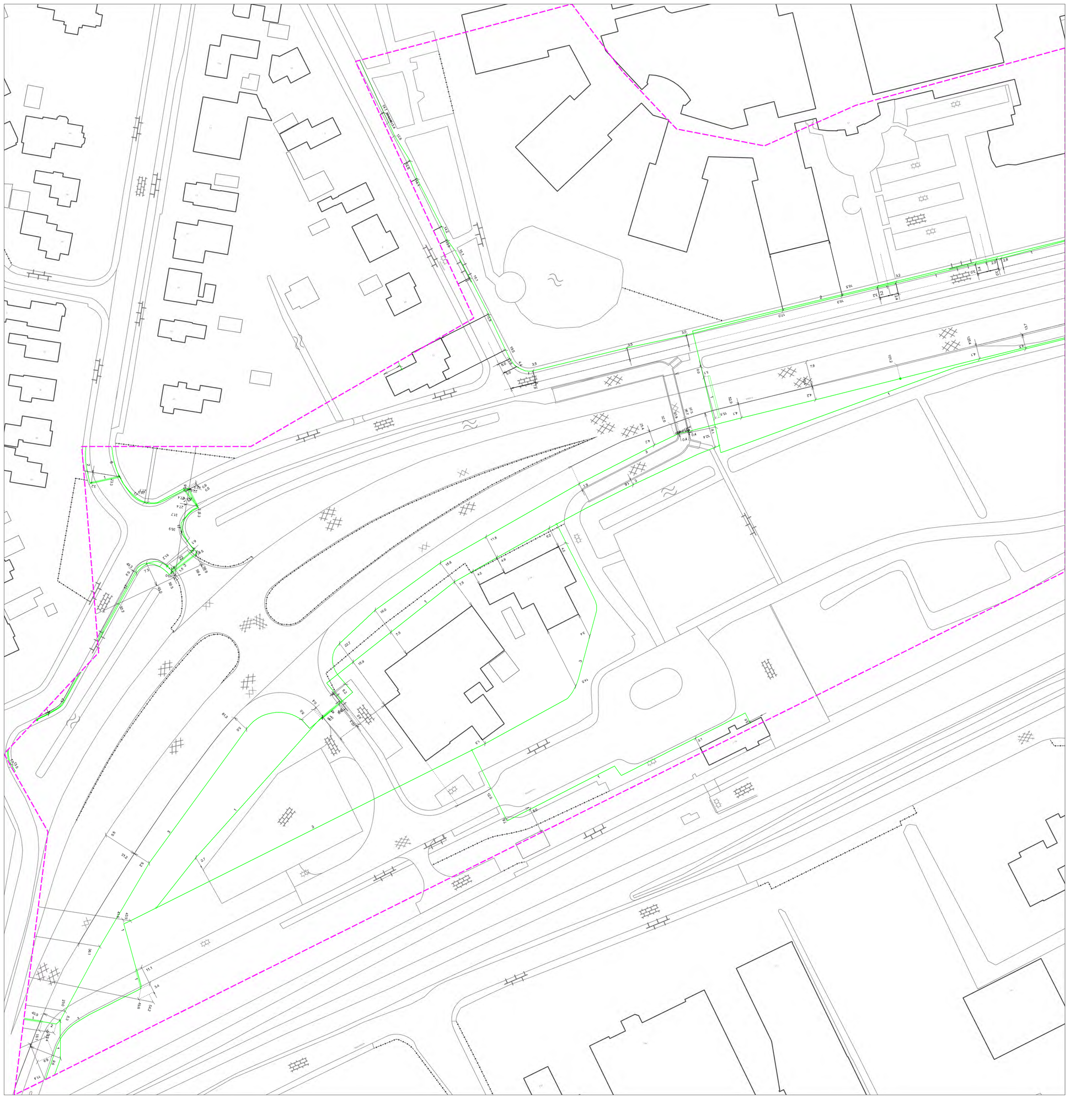


Themakaart: KPN datatransport

Contact:
KPN Klic-loket
orderintakeplan@kpn.com
(030) 255 33 34

Beschadigingsnummer:
0800 023 01 93
Storingsnummer:
0800 023 01 93

Toezichthouder(s):
KPN KLIC-loket
orderintakeplan@kpn.com
030-25 53334



50 m

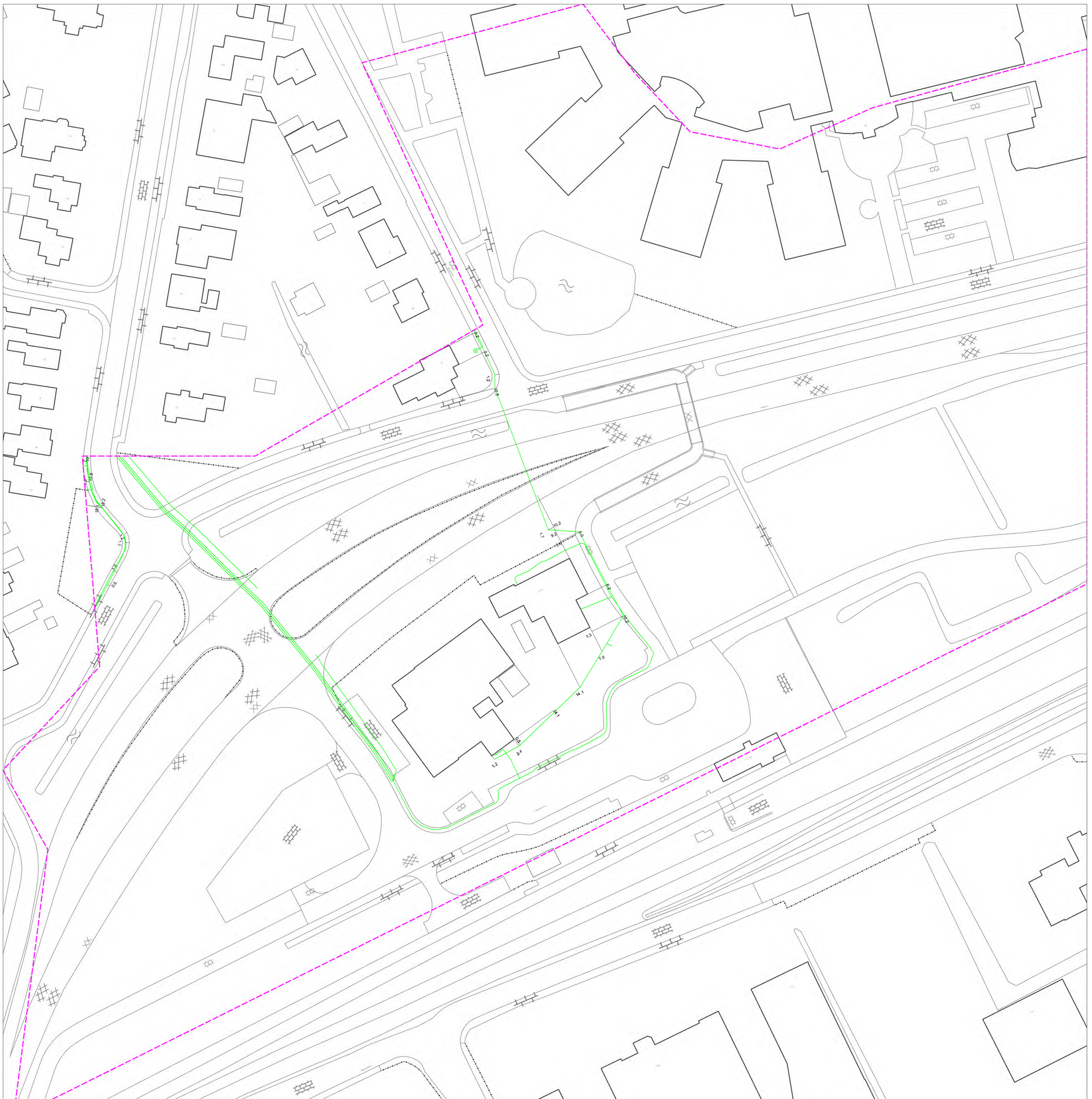
Themakaart: Kabelnoord datatransport

Contact:
Bedrijfsbureau Kabelnoord
klicaanvraag@kabelnoord.nl
(0519) 70 17 24

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:

Toezichthouder(s):
Bedrijfsbureau Kabelnoord
bedrijfsbureau@kabelnoord.nl
0519-701724



Themakaart: Stedin gas lage druk

Contact:
bedrijfsbureau Dokkum
klicdesk@stedin.net
0888956222

Beschadigingsnummer:
0888956222
Storingsnummer:
0888956222



50 m

Themakaart: Vitens water

Contact:
KLIC Vitens
klic@vitens.nl
0888846476

Beschadigingsnummer:

Storingsnummer:



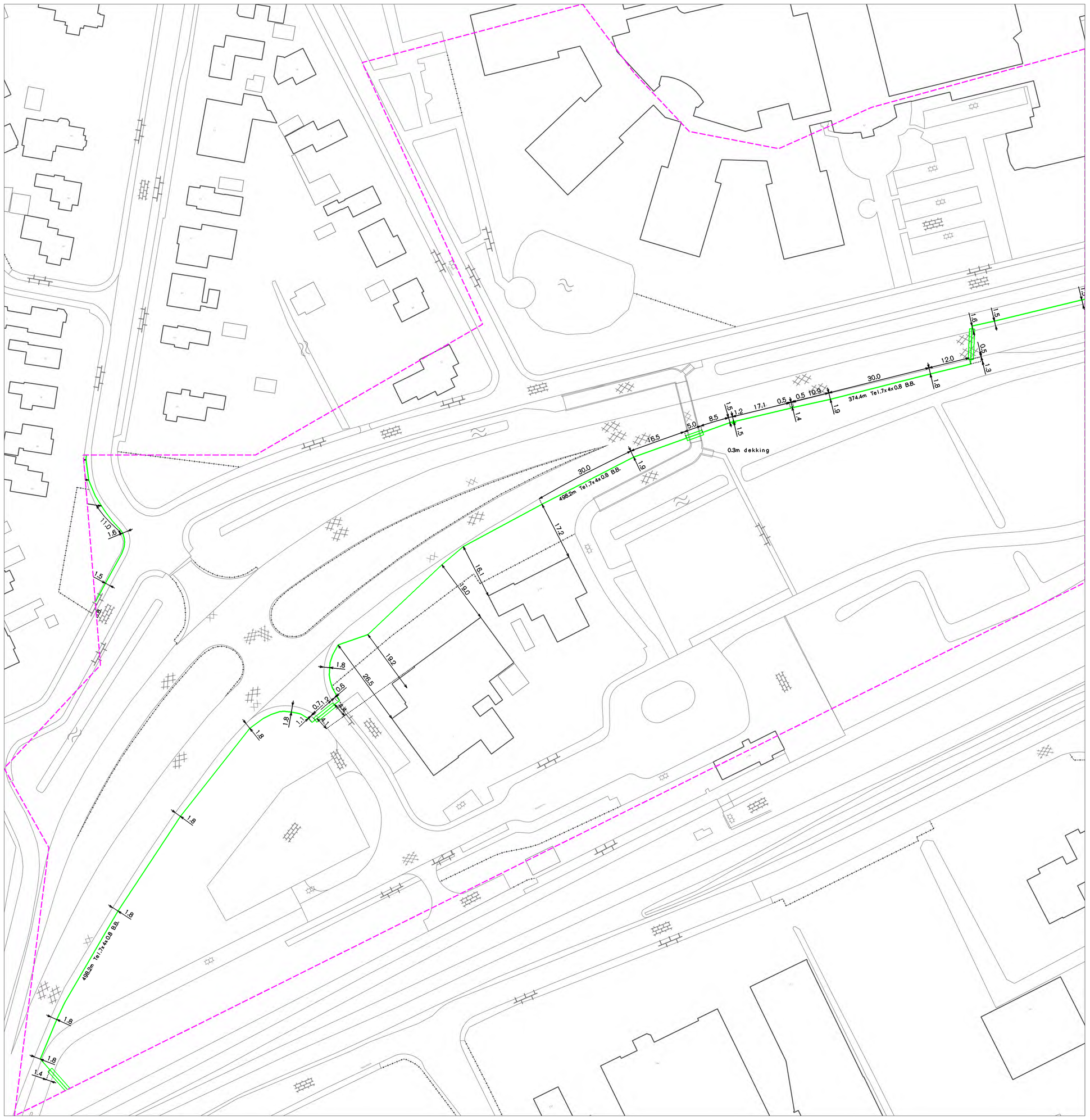
Klic-melding: **9807704754/10 17G336249 - 1**	Aanvraagdatum: **22-08-2017**	Blz 10 van 14

Themakaart: Ziggo Services datatransport

Contact:
Afdeling NI&C - Klic & Inlichtingen
klicnl@office.ziggo.nl
058-2348800

Beschadigingsnummer:
08002200022
Storingsnummer:
08002200022

Toezichthouder(s):
Ziggo Services
klicnl@office.ziggo.nl
0582348800



Themakaart: prorail laagspanning

Contact:
via RIGD Loket WION -Informatie-
[redacted]@prorail.nl
[redacted]

Beschadigingsnummer:
030-233 9672
Storingsnummer:
030-233 9672

Toezichthouder(s):
[redacted]
[redacted]@prorail.nl
[redacted]



Themakaart: prorail overig

Contact:
via RIGD Loket WION -Informatie-
[redacted]@prorail.nl
[redacted]

Beschadigingsnummer:
030-233 9672
Storingsnummer:
030-233 9672

Toezichthouder(s):
[redacted]
[redacted]@prorail.nl
[redacted]



Themakaart: prorail datatransport

Contact:
via RIGD Loket WION -Informatie-
[redacted]@prorail.nl
[redacted]

Beschadigingsnummer:
030-233 9672
Storingsnummer:
030-233 9672

Toezichthouder(s):
[redacted]
[redacted]@prorail.nl
[redacted]



Themakaart: prorail middenspanning

Contact:
via RIGD Loket WION -Informatie-
[redacted]@prorail.nl
[redacted]

Beschadigingsnummer:
030-233 9672
Storingsnummer:
030-233 9672

Toezichthouder(s):
[redacted]
[redacted]@prorail.nl
[redacted]



50 m

Bijlage 6 Advies externe veiligheid FUMO

FUMO
Omgevingsdienst Fryslân

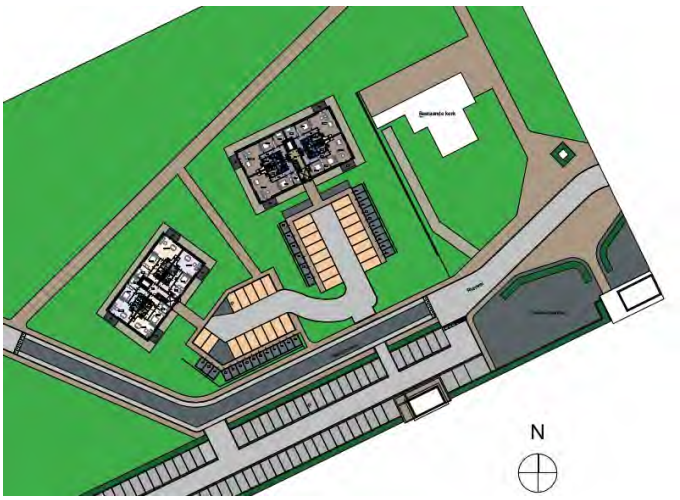
Advies EV realisatie 2 appartementengebouwen locatie Lotus Plaza, Stasjonswei Feanwâlden

gemeente Dantumadiel



Advies EV realisatie 2 appartementengebouwen locatie Lotus Plaza, Stasjonswei Feanwâlden

Gemeente Dantumadiel



Datum	:	1 september 2022
Kenmerk	:	2022-FUMO-0067668
Status	:	Concept
Versie	:	1

Inleiding
De gemeente Dantumadiel heeft in kader van het vooroverleg een project voor de realisatie van 2 woongebouwen aan de Stasjonswei te Feanwalden ontvangen. Op de locatie van het voormalige restaurant Lotus Plaza worden in het plan 2 woongebouwen met respectievelijk 12 en 14 appartementen gerealiseerd.
Voor de realisatie van dit project zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden.

Door de gemeente Dantumadiel is om een advies externe veiligheid gevraagd voor dit plan.
Het advies van de FUMO treft u hierbij aan.

Eindconclusie
Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

Het plangebied ligt deels binnen de letaliteitszones van een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. Beide woongebouwen lijken net buiten de 100% lelaliteitszone te worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen en opslagboxen in het plangebied liggen wel binnen de 100% letaliteitszone. Vanuit externe veiligheidsoogpunt is het ongewenst dat binnen een 100% letaliteitszone nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd, daar wordt in dit geval aan voldaan.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico dient ook het belang van de ontwikkeling meegewogen te worden.

Overeenkomstig artikel 12 lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet Brandweer Fryslân nog om advies gevraagd worden. Nadat het advies van Brandweer Fryslân is ontvangen zal het definitieve advies worden opgesteld.

Inventarisatie risicobronnen
Voor de inventarisatie van aanwezige risicobronnen, in de nabijheid van het plangebied, is de EV-signaleringskaart geraadpleegd, zie figuur 1.



Figuur 1: EV-signaleringskaart

De EV-signaleringskaart laat het volgende zien:
Ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. In figuur 1 wordt deze leiding met een rode stippellijn weergegeven. De blauw gestreepte lijnen geven de grens van de 100% letaliteitszones aan. De blauwe lijnen geven de grens van de 1% letaliteitszones (invloedsgebied) weer.

Verder zijn geen risicobronnen aanwezig, die in verband met externe veiligheid bij de beoordeling moeten worden betrokken.

Beperkt kwetsbaar object of kwetsbaar object
Op grond van artikel 1 lid 1b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in combinatie met artikel 1 lid 1, onder l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), worden de te realiseren woningen, gelet op de definitie, als kwetsbare objecten aangemerkt.

Conclusie
De te realiseren woningen moeten als kwetsbare objecten worden aangemerkt.

Hogedruk aardgastransportleiding
Omdat sprake is van een hogedruk aardgastransportleiding is het Bevb van toepassing. De letaliteitszones zijn specifiek met het rekenprogramma CAROLA berekend. De leiding heeft de volgende kenmerken:

Hogedruk aardgastransportleiding					
Eigenaar	Leiding-Naam	Diameter (mm)	Druk (bar)	1% Letaliteitszone (invloedsgebied) in (m)	100% Letaliteitszone in (m)
Gasunie	N-505-30	219	40	93	48

Tabel 1: Gegevens hogedruk aardgastransportleiding



Op grond van het Bevb moet externe veiligheid worden beoordeeld als een ruimtelijke ontwikkeling in het invloedsgebied van een buisleiding plaatsvindt. De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen deze afstand, hetgeen inhoudt dat er een risicoanalyse dient te worden uitgevoerd voor het transport van gevaarlijke stoffen door deze buisleidingen.

Op grond van het Bevb dient het ruimtelijke plan te worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6}, de belemmeringenstrook en dient het groepsrisico te worden beoordeeld.

Plaatsgebonden risico (PR) buisleidingen
Er wordt ter plaatse van het plangebied geen PR 10^{-6} contour rondom de leidingen berekend. Dit houdt in dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar.

Conclusie PR
Geconcludeerd kan worden dat het PR10^{-6} per jaar geen belemmering vormt voor dit plan.

Belemmeringenstrook
Conform artikel 14 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen geldt een belemmeringenstrook van ten minste 5 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. In artikel 5 lid b van de regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen dat voor buisleidingen voor aardgas met een druk van 16 tot en met 40 bar, in afwijking van artikel 14 lid 1 van het besluit, de belemmeringenstrook ten minste 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van die buisleiding, bedraagt.
Dit houdt in dat voor de aardgastransportleidingen van Gasunie een belemmeringenstrook van 4 meter van toepassing is.

Conclusie belemmeringenstrook
De belemmeringenstrook voor de aardgastransportleiding van Gasunie bedraagt 4 meter. De strook ligt buiten het plangebied en vormt voor dit plan dan ook geen belemmering.

Groepsrisico (GR)
Het invloedsgebied van de buisleiding N-505-30 bedraagt 93 meter vanaf de buisleiding. Het 100% letaalgebied bedraagt 48 meter vanaf de buisleiding. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied (1% letaliteitszone) maar buiten de 100% letaliteitszone van deze leiding (obv de nu beschikbare tekeningen).

Wanneer een plan in het invloedsgebied van een buisleiding ligt moet een verantwoording van het groepsrisico plaatvinden.
Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is voldoende als:
- het plan in het gebied tussen de 100% en de 1% letaliteitszone ligt (artikel 12, lid 3a Bevb);
- of de toename van het GR kleiner is dan 10% en het totale GR beneden 0,1 maal van de oriëntatiewaarde ligt (artikel 12, lid 3b Bevb juncto artikel 8 Revb).

Bij een beperkte verantwoording moeten de personendichtheid binnen het invloedsgebied, de hoogte van het GR, de bestrijdbaarheid/beperking van de omvang van een incident en de zelfredzaamheid worden betrokken.
Bij een volledige verantwoording moet naast bovengenoemde aspecten, ook gekeken wordt naar de maatregelen ter beperking van het GR, andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het GR in de nabije toekomst.

Aangezien het plangebied tussen de 100% en de 1% letaliteitszone ligt, is een beperkte verantwoording van het GR voldoende.

De hoogte van het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding is voor zowel de huidige situatie als voor de toekomstige situatie, na realisatie van het plan, met het rekenprogramma Carola, versie 1.0.0.52 berekend.

Voor de groepsrisicoberekening vormt de populatie afkomstig van de BAG-populatieservice (geraadpleegd op 30-08-2022) de basis voor de berekening. De populatie is geïnventariseerd binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Op 18-08-2022 hebben wij buisleidingdata van Gasunie ontvangen die nodig is voor de berekening van het groepsrisico.

In figuur 2 is voor de buisleiding het rekengebied in Carola weergegeven.



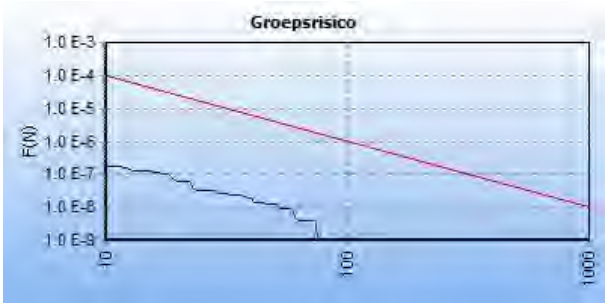
Figuur 2: Rekengebied buisleiding (donkerblauw). De zwarte lijn is de 1 % letaliteitsgrens. De rode lijn de 100% letaliteitsgrens.

Met opmerkingen [A1]: Deze figuur wil ik nog vervangen door 1 waar je exact kunt zien dat de geplande woongebouwen buiten de 100% letaliteitscontour staan. De kleinste 2 groene vierkanten geven nu geschetst de locaties van de woontorens weer.

Huidige situatie

Het plangebied heeft volgens het vigerend bestemmingsplan “Feanwâlden-Súd”, vastgesteld op 5 juli 2021 de enkelbestemming 'Horeca’. Voor de realisatie van het plan moet deze bestemming worden gewijzigd.

Voor het berekenen van de hoogte van het GR ter plaatsen van het plangebied is gerekend met de populatie afkomstig van de BAG-populatieservice. Het berekende groepsrisico voor de huidige situatie is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3: Groepsrisicocurve bestaande situatie.

In figuur 3 is te zien dat er in de huidige situatie sprake is van groepsrisico (blauwe lijn) en dat deze lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde (rode lijn).

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bouw van in totaal 36 woningen binnen de letaliteitszones mogelijk.

Voor het berekenen van de hoogte van het groepsrisico voor de toekomstige situatie is uitgegaan van een toename van 2.4 personen per woning[1], dus 36x 2.4 = 86,4 personen.

Het berekende groepsrisico voor de toekomstige situatie is in figuur 4 weergegeven.



Figuur 4: Groepsrisicocurve nieuwe situatie.

In figuur 4 is te zien dat er in de huidige situatie sprake is van groepsrisico (blauwe lijn) en dat deze lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde (rode lijn).
Uit vergelijking van figuur 3 en 4 blijkt dat het ehet GR afneemt. Dit komt doordat het huidige restaurant deels in de 100% letaliteitszone stond, terwijl de nieuwe woongebouwen hier buiten staan.

[1] *conform de "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" van november 2007*

Algemeen
Vanuit extern veiligheidsoogpunt verdient het de voorkeur dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied worden toegestaan, maar in elk geval niet binnen de 100% letaliteitszone.
Beide woongebouwen liggen binnen het invloedsgebied, maar buiten de 100% letaliteitszone.

Omdat de ontwikkeling een kwetsbaar object betreft en deze binnen de 1% en deels binnen de 100% letaliteitszone van een buisleiding wordt geprojecteerd, is de zelfredzaamheid van personen een punt van aandacht. De zelfredzaamheid heeft betrekking op de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (of in veiligheid gebracht te worden). Niet zelfredzame personen binnen een invloedsgebied van een risicobron zijn vanuit hulpverleningsperspectief onwenselijk.

Geadviseerd wordt het plan zodanig uit te voeren dat deze buiten de 100% letaliteitszone blijft**Verantwoording groepsrisico**

Zoals uit het bovenstaande blijkt, valt het plangebied binnen de 1% en deels binnen de 100% letaliteitszone van de buisleiding.
Aangezien het plangebied tussen de 100% en de 1% letaliteitszone ligt, is een beperkte verantwoording van het GR voldoende.
De verantwoording beperkt zich tot de onderstaande elementen a, b, e en f.

De wettelijke verplichte onderdelen:
a. de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleidingen(en) op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld;
b. het GR per km buisleidingen en de bijdrage ten gevolge van de vaststelling van het plan;
c. indien mogelijk de maatregelen ter beperking van het GR die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding;
d. nut en noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling;
e. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting waarop het besluit betrekking heeft; en
f. de mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de buisleiding(en) bevinden om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Advies Brandweer Fryslân
Op grond van artikel 12 lid 2 van het Bevb moet Brandweer Fryslân nog om advies worden gevraagd.
Omdat dit plan nog in het stadium van een vooroverleg is, is dit advies nu nog niet gevraagd.

Algemeen toetsingskader
Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

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.

Plaatsgebonden risico (PR)
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.

Groepsrisico (GR)
Dit 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.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

3. Basisnet
Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). Het basisnet is vastgelegd in onder andere de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.

5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Bijlage 7 Digitale watertoets

Normale procedure met advies in Wetterskip Fryslan

Algemene informatie

Aanvraag gestart	08-05-2023 15:04
Aanvraag ingediend	08-05-2023 15:56
Aanvraagnummer	00012930
Bevoegd gezag	Wetterskip Fryslan
E-mailadres	[redacted]@bugelhajema.nl
Naam aanvraag	Normale procedure met advies

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?	[redacted]
Wat is uw emailadres?	[redacted]@bugelhajema.nl
Wat is uw telefoonnummer?	[redacted]
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Nee
Namens wie vraagt u een watertoets aan?	Dhr. [redacted]
Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?	[redacted]@montagnebv.nl
Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?	[redacted]
In welke gemeente ligt het plan?	Dantumadiel
Is er contact geweest met de gemeente?	Ja
Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.	[redacted]
Wat is het emailadres van de contactpersoon?	[redacted]@dantumadiel.frl
Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?	Ja
Met hoeveel m2 neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?	1788
Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?	Nee
Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping oppervlaktewater?	Het planvoornemen ziet op 1788 m2 aan extra verharding in het plangebied. Dit overschrijdt de compensatieplicht vanaf 200 m2 in het stedelijk gebied waardoor compensatie nodig is. Tot op heden is er nog niets bekend over welke exacte compenserende maatregelen zullen worden toegepast. Nadere info in relatie tot watercompensatie en klimaatadaptatie krijgen in de nadere planuitwerking gestalte. Dit wordt te zijner tijd gemotiveerd in de plantoelichting van het bestemmingsplan, dat ter beoordeling zal worden voorgelegd aan Wetterskip Fryslân.
Geef aan wat er wordt uitgevoerd in het oppervlaktewater	keuzes: Graven
Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken?	Nee
Voeg een overzichtstekening toe van het plan	bestandsnaam: SO-S Situatie Variant 1.pdf

Omschrijving van het plan	Het planvoornemen heeft betrekking op de herontwikkeling van het wokrestaurant Lotusplaza ter plaatse van de Stasjonswei 1 in Feanwâlden. De bebouwing van het wokrestaurant wordt gesloopt. Vervolgens worden de gronden van het wokrestaurant wegbestemd door middel van een groenbestemming. Ten noorden van de voornoemde gronden worden 2 woongebouwen gesitueerd met de volgende kenmerken: - 12 huurappartementen (3 laags) - 16 koopappartementen (4 laags). Het plan biedt tevens kaders voor de bij de woongebouwen behorende parkeerplaatsen, ontsluiting en bergingen. Voor de nieuwbouw zijn voor de toename aan verharding de volgende uitgangspunten gebruikt: 345 m2 per woongebouw X 2 = 690 m2 112 m2 aan bergingen 650 m2 voor de ontsluiting 12 m2 voor de parkeerplaatsen. 28 parkeerplaatsen X 12 m2 = 336 m2 voor de te realiseren ontsluiting ----- + 1788 m2 Zoals eerder opgemerkt wordt in de nadere planuitwerking nader toegelicht welke compenserende maatregelen zullen worden getroffen.
Straat en nummer van het plan	Stasjonswei 1
Postcode en plaats van het plan	9269 PG Feanwâlden
Kadastraal adres	delen van de percelen: 4776, 4693. percelen 4692 en 4699 in geheel
Oppervlak van het plangebied in m2	8316
Tekening met de nieuwe situatie en/of compenserende maatregelen toename verharding/demping oppervlaktewater. Maximale bestandsgrootte te uploaden is 20 MB.	bestandsnaam: SO-S Situatie Variant 1.pdf
Heeft u aanvullende opmerkingen?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder ‘details’ van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de ‘toename verharding’. Kijk bij ‘Achtergrondinformatie’ wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

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

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de ‘Leidraad watertoets’ voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de ‘Leidraad Watertoets’ voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. 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. Meer informatie hierover kun je vinden op de Friese klimaatatlas

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

2. Advies aanbrengen toename verharding

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m2 in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m2 buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Achtergrondinformatie

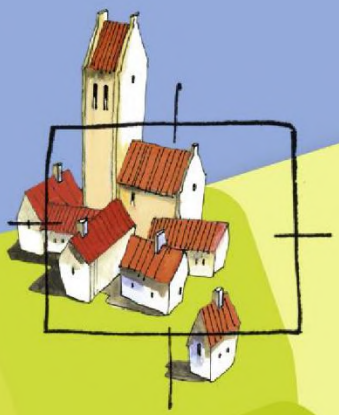
Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanmeldnotitie m.e.r. Feanwâlden - Herontwikkeling Juliusstrjitte



DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Aanmeldnotitie m.e.r. Feanwâlden -

Herontwikkeling Juliusstrjitte

DEFINITIEF

Inhoud
Rapport

13 december 2023
Projectnummer P001736

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Initiatiefnemer en bevoegd gezag 4

1.3 Planologische inpassing 4

1.4 Procedurele aspecten 5

1.5 Inhoudsvereisten aanmeldnotitie 5

2 Kenmerken van het project 6

3 Plaats van het project 8

4 Kenmerken van het potentiële effect 9

5 Conclusie 10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Montagne B.V. is voornemens om in het westelijke gedeelte van het stationsgebied van Feanwâlden (zie figuur 1) twee appartementengebouwen te realiseren. Momenteel is dit terrein bestemd als 'Groen'. Op basis van deze bestemming is de bouw en het gebruik van appartementen met de daarbij behorende parkeer en ontsluitingsvoorzieningen niet toegestaan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt middels een uitgebreide Wabo-procedure afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Bij een dergelijke procedure moet met een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond het voornemen om de woongebouwen te realiseren niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing wordt in het kader van de ontwikkeling opgesteld.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die betrekking heeft op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is in werking getreden op 7 juli 2017. Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r.

De activiteit die met dit project mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel 11.2 betreft het volgende:
"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- *een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
- *een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of*
- *een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer."*

De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Voorliggende aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER moet worden opgesteld.



Figuur 1. Begrenzing projectgebied

1.2 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

De gemeente Dantumadiel is het gevoegd gezag.

1.3 Planologische inpassing

Het projectgebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Feanwâlden-Súd', zoals vastgesteld op 5 juli 2021. Het projectgebied is volledig bestemd als 'Groen'. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van park en opgaand groen en grasperken. Ook zijn de gronden bestemd voor speelterreinen en speelvoorzieningen.

Aangezien het geldende bestemmingsplan alleen mogelijkheden voor het gebruik als groenvoorzieningen, speelterreinen en speelvoorzieningen biedt, is het gebruik voor wonen niet toegestaan.

Wokrestaurant Lotusplaza

Ondanks het feit dat de gronden van het nabijgelegen wokrestaurant Lotusplaza geen onderdeel uitmaken van het projectgebied, heeft de voorgenomen ontwikkeling wel een relatie met deze gronden. In de grondoverdracht tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is geregeld dat de bebouwing van het wokrestaurant gesloopt gaat worden en ook als zodanig opgeleverd wordt. Echter blijven de ter plaatse geldende planologische rechten wel van toepassing. De uitgebreide Wabo-procedure beoogt dus geen wijzigingen in de gebruiks- en/of bouwmogelijkheden van het wokrestaurant Lotusplaza.

1.4 Procedurele aspecten

Voor de m.e.r.-beoordelingsprocedure gelden de volgende stappen:

1. Het bevoegd gezag pleegt overleg met betrokken bestuursorganen en adviseurs en neemt daarna een beslissing (artikel 7.19 lid 3 Wm). Omdat het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is, is voor deze raadpleging geen wettelijke termijn opgenomen. Van belang is dat, indien de gemeente bevoegd gezag is, conform artikel 7.19 lid 1 Wm de beslissing voor de terinza-gelegging van het ontwerp besluit dient te worden genomen.
2. Het bevoegd gezag neemt een beslissing. Het bevoegd gezag houdt hierbij rekening met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu. Dit moet ook terugkomen in de motivering van de beslissing (zie artikel 7.17 derde en vierde lid Wm).
3. In de praktijk vindt de ter inzagelegging van het besluit doorgaans plaats bij het moederbe-sluit (zoals vergunning of bestemmingsplan). Dit is conform artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit milieueffectrapportage voor gevallen onder de drempelwaarde niet noodzakelijk.

Een m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt aangemerkt als een ‘beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit’. Dit betekent dat op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht tegen een m.e.r.-beoordelingsbesluit geen bezwaar- of beroep mogelijk is, tenzij deze beslissing de belanghebbende, los van het voor te bereiden besluit, rechtstreeks in zijn belang treft. Omwonenden worden daarbij volgens de jurisprudentie niet als "rechtstreeks belanghebbenden" aangemerkt. Voor alle niet rechtstreeks belanghebbenden geldt dat bezwaren over het m.e.r.-beoordelingsbesluit pas kunnen worden ingebracht bij de inspraak over het uiteindelijk te nemen besluit; hier dus de vaststel-ling van de omgevingsvergunning. Daarna voorzien de procedure ingevolge de Wet Milieubeheer (Wm) en artikel 8.1 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) nog in de mogelijkheid van beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5 Inhoudsvereisten aanmeldnotitie

Doel van een aanmeldnotitie ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze infor-matie over mogelijk relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij....'

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn (2014/52/EU). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongeval-len);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waar-schijnlijkheid van het effect).

2 Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn moeten de volgende aspecten in overweging worden genomen:

Criteria	**Beschrijving van de mogelijke effecten**	**Doorlopen m.e.r.-procedure noodzakelijk?**
Omvang van het project	Het projectgebied bevindt zich aan de noordzijde van het stationsgebied van Feanwâlden. Het gaat om de gronden gelegen aan de Juliusstrjitte en de Stinswei, ten noorden van het wokrestaurant Lotusplaza. Ten oosten van het wokrestaurant bevindt zich de Christelijk Gereformeerde Kerk Veenwouden. Het projectgebied wordt doorkruist door een fiets- en wandelpad dat vanuit de Stasjonwei aantakt op een wandel- en fietskruispunt ten noordoosten van het projectgebied. De totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt 5270 m^2.	Nee
Cumulatie met andere projecten	In de omgeving van het projectgebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend die kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten.	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.	Nee
Productie van afvalstoffen	Afvalstoffen komen vrij en/of ontstaan als gevolg van het gebruik van de woningen in het projectgebied. Bedrijfsafval wordt op de gebruikelijke wijze ingezameld en verwerkt.	Nee
Verontreiniging en hinder	Tijdens de aanleg van de woningbouw zullen er stikstof en fijnstofemissies ontstaan en ontstaat er een beperkte verkeersaantrekkende werking, doordat materieel dat ingezet wordt voor de bouw aan- en afgevoerd moet worden. Dit is echter niet dusdanig dat er sprake is van een m.e.r.-procedure. Met toename van verkeer door de ontwikkeling van het planvoornemen zijn er consequenties voor geluid en de luchtkwaliteit in de gebruiksfase. Dit leidt echter niet tot	nee

	relevante milieueffecten. Gelet op de omvang van het project, draagt de voorgenomen ontwikkeling slechts 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is de extra verkeersgeneratie dusdanig laag dat er geen sprake is van onevenredige geluidseffecten op de omliggende omgeving.	
Risico van ongevallen	Nabij het projectgebied bevindt zich een buisleiding van de Gasunie waarvan de 1%-letaliteitsgrens deels over de geprojecteerde woningen in het projectgebied is gelegen. Uit een berekening blijkt dat het groepsrisico afneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De realisatie van de woonfunctie in het projectgebied resulteert dan ook niet in een toename van het risico op ongevallen. Daarnaast veroorzaakt realisatie van de nieuwe woonfunctie zelf geen extra risico op ongevallen.	Nee

3 Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

Criteria	**Beschrijving van de mogelijke effecten**	**Doorlopen mer-procedure noodzakelijk?**
Het bestaande grondgebruik	Het projectgebied is momenteel in gebruik als grasveld. In de noordzijde is wat struikgewas met enkele bomen aanwezig.	Nee
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Het plangebied heeft door het huidige gebruik beperkte ecologische waarde. Gebieden met hogere natuurwaarden, zoals het Natura 2000-gebied 'Groote Wielen', liggen op minimaal 8 kilometer afstand van het projectgebied en worden door het planvoornemen niet negatief beïnvloed. Er bestaat namelijk geen directe ecologische relatie tussen het projectgebied, de aard van het project en de soorten waarvoor het Natura 2000-gebied als beschermd natuurgebied is aangewezen.	Nee
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu	Ten behoeve van dit project is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in het projectgebied geen beschermde soorten voorkomen. Er zullen geen effecten optreden, mits men zich aan de zorgplicht houdt. In de te slopen bebouwing van het wokrestaurant Lotusplaza kunnen mogelijk vleermuissoorten voorkomen. Dit onderzoek zal in het kader van de sloop van de bebouwing worden uitgevoerd. Op de locatie waar de appartementen worden gerealiseerd zijn geen effecten te verwachten.	Nee

4 Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Beschrijving van de mogelijke effecten	Doorlopen mer-procedure noodzakelijk?
Het bereik van het effect	De effecten als gevolg van het project zijn in hoofdzaak beperkt tot enkele tientallen meters. Met een AERIUS-berekening (december 2023) is aangetoond dat de activiteiten in de aanleg- en gebruiksfase niet leiden tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Gezien de aard en locatie van het plan zijn evenmin negatieve effecten op het NNN te verwachten.	Nee
Het grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is geen sprake van grensoverschrijdende milieueffecten.	Nee
De waarschijnlijkheid van het effect	De effecten duren zo lang het plangebied als zodanig in gebruik is. De effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen.	Nee

5 Conclusie

De studie is vormgegeven aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in de Wet milieubeheer en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu.

Het project is in zekere zin onomkeerbaar, maar in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief zeer geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure zinvol maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.- procedure niet noodzakelijk.

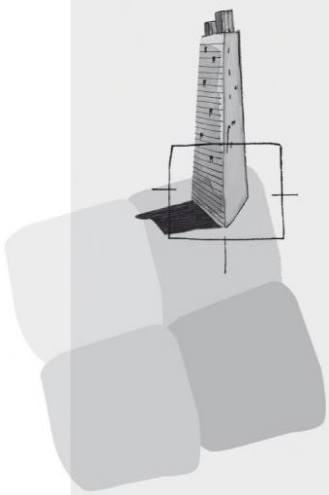
Voor de beoordeling of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is gebruik gemaakt van de ruimtelijke onderbouwing ‘Feanwâlden – Herontwikkeling Juliusstrjitte’ met onderliggende onderzoeken.

Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Opdrachtgever
Montagne B.V.

Projectnummer
P001736



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T 058-21 52 515
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Gearchiveerd: dinsdag 30 januari 2024 15:46:57
Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Verzonden: donderdag 11 januari 2024 13:41:15
Aan: [redacted]
Cc: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing aangepast -> Feanwâlden
Urgentie: Normal
Precisie: None

Goedemiddag [redacted],

Ten eerste nog de beste wensen voor 2024 aangezien we elkaar nog niet gesproken hebben!

Zie onderstaand de WeTranfer link met de aangepaste onderbouwing waarin jouw aangegeven punten zijn verwerkt.

Hopelijk is hiermee de volledige ruimtelijke onderbouwing akkoord.

*PS: is er al een principeakkoord op eventuele woningbouwontwikkeling op de Old Dutch locatie in De Westereen, of wat is hiervan de status?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted]>
Verzonden: donderdag 11 januari 2024 12:22
Aan: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Beste [redacted],

In antwoord op jouw vraag:

Via onderstaande link ontvang je de aangepaste onderbouwing. Ik ga ervan uit dat jij deze zelf met de gemeente deelt.

[redacted]

\itap3Met vriendelijke groet,
\itap4[redacted]
\itap3Adviseur voor de leefomgeving / projectleider (aanwezig maandag t/m donderdag)


\itap3 \itap5Balthasar Bekkerwei 76 \itap6T: 058-2152515
\itap58914 BE Leeuwarden \itap6M: 06-55552581
[redacted]\itap2
\itap3BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Verzonden: woensdag 10 januari 2024 10:45
Aan: [redacted]>; Meint van Dam <[redacted]>
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: FW: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden
Urgentie: Hoog

Goedemorgen [redacted]

In welk stadium zouden jullie de aangepaste rapportage aan ons kunnen toesturen?

We zouden de aangepaste rapportage graag bij de ingediende omgevingsvergunning aanleveren bij de gemeente.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Verzonden: vrijdag 22 december 2023 12:45
Aan: [redacted]>; [redacted]>
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: FW: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden
Urgentie: Hoog

Goedemiddag [redacted],

Zouden jullie onderstaande relatief kleine opmerkingen/aanpassingen nog in het rapport willen verwerken en vandaag bij ons op de mail te zetten?

Dan kunnen wij dit nog als aangepast stuk bij de omgevingsvergunningsindiening vandaag aanleveren.

Alvast bedankt voor de moeite!! En alvast hele fijne feestdagen toegewenst!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl

Van: [redacted]>
Verzonden: vrijdag 22 december 2023 12:30
Aan: '[redacted]>; [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Hallo [redacted],

Dank voor het toesturen van de (concept-eindversie) van de ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing is uitgebreid en helder verwoord. Enkele kleine opmerkingen heb ik wel. Deze kunnen wat mij betreft gaande de omgevingsvergunningaanvraag nog worden aangevuld.

- Figuur 1: wellicht goed om van de grenzen van het project-/plangebied aangegeven dat het de begrenzing ‘de globale ligging’ betreft. De grenzen van de over te dragen gronden worden namelijk vrij strak om de bebouwing e.d. gelegd
- Figuur 8: Beter wat uitzoemen totdat zowel de ligging van het bedrijventerrein als de projectlocatie in beeld zijn.
- In paragraaf 3.1.3 is de ladder voor duurzame verstedelijking beargumenteerd. Onder de tekst bij trede 3 zou ik nog benoemen dat het hierbij gaat om huurwoningen in de categorie ‘middenhuur’ en koopwoingen in het (relatief) goedkope segment. Nu wordt dat nog een beetje in het midden gelaten. (dit om met name te benadrukken dat het hier weliswaar gaat om vrije huur, maar qua prijsstelling zijn de huurappartementen relatief betaalbaar.
- In de paragraaf 3.3.2 staat een onjuiste tekst:
    - Is nu:De bij dit gebied behorende welstandscriteria zijn niet geschikt voor de voorgenomen woningbouw. Een beeldkwaliteitsplan is nodig voor ontwikkeling van het projectgebied waarin specifieke welstandscriteria dienen te worden opgenomen. Deze nieuwe welstandscriteria moeten ter aanvulling op de geldende welstandsnota worden vastgesteld zodat de juiste stedenbouwkundige toetsing bij verdere planontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden.
    - Wordt: op basis van hoofdstuk 1 van de welstandsnota geldt dat het grondgebied welstandsvrij, met uitzondering van bestemmingen/functies anders dan wonen. Om die reden behoeft dit plan niet te worden onderworpen aan een welstandstoets. Oftewel; is welstandvrij.

- Aanmeldnotitie mer. Sloop is onlosmakelijk met het project verbonden dus tabel hoofdstuk 2 moet ook de sloop van Lotusplaza benoemd worden (dit genereert o.a. ook afvalstoffen). Dit graag nog aanvullen in de aanmeldnotitie. Hoofdstuk 2.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Team Dantumadiel

[redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: maandag 18 december 2023 09:33
Aan: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>; [redacted]>
CC: [redacted]>
Onderwerp: RE: FUMO Rapport plus conclusie(s) akoestische onderzoek(en) Feanwâlden

Goedemorgen [redacted],

Hierbij sturen wij de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Juliusstrjitte in Feanwâlden toe.

Alle informatie is hierin verwerkt. In het kader van het wettelijk vooroverleg dient nog het advies van de brandweer met betrekking tot het groepsrisico te worden gevraagd.

[redacted]

\itap3Met vriendelijke groet,
\itap4[redacted]
\itap3Adviseur voor de leefomgeving / projectleider (aanwezig maandag t/m donderdag)


\itap3 \itap5Balthasar Bekkerwei 76 \itap6T: 058-2152515
\itap58914 BE Leeuwarden \itap6M: 06-55552581


\itap2

\itap3BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Gearchiveerd: woensdag 31 januari 2024 13:51:20
Van: [redacted]
Aan: '[redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling' [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling
Onderwerp: RE: 'Concept' uitnodigingsbrief bewoners Feanwalden, graag beoordelen.
Urgentie: Normal
Precisie: None

Hoi [redacted],

Goed voorstel. Goed kort, maar ik heb nog even de plaats van ontwikkeling toegevoegd. En het woord inloopavond nog even geel gemaakt. Ga je op de avond voor alleen inloop? Gezien de aard van de ontwikkeling lijkt het me op zich ook goed om te starten met een korte presentatie, waar je de belangrijkste punten van het plan benoemt.

Geachte bewoner van Feanwalden,

Op initiatief van Montagne Advies en Ontwikkeling is in overleg met de gemeente Dantumadiel gewerkt aan een mooi plan van 16 betaalbare koopappartementen en 12 huurappartementen voor de middenhuur, direct ten noordwesten van het station Feanwâlden. In de beoogde situatie maakt 'Lotus Plaza' plaats voor twee woongebouwen. Hiermee voorzien we in de behoefte aan woonruimte die er binnen de gemeente is.

Uiteraard willen we ons enthousiasme delen en u meenemen in het ontwerp en het verdere proces.

We nodigen u uit voor een inloopavond die plaats zal vinden op ……. om …… in het buurthuis van Feanwalden(?)

De gemeente en Montagne Advies en Ontwikkeling staan u dan te woord over dit project. U kunt zich aanmelden voor deze avond via onderstaand mailadres onder vermelding van uw naam en adres. en telefoonnummer?? Graag tot ziens op ……. (datum).

Van: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Verzonden: maandag 30 oktober 2023 16:44
Aan: [redacted]>
CC: [redacted] | Montagne Advies en Ontwikkeling <[redacted]>
Onderwerp: 'Concept' uitnodigingsbrief bewoners Feanwalden, graag beoordelen.

Goedemiddag [redacted],

Zou jij de uitnodigingsbrief, zie bijlage, door willen nemen?

Graag horen wij of dit akkoord is voor de gemeente om op deze manier een dergelijke uitnodiging te versturen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Montagne Advies en Ontwikkeling

Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen

0529-478150

www.montagnebv.nl