

Bestemmingsplan De Bouwen



V A S T G E S T E L D

Bestemmingsplan De Bouwen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

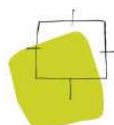
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

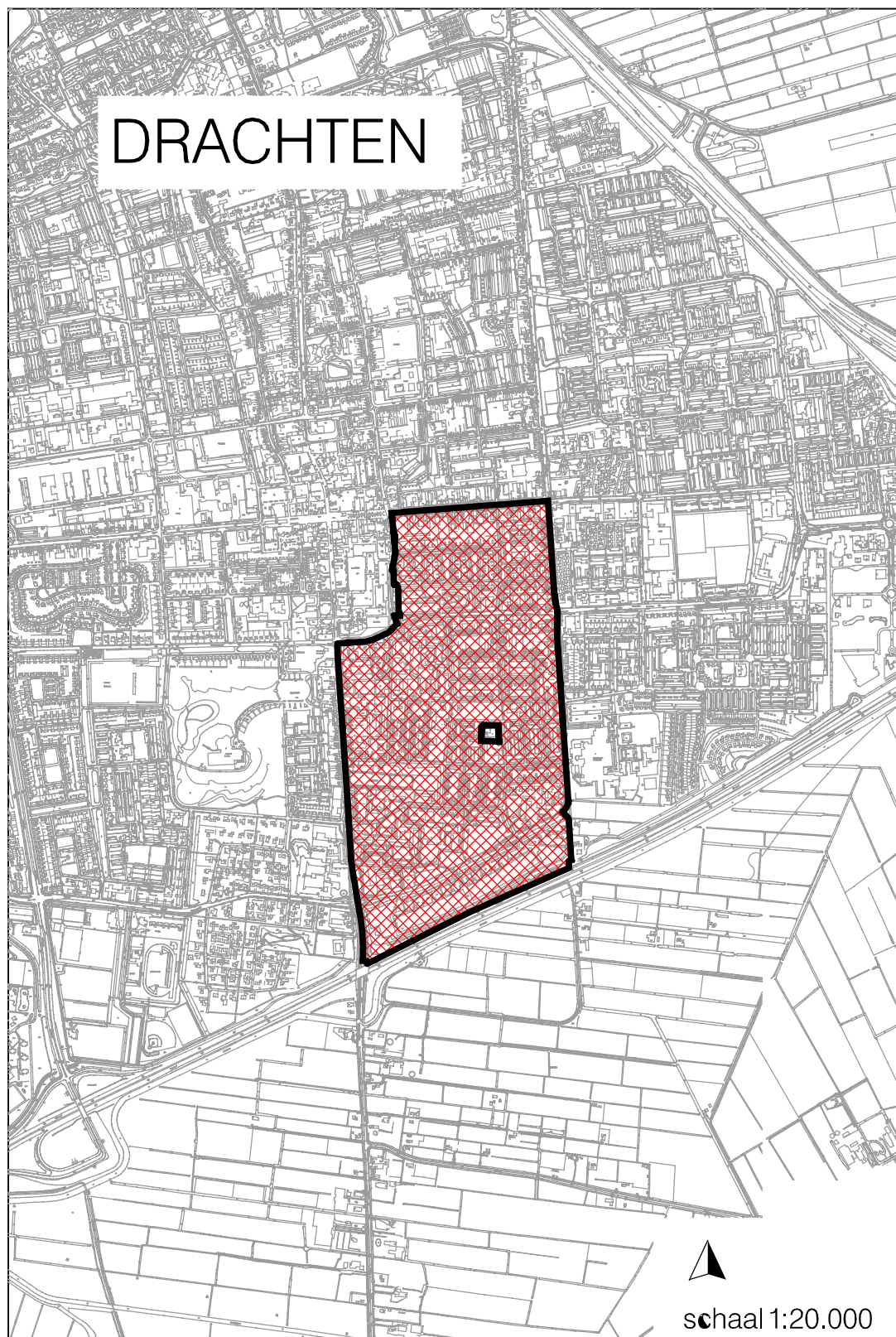
9 maart 2010

Projectnummer 232.00.05.20.00



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan
"De Bouwen" betrekking heeft.



Gemeente Smallingerland
Nummer: 232.00.05.20.00

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	14
3.2.1	Woonplan 'nieuwe stijl'	14
3.2.2	Welstandsnota Smallingerland, 2004	15
3.2.3	Notitie Beroep aan huis (concept), 2004	17
3.2.4	Ruimtelijk detailhandelsbeleid, 2002	18
3.2.5	Integraal Horecabeleid gemeente Smallingerland, 2007	19
3.2.6	Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP), 1996	19
3.2.7	Parkeerbeleidsplan Drachten, 2004	20
3.2.8	Uitvoeringsprogramma Milieu en Bouwen 2009	21
3.2.9	ISV-nota "Aan de slag met stedelijke vernieuwing"	21
3.2.10	Wijkvisie De Bouwen	22
3.2.11	Stedenbouwkundige visie De Bouwen 31-10-2008	23
3.3	Waterbeleid	25
4	Planologische randvoorwaarden	29
4.1.1	Archeologisch onderzoek	29
4.1.2	Akoestisch onderzoek	32
4.2	Luchtkwaliteit	33
4.3	Externe veiligheid	34
4.4	Ecologisch onderzoek	36
4.5	Waterparagraaf	40
5	Planbeschrijving	41
5.1	Beheergebieden	41
5.2	Ontwikkelingsgebieden	42

6	Juridische toelichting op de planregels	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Plansystematiek	48
6.3	De bestemmingen	49
6.4	Handhaving	53
7	Uitvoerbaarheid	55
7.1	Economisch	55
7.2	Maatschappelijk	55
	7.2.1 Overleg	55
	7.2.2 Inspraak	61

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

De gemeente Smallingerland is op dit moment bezig een groot deel van haar bestemmingsplannen te herzien en aan te passen aan de bestaande situatie en wetgeving. Ook de ontwikkelingen van de achterliggende periode worden hierin opgenomen alsook het nieuwe ruimtelijk beleid van onder andere de provincie en de gemeente. Bij deze herziening is het streven van de gemeente om het aantal bestemmingsplannen te verminderen. Verschillende bestemmingsplannen worden herzien door één nieuw bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is zo'n nieuw bestemmingsplan, voor de wijk De Bouwen.

De gemeente heeft voor de herziening van de bestemmingsplannen een gemeentelijk handboek opgesteld. Het doel hiervan is om eenduidig richting te geven aan het opstellen van bestemmingsplannen in de gemeente en om zoveel mogelijk in vergelijkbare situatie eenzelfde beleid toe te passen. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig het handboek opgesteld.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om een goede basis te bieden voor het ruimtelijke beheer van het plangebied en voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen in de komende tien jaar. Het streven is daarbij gericht op eenvoud en duidelijkheid. Het plan moet dus enerzijds voldoende informatie bieden en anderzijds bondig zijn. Dit betekent dat de gemaakte keuzen in het bestemmingsplan duidelijk worden omschreven. Het bestemmingsplan is zo opgesteld dat het zowel gebruikt kan worden als digitaal bestemmingsplan alsook als een analogo bestemmingsplan.

1.2

Begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de wijk De Bouwen, in het zuiden van Drachten. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Zuidkade in het noorden, de Zuiderdwarsvaart in het oosten, de A7 in het zuiden en de Burgemeester Wuiteweg, het Van Knobelsdorffplein en De Drift in het westen. Het plangebied is aangegeven op het kaartje, voorafgaand aan de toelichting.

1.3

Vigerende bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan De Bouwen worden verschillende vigerende bestemmingsplannen (deels) herzien. Het betreffen de volgende plannen:

1. Bestemmingsplan De Bouwen, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 april 1974 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 mei 1975;
2. Bestemmingsplan Van Knobelsdorffplein met omgeving, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 januari 1990;
3. Bestemmingsplan Woonwagenlocaties Drachten, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 juli 1992;
4. Bestemmingsplan Martin Luther Kingsingel, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 september 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 maart 1996;
5. Bestemmingsplan De Bouwen 1974, 1e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 mei 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 september 1996;
6. Bestemmingsplan Wateras De Bouwen, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 april 2009.

Het laatstgenoemde plan is integraal opgenomen in het voorliggende plan. Daarnaast is een apart bestemmingsplan opgesteld voor de locatie 'garage Lammers' aan de Bouwakker. Deze locatie maakt geen deel uit van het voorliggende plan.

1.4

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk komt de huidige situatie in het plangebied aan de orde. Vervolgens wordt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. Daarna komen de verschillende milieuaspecten en overige randvoorwaarden aan de orde. In hoofdstuk 5 worden de voorgestane ontwikkelingen beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de juridische vorm van het plan en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot komen de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de orde.

Huidige situatie

2

Het plangebied omvat verschillende ruimtelijk min of meer samenhangende gebieden:

- De randzone van het centrum aan de noordoostkant van het plangebied.
- De linten, grotendeels langs de randen van het plangebied, deels onderdeel van de historische ruimtelijke structuur van Drachten.
- De stadsrandzone met grootschalige detailhandel aan de zuidrand van Drachten.
- De woongebieden tussen de linten, grotendeels planmatig gerealiseerd.
- Het Reidingspark als meer grootschalig groenelement aan de noordkant van het plangebied.

In het navolgende wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele kenmerken van deze gebieden.

Randzone centrum

De noordwestkant van het plangebied grenst aan het Raadhuisplein. De bebouwing aan de noordzijde van de Berglaan omvat een grote parkeergarage, een busstation en kantoorbebouwing in meerdere lagen, deels met bovenwoningen. Het gebied is in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw ingericht en heeft vooral een functioneel karakter, waarbij de verkeersfunctie sterk domineert. Het gebied zal bij de komende herinrichting van het gebied rond het Raadhuisplein geen ingrijpende wijzigingen ondergaan.

De hoek van Burgemeester Wuiteweg en Berglaan maakt in feite nog deel uit van het centrumgebied met kantoorbebouwing en een horecabedrijf. De rotonde ter hoogte cultureel centrum De Lawei geniet landelijke bekendheid door zijn inrichting zonder verkeersborden op basis van de principes van Shared Space van verkeerskundige Hans Monderman.



Figuur 1. Het gebied in het noordwesten van het plangebied

De linten

Het plangebied wordt omringd en deels doorkruist door structuurbepalende wegen met daaraan bebouwing. Daarbij gaat het in de eerste plaats om linten die deel uitmaken van de historische assenstructuur van Drachten: de Zuidkade, de Zuiderdwarsvaart en de Burgemeester Wuiteweg. Zuidkade en Zuiderdwarsvaart waren tot omstreeks 1960 kanalen, die in de 17de eeuw zijn gegraven voor de afvoer van turf uit het oostelijk van Drachten gelegen veengebied. In de jaren '60 zijn deze kanalen gedempt en als brede verkeerswegen ingericht. De bebouwing langs de Zuidkade stamt grotendeels uit de 19de en begin 20ste eeuw en bestaat uit individuele panden met voornamelijk één of twee bouwlagen met een kap haaks op de weg, die min of meer aaneen zijn gebouwd. Veel oudere panden zijn de afgelopen decennia vervangen of ingrijpend verbouwd. Aan de Zuidkade zijn vanouds veel kleine bedrijven en winkels gevestigd. Na 1960 hebben de Noord- en Zuidkade een functie gekregen als uitgaansgebied, waarbinnen de horeca zich sterk heeft ontwikkeld. In de jaren '90 heeft het gebied een meer op de verblijfsfunctie gerichte inrichting gekregen.



Figuur 2. Het zuidelijke deel van de Zuiderdwarsvaart
(Bron: Virtual Earth)

De bebouwing langs de Zuiderdwarsvaart heeft veel van zijn oorspronkelijke karakter verloren. In zuidelijke richting neemt het aandeel oudere panden af. De woonfunctie domineert, maar in de oudere bebouwing aan het noordelijke deel van de weg zijn ook enkele kantoren en bedrijven gevestigd. De oudere bebouwing heeft in het algemeen één bouwlaag met een kap haaks op de weg. De nieuwere bebouwing bestaat vooral uit twee-onder-één-kapwoningen met een kap evenwijdig aan de weg. Aan de zuidoostzijde bevindt zich buiten het plangebied ziekenhuis Nij Smellinghe. De Zuiderdwarsvaart heeft een dominante verkeersfunctie als onderdeel van de 'binnenrondweg' in Drachten.

Ook aan de Burgemeester Wuiteweg zijn vooral woningen gesitueerd en daarnaast kantoren, maatschappelijke instellingen (school, kerk) en bedrijven. De woningen hebben meestal één bouwlaag met een kap haaks op de weg. Bij de niet-woonbebouwing komen ook andere bouwvormen voor. Historisch element is de Zuiderbegraafplaats. De Burgemeester Wuiteweg is een belangrijke ontsluitingsweg van het centrum vanuit zuidelijke richting.

De Berglaan heeft na de Tweede Wereldoorlog een belangrijke ontsluitende functie gekregen: deze weg vormt de (zuid)oostelijke toegangsweg van het centrumgebied die via De Splitting naar de Wâldwei/A7 leidt. Langs de weg is sprake van een mix van oudere en nieuwere bebouwing. De oudere woonhuizen hebben één bouwlaag met een kap haaks op de weg. Langs het centrale deel van de weg tegenover het Reidingspark staat een markant flatgebouw. Ten oosten daarvan is een kerkgebouw gesitueerd en zijn diverse medische en maatschappelijke instellingen gevestigd.

Gebied met grootschalige detailhandel

De Zuiderdwarsvaart sluit aan op de Martin Luther Kingsingel aan de zuidrand van het plangebied. Hier is in de jaren '90 van de vorige eeuw een grootschalige concentratie van zogenoemde volumineuze detailhandel verrezen: bouwmarkten en woninginrichtingswinkels. Het gaat om een geplande ontwikkeling, waarbij de winkels in een langgerekt bouwvolume een plek hebben gekregen. Voor de winkels ligt een groot parkeerterrein. Aan de noordzijde van de weg zijn woonflats gesitueerd, deels met een zorgfunctie (Servotel, Serviceflat op hoek met Burgemeester Wuiteweg). Het Servotel is met 14 woonlagen het hoogste gebouw in de omgeving.



Figuur 3. Bundeling van winkels aan de Martin Luther Kingsingel (Bron: Virtual Earth)

Woongebieden

In het gebied komen woongebieden met een sterk uiteenlopend karakter voor. De oudste woningen zijn gesitueerd aan de linten, maar daarnaast bevinden zich ook vooroorlogse woningen aan onder meer het Hornleger, de Fabriekslaan en het Burefen. Daarbij gaat het om woningen met één bouwlaag en een steile kap haaks op de weg, deels met nog de oorspronkelijke diepe achtertuinen.

In het noordelijk deel van het gebied tussen Zuidkade en Berglaan bevinden zich uitbreidingswijken uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Het gaat daarbij vooral om rijenwoningen met twee bouwlagen en een kap. De woningen aan De Meent en omgeving zijn in een ruime groene setting gesitueerd. Vooral de kwaliteit van de oudere huurwoningen in het oostelijk deel (onder meer Ureterperend, Wilpsterend) laat te wensen over.



Figuur 4. Oost-westlinten langs de Berglaan, Hornleger en Fabriekslaan (van noord naar zuid) (Bron: Virtual Earth)

In het deel van De Bouwen ten zuiden van de Fabriekslaan en ten oosten van het Burefen zijn eveneens veel oudere rijenwoningen uit de jaren '60 van de vorige eeuw gesitueerd. De betreffende woningen zullen in de komende decennia aan de huidige wooneisen moeten worden aangepast. In de strook tussen Burefen en Burgemeester Wuiteweg is sprake van een menging van functies, met zowel woningen, maatschappelijke instellingen en bedrijven. Specifieke elementen met een groot ruimtebeslag zijn de verzorgingstehuizen/wonen-met-zorgcomplexen Súderhiem, Rispinge en Warrenhove, maar ook de oude ambachtsschool met bijgebouwen aan de Burgemeester Wuiteweg.



Figuur 5. Súderhiem (links de Burgemeester Wuiteweg) (Bron: Virtual Earth)

Reidingpark

Het enige wat grotere groengebied in het plangebied is het Reidingpark. Het park is aan drie zijden (noord, oost, zuid) omringd door een gracht en heeft in het midden een vijver, die tot halverwege het park loopt. Aan de westzijde is het park toegankelijk via een plein, aan de noord- en zuidzijde ligt een bruggetje over de gracht. Aan de oostzijde van het park ligt een berg. Rond de berg en ten noorden en zuiden van de vijver staan grote bomen welke een bosachtige omgeving creëren. Langs de randen van de vijver, om en over de berg liggen wandelpaden. Het park met de berg, grachten en vijver is reeds in 1832 op kadasterkaarten ingetekend. De huidige inrichting dateert van rond 1960 toen Ir. H. Otto, landschapsarchitect van de gemeente een plan tot verbetering van het park ontwierp, nadrukkelijk gericht op het behoud en onderhoudsvriendelijk maken van de berg. In het verleden zijn enkele sport- en speelvoorzieningen aangebracht in het park, maar deze worden nauwelijks gebruikt.

Voor het Reidingpark is een herontwikkelingsplan opgesteld, gericht op het behoud van het park en op verbetering van de recreatieve waarde ervan. In samenhang met de aanleg van een 'wateras' door het hart van De Bouwen wordt tevens de waterhuishoudkundige situatie verbeterd. Hiervoor is een apart bestemmingsplan opgesteld. De procedure voor dit bestemmingsplan is inmiddels afgerond.



Figuur 6. Reidingpark (Bron: Virtual Earth)

In dit hoofdstuk is ingegaan op het ruimtelijk beleid dat als kader dient voor het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij komt onder andere het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod alsook het beleid van het waterschap. Dit beleid is afgestemd op het rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening. Gezien het abstractieniveau van het rijksbeleid en het karakter van het bestemmingsplan, wordt het in dit kader dan ook niet noodzakelijk geacht nog apart aandacht te besteden aan het rijksbeleid.

3.1

Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder andere neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007. In aansluiting op het tot dan toe vigerende Streekplan Friesland 1994, wordt het beleid ten aanzien van sterke steden en een vitaal platteland in het nieuwe streekplan voortgezet. In het nieuwe streekplan wordt gekozen voor zes Stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum van Drachten, die samen het stedelijk netwerk van Fryslân vormen. De stedelijke centra wordt ontwikkelingsruimte geboden om opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. Daarbij dient ongebreidelde groei zoveel mogelijk te worden voorkomen, maar zal het beleid in eerste instantie gericht moeten zijn op de kwaliteiten en ruimtelijke mogelijkheden van het bestaande bebouwde gebied. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal.

Concentratie van woningbouw zal plaats moeten vinden in de bundelingsgebieden van de zes stedelijke centra. Hiermee wordt voldoende schaal en massa voor sterke steden en een voldoende draagvlak voor stedelijke voorzieningen nagestreefd. Daarnaast wordt ingezet op een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook de hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden. Met de versterking van het wonen in de steden zal de druk op het platteland verminderd moeten worden. In het landelijke gebied zullen kleinere kernen zich daardoor meer kunnen richten op de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid kan zo zoveel mogelijk behouden blijven.

In de bundelingsgebieden moet een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar zijn. Aandacht daarbij gaat in ieder geval uit naar de realisering van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere segment en het middensegment in zowel de koop- als huursector.

Voor Drachten specifiek geeft het streekplan aan dat de groeiambities van de stad afgestemd moeten worden op de reële behoefte van wonen en werken. Speciale aandacht bij de verdere ontwikkeling van Drachten moet uitgaan naar een versterking van de samenhang tussen het bestaand stedelijk gebied en het centrum. Voor de stedelijke uitbreidingen is volgens de provincie ruimte aan de oostzijde van Drachten.

Het Streekplan Fryslân heeft de status van structuurvisie conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

Woonplan 'nieuwe stijl'

In het Woonplan 'nieuwe stijl' (vastgesteld bij raadsbesluit van 10 januari 2006) wordt het woonbeleid van de gemeente Smallingerland voor de periode 2005-2015 beschreven. De beleidsdoelen van dit woonbeleid kunnen worden verdeeld in strategische doelen (met een duurzaam karakter), tactische doelen (die een uitwerking vormen van de strategische doelen) en de operationele doelen (korte termijn doelstellingen).

Strategische en tactische doel is onder meer dat er een voldoende aanbod voor doelgroepen is, met speciale aandacht voor starters, lagere inkomensgroepen en de vergrijzende bevolking. Een deel van de woningbouw zal blijven gericht op mensen van elders. Een speerpunt is verder verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, zowel in Drachten-centrum als elders in de kern, door bijvoorbeeld het bouwen op inbreidings- en herstructureringsplekken.

Het woonplan vormt een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke plannen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient aldus getoetst te worden of de nieuwbouwplannen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen het woonplan. Voor een evenwichtiger verdeling van de woningproductie binnen de lokale en regionale woningmarkt is de komende jaren een gemeentelijke regie onontbeerlijk. De planologische bouwruimte voor woningen dient op een verantwoorde wijze ruimte te geven aan regionale en gemeentelijke ambities, passend binnen de kwantitatieve afspraken met provincie Fryslân, zonder dat onevenredige concurrentie ontstaat tussen gemeenten en tussen regio's.

In de wijk De Bouwen is de bouw van de in de tabel hierna opgenomen woningen voorzien. De tabel is opgesteld op basis van de Wijkvisie De Bouwen.

Deelproject	Jaar van oplevering							Totaal
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Reidingpark					6			6
Klaverweide			21		18	33		72
Woonzorg Zuid (Noord)		6						6
Tuincentrum		6						6
Dracham			14					14
Centrale as			25	25				50
Sloop				-20	-16			-36
Totaal								118

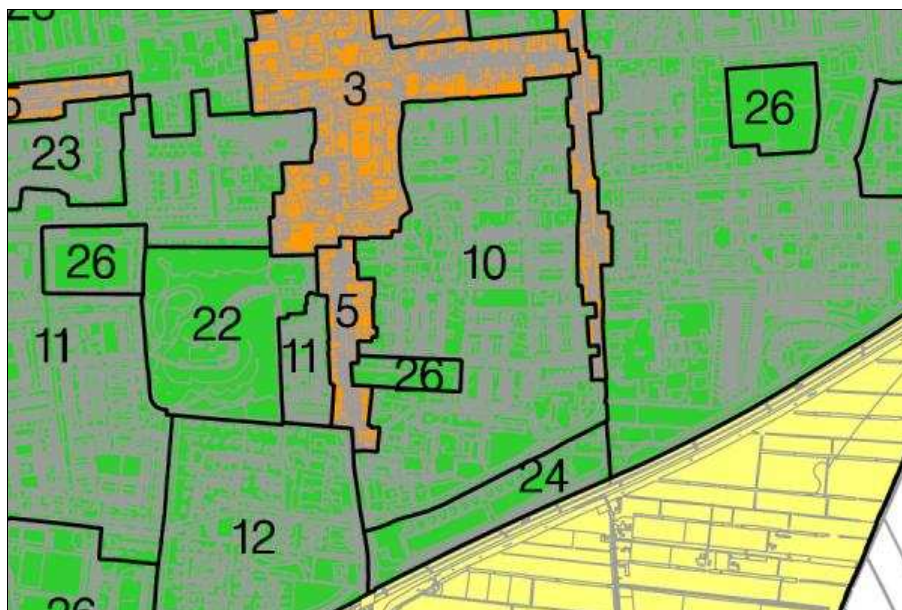
3.2.2

Welstandsnota Smallerland, 2004

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente. Het welstandsbeleid van de gemeente is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid moet zorgen voor een aantrekkelijke bebouwde omgeving. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de inwoners van Smallerland.

Het welstandsbeleid geeft de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

De gemeente is in een groot aantal gebieden opgedeeld, met elk hun eigen toepasselijke welstandskader. Er zijn 31 verschillende welstandskaders in de welstandsnota opgenomen. In figuur 7 is een fragment van de welstandskader opgenomen met hierop aangegeven de voor het plangebied van toepassing zijnde welstandskaders. Nieuw- en verbouwplannen moeten zich voegen binnen de betreffende welstandskaders.



Figuur 7. Fragment van de welstandskaad

Uit figuur 7 blijkt dat in het plangebied de onderstaande welstandskaders van toepassing zijn. Hieronder is een samenvatting van de belangrijkste welstandscriteria per welstandskader opgenomen.

3. Centrum

- Hoofdgebouwen staan in de historische rooilijn;
- Bebouwing is gesloten;
- Bebouwing is kantig;
- Bebouwing is duidelijk gericht op de openbare ruimte;
- Er is een duidelijk evenwicht tussen verticale gevelopeningen en horizontale elementen;
- Bebouwing is in opzet traditioneel.

4. Lintbebouwing

- Hoofdgebouwen staan in de historische rooilijn;
- Bebouwing staat haaks op de weg of per groep onder dezelfde hoek op de weg, gericht op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen staan achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld;
- Bebouwing is duidelijk gericht op de openbare ruimte;
- Er is een duidelijk evenwicht tussen verticale gevelopeningen en horizontale elementen;
- Gevels hebben een stenig karakter, daken zijn voorzien van (gebakken) pannen of riet;
- Bebouwing heeft sobere en zorgvuldige detail.

5. Stedelijke lintbebouwing

- Hoofdgebouwen staan in de historische rooilijn;
- Bebouwing is vrijstaand; (half)gesloten;
- Bebouwing staat haaks op of evenwijdig aan de weg;
- Bebouwing heeft één tot twee bouwlagen met kap;
- Bebouwing is kantig en verwijst naar of reageert op de traditionele architectuur;
- Bebouwing is duidelijk gericht op de openbare ruimte;
- Gevels hebben een stenig karakter, daken zijn voorzien van (gebakken) pannen.

10. De Bouwen

- Hoofdgebouwen staan per cluster in een rooilijn, dan wel incidenteel vrij;
- Rijenbouw, dan wel dubbel vrijstaand, appartementen en flatgebouwen; (half)gesloten bebouwing;
- Gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg; gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Eén tot twee bouwlagen met een duidelijke kap, incidenteel hoogbouw;
- De massaopbouw is enkelvoudig en repeterend en kent een samenhang per cluster, incidenteel samengesteld bij bijzondere functies;
- De gebouwen zijn kantig opgezet;
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt, maar kennen een samenhang per cluster/straatzijde; dakkapellen, erkers en dergelijke volgens het principe van trendsetter.

24. Bedrijven en kantoren

- Bebouwing is met de voorgevel gericht op de openbare ruimte;
- Bebouwing is duidelijk gericht op de openbare ruimte.

26. Sport, recreatie, begraafplaatsen

- Bebouwing is vrijstaand;
- De naar het gebied gekeerde gevels hebben een duidelijke geleding;
- Per gebouw is er differentiatie in de detaillering.

3.2.3

Notitie Beroep aan huis (concept), 2004

Steeds vaker komt het voor dat mensen aanvragen indienen voor het starten van een praktijk of bedrijfje in hun woning. In de geldende bestemmingsplannen is daarvoor in de meeste gevallen geen regeling voor opgenomen. Het is daardoor vaak onduidelijk wat wel en niet is toegestaan. Daarom heeft de gemeente beleid geformuleerd ten aanzien van werk-aan-huis. De notitie Beroep aan huis dient als basis voor bepalingen omtrent beroep aan huis voor de te actualiseren bestemmingsplannen van de gemeente

Smallingerland. Daarnaast wordt aan de hand van de notitie bepaald of aan een ontheffingsprocedure wordt meegewerkt ten behoeve van een beroep in (een deel van) een woning in gebieden waarop nog geen geactualiseerd bestemmingsplan van toepassing is.

In de Notitie beroep aan huis wordt een tweedeling gemaakt in vrije beroepen en beroepen aan huis, geen vrije beroepen zijnde. Voor vrije beroepen kunnen geen planologisch juridische regels worden opgesteld. Onder vrije beroepen worden beroepen verstaan op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch of ontwerptechnisch gebied.

De niet-vrije beroepen aan huis worden gedefinieerd als 'een beroep of bedrijf, waarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: het voeren van een detailhandelsvestiging, horecabedrijf, escortbedrijf, seksinrichting en sekswinkel.'

In de notitie worden voorwaarden gesteld waaraan de niet vrije beroepen aan huis moeten voldoen willen ze aanvaardbaar worden geacht. Deze voorwaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan.

3.2.4

Ruimtelijk detailhandelsbeleid, 2002

In het licht van veranderingen in de detailhandel en in het rijksbeleid ontstond de behoefte aan een actuele 'overall visie' op het toekomstig ruimtelijk detailhandelsbeleid in de gemeente.

In de visie Ruimtelijk detailhandelsbeleid is aangegeven op welke wijze de gemeente kan inspelen op de veranderingen. In de visie is tevens rekening gehouden met de wens om de kwaliteit en de regionale positie van het centrum van Drachten te versterken.

Voor het toekomstig beleid worden de volgende drie uitgangspunten geformuleerd:

1. Het optimaliseren van de functie van het centrum van Drachten als regionaal winkelgebied.
2. Het ruimte bieden aan initiatieven voor grootschalige winkelvoorzieningen.
3. Het waar mogelijk handhaven van een compleet en aantrekkelijk pakket dagelijkse voorzieningen.

De gemeente heeft een tweesporenbeleid ontwikkeld. Enerzijds een versterking van het centrum en anderzijds waken voor concurrerende ontwikkelingen voor het centrum.

Om de regionale aantrekkingskracht van Drachten te behouden is een versterking van het winkel- en horeca-aanbod, samen met een goede bereikbaarheid en verblijfskwaliteit in het centrum gewenst. De voorgenomen herontwikkeling van het Raadhuisplein en omgeving en een versterking van het horeca-aanbod (bijvoorbeeld in de omgeving van de doorgetrokken Drachtstervaart) dragen hieraan bij.

De gemeente voert een terughoudend beleid ten aanzien van ontwikkeling van perifere detailhandelslocaties anders dan de bundeling van zogenoemd volumineus winkelaanbod aan de Martin Luther Kingsingel. Wanneer ook niet-volumineus winkelaanbod op perifere locaties wordt toegestaan kan dat ten koste gaan van de ontwikkeling van het centrum van Drachten. Dit ook omdat het vastleggen van de verschillende bedrijfstakken op een perifere locatie moeilijk is. De levensvatbaarheid van aantrekkelijke wijkcentra, voor vooral dagelijkse boodschappen komt onder druk te staan bij vestiging van grootschalige supermarkten op perifere locaties.

3.2.5

Integraal Horecabeleid gemeente Smallingerland, 2007

Veranderingen in wet- en regelgeving, veranderingen in het uitgaanspatroon en veranderingen in gemeentelijke inzichten hebben geleid tot het formuleren van nieuw beleid voor de horeca. In het vestigingsbeleid wordt gestreefd naar een goede balans tussen de ontwikkelingsmogelijkheden van horecabedrijven en die van woon-, werk- en winkelfuncties in de omgeving. Met name in het horecaconcentratiegebied De Kaden is aandacht nodig voor de andere functies die van invloed zijn op de vitaliteit van dit gebied. Het beperkende beleid voor nieuwvestiging van horecavoorzieningen in dit gebied wordt dan ook voortgezet. Dit betekent dat er geen avond- en nachthoreca wordt toegestaan in de gebouwen die geen horecabestemming hebben. De gemeente biedt daarentegen wel nieuwe mogelijkheden voor nieuwe dag- en avondhoreca in andere delen van het centrum van Drachten. Voor het realiseren van deze visie is een ander horecavestigingsbeleid nodig. Dat vestigingsbeleid zal ondersteund en gestuurd moeten worden door aanpassing van bestemmingsplannen.

3.2.6

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP), 1996

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan heeft als doel om integraal beleid op dit gebied te formuleren. Duurzaam veilig en bereikbaarheid zijn kernbegrippen. Bovendien is aangegeven dat inbedding van het nieuwe beleid in de ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

Voor het GVVP van de gemeente Smallingerland staat de mens centraal en niet de auto. Mensen willen zich verplaatsen en daar zijn verkeersstromen voor nodig. Een verkeerssysteem zou dan ook de volgende functies moeten hebben: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

De grote vraag is vervolgens: hoe wordt bepaald welke weg, welke functie heeft en op basis van welke criteria. Voorheen werd vooral het aantal auto's daarvoor gehanteerd. Dit betekent echter dat het verkeer het beleid stuurt in plaats van andersom. Daarom is in het GVVP van de gemeente juist de mens met zijn of haar sociale omgeving als uitgangspunt van beleid gekozen.

In en om Drachten ligt een fijnmazig netwerk van wegen. Het is zaak om die wegen in een goede structuur te plaatsen en aan de wegen die kwaliteit te realiseren die overeenkomt met de aan de wegen toegekende functie. De gewenste verkeersstructuur is in belangrijke mate afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen in en rond Drachten.

Het GVVP besluit met de conclusie dat op politiek-bestuurlijk niveau er diverse interventiepunten zijn om in het verkeers- en vervoersbeleid sturing te geven:

1. Door het aanpassen van de ritduurcriteria waardoor grotere verblijfsgebieden ontstaan en de auto meer moet omrijden.
2. Door bij oversteekvoorzieningen te kiezen voor een hogere oversteekkwaliteit met een lagere autokwaliteit.
3. Door bijvoorbeeld een sturend parkeerbeleid of verbetering van de fietsfaciliteiten.
4. Door te kiezen voor een beter lokaal openbaar vervoer en daar financiële middelen voor beschikbaar te stellen.

Met daarbij de volgende randvoorwaarden:

- I. Positie van Drachten als koop- en werkcentrum.
- II. De mens is de maat der dingen.
- III. Veranderingen zijn alleen met stapjes mogelijk.

3 . 2 . 7

Parkeerbeleidsplan Drachten, 2004

In 2004 heeft de gemeenteraad het parkeerbeleidsplan Drachten vastgesteld. Dit parkeerbeleidsplan is een beleidskader (en nog geen uitvoeringsnota) dat richting moet geven aan het parkeerbeleid in kwantitatieve en kwalitatieve zin voor de gemeente in totaal en voor de centrumontwikkeling van Drachten in het bijzonder. Het parkeerbeleid rust op vier pijlers. Allereerst betreft dit het concentreren van het parkeeraanbod voor bezoekers in twee clusters direct aan de aanrijroutes. De tweede en derde pijler hebben betrekking op het parkeertariefinstrument en de kwaliteit van parkeervoorzieningen en looproutes. De vierde pijler betreft het benodigde parkeerareaal voor alle doelgroepen (bezoekers, bewoners en zakelijke belanghebbenden). De uitwerking van het parkeerbeleidsplan vindt plaats nadat over alle

centrumontwikkelingen een intentie door het gemeentebestuur (en de raad) is uitgesproken. Vooruitlopend hierop, kan wel worden gesteld dat het Raadhuisplein en Vogelzang de beste mogelijkheden bieden voor het realiseren van twee hoogwaardige parkeervoorzieningen die strategisch zijn gelegen op de koppen van het winkelgebied en met goede aanrijroutes. Voor het Raadhuisplein zijn hiervoor inmiddels uitgewerkte plannen. Het parkeren voor bewoners wordt gefaciliteerd in vergunningengebieden rond het centrum en in garages.

3.2.8

Uitvoeringsprogramma Milieu en Bouwen 2009

Het Uitvoeringsprogramma Milieu en Bouwen 2009 omvat het gemeentelijk milieuprogramma voor 2009. Het doel van het uitvoeringsprogramma is om helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van het uitvoeren van milieutaken mogen verwachten. Er gelden wettelijke taken voor vergunningverlening en handhaving bij bedrijven, huishoudelijke, zwerfafval, brandveiligheid en riolering. In het uitvoeringsprogramma geeft de gemeente aan op welke wijze zij inhoud geeft aan haar handhavingsbeleid bij de bewaking van een 'duurzame omgeving'. Dit komt tot uiting in het beleid ten aanzien van onder meer bodemonderzoek en -sanering, externe veiligheid en transport van gevaarlijke stoffen, industrielawaai, wegverkeerslawaai, lucht, water en afvalverwerking. In het programma is aangegeven welke tijdbesteding daarvoor noodzakelijk is.

3.2.9

ISV-nota "Aan de slag met stedelijke vernieuwing"

De ISV-nota "Aan de slag met stedelijke vernieuwing" is de tweede ISV-nota van de gemeente. In deze nota heeft de gemeente onder andere de onderstaande uitgangspunten omschreven:

- Versterking van de regionale centrumpositie door het centrum van Drachten 'herkenbaar' te maken.
- Streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling.
- Een verbeterde afstemming tussen vraag en aanbod op de (huur)woningmarkt met name op het vlak van ouderhuisvesting mede in relatie tot zorgvoorzieningen.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Het promoten van duurzaam (ruimte)gebruik.

Wat betreft de projecten is het ISV vooral gericht op de wijkvernieuwing van onder andere De Bouwen en op de integrale verbetering van het centrum. Met betrekking tot de uitwerking van de wijkvernieuwing van De Bouwen is in de ISV2-nota onder andere opgemerkt: 'Aan de herinrichting van de wijk De Bouwen liggen drie opgaven ten grondslag. De eerste opgave is

stedenbouwkundig van aard met als doel om de wijk een aantrekkelijke structuur te geven. In de stedenbouwkundige visie wordt aangegeven waar het karakter van de wijk (structuren en bouwmassa) wordt versterkt. De tweede opgave betreft de samenstelling van de woningvoorraad. De derde opgave is om het traditioneel gemengd rioolstelsel te vervangen door een gescheiden systeem'.

Bij de herstructurering van de wijk worden deze drie opgaven vertaald in de volgende maatregelen in de openbare ruimte:

- Versterking van de stedenbouwkundige structuur en daarmee de samenhang in de wijk.
- Versterking van en kwaliteitsverbetering van de groenstructuur.
- Maatregelen ter voorkoming van parkeeroverlast van buiten de buurt en versterking van het verblijfskarakter van de buurt (o.a. 30 km/uur-zone).
- Opstellen en uitvoeren van een waterstructuurplan voor de wijk.

Bij de integrale vernieuwing van de wijk zijn de in paragraaf 5.2 uiteengezette locaties voor (her)ontwikkeling aangewezen. De (her)ontwikkeling van deze locaties wordt in het voorliggende bestemmingsplan op grond van wijzigingsbevoegdheden planologisch mogelijk gemaakt.

3.2.10

Wijkvisie De Bouwen

In 2006 heeft de gemeente de Wijkvisie Smallingerland opgesteld. De gemeenteraad heeft de wijkvisie in de zomer van 2007 vastgesteld. Deze visie is een integrale visie op de stedelijke vernieuwing in de wijk. De visie is opgesteld door de gemeente Smallingerland, de Corporatieholding Friesland (nu Woonfriesland) en de Woningbouwvereniging Smallingerland (nu Accolade). In de wijkvisie worden de huidige problematiek in de wijk en de mogelijk oplossingsrichtingen geschetst. Vervolgens is een integrale visie op hoofdlijnen gegeven voor de onderwerpen groen- en waterstructuur, de ontwikkelingslocaties, de herstructureringslocaties en de diverse onderscheidende en verbindende onderdelen van de wijk. Ten slotte is voor een aantal deelprojecten in de wijk een nadere uitwerking gegeven.

De uitwerking voor de woningbouw heeft plaats gevonden in de Stedenbouwkundige visie De Bouwen, die in navolgende subparagraaf aan de orde zal komen.

In de wijkvisie zijn verder uitgangspunten geformuleerd over de verkeerssituatie in de wijk, gericht op het weren van doorgaand verkeer en versterking van het verblijfsklimaat van het openbare gebied. De weg Bouwakker aan de zuidrand van het groengebied in het hart van de wijk verliest zijn functie voor autoverkeer, maar blijft een fiets-/voetgangersverbinding en de weg Burefen krijgt een 'knip'.

Of alle plannen daadwerkelijk worden uitgevoerd, is nog niet volledig zeker.

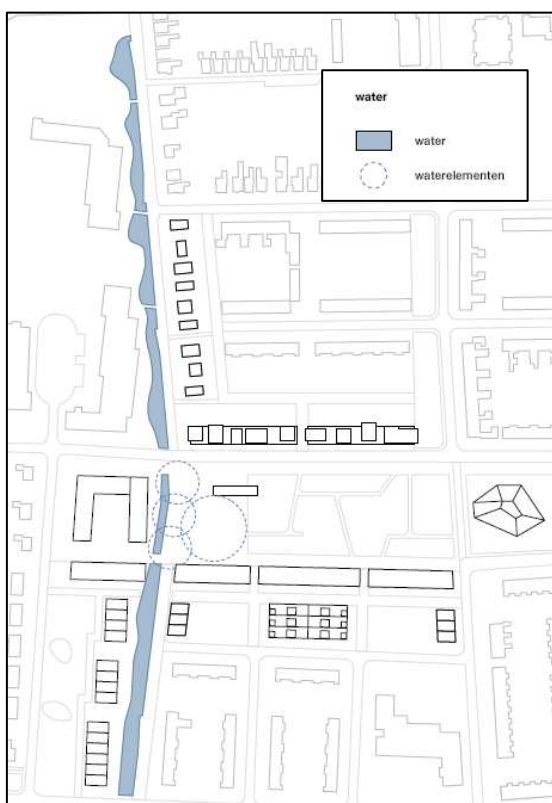
Een deel van de plannen wordt met een wijzigingsbepaling mogelijk gemaakt.

3.2.11

Stedenbouwkundige visie De Bouwen 31-10-2008

Uitgangspunt voor de herinrichting van de wijk De Bouwen is de Wijkvisie De Bouwen. Daarnaast vormt de stedenbouwkundige visie De Bouwen van De Zwarte Hond het kader voor de inrichting van de wijk. Het plan richt zich primair op het centrale deel van de wijk. Het plan omvat de volgende hoofdonderdelen:

- De realisatie van een Wateras van noord naar zuid door de wijk. Deze sluit aan de noordzijde aan op het water in het Reidingpark en aan de zuidrand op de waterpartijen aan de Martin Luther Kingsingel (figuur 8). Deze Wateras heeft enerzijds een functie als nieuw recreatief en kwaliteitsverhogend element en anderzijds een functie als waterberging. Voor de Wateras is een apart bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 8. Centrale deel Wateras (Bron: Stedenbouwkundige visie DeZwarteHond, DeZwarteHond, 31 oktober 2008)

- De herinrichting van het Reidingpark, gericht op versterking van de openbare en recreatieve functie van dit groengebied.

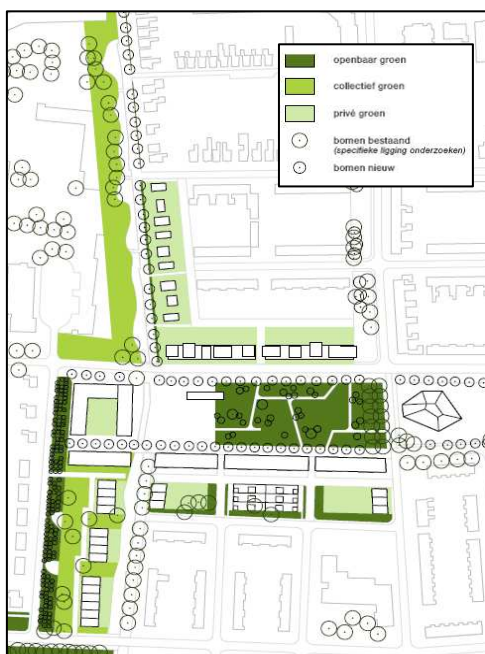
- Herinrichting van het centrale deel van de wijk, waarbij rond de Klaverweide nieuwe bebouwing komt, deels in meerdere lagen, deels in de vorm van 'waterwoningen en 'stadsvilla's' in de omgeving van de Wateras. Het is de bedoeling van de Klaverweide een 'actief plein' te maken, waar 'gewoond, gewerkt, geflaneerd, gesport en gespeeld wordt'. Aan de oostzijde van het groene plein komt een multifunctioneel wijkgebouw, aan de westzijde, grenzend aan de Wateras een complex voor seniorenwoningen (figuur 8, 9).

De figuren zijn ontleend aan het Beeldkwaliteitsplan.



Figuur 9. Inrichting van de wijk De Bouwen
(Bron: Stedenbouwkundige visie DeZwarteHond,
DeZwarteHond, 31 oktober 2008)

- Het versterken van de begraafplaats als groen buffer tussen de Burgemeester Wuiteweg en Burefen;
- Herinrichting van het openbare gebied in het zuidelijke deel van het gebied (onderdeel van de Wateras), ook hier gericht op versterking van de openbare en recreatieve functie. Het betreft hier de bergingsvijvers die bedoeld zijn om water op te vangen en vertraagd af te voeren op de boezem. Daaromheen wordt een park met wandel-, fiets- en verblijfsmogelijkheden aangelegd.



Figuur 10. Uitgangspunten groene inrichting
(Bron: Stedenbouwkundige visie DeZwarteHond,
DeZwarteHond, 31 oktober 2008)

3.3

Waterbeleid

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatveranderingen, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Uitgangspunten in dit verband zijn:

1. Geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd.
2. Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
3. Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Uitgangspunten in dit verband zijn:

1. Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken.
2. Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
3. Benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water moet niet alleen in waterbeheerplannen worden uitgewerkt, maar er moet ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee worden gehouden. Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

1. het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
2. water als ordenend principe in de functietoekenning;
3. kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
4. randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
5. effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

Rol van de gemeente en het waterschap in het waterbeheer

Tegenwoordig wordt veelal de lijn gevolgd dat het waterschap primair verantwoordelijk is voor de (oppervlakte)waterhuishouding zoals waterkwaliteit, beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water (het grondwater wordt beheerd door de provincie). Per 1 januari 2004 zijn de Friese waterschappen gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan en in de Keur.

Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen

De zes voormalige Friese waterschappen hebben samen een Integraal Waterbeheerplan (IWBP) opgesteld. Het bestaat uit een algemeen deel en zeven deelplannen voor afzonderlijke gebieden. In het IWBP geven de voormalige waterschappen aan hoe zij de komende jaren hun doelstellingen van het integraal waterbeheer willen bereiken. Daarbij wordt aandacht besteed aan ondermeer veiligheid, afwatering, peilbeheer, oevers, eutrofiëring, emissies, waterbodems en onderhoud.

Keur

Het Wetterskip Fryslân heeft een Keur opgesteld. De Keur is een verordening die strekt tot bescherming van de werken in beheer bij het waterschap. De Keur bevat een stelsel van gebods- en verbodsbepalingen ten aanzien van de waterkeringen, waterkwaliteit, en de waterkwantiteit. Gemeentelijke taken liggen bij de aanleg en het beheer van riolering, vaarwegenbeheer, bescherming van landschappelijke waarden van wateren, verlenen en handhaven van vergunningen op basis van het bestemmingsplan en op dit moment ook nog het onderhoud van watergangen (hoewel dit meer en meer richting het waterschap wordt geschoven).

Uit vorenstaande blijkt dat, ondanks de verschillende rollen, de gemeente en het waterschap elkaars natuurlijke partner zijn bij het voeren van het waterbeheer. Dat betekent dat beide partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheden een rol spelen in de uitvoering van het waterbeheer en elkaar daarbij zoveel mogelijk informeren en bijstaan in gevallen waarbij dit vanuit het perspectief van het waterbeheer van belang is. Concreet: het waterschap handhaaft de gemeentelijke verordeningen (waaronder het bestemmingsplan) en daar waar sprake is van gemeenschappelijk belang of gemeenschappelijke betrokkenheid zoeken partijen elkaar op om tot afstemming te komen.

Watervisie

De gemeente heeft samen met het Wetterskip Fryslân een watervisie opgesteld voor de herstructurering van de wijk De Bouwen. In deze watervisie wordt een aantal knelpunten en ambities verwoord ten aanzien van het watersysteem in de wijk. Als knelpunten worden aangemerkt:

- De aanwezigheid van een gemengd stelsel en koppeling tussen watergangen en riolering.
- Er is weinig oppervlaktewater aanwezig, maar ook weinig ruimte om dit te creëren.
- Er bevindt zich in de wijk een aantal geïsoleerde watergangen.
- In het Reidingspark spelen zowel kwantitatieve als kwalitatieve problemen met de waterhuishouding.
- De watergangen in de wijk kennen een lage ecologische waarde.
- Er is sprake van grondwateroverlast.

Meeliften met de op handen zijnde herstructurering van de wijk De Bouwen biedt kansen om de knelpunten op te lossen en waterambities daadwerkelijk te realiseren. Hiertoe is de visie vertaald naar een concreet financieel en technisch onderbouwd plan, zodanig dat een watersysteem wordt gecreëerd dat zowel anticipeert op ruimtelijke ontwikkelingen als klimaatsontwikkelingen. Deze vertaling heeft plaatsgevonden in de Regenwaterstructuur De Bouwen. Hierop wordt in paragraaf 4.6 nader ingegaan.

Planologische randvoorwaarden

4

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen het plangebied. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet negatief beïnvloeden. Daarom is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan archeologische waarden, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologische waarden. Bovendien is er in dit hoofdstuk een waterparagraaf opgenomen, waarin de gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan voor de waterhuishouding uiteen worden gezet.

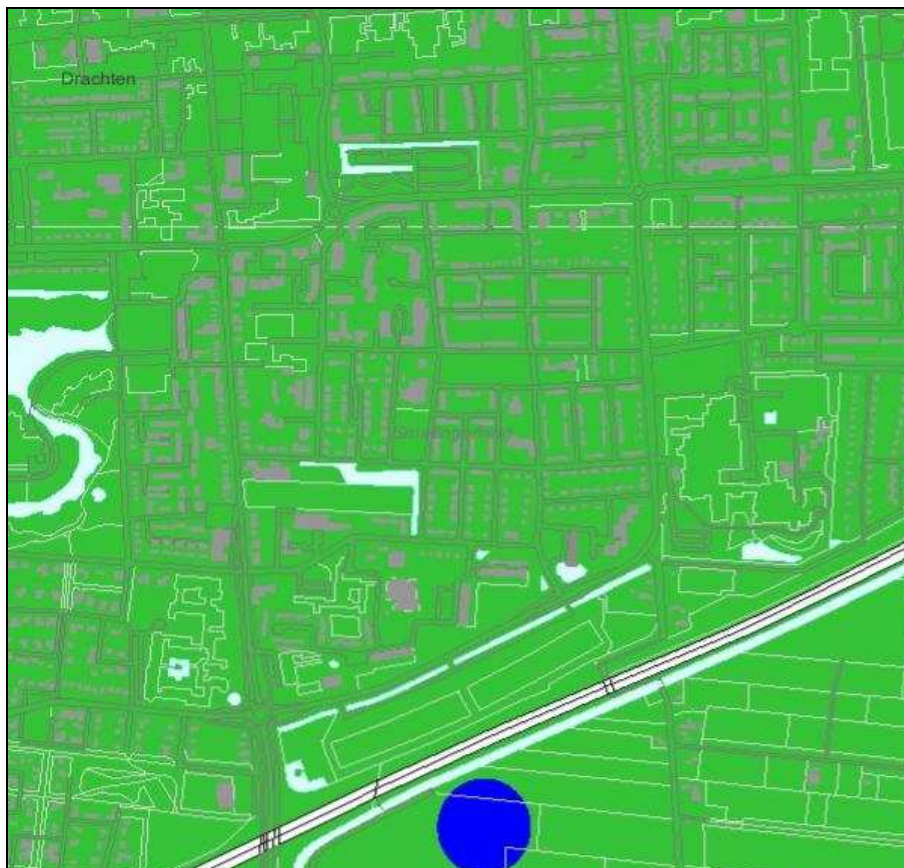
4.1.1

Archeologisch onderzoek

In het kader van de Monumentenwet is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied. De provincie Fryslân heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden. De informatie betreft onder andere de voor verschillende gebieden noodzakelijke onderzoeken.

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft de steentijd-bronstijd aangeduid als onderzoek bij grote ingrepen. Op basis van uitgevoerd archeologisch onderzoek is het vermoeden dat mogelijke archeologische waarden in deze gebieden al ernstig verstoord zijn. Archeologische waarden dieper in de grond kunnen echter nog goed bewaard zijn. Door de provincie wordt daarom bij ruimtelijke plannen waarin ontwikkelingen van ten minste 2,5 ha zijn voorzien het uitvoeren van een karterend proefsleuvenonderzoek aanbevolen. In figuur 11 is het voor het voorliggende bestemmingsplan van toepassing zijnde fragment van de FAMKE weergegeven.

STEENTIJD-BRONSTIJD



Figuur 11. Fragment FAMKE (steentijd-bronstijd)

IJZERTIJD-MIDDELEEUWEN

Wat betreft de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als karterend onderzoek 3 (middeleeuwen). In deze gebieden kunnen archeologische waarden uit de midden-bronstijd-vroege middeleeuwen aanwezig zijn. Het betreft hier dan vooral vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Door de provincie wordt daarom bij ruimtelijke plannen waarin ontwikkelingen van ten minste 5.000 m² zijn voorzien het uitvoeren van een historisch en karterend onderzoek aanbevolen. In figuur 12 is het voor het voorliggende bestemmingsplan van toepassing zijnde fragment van de FAMKE weergegeven.

Ook is het noorden van het plangebied op de FAMKE aangeduid als bepalen dorpskern. In deze gebieden kunnen archeologische waarden die de dorpskern betreffen aanwezig zijn. De precieze grootte van deze gebieden is echter nog niet bepaald. Door de provincie wordt daarom bij ruimtelijke plannen - in het bijzonder bestemmingsplannen - aanbevolen om deze gebieden aan te duiden als 'archeologisch waardevol gebied' met een regeling voor een aanlegvergunning. Het uitvoeren van plannen waardoor archeologische waarden kunnen worden verstoord wordt door de provincie afgeraden. De begrenzing van de dorpskern is in figuur 13 weergegeven.



Figuur 12. Fragment FAMKE (ijzertijd-middeleeuwen)



Figuur 13. Dorpskern Drachten
(Bron: Provincie Fryslân)

In het plangebied zijn ook verschillende cultuurhistorische waarden aanwezig, zoals rijks- en provinciale monumenten. De in het plangebied aanwezige rijksmonument is de 'Tabaksfabriek' (pakhuis) aan de Zuidkade. De in het plangebied aanwezige provinciale of andere monumenten zijn:

- woonhuis, Zuidkade 20;
- woonhuis of tabaksfabriek, Zuidkade 29;
- woonhuis, Zuidkade 30;
- woonhuis, Zuidkade 35;
- woonhuis, Zuiderdwarsvaart 64 (60);
- Nederlands Hervormde Kapelkerk, Berglaan 8;
- woonhuizen (arbeiderswoningen), Hornleger 1-9;
- woonhuizen, Oude Weg 179; 175-177;
- woonhuis, Burgemeester Wuiteweg 51;
- Gereformeerde Zuiderkerk en pastorie, Burgemeester Wuiteweg 71(73);
- woonhuis (arbeiderswoning), dr. Martin Luther Kingsingel, Zuider Dwarsstraat 132.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. Ontwikkelingen met een oppervlakte van ten minste 5.000 m² worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Aanvullend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door archeologische waarden wordt belemmerd. Voor het gebied het gebied dat als dorpskern is aangegeven is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Bij ingrepen van 100 m² of meer geldt een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid en een aanlegvergunningstelsel.

In de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van geval tot geval moeten worden beoordeeld of nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit is als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.1.2

Akoestisch onderzoek

Het doel van de Wet geluidhinder (Wgh) is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder andere bepaald dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. In principe heeft elke weg een zone met uitzondering van wegen die zijn gelegen in een woonerf of onderdeel uitmaken van een 30-kilometerzone.

Om meer inzicht te krijgen in de verwachte geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï in het plangebied is in juni 2009 door Servicebureau "De Friese Wouden" een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport Onderzoek geluid en luchtkwaliteit

ten behoeve van actualisatie bestemmingsplan De Bouwen te Drachten van 2 juni 2009.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de wegen in en in de directe omgeving van het plangebied, waar op grond van de Wgh een (geluids)zone bij aanwezig is, de in tabel 1 opgenomen geluidszones aanwezig zijn.

Tabel 1. Geluidszones

grenswaarde	deel	wegvak	grootte van de zone (vanaf het hart van de weg)
48 dB		A-7	250 m
48 dB		Burgemeester Wuiteweg	68 m
48 dB	deel A	M.L. Kingsingel/Zuiderdwarvaart	78 m
48 dB	deel B	M.L. Kingsingel/Zuiderdwarvaart	80 m
48 dB		Berglaan/Splitting	68 m

Bij het bepalen van deze geluidszones is afschermdende bebouwing langs de wegen niet betrokken. De geluidszones geven dan ook uitsluitend een beeld in hoofdlijnen van de verwachte geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Voor afzonderlijke plannen in het plangebied moet een afzonderlijk akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarin dan wel de afschermdende bebouwing en dergelijke wordt betrokken.

Op grond van het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen van geluidgevoelige functies planologisch mogelijk gemaakt. Aanvullend akoestisch onderzoek is voor dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door geluidhinder wordt belemmerd.

CONCLUSIE

In die gebieden waar in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen zal bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van geval tot geval beoordeeld moeten worden of een aanvullend akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit is als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Buiten de in tabel 1 opgenomen geluidszones is in het algemeen het uitvoeren van een aanvullend onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

4.2

Luchtkwaliteit

De normen voor de luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit (luchtkwaliteitseisen). De Wet Luchtkwaliteit kent een flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten of vergunningverlening voor inrichtingen en grenswaarden. Daarvoor is onder meer in artikel 5.16 aangegeven hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot de luchtkwaliteitseisen. Dit geldt dan met

name alleen voor de stoffen NO₂ en PM₁₀. Indien aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of een combinatie van onderstaande voorwaarden wordt voldaan, is er geen belemmering meer voor het uitvoeren van een besluit. Naar aanleiding van dit woningbouwplan is aan Servicebureau De Friese Wouden opdracht verstrekt om een berekening uit te voeren. Uit de rapportage blijkt dat er geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit aanwezig zijn. De rapportage is in bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.3

Externe veiligheid

De externe veiligheid richt zich op de beheersing van de risico's voor burgers die zijn verbonden aan het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen bij (industriële) activiteiten. Het beleid kenmerkt zich doordat dit uitgaat van de acceptatie van een bepaald risico. De normering is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Ook is in het Bevi vastgelegd op welke bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten dat van toepassing is. In het Bevi is als verplichting opgenomen dat in bestemmingsplannen externe veiligheid als toetsingskader wordt opgenomen.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Het autobedrijf Dracham B.V. is een risicovolle inrichting vanwege de opslag van LPG. Voor LPG-stations zijn in het Bevi normen opgenomen voor de aan te houden afstanden. Deze afstandseisen betreffen grenswaarden waarvan niet kan worden afgeweken. Dit wordt aangeduid als het plaatsgebonden risico (PR). Daarnaast zijn bepalingen opgenomen voor de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle inrichting. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Hiervoor bestaat een verantwoordingsplicht. Dit wordt aangegeven als het groepsrisico (GR). Bij de beoordeling is ook het gebruik van de objecten binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit van belang. Er worden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten onderscheiden. Kwetsbare objecten, zoals woningen, hebben een hoger beschermingsniveau dan beperkt kwetsbare objecten.

Dit LPG-tankstation voldoet aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. In de regels is vastgelegd dat binnen deze contouren geen nieuwe kwetsbare- en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico staan op de verbeelding. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Uit de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat een aantal maatregelen om het groepsrisico te beperken en/of te beïnvloeden zijn getroffen. In deze situatie betreft dat het vastleggen van de doorzet van LPG in de milieuvergunning voor het tankstation en het vastleggen van de aanvoerroute van LPG in een convenant. Een toekomstige maatregel met een positief effect betreft het aanbrengen van een hittewerende coating op de LPG-tankauto. Dit betreft een landelijke maatregel, die is voorzien met ingang van 1 januari 2010. Binnen

het invloedsgebied van het tankstation is voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarbij is een toets aan het Bevi verplicht.

De zelfredzaamheid van de aanwezigen in het invloedsgebied is gemiddeld. De infrastructuur rondom het tankstation is goed en geeft voldoende mogelijkheid om te vluchten. Door relatief korte afstand tot de brandweerkazerne is de brandweer ruim binnen de in de gemeente vastgestelde limiet, van 15 minuten, ter plaatse.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de individuele veiligheid van mensen die in de omgeving van het LPG-tankstation verblijven voldoet aan de wettelijke grenswaarde en aan de oriënterende waarde. Waar mogelijk zijn maatregelen getroffen om de (rest)risico's te beperken.

Ten aanzien van het groepsrisico is het van belang om te vermelden dat het hier een lang bestaande situatie betreft. Door de actualisatie van het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation mogelijk gemaakt.

Tot slot kan worden genoemd dat in de bestemmingsplanvoorschriften is opgenomen dat nieuw vestiging van bedrijven, die onder het Bevi vallen, niet is toegestaan.

Gezien het voorgaande en het kleine risico op een calamiteit vinden wij het aanwezige restrisico acceptabel.

In het plangebied liggen geen leidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

TRANSPORT DOOR
LEIDINGEN

Ten behoeve van de bevoorrading van het LPG-tankstation Dracham is transport met LPG noodzakelijk. Om de risico's van dit transport te kunnen beoordelen en toetsen is in januari 2006 door AVIV een onderzoek uitgevoerd naar de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Risicoanalyse wegtransport gevaarlijke stoffen Drachten' van 17 januari 2006. Ter onderbouwing van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico¹ is op grond van genoemde risico-analyse, een evaluatierapport opgesteld: "Beoordeling externe veiligheid voor bestemmingsplannen gemeente Smallingerland". Uit de analyse blijkt dat risico's worden veroorzaakt door transport van LPG.

TRANSPORT OVER
WEGEN

In het onderzoek is in het bijzonder voor het transport van LPG naar het autobedrijf Dracham een risicoanalyse uitgevoerd voor de meest geschikte route naar het Blauwgras. Uit deze analyse blijkt dat de waarde voor het

¹ Het groepsrisico geeft de kans aan van een ongeval, met 10 of meer dodelijke slachtoffers, in de omgeving van een risicovol bedrijf en / of transportroute met gevaarlijke stoffen.

groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. De te volgen route is vastgelegd in een overeenkomst met de transporteur. Deze overeenkomst wordt elk jaar beoordeeld.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door externe veiligheidsrisico's wordt belemmerd.

In de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van geval tot geval moeten worden beoordeeld of nader onderzoek naar de externe veiligheid moet worden uitgevoerd. Dit is als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Een uitgebreide toelichting op dit onderwerp is in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

4.4

Ecologisch onderzoek

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en

faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Als aan de voorwaarden voor de verlening van de ontheffingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan, moet voor de aanvang van de werkzaamheden een ontheffing zijn verleend. Daartoe moet tijdig een aanvraag worden ingediend via de Dienst Regelingen van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Naar de ecologische situatie in het plangebied heeft onderzoek plaatsgevonden in 2008. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Advies Natuurwaarden De Bouwen' (BügelHajema Adviseurs, 5 december 2008). Figuur 14 geeft een overzicht van de onderzochte locaties. Voor de locatie 'garage Lammers' is inmiddels een apart klein bestemmingsplan opgesteld. Deze locatie blijft in het navolgende daarom buiten beschouwing.

De conclusies per gebied zijn gelijk ten aanzien van de meeste voorkomende soorten flora en fauna. In algemene zin geldt voor vogels dat bij de te treffen maatregelen rekening moet worden gehouden met het broedseizoen, dat loopt van 15 maart tot 15 juli. Voor amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige soorten flora en fauna gelden geen beperkingen of kan gebruik worden gemaakt van algemene vrijstellingsmogelijkheden. Alleen ten aanzien van vleermuizen en 'overige zoogdieren' gelden beperkingen. Deze zijn samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 2. Samenvatting resultaten ecologisch onderzoek

	Locatie	Vleermuizen	Overige zoogdieren	Vogels**
1	Reidingpark	Ontheffing bij kap bomen voor soorten 1 en 2 *	Geen, algemene vrijstelling.	Ontheffing grote bonte specht bij kap bomen
2	Woningbouw Reidingpark	Nader onderzoek paarplaatsen soorten 1 en 2* Ontheffing soort 2*	Geen, algemene vrijstelling.	
3,4	Klaverweide	Nader onderzoek paarplaatsen soorten 1 en mogelijk 2 en naar kolonie soort 2 * Ontheffing verstoring of vernietiging verblijfplaatsen	Steenmarter geen onder voorwaarden; overigens geen, algemene vrijstelling.	
5	De Spreng	Nader onderzoek paarplaatsen 1 en 2*	Geen, algemene vrijstelling.	
6	Hooiweg-Burefen	Nader onderzoek paarplaatsen in september-oktober 1 en 2*	Steenmarter geen onder voorwaarden; overigens geen, algemene vrijstelling.	
7	Klaverweide Zuid-west	Nader onderzoek paarplaatsen in september-oktober 1 en 2*; Ontheffing soort 2*	Steenmarter geen onder voorwaarden; overigens geen, algemene vrijstelling.	
8	Nieuwe school	Geen	Geen; algemene vrijstelling.	
9	Noordoost	Nader onderzoek gebiedsfuncties 1,2,3*	Steenmarter geen onder voorwaarden; overigens geen, algemene vrijstelling.	
10	Woonzorgzone Zuid	Nader onderzoek soorten 1,2 en 3.	Steenmarter geen onder voorwaarden; overigens geen, algemene vrijstelling.	
11	Roggepad	Nader onderzoek soorten 1,2 en 3.	Steenmarter geen onder voorwaarden; overigens geen, algemene vrijstelling.	
12	Wateras	Geen	Geen; algemene vrijstelling	

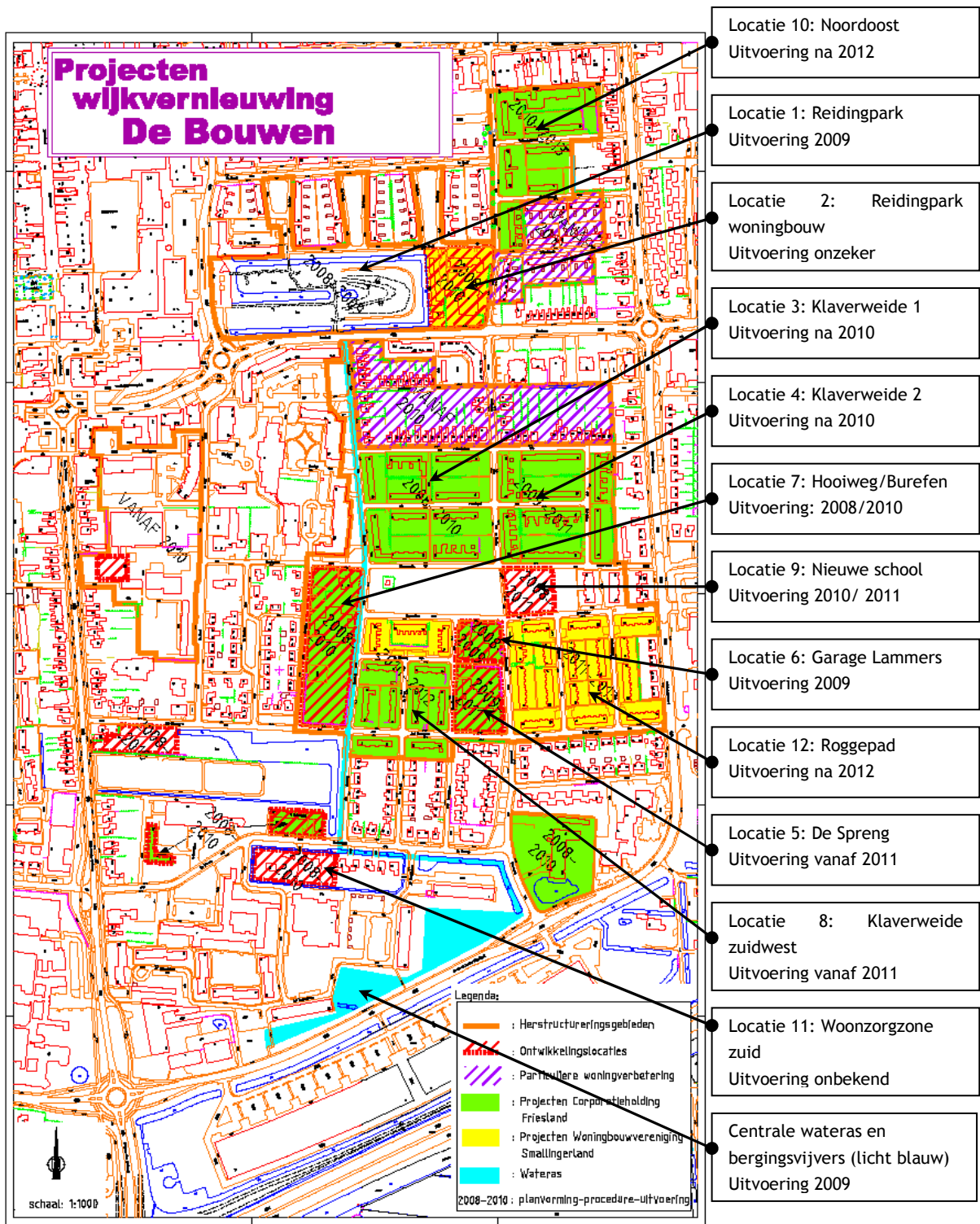
*1 = ruige dwergvleermuis, 2 = gewone dwergvleermuis, 3 = laatvlieger

** in algemene zin geen ontheffing noodzakelijk; vrijstelling voor voorkomende soorten

Bij nagenoeg alle locaties is nader onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen. Hierover is een voorwaarde opgenomen in de betreffende wijzigingsbepalingen. Bij het flora- en faunaonderzoek dient ermee rekening te worden gehouden dat het vleermuisonderzoek alleen in de vliegperiode van deze dieren, april tot en met september, mogelijk is en dat het onderzoek meerdere keren gedurende deze periode dient te worden herhaald.

In de ecologische rapportage wordt verder aanbevolen 'vleermuisvriendelijk' te bouwen door onder meer toepassing van een toegankelijk dubbele spouw of ruimte onder het dak, het plaatsen van nestkasten, het plaatsen van vleermuisdakpannen en dergelijke. Ook gierzwaluwen en huismussen kunnen passende nestelgelegenheden worden geboden.

Voor de verdere conclusies wordt verwezen naar de ecologische rapportage.



Figuur 14. Locaties waarop het ecologisch onderzoek zich heeft gericht

4.5

Waterparagraaf

In juni 2006 heeft Tauw bv in opdracht van de gemeente een regenwater- en waterstructuurplan opgesteld (Regenwaterstructuur De Bouwen, 21 juni 2006, projectnummer 4443352, Tauw bv). In het waterstructuurplan worden de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- Ontwerp (regen)waterstructuur op hoofdlijnen;
- Grondwateroverlast centraal grien- en speelgebied;
- Noordzuidas;
- Verbetering waterhuishouding Reidingpark;
- Berging zuidelijke waterstructuur.

Opgemerkt wordt dat de aanleg van extra oppervlaktewater in het zuiden en de noordzuidwateras uitgangspunt is in de Watervisie herstructurering De Bouwen. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Voor dit bestemmingsplan is overleg geweest met Wetterskip Fryslân. De procedure van dit bestemmingsplan is inmiddels afgrond.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet overeenkomstig het hiervoor afzonderlijk opgestelde bestemmingsplan in de aanleg van de Wateras door De Bouwen. Voor het overige is het voorliggende plan in essentie een beheersplan. Het Wetterskip Fryslân is op basis van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro gevraagd het voorliggende bestemmingsplan te beoordelen en een advies uit te brengen. Richting het Wetterskip is aangegeven dat in onderhavig plan indirect met de adviezen van het Wetterskip rekening is gehouden aangezien het bestemmingsplan voor de Wateras in onderhavig bestemmingsplan is verwerkt.

In de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van geval tot geval een waterparagraaf moeten worden opgesteld. Dit is als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Planbeschrijving

5

Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheersplan. De uitgangspunten voor de regels in het bestemmingsplan zijn dan ook vooral gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande karakteristiek. Hierop wordt in het navolgende ingegaan. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen op grond waarvan de in het ISV-nota voorziene projecten uitvoerbaar zijn. Hierop wordt in paragraaf 5.2 nader ingegaan.

5.1

Beheergebieden

Wonen

Het beleid voor het wonen voor de wijk De Bouwen is gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van het bestaande woonmilieu. Het versterken van het woonmilieu vindt onder andere plaats door herinrichtingen van die delen van de wijk waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het bebouwingskarakter moet zoveel als mogelijk behouden blijven. Het welstandsbeleid biedt hiervoor uitgangspunten. In het bestemmingsplan zijn ook de verschillende delen van de wijk onderscheiden door middel van bouwvlakken en de ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogten. Deze regels zijn in overeenstemming met de bestaande situatie.

Bedrijvigheid

De levendigheid van de wijk neemt door de hier aanwezige bedrijvigheid toe zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu. Het behouden van deze bedrijvigheid is dan ook het uitgangspunt van het beleid. Uitbreiding van de betreffende functies in een gebied met vooral woonfuncties is in verband met de mogelijke toename van hinder moeilijk. Het uitwisselen van verschillende functies is daarom ook niet op voorhand overal mogelijk. Het beleid is dan ook gericht op het overeenkomstig bestemmen van de bestaande bedrijvigheid. Mogelijke kleinschalige ontwikkelingen worden slechts door middel van een zogenoemde flexibiliteitsbepaling mogelijk gemaakt nadat een grondige afweging is gemaakt van de eventuele gevolgen van die ontwikkeling. Een uitzondering geldt voor het gebied langs de Zuidkade, waar een menging van functies aanwezig is (winkels, horeca, kleinschalige bedrijven). Hier is een vrije uitwisseling van functies mogelijk.

Voorzieningen

In het plangebied zijn verschillende voorzieningen aanwezig. Ook door deze voorzieningen neemt de levendigheid van de wijk toe en dragen deze bij aan een goed woon- en leefmilieu voor de inwoners van de wijk. Het beleid is dan ook gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van deze voorzieningen. Het stedenbouwkundig plan dat voor de wijk is opgesteld voorziet in de realisatie van een nieuw wijkgebouw in het centrale deel van de wijk.

Groen en water

Het behouden van het groen zoals dat bijdraagt aan het karakter van de wijk is uitgangspunt van het beleid. Het voor dit karakter bepalende groen moet daarom worden 'beschermd'. Het zomaar wijzigingen van groen in een andere functie moet worden voorkomen. Dit zou afbreuk doen aan het karakter van en het straatbeeld in de wijk. Dit betekent niet dat al het groen in de wijk bepalend is voor het karakter van de wijk. Groen dat niet of minder bepalend is voor het karakter van de wijk kan ten behoeve van een andere functie worden bestemd, zodat het wijzigen van de functie (bestemming) (onder voorwaarden) mogelijk is. Hierdoor wordt het bestemmingsplan flexibeler, zonder dat het 'groene karakter' van de wijk verloren gaat.

Het water in de wijk is belangrijk voor de berging en afvoer van het water alsook stedenbouwkundig. Het water moet dan ook worden 'beschermd', waarbij het niet noodzakelijk is om de precieze plaats en grootte van het oppervlaktewater in het bestemmingsplan vast te leggen. Belangrijk is dát er water behouden blijft. Daarbij moeten er ook mogelijkheden zijn om nieuw oppervlaktewater aan te leggen, conform de plannen die voor de Wateras zijn ontwikkeld.

Wegen

De wegen in het plangebied zijn voldoende geschikt voor hun functie. Het beleid voor de wegen is er dan ook op gericht om de (inrichting van de) wegen te behouden. Binnen de betreffende bestemming is het mogelijk om een andere verkeersinrichting - bijvoorbeeld eenrichtingsverkeer - te kiezen.

5.2

Ontwikkelingsgebieden

Zoals al opgemerkt is de ISV-nota "Aan de slag met stedelijke vernieuwing" vooral gericht op de wijkvernieuwing van onder andere De Bouwen. Hiervoor is de Wijkvisie De Bouwen opgesteld. Voor de ontwikkeling van de wijk zijn in de visie verschillende locaties aangewezen. Een overzicht van deze locaties is in tabel 3 opgenomen en in figuur 15 weergegeven. Om de (her)ontwikkeling van deze locaties planologisch mogelijk te maken zijn voor deze gebieden in het voorliggende bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Tabel 3. Overzicht (her)ontwikkelingslocaties

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
1. De Bouwen noordoost	woningen	woningen
2. Reidingpark oost	kerk, wijkgebouw met peuterspeelzaal en woning en garageboxen	kerk, bijgebouw en woningen
3. Klaverweide/Bouwakker e.o.	woningen	woningen
4. Klaverweide/Bouwakker e.o.	woningen	woningen
5. Hooiweg/Burefen.	opvanghuis en speelterrein	woningen
6. Klaverweide/Bouwakker e.o.	o.a. school en wijkgebouw	school en wijksteunpunt
7. Klaverweide/Bouwakker e.o.	woningen	woningen
8. Klaverweide/Bouwakker e.o.	school	woningen
9. Klaverweide/Bouwakker e.o.	woningen	woningen
10. Begraafplaats e.o.	autogarage	woningen
11. Woonzorgzone zuid, west	woongebouw	woongebouw met zorg
12. Woonzorgzone zuid, oost	woongebouw	woningen
13. Woonzorgzone zuid, zuid	tuincentrum	woningen
14. De Warren	gymzaal	woningen

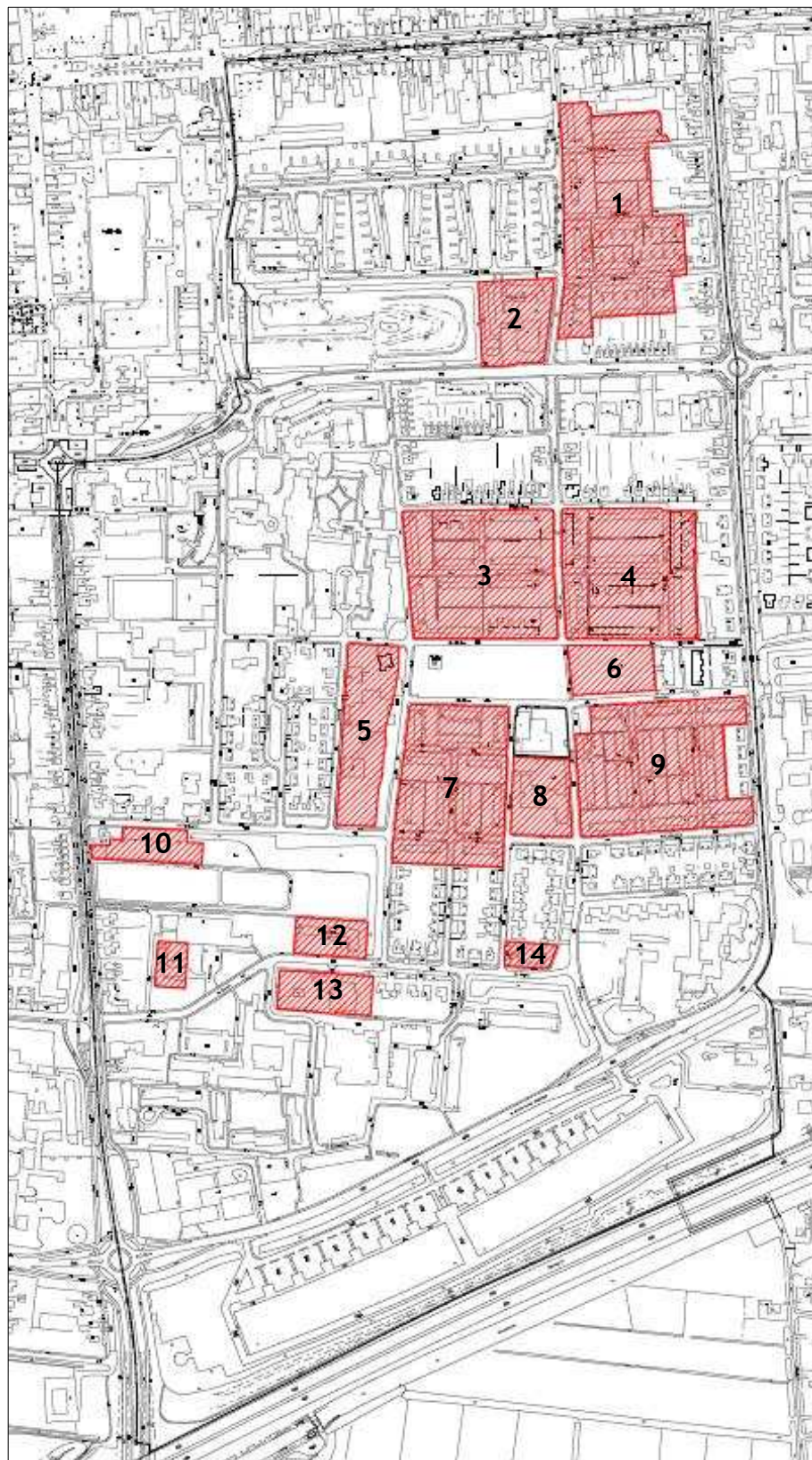
Locatie 1 - De Bouwen noordoost

De gemiddelde kwaliteit van de woningen in De Bouwen noordoost laat te wensen over en ook de woonomgeving vertoont slijtage. De woningen aan de Singel, het Valaatsterend en Ureterperend in het noordelijke deel van deze locatie zijn van Woonfriesland. Deze woningen hebben een slechte ruimtelijke en woontechnische kwaliteit. Op grond daarvan wordt overwegend gekozen voor sloop en herbouw. Ook een integrale verbetering van de woonomgeving is dringend gewenst. Voor dit gebied is in de wijkvisie de bouw van wandvormende grondgebonden gezinswoningen in korte rijen of twee-onder-één-kap van twee bouwlagen met kap voorzien.

De woningen in het zuidelijk deel van deze locatie zijn in het recente verleden verkocht aan de bewoners of een particuliere belegger. Samen met de betrokken bewoners zullen bouwkundige problemen worden geïnventariseerd en zullen voorstellen worden opgesteld voor particuliere woningverbetering. En ook de woonomgeving zal onder de loep worden genomen.

Locatie 2 - Reidingpark oost

Op deze locatie in herontwikkeling mogelijk. Accolade onderzoekt een nieuwe invulling voor het gebied. Het gebied, grenzend aan het Reidingpark wordt door Accolade herontwikkeld, met 6 tot 10 grondgebonden woningen langs de noordrand.



Figuur 15. Overzicht (her)ontwikkelingsgebieden

Locatie 3, 4 en 7 - Klaverweide/Bouwakker e.o.

Deze gebieden ten noorden van de Klaverweide en ten zuiden van de Bouwakker bestaan uit woontechnisch matige woningen met een lage beeldkwaliteit. Aanvullend onderzoek moet uitwijzen of gehele of gedeeltelijke sloop en nieuwbouw de meest de wenselijke optie is of dat de woningen ingrijpend gerenoveerd zullen worden. Aansluitend op de woningvernieuwing zal ook de volledige openbare ruimte vernieuwd worden. Voor de bebouwing aansluitend aan de Bouwakker is in de wijkvisie de bouw van een appartementengebouw van drie bouwlagen voorzien. Aan de Klaverweide wordt naast grondgebonden woningbouw ook nieuwbouw in twee, incidenteel drie lagen gerealiseerd. Het gebied daarachter zal vooral uit rijwoningen blijven bestaan, waarbij de rijen mogelijk korter worden dan nu. Incidentele nieuwbouw met twee-onder-één-kap woningen wordt niet uitgesloten.

Locatie 5 - Hooiweg/Burefen

Deze locatie ligt in de centrale as. Ter plaatse zullen maximaal 50 woningen worden gerealiseerd. 50% van het gebied zal met groen en water worden ingericht, de overige 50% met bebouwing. Een gedeelte van de bebouwing wordt hoger uitgevoerd dan de rest om wandvorming aan het Klaverweideplein te benadrukken.

Locatie 6 - Klaverweide/Bouwakker e.o.

Dit is de locatie van de voormalige school. Op deze vierzijdige ruimte is de oriëntatie op de groene ruimte belangrijk. Maar ook aan de begrenzing aan de noord- en zuidzijde moet aandacht worden besteed. De locatie wordt gebruikt voor de nieuwbouw van de huidige basisschool de Spreng in combinatie met buitenschoolse opvang en een aantal buurtvoorzieningen zoals een peuterspeelzaal en een voorziening voor jeugd en jongeren. De buitenvoorzieningen kunnen waar mogelijk gecombineerd worden met de buurtvoorzieningen in de groene ruimte. In de wijkvisie is hier bebouwing van twee (incidenteel drie) bouwlagen voorzien.

Locatie 8 - Klaverweide/Bouwakker e.o.

Dit is de locatie van de huidige basisschool de Spreng. Deze locatie kan na de nieuwbouw op locatie 6 worden benut voor woningbouw. De woningen (18 stuks) moeten stedenbouwkundig en architectonisch aansluiten op de omgeving. Het grootste deel van de woningen zal bestaan uit sociale huurwoningen en een beperkt deel uit betaalbare koopwoningen met twee bouwlagen met kap. Met name de aansluiting bij de invulling die momenteel aan de locatie van de voormalige garage Lammers wordt gegeven, is van belang.

Locatie 9 - Klaverweide/Bouwakker e.o.

Deze locatie heeft een hoge beeldkwaliteit. Verbetering van de woningen, mogelijk met incidentele sloop om de blokken te verkleinen is de meest gewenste optie. Het gebied zal vooral uit rijwoningen blijven bestaan, waarbij

de rijen mogelijk korter worden dan nu. Incidentele nieuwbouw met twee-onder-één-kap woningen wordt niet uitgesloten. Accolade gaat deze optie uitwerken.

Locatie 10 - Begraafplaats e.o.

De begraafplaats is een groene plek van formaat in de wijk. Het is ook een plek van rust en moet dat blijven. Het garagebedrijf aan Het Blauwgras moet vervangen worden door passende woonbebouwing.

De nieuwbouw moet georiënteerd worden op beide straten. Aan de Burgemeester Wuiteweg moet deze nieuwbouw bestaan uit vrijstaande woningen van één of twee bouwlagen met geen of een flauwe kap (minder dan 30 graden), aansluitend bij de woningen in de gevelwand ten noorden van het Blauwgras.

De woningen in één of twee bouwlagen met geen of een flauwe kap (minder dan 30 graden) aan het Blauwgras moeten projectmatig (dat wil zeggen in onderlinge samenhang) worden ontwikkeld. De categorie grondgebonden, middeldure koopwoningen met een zodanige plattegrond dat desgewenst ook beneden een slaapvertrek en sanitair kunnen worden ingericht (levensloopbestendig). In stedenbouwkundige zin moet de groene strook aan de noordzijde van de begraafplaats geïntegreerd worden met de nieuwe woningen. Een zekere vrije plaatsing, vrijstaand of deels geschakeld is daarvoor het uitgangspunt.

Locatie 11 - Woonzorgzone zuid, west

Deze locatie betreft het westelijke gebouw van Súderhiem. Uitgangspunt voor het programma hier is het bestaande gebouw maar bij een kleiner grondoppervlak wordt een hoger gebouw niet uitgesloten.

Locatie 12 en 13 - Woonzorgzone zuid, oost en zuid

Het oostelijke gebouw van Súderhiem maakt plaats voor grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Op de locatie van het voormalige tuincentrum aan De Warren kunnen grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap worden gebouwd in dezelfde vormkarakteristiek als op de oostelijke locatie van Súderhiem.

Locatie 14 - Gymzaal

Voor deze locatie bestaan er ideeën om de bestaande gymzaal te vervangen door enkele woningen.

Juridische toelichting op de planregels



6.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het juridische deel (de regels en verbeelding) van het voorliggende bestemmingsplan uiteengezet en toegelicht. Als eerste is de plansystematiek die door de gemeente wordt toegepast toegelicht. Daarna wordt ingegaan op de verschillende bestemmingen zoals die in regels en op de verbeelding voorkomen. Als laatste wordt het gemeentelijk beleid voor de handhaving van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels uiteengezet.

Het bestemmingsplan is zo opgesteld dat in de regels en op de verbeelding in veel gevallen, in vergelijking met de geldende bestemmingsplannen, enigszins meer ruimte geboden wordt voor de uitbreiding van woningen en bijgebouwen. De regels en de verbeelding zijn overeenkomstig de eerder 'nieuw' opgestelde bestemmingsplannen voor de andere wijken van Drachten en dorpen. De lappendeken aan bestemmingsplannen en de verscheidenheid aan regels verdwijnt hierdoor.

Een andere belangrijke wijziging is, dat in veel gevallen het hebben van een kleinschalige praktijk of kantoor aan huis zonder procedure is toegestaan. Wel zal bij dit werken aan huis een aantal algemene regels in acht moeten worden genomen.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie en de huidige bestemmingen. Om de wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken is in het plan een groot aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de regels voor deze wijzigingsbevoegdheden zijn maximale aantallen woningen, oppervlakten en maatvoeringen opgenomen. Basis daarbij is de wijkvisie voor De Bouwen. De betreffende ontwikkelingen zijn momenteel nog onvoldoende uitgekristalliseerd om concreet te worden bestemd. Voorafgaand aan de uitvoering zal de wijzigingsbevoegdheid moeten worden toegepast. Op dat moment zullen ook de nodige vooronderzoeken (water, lucht, ecologie, archeologie en dergelijke) moeten worden uitgevoerd.

6.2

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de regels en de verbeelding heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In het kader van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn uitvoeringsbesluiten in de maak waarin deze standaardopzet zal worden opgenomen. De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de regels en de verbeelding, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegrippen.

Digitaal en analoog

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan, als in een analoog bestemmingsplan. De komende tijd zullen beide planvormen naast elkaar blijven bestaan.

Vaste hoofdstukindeling

De hoofdstukindeling van de regels van het bestemmingsplan is als volgt ingericht:

Inleidende regels:

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Bestemmingsregels:

- Bestemmingen.

Algemene regels:

- Anti-dubbelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene ontheffingsregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels.

Overgangs- en slotregels:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

Beschrijving in hoofdlijnen

De regels bevatten geen beschrijving in hoofdlijnen. Hiervan is afgezien omdat deze in zeer veel verschillende soorten en vormen voor kan komen en zich daarom moeilijk leent voor standaardisatie. Voorts is de gebruikswaarde en de

juridische waarde van dergelijke bepalingen niet altijd even helder. De mogelijkheid om een beschrijving in hoofdlijnen te gebruiken is in de Wro komen te vervallen.

Inrichting bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn als volgt ingericht:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels.

Bestemmingsomschrijving

In de planregels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels is in de eerste plaats aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken binnen de bestemming mogen worden gebouwd. Daarnaast is aangegeven wat de maatvoeringseisen van deze gebouwen en andere bouwwerken zijn.

Algemene regels

De algemene gebruiksregels zijn voor de overzichtelijkheid in het hoofdstuk "algemene regels" opgenomen. Slechts in enkele gevallen bestaat er noodzaak om specifieke gebruiksregels te formuleren. De specifieke gebruiksregels zijn in de desbetreffende bestemmingsregel opgenomen.

Ook de ontheffingen en de wijzigingsbevoegdheden zijn in de algemene regels opgenomen. Bij de ontheffingen en de wijzigingsbevoegdheden worden in de planregels algemene criteria genoemd. In een bestemmingsplan dienen deze geconcretiseerd te worden, in de eerste plaats in de planregels en voorts in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Bij de algemene regels zijn ook de anti-dubbeltelregel en de algemene procedureregels opgenomen. Dit zijn regels die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig de algemene regels zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

6.3

De bestemmingen

Een bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden mogen worden gebruikt.

Vaste bestemmingen

De standaard is gebaseerd op een lijst met vaste bestemmingen, het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken van bepaalde functies eenvoudiger. Er is nadrukkelijk niet voor gekozen om alle functies van een eigensoortige bestemming te voorzien, omdat dit vanuit oogpunt van vergelijkbaarheid geen gewenste situatie is en dit zou leiden tot een onoverzichtelijk groot aantal bestemmingen.

Bedrijf - 1

De in het plangebied aanwezige bedrijven die niet binnen het centrumgebied liggen, zijn afzonderlijk bestemd. Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorie 1 toegestaan, die in de in de regels opgenomen Staat van Bedrijven zijn genoemd. Voor bedrijven die niet zijn genoemd, maar die wat betreft de milieubelasting wel vergelijkbaar zijn met bedrijven in de milieucategorie 1, is een ontheffingsregeling opgenomen. De bij de bedrijven behorende bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding, waarmee ze ter plaatse zijn vastgelegd.

Bedrijf - 2

Hiervoor geldt dezelfde regeling als voor Bedrijf - 1, met dien verstande dat ook bedrijven uit milieucategorie 2 zijn toegestaan.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

De beide grotere nutsvoorzieningen, aan De Singel en de Burefen, zijn als zodanig bestemd. De nutsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen

Het LPG-tankstation aan Het Blauwgras kent de bestemming Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen. De verkoop van LPG is in de bestemming begrepen en het LPG-vulpunt is als zodanig op de verbeelding aangeduid. In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen voor de risicozones die bij dit tankstation horen. De gronden die zijn aangeduid met "veiligheidszone - lpg" zijn, behalve voor de andere, daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Centrum

Het centrumgebied aan de Zuidkade en de Berglaan is bestemd als Centrum. Ter plaatse zijn detailhandel, dienstverlening bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, horecabedrijven categorie 1, kantoordoeleinden, maatschappelijke voorzieningen, ontspanning en vermaak en wonen toegestaan. Binnen het op de verbeelding met aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 4" aangeduide gebied aan de Zuidkade is, overeenkomstig het

vorige geldende bestemmingsplan, de vestiging van alle typen horeca toegestaan.

Detailhandel - 2

Het winkelgebied aan de Dr. Martin Luther Kingsingel is bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen. Detailhandel in andere goederen is uitgesloten, tenzij het een ondergeschikt bestanddeel van het assortiment betreft. Ook de twee bestaande horecabedrijven zijn in de bestemming begrepen en op de plankaart aangeduid.

Gemengd - 3

Deze bestemming is van toepassing op een deel van de gronden direct ten westen van de bebouwing aan de Martin Luther Kingsingel. Binnen de bestemming zijn de functies detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Een deel van het bouwvlak kent de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stedenbouwkundig accent". Hier is een bouwhoogte tot 25 meter toegestaan terwijl elders in het bouwvlak de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen. Binnen het aangeduide gebied zijn ook horecabedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan.

Groen

Het openbare groen, zoals groenstroken en grasveldjes, is bestemd als Groen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan kleinschalige gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming is ook de functie water opgenomen. Indien de gronden de aanduiding "water" kennen, moet ten minste 50% van deze gronden voor water worden ingericht. Daarnaast is voor deze gebieden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat er geen werken en werkzaamheden aan de waterpartijen mogen worden verricht zonder een vergunning van het college van burgemeester en wethouders. Voordat de vergunning kan worden verleend, moet eerst advies worden ingewonnen van de waterbeheerder. Op deze manier is de waterhuishoudkundige functie van het water in het plangebied gewaarborgd. Bovendien is het binnen de bestemming mogelijk nieuwe watergangen te realiseren, wanneer de noodzaak daarvoor is aangegeven in het gemeentelijk Waterplan. De geluidwal langs de A-7 is als zodanig aangeduid.

Horeca

De verschillende horecagelegenheden in het plangebied buiten het centrumgebied zijn bestemd als Horeca - 1 of Horeca - 2. Het betreft de beide restaurants aan de Burgemeester Wuiteweg.

Kantoor

Het kantorencluster rond De Opgang en de Berglaan en de afzonderlijke kantoren aan De Drift, de Zuiderdwarsvaart en de Burgemeester Wuiteweg zijn bestemd voor kantoordoeleinden. Aan De Opgang 2 is tevens een bloedbank

toegestaan, die als zondanig is aangeduid. De overige kantoorgebouwen in het plangebied zijn gelegen in het gebied met de bestemming Centrum.

Maatschappelijk - 2

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, zoals onderwijsinstellingen, welzijnsinstellingen, religieuze instellingen, tandartsen- en huisartsenpraktijken vallen onder de bestemming Maatschappelijk - 2. De begraafplaats is als zodanig aangeduid.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

De wegen die vooral een functie hebben voor de afwikkeling van het doorgaande verkeer in het plangebied zijn bestemd als Verkeer. De wegen die vooral een ontsluitende functie en een verblijfsfunctie kennen, zijn bestemd als Verkeer - Verblijf. De kiosk op de hoek van de Berglaan en De Singel is als zodanig op de plankaart aangeduid.

Wonen

Het grootste gedeelte van het plangebied kent een woonbestemming. Op basis van de ruimtelijke verschijningsvorm van de woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijen), is de bestemming gesplitst in 3 afzonderlijke woonbestemmingen: Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3. Door middel van maatvoeringen op de plankaart zijn de verschillen in uiterlijke verschijningsvorm van de woningen in de bestemming tot uitdrukking gebracht. Naast regels ten aanzien van hoofdgebouwen, zijn in de planregels maatvoeringen opgenomen waaraan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten voldoen. Voor de in het plangebied voorkomende garageboxen is een afzonderlijke bebouwingsregeling opgenomen. Deze garageboxen zijn als zodanig aangeduid.

Wat betreft het werk aan huis zijn de planregels afgestemd op de Nota Beroep aan huis, waarin regels ten aanzien van het gebruik en de omvang van deze vorm van bedrijvigheid zijn opgenomen. In ieder geval dient deze te passen binnen de regels ten aanzien van de toegestane erfbouw bij een woning. Bij de woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de woonfunctie te combineren met maatschappelijke voorzieningen.

Wonen - Wooncentrum

De verschillende woonzorgcentra in het gebied, zoals Rispinge en Warrenhove, zijn bestemd als Wonen - Wooncentrum. De bestemming biedt ruimte aan voorzieningen voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten.

Wonen - Woongebouw

De gestapelde woningen in het plangebied zijn vanwege de afwijkende ruimtelijke verschijningsvorm onder een afzonderlijke bestemming Wonen - Woongebouw gebracht. De gebruiks- en bebouwingsregels in de planregels van

deze bestemming komen overeen met die van voornoemde bestemming Wonen.

Wonen - Woonwagens

De woonwagens aan de J.F. Kennedylaan zijn als zodanig bestemd. Werk-aan-huis is ook in deze bestemming begrepen. De woonwagens dienen binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Het maximale aantal woonwagens is per bouwvlak aangegeven. Een woonwagen mag maximaal 120 m² bedragen. Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd tot een maximum van 20 m² per woonwagen. In de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en bedrijven (anders dan werk-aan-huis) niet begrepen.

Waarde - Archeologie

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Voor de gronden geldt een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid en aanlegvergunningstelsel bij ingrepen groter dan 100 m².

6.4

Handhaving

De gemeente Smallingerland heeft haar nieuwe handhavingsbeleid aangaande de bouw- en ruimtelijke regelgeving in de Nota Handhavingsbeleid geformuleerd. De nota heeft de bedoeling om de politieke beleidsuitgangspunten met betrekking tot handhaving van wet- en regelgeving vast te leggen en beoogt tevens handen en voeten te geven aan de praktische uitvoering daarvan.

De hoofddoelstelling van handhaving wordt omschreven als "het zorgdragen voor het behoud van een evenwichtige ruimtelijke ordening en ontwikkeling in relatie tot het goed en veilig bouwen in een esthetische verantwoorde vormgeving".

Uitgangspunt voor de handhaving vormt de zogenaamde 'nulsituatie'. Deze is bepaald op grond van luchtfoto's die in april 2000 zijn gemaakt. De handhaving richt zich in beginsel op het aanpakken van illegale situaties ná de nulsituatie. Het gaat daarbij om de volgende strijdigheden:

1. Het bouwen zonder, of in afwijking van een vergunning en/of toestemming.
2. Het bouwen en/of gebruiken van gronden in strijd met de daaraan gegeven bestemming.
3. Het verrichten van aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden zonder aanlegvergunning.
4. Het slopen zonder, of in afwijking van een sloopvergunning.

5. Het in strijd met de APV en/of Woningwet plaatsen van (licht)reclame-uitingen.

Dit neemt uiteraard niet weg dat ook tegen reeds voor de 'nulsituatie' bestaande illegale situaties kan worden opgetreden. Het gaat dan vooral om overtredingen die al in behandeling zijn genomen, om overtredingen die zonder meer "zeer ernstig" zijn en overtredingen (voor zover die het buitengebied betreffen) zijn opgenomen in de inventarisatielijst Buitengebied.

In het algemeen geldt dat er bij de handhaving prioriteit wordt gegeven aan overtredingen die naar hun aard, ernst en omvang een wezenlijke aantasting opleveren van:

1. de kernaspecten van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
2. het ruimtelijk-planologisch beleid als neergelegd in bestemmingsplannen en andere daaruit voortvloeiende plannen;
3. de belangen van derden;
4. de welstandsaspecten;
5. milieubelangen.

In gevallen waarin wordt besloten tot handhaving over te gaan (eventueel na stillegging van de bouw) en waar overleg met de overtreder niet tot het beoogde resultaat heeft geleid, vindt een gefaseerde aanpak plaats:

1. Constatering van de overtreding in informatieve brief;
2. Eerste waarschuwing met de mogelijkheid om zienswijze naar voren te brengen;
3. Opleggen bestuursdwangbeschikking;
4. Verstrijken van de termijnen en feitelijke uitvoering van bestuursdwang (danwel verbeuren van de dwangsom);
5. Invordering van de gemaakte kosten (danwel van de verbeurde dwangsom).

Uitvoerbaarheid

7

7.1

Economisch

Ontwikkelingen worden uitsluitend door middel van wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt. De gemeente investeert in de openbare ruimte:

- Aanleg Wateras en Bergingsvijvers;
- Herinrichting verkeersruimte;
- Herinrichting Reidingspark;
- Aanleg speelplaats Klaverweide.

De kosten, die de gemeente maakt, worden naar rato van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit verhaald op de toekomstige exploitanten in de ontwikkelingsgebieden (tabel 3/figuur 15). Naar verwachting is een gedeelte van de kosten verhaalbaar, het overige wordt gedekt door de gemeentelijke reserves.

Voor de ontwikkelingen worden zo mogelijk anterieure overeenkomsten in de zin van artikel 6.24 van de Wro afgesloten. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt bij het betreffende wijzigingsplan een exploitatieplan vastgesteld.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is vooralsnog dan niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

7.2

Maatschappelijk

7.2.1

Overleg

In juli 2009 is het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro aan verschillende overleginstellingen beschikbaar gesteld. Een schriftelijke reactie is ontvangen van:

1. KPN, d.d. 7 juli 2009;
2. N.V. Nederlandse Gasunie; d.d. 15 juli 2009;
3. Vitens Friesland, d.d. 15 juli 2009;
4. Provinsje Fryslân, d.d. 4 augustus 2009;
5. Brandweer Fryslân, d.d. 12 augustus 2009;

6. VROM-inspectie, d.d. 24 augustus 2009;
7. Adviescommissie Wonen Smallingerland.

In bijlage 3 bij deze toelichting zijn de afschriften van de overlegreacties opgenomen. Hierna zijn onze reacties op de opmerkingen in de overlegreacties uiteengezet.

1. KPN

Opmerking

KPN merkt op dat het als mogelijke verdere uitwerking van het bestemmingsplan, wanneer noodzakelijk of wenselijk, graag overleg heeft over onder andere de plaats en grootte van de ruimte voor kabels en leidingen.

Reactie

De opmerking van KPN is niet gericht op de inhoud van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. N.V. Nederlandse Gasunie

Opmerking

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan is door N.V. Nederlandse Gasunie beoordeeld op grond van de algemene maatregel van bestuur Buisleidingen zoals die naar verwachting in 2010 in werking treedt. Op basis van deze beoordeling blijkt dat het plangebied buiten de zogenoemde '1% letaliteitsgrens' van de leidingen van N.V. Nederlandse Gasunie ligt.

Overleg

Uit de opmerking blijkt dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door risico's vanwege het vervoer van gas door de leidingen van N.V. Nederlandse Gasunie wordt belemmerd. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Vitens Friesland

Opmerking

Vitens Friesland merkt op dat er in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan hoofd- en verdeelleidingen liggen. Vitens Friesland vraagt om bij de uiteindelijke uitwerking van het bestemmingsplan deze leidingen te overwegen. Ook vraagt Vitens Friesland om voor nieuwe leidingen ruimte te reserveren door de aanleg van een voetpad of grasberm met een breedte van ten minste 1,80 m.

Reactie

De opmerking wat betreft de hoofd- en verdeelleidingen in het plangebied wordt voor kennisgeving aangenomen. Wanneer noodzakelijk worden de hoofd- en verdeelleidingen bij de uiteindelijke uitwerking overwogen. In het voorliggende bestemmingsplan is in verschillende bestemmingen in het algemeen ruimte voor bestaande en nieuwe leidingen. Hiervoor zijn niet in het bijzonder regels opgenomen.

4. Provinsje Fryslân

Opmerking 1

Provinsje Fryslân merkt op dat in de regionale woningbouwafspraken voor de A7-zone, die in de brief van 9 april 2009 zijn vastgelegd, is afgesproken dat in bestemmingsplannen 130% van het voorgenomen woningbouwprogramma als planologische ruimte mag worden opgenomen. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan wordt opgemerkt dat er een woningbouwprogramma van 144 woningen is opgenomen. Provinsje Fryslân vraagt dit woningbouwprogramma te onderbouwen en deze in de toelichting op te nemen.

Reactie 1

In de toelichting is een onderbouwing van het woningbouwprogramma van 144 woningen opgenomen.

Opmerking 2

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het noorden van het plangebied op de FAMKE is aangeduid als bepalen dorpskern. Door de provincie wordt aanbevolen om deze gebieden aan te duiden als 'archeologisch waardevol gebied'. Provinsje Fryslân merkt op dat het gebied op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan niet is bestemd als 'archeologisch waardevol gebied' door middel van een dubbelbestemming. Daarbij is ook in de algemene wijzigingsbevoegdheden het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet opgenomen. Provinsje Fryslân geeft het advies om het gebied alsnog te bestemmen als 'archeologisch waardevol gebied' op grond waarvan archeologische waarden in dit gebied zijn beschermd.

Reactie 2

Wij kunnen Provinsje Fryslân volgen in haar opmerking. Het gebied dat op de FAMKE is aangeduid als bepalen dorpskern is per vergissing op de verbeelding niet bestemd als 'archeologisch waardevol gebied' door middel van de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch gebied. De verbeelding alsook de regels zijn hierop aangepast.

Ook wat betreft de opmerking voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in de algemene wijzigingsbevoegdheden kunnen wij Provinsje Fryslân volgen. De regels zijn hierop aangepast.

Opmerking 3

Provinsje Fryslân geeft het advies om in de toelichting ook planologische randvoorwaarden wat betreft de bodem en (milieu)hinder van bedrijven op te nemen. Ook geeft Provinsje Fryslân het advies om, wanneer noodzakelijk, het uitvoeren van een onderzoek voor deze planologische randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheden op te nemen.

Daarbij merkt Provinsje Fryslân op dat in de voor de herinrichting en inbreiding bijzondere wijzigingsbevoegdheden het uitvoeren van de watertoets en archeologisch en ecologisch onderzoek is opgenomen. Dit kan naar de mening van Provinsje Fryslân ook van toepassing zijn bij een algemene wijzigingsbevoegdheid naar een andere bestemming wonen. Provinsje Fryslân geeft dan ook het advies om het uitvoeren van de watertoets en de onderzoek ook in de algemene wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie 3

Bij het in behandeling nemen van een bouwaanvraag moeten wij zorg dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt zelfs wettelijk opgedragen. Derhalve wordt niet ingezien dat deze randvoorwaarden expliciet in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

5. Brandweer Fryslân

Opmerking

Brandweer Fryslân geeft het advies om:

- op de verbeelding bij het vulpunt bij autobedrijf Dracham B.V. een veiligheidszone van 45 m op te nemen. Op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan is een veiligheidszone van 25 m opgenomen. bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet echter een veiligheidszone van 45 m worden opgenomen.
- bij ruimtelijke ontwikkelingen het vervoer van gevaarlijke stoffen te overwegen.
- ruimtelijke ontwikkelingen voor verminderd zelfredzame personen zoals kinderdagverblijven, zorginstellingen en dergelijke binnen invloedsgebieden niet toe te staan.
- bij het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid binnen een invloedsgebied de toename van het groepsrisico te overwegen en te onderbouwen.

Reactie

De opmerking wat betreft de veiligheidszone van 45 m bij het vulpunt kunnen wij volgen. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Binnen het invloedsgebied is in beginsel geen onevenredige uitbreiding van het aantal verminderd zelfredzame personen toegestaan. De vestiging van bijvoorbeeld kinderdagverblijven, zorginstellingen en dergelijke is niet bij recht toegestaan. In de wijzigingsbevoegdheden binnen het invloedsgebied is de voorwaarde opgenomen dat een mogelijke toename van het groepsrisico moet worden overwogen en worden onderbouwd.

6. VROM-inspectie

Opmerking 1

Het plangebied ligt direct ten noorden van de A7. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de gronden direct ten noorden van de A7 bestemd als Groen. Op grond van de bouwregels is hier de bouw van andere bouwwerken, zoals kunstobjecten toegestaan. In verband met mogelijke afleiding is Rijkswaterstaat in het algemeen voorzichtig met de bouw van kunstobjecten langs de rijkswegen. Wanneer er sprake is van het bouwen of plaatsen van kunstobjecten langs de A7 dan is overleg met Rijkswaterstaat noodzakelijk.

Andere bouwwerken kunnen ook reclame-uitingen betreffen. In de Richtlijn bewegwijzering van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu is bepaald dat "buiten de bebouwde kom geldt dat verwijzingen zonder verkeersbelang, zonder reclameborden, niet zijn toegestaan binnen het beheersgebied van de weg, omdat deze de weggebruiker onnodig afleiden, waardoor de verkeersveiligheid afneemt. Ook voor borden buiten het beheersgebied van de A7 geldt dat deze niet tot verkeersgevaarlijke situaties mogen leiden".

Reactie 1

Wij kunnen de VROM-inspectie enigszins volgen in haar opmerking. De regels van de bestemming Groen zijn zo aangepast dat op de gronden die zijn aangeduid als Geluidwal, direct langs de A7, de bouw van kunstobjecten niet is toegestaan. Hierbij is een ontheffing opgenomen op grond waarvan de bouw van kunstobjecten wel is toegestaan. Voorwaarde voor het verlenen van de ontheffing is onder andere dat overleg met Rijkswaterstaat moet plaatsvinden.

Opmerking 2

Het noordelijke deel van het plangebied betreft de oude dorpskern van Drachten. In dit gebied zijn verschillende cultuurhistorische waarden aanwezig zoals de karakteristieke bebouwing langs de Zuidkade, een Tabaksfabriek uit 1902 (rijksmonument), het Reidingspark en de naoorlogse bebouwingsstructuur. In tegenstelling tot de archeologische waarden in het plangebied zijn de cultuurhistorische waarden niet in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan uiteengezet. De cultuurhistorische waarden in het plangebied moeten wel worden uiteengezet en in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie 2

Wij kunnen de VROM-inspectie volgen in haar opmerking. De in het plangebied aanwezige monumenten zijn in de toelichting uiteengezet.

7. Adviescommissie Wonen Smalingerland

Opmerking

Adviescommissie Wonen Smalingerland merkt op dat de toelichting gedeeltelijk anders is dan de eerder opgestelde en voor overleg beschikbaar gestelde (voorontwerp) bestemmingsplannen. Het voorontwerp bestemmingsplan is meer samengevat en biedt voor sommige onderdelen minder informatie. Wat betreft de toelichting heeft Adviescommissie Wonen Smalingerland de opmerkingen dat:

- In hoofdstuk 2 Huidige situatie de structurele onderdelen en de functies wonen, werken, verkeer en recreatie in de beschrijvingen van de gebieden zijn verweven. Hierdoor zijn deze minder goed in hun geheel te herkennen.
- In hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden zijn de onderwerpen cultuurhistorische waarden, bodem, kabels- en leidingen en bedrijven en (milieu)hinder niet opgenomen. Ook is niet aangegeven waarom deze onderdelen niet in het hoofdstuk zijn opgenomen. Adviescommissie Wonen Smalingerland vindt het ontbreken van het onderdeel cultuurhistorie opmerkelijk omdat in het noord-, oost- en westelijke deel van het plangebied onderdeel zijn van de oorspronkelijke nederzettingen Zuider Dragten en het latere Drachten.

Wat betreft de regels merkt Adviescommissie Wonen Smalingerland op dat:

- Kunstobjecten in bijna alle bestemmingen zijn toegestaan behalve in de bestemmingen Wonen-1, -2, -3 en -woonwagens. In de toelichting is geen verklaringen voor deze uitzonderingspositie opgenomen.
- De bijlage Bedrijvenlijst geeft geen actueel overzicht van de feitelijk in het plangebied gevestigde bedrijven.

Reactie

Wij kunnen Adviescommissie Wonen Smalingerland voor een deel volgen in haar opmerking dat de tekst gedeeltelijk anders is dan de eerder opgestelde bestemmingsplannen. Dit is onder andere vanwege het enigszins andere karakter van dit bestemmingsplan omdat in dit bestemmingsplan verschillende ontwikkelingen zijn voorzien die op grond van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn gemaakt. Wij zijn niet van mening dat hierdoor sprake is van een minder goed plan.

Wat betreft de opmerking over het ontbreken van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan wordt verwezen naar reactie 2 van onze reacties op de opmerkingen van de VROM-inspectie. Voor het ontbreken van de onderwerp bodem, kabels- en leidingen en bedrijven en (milieu)hinder wordt

verwezen naar reactie 3 van onze reacties op de opmerkingen van Provinsje Fryslân.

Binnen de woonbestemmingen zijn kunstwerken, die horen bij de inrichting van tuin of erf, toegestaan tot een maximale hoogte van 3 m (categorie overige andere bouwwerken). In een aantal andere bestemmingen worden kunstwerken uitdrukkelijk genoemd omdat in die gevallen een veel grotere hoogte is toegestaan.

De bijlage Bedrijvenlijst is er op gericht een overzicht van de in het plangebied toegestane bedrijven (en, wat de mogelijke (milieu)hinder betreft, vergelijkbare bedrijven) te bieden. Het biedt dan ook niet een overzicht van de feitelijk in het plangebied gevestigde bedrijven. Dat Adviescommissie Wonen Smallingerland alle gevestigde bedrijven dan ook niet direct in het overzicht herkent is dan ook juist. Overigens kan worden opgemerkt dat de in het plangebied gevestigde bedrijven voor het grootste deel in het overzicht zijn opgenomen of vergelijkbaar zijn met in het overzicht opgenomen bedrijven.

7.2.2

Inspraak

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan heeft in de periode van 3 juli tot en met 13 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.