

**Bestemmingsplan De Bouwen - locatie
Bouwakker - Haverstuk (voormalige
garage Lammers) te Drachten**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan De Bouwen - locatie
Bouwakker - Haverstuk (voormalige
garage Lammers) te Drachten**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

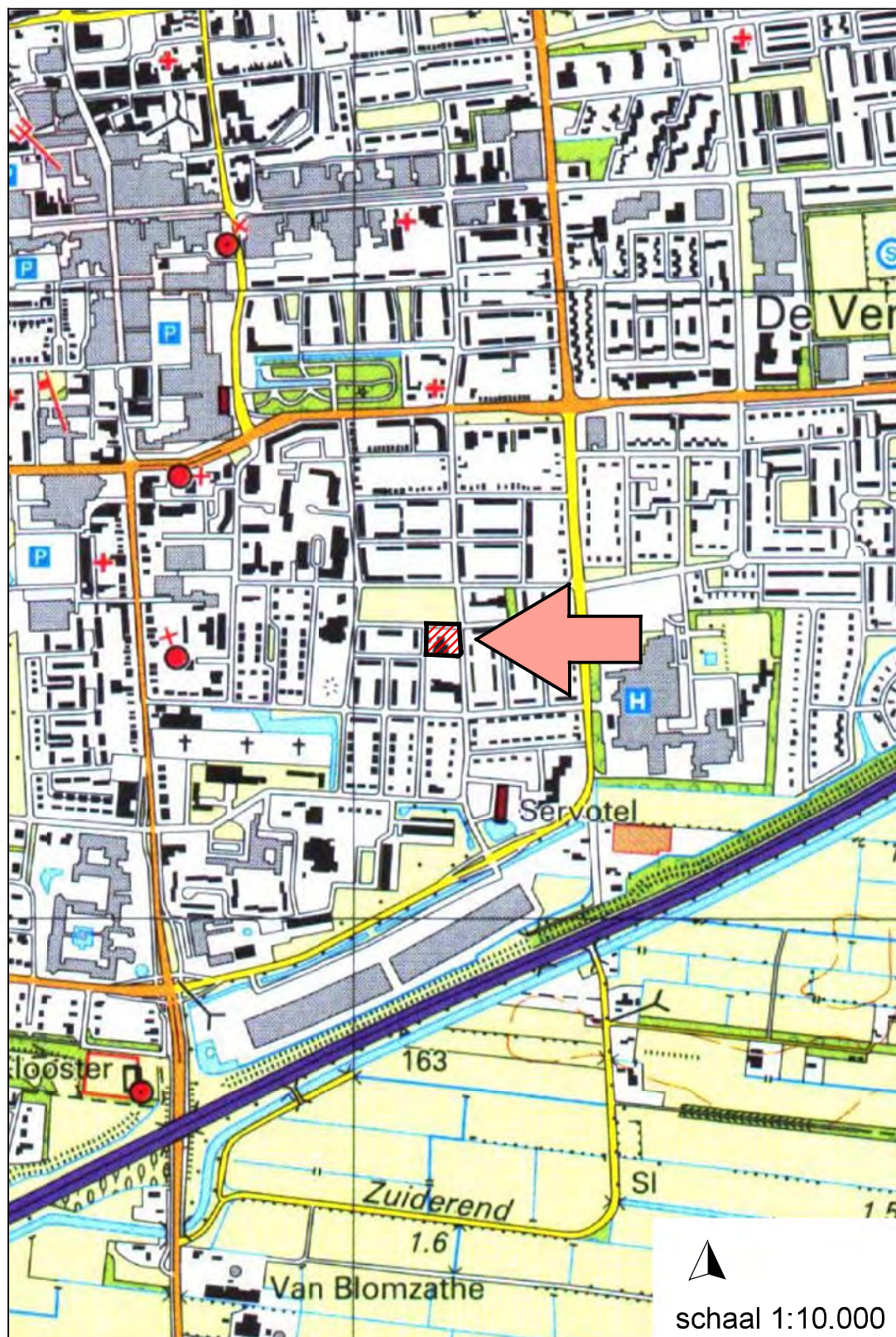
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

29 juni 2010
Projectnummer 232.00.05.24.00



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan
"Bestemmingsplan De Bouwen - locatie Bouwakker - Haverstuk
(voormalige garage Lammers) te Drachten" betrekking heeft



Gemeente Smallingerland
Nummer: 232.00.05.24.00

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Het plan	7
3	Beleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	11
3.2.1	Woonplan 'nieuwe stijl'	11
3.2.2	Notitie Beroep aan huis (concept), 2004	12
3.2.3	Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP), 1996	12
3.2.4	Uitvoeringsprogramma Milieu en Bouwen 2009	13
3.2.5	ISV-nota "Aan de slag met stedelijke vernieuwing"	13
3.2.6	Stedenbouwkundige visie De Bouwen 31-10-2008	13
3.3	Waterbeleid	16
4	Planologische randvoorwaarden	19
4.1	Geluidhinder	19
4.2	Parkeren	19
4.3	Bedrijven en (milieu)hinder	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem	21
4.7	Archeologie	22
4.8	Ecologie	23
4.9	Waterhuishouding	25
5	Juridische toelichting	27
5.1	Bestemmingsplanprocedure	27
5.2	Plansystematiek	27
5.3	De bestemmingen	29
5.4	Handhaving	30
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Overleg en inspraak	33
6.2.1	Overleg	33
6.2.2	Inspraak	35

Bijlagen

Inleiding



Op de hoek van de Bouwakker en het Haverstuk in de wijk De Bouwen te Drachten was voorheen een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf is naar elders verplaatst. Voor de betreffende locatie is een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 17 gestapelde woningen in 3 lagen aan de Bouwakker en 3 rijenwoningen. De gestapelde woningen maken deel uit van een nieuwe pleinwand aan de zuidkant van de centrale open ruimte, de Klaverweide. Hierbij verdwijnt de bestaande weg Bouwakker. Parkeren is mogelijk aan de achterzijde van de woningen, deels geïntegreerd in de woningen. Het plangebied maakt deel uit van een groter herstructureringsgebied waarvoor door Architectenbureau De Zwarte Hond uit Groningen een ontwerp en een stedenbouwkundige visie is gemaakt. Deze zijn uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Dit gebiedje ligt in de wijk De Bouwen, waarvoor inmiddels een nieuw bestemmingsplan vigerend is. Omdat voorgaande locatie een saneringslocatie betreft, heeft de gemeente omwille van de voortgang van genoemd bestemmingsplan De Bouwen en van onderhavig bestemmingsplan ervoor gekozen een apart bestemmingsplan voor deze locatie te ontwikkelen.

Het plan past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Drachten - De Bouwen uit 1974, waar de locatie de bestemming 'garagebedrijven met bijbehorende erven (BG)' heeft. Er is daarom een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

In het navolgende wordt nader ingegaan op de kenmerken van het plan. In hoofdstuk 3 wordt het provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet voor zover dit van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan. Hierna komen in hoofdstuk 4 de randvoorwaarden voor het plan aan de orde. De juridische toelichting is opgenomen in hoofdstuk 5. Als laatste is in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.



Figuur 1. Plangebied in de wijk De Bouwen (roodomlijnd)

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

In de huidige situatie is in het plangebied een voormalig garagebedrijf gesitueerd. De omgeving van het bedrijfspand is grotendeels verhard. Aan de noordzijde grenst de locatie aan het centrale groengebiedje in de wijk aan de Bouwakker. Dit terrein wordt benut als trapveld en hondenuitlaatplaats. Ten oosten en westen van de locatie bevinden zich woningen, aan de zuidkant basisschool De Spreng. Deze school zal op termijn verdwijnen, waarna ook deze locatie voor woningbouw zal worden ingericht.

Het garagegebouw bestaat uit één bouwmassa, die maximaal circa 5 meter hoog is. De aanwezigheid van een garagebedrijf in een woonwijk is minder optimaal in verband met milieuhinder. Door de verplaatsing van het bedrijf en de voorgenomen woningbouw wordt het woon- en leefklimaat in de buurt verbeterd.



Gebouw garage vanuit noordelijke richting

2.2

Het plan

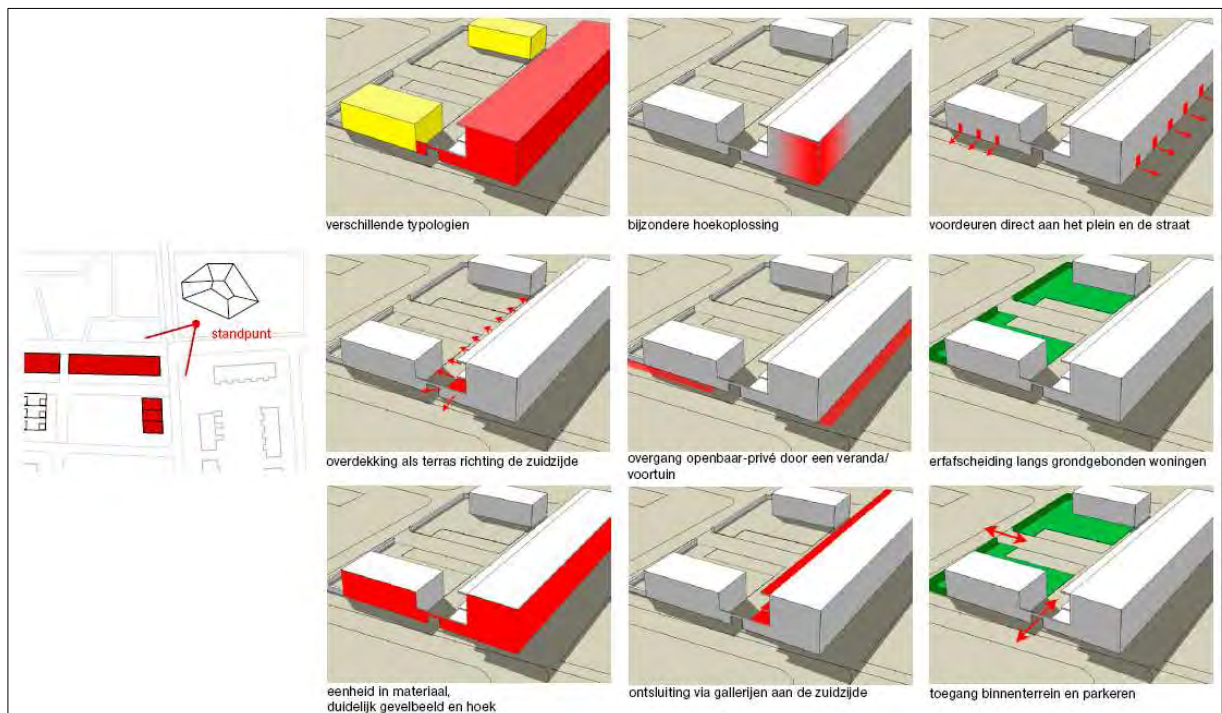
Het plan houdt in dat het voormalige garagebedrijf Lammers wordt afgebroken en wordt vervangen door 17 etagewoningen in 3 bouwlagen aan de (voormalige) Bouwakker en dat aan het Haverstuk 3 eengezinswoningen worden gebouwd. De weg Bouwakker verliest zijn functie en wordt vervangen door een voetpad langs het te herinrichten centrale groene gebied in de wijk.

Het groengebied krijgt een functie voor verblijven en spelen. De woningen aan dit groengebied krijgen aan de achterzijde een parkeerplaats. De drie woningen aan het Haverstuk krijgen een achtertuin en een parkeervoorziening in het verlengde van deze tuinen. Het principe van de inrichting is aangeven in figuur 2.

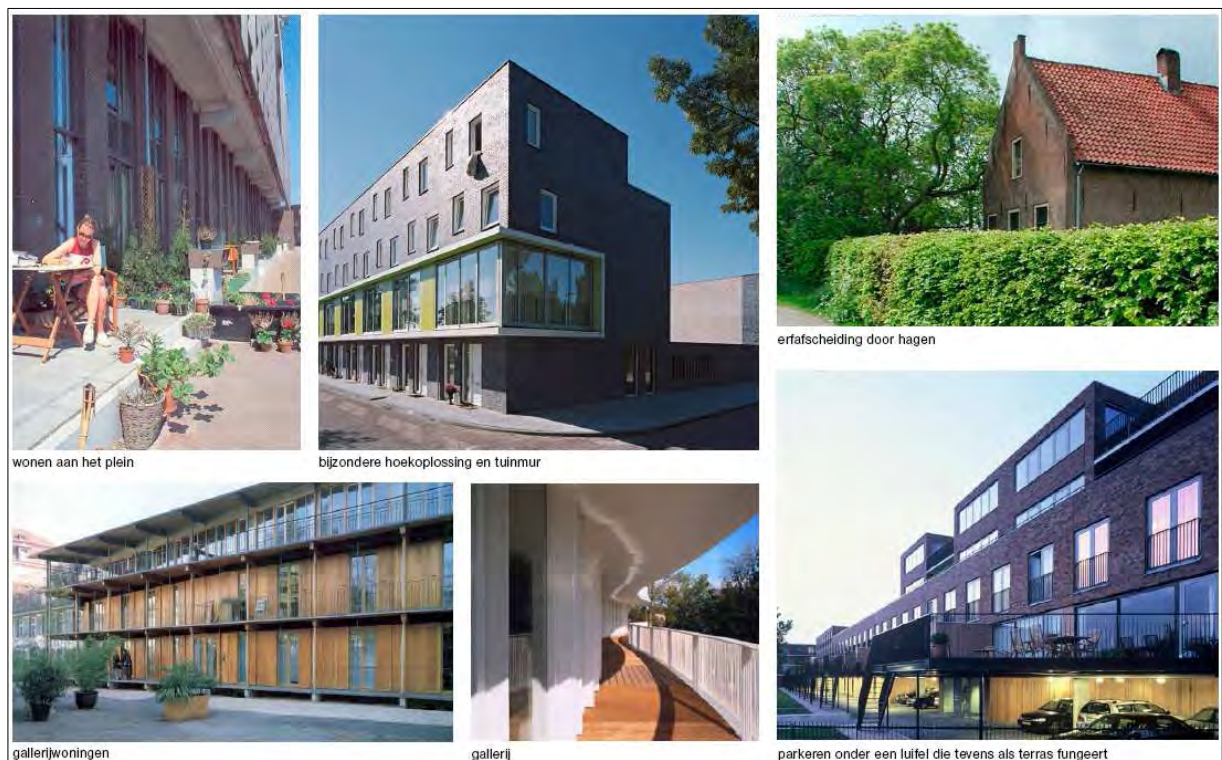


Figuur 2. Inrichting van het gebied van garage Lammers in samenhang met de overige bebouwing rond het centrale groengebied (Bron: Stedenbouwkundige visie De Bouwen, De Zwarte Hond, 31 oktober 2008)

De architectonische uitgangspunten voor de inrichting van het gebied zijn aangegeven in figuur 3. De woningen aan het groengebied voegen zich in de zuidelijke pleinwand. Zowel de woningen aan het groengebied als die aan het Haverstuk krijgen een veranda of een kleine voortuin aan de voorzijde, waar ook de hoofdentree van de woningen is gesitueerd. De rij woningen aan het groengebied is aan de achterzijde toegankelijk voor auto's.



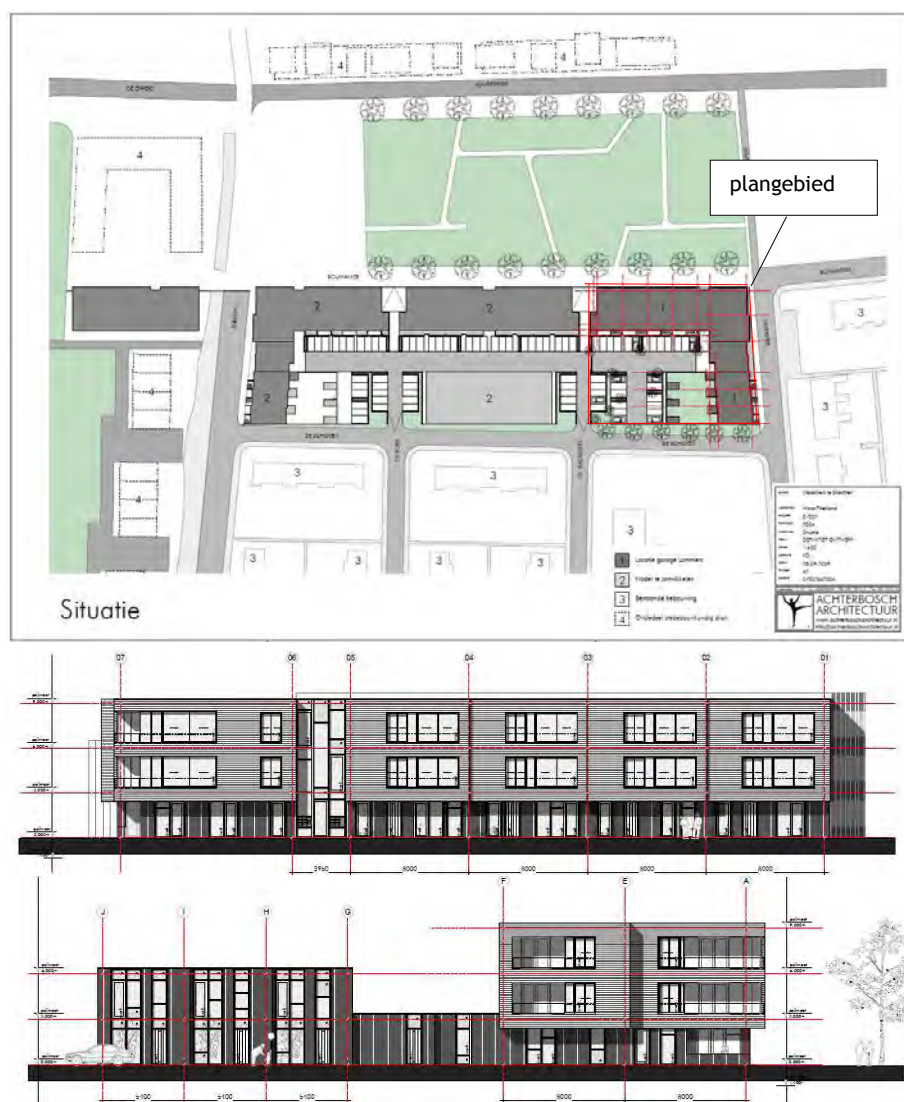
Figuur 3. Architectonische uitgangspunten voor de bebouwing op het perceel van garage Lammers in De Bouwen (Bron: Stedenbouwkundige visie De Bouwen, De ZwarteHond, 31 oktober 2008)



Figuur 4. Referentiebeelden (Bron: Stedenbouwkundige visie De Bouwen, De ZwarteHond, 31 oktober 2008)

Het ontwerp

Op basis van de uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie is een ontwerp uitgewerkt voor de locatie van de voormalige garage. Figuur 5 biedt daarin inzicht. Aan de zijde van de Bouwakkers komt een appartementengebouw met 17 wooneenheden; daarachter 3 eengezinswoningen. De bouwhoogte van de appartementengebouwen bedraagt maximaal 9,5 meter; die van de eengezinswoningen maximaal 6,5 meter. Tussen het appartementengebouw en de eengezinswoningen komt een gebouw waarin de bergingen van de appartementen worden ondergebracht, met een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter. Alle gebouwen krijgen een platte afdekking.



Figuur 5. Ontwerp voor appartementen en eengezinswoningen aan het Haverstuk en de Bouwakker in Drachten (bron: Achterbosch Architecten)

3.1

Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 is Drachten één van de zes 'stedelijke centra'. 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. Daarnaast moet worden ingezet op een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling in de stedelijke centra, waarbij ook de hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden. De woningvoorraad moet hierop worden aangepast.

De plannen voor De Bouwen passen binnen deze doelstelling: gestreefd wordt naar diversificatie van het woningaanbod in de wijk, waardoor een meer gevarieerde bevolkingssamenstelling ontstaat.

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 - zoals de locatie van garage Lammers.

In het woningbouwprogramma 2009-2015 zijn onder andere de 21 te realiseren woningen voor de locatie garage Lammers opgenomen.

3.2.2

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.

3.2.3

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. In bestaande wijken is het streven erop gericht de dominantie van de auto terug te dringen en doorgaand verkeer door woongebieden zo veel mogelijk om te leiden. Dit komt tot uitdrukking in de gekozen verkeersstructuur voor De Bouwen.

3.2.4

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, huishoudelijk- en 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.

3.2.5

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 uitgangspunten omschreven voor onder meer de woningvoorraad en de openbare ruimte in de wijk De Bouwen. Daarbij staan centraal:

- 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;
- Herstructurering van de woningvoorraad, gericht op diversificatie van het woningaanbod.

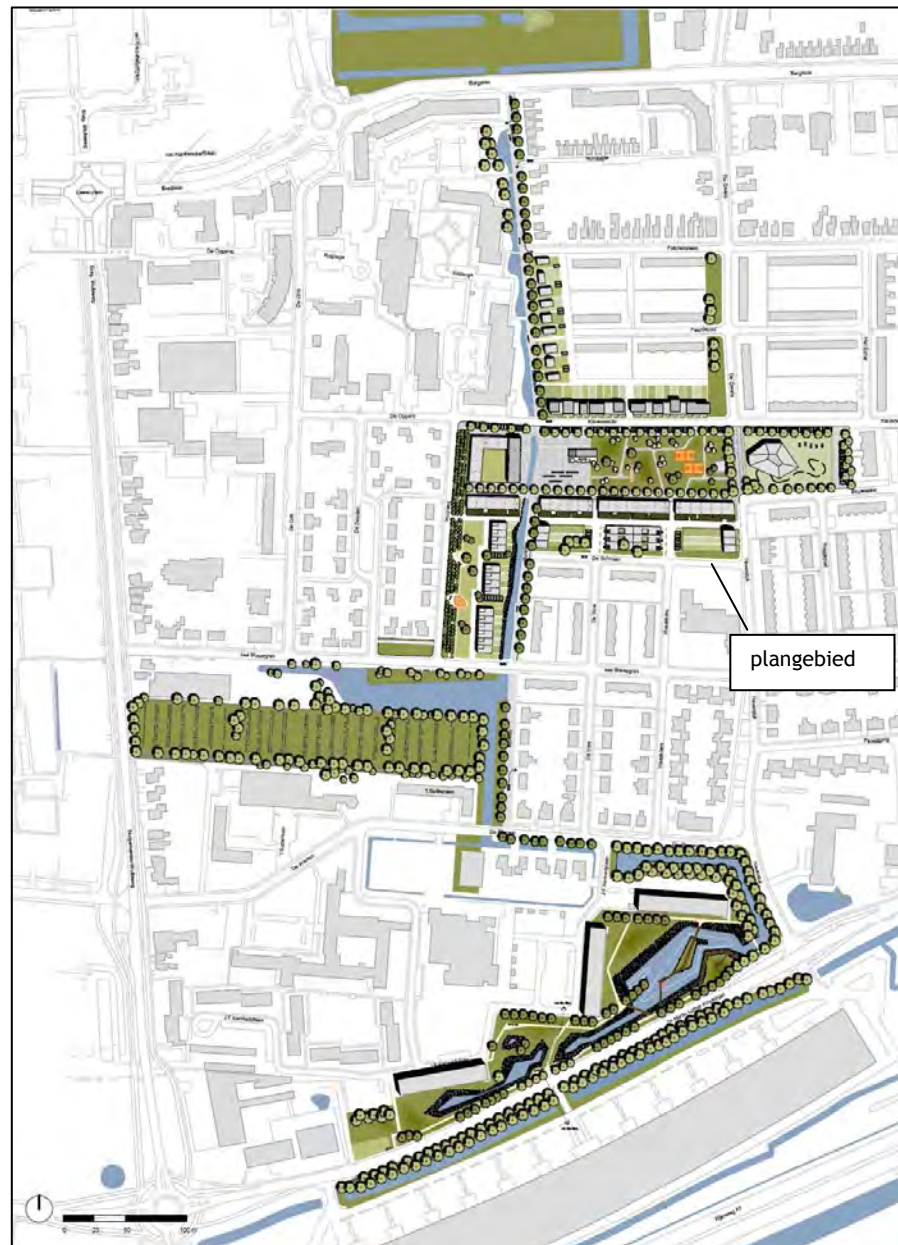
De locatie Lammers is één van de als zodanig benoemde (her)ontwikkelingslocaties in de wijk.

3.2.6

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. Belangrijke onderdelen van dit plan zijn de integrale herinrichting van het centrale deel van het gebied en de realisatie van een Wateras van noord naar zuid door het gebied.

Deze Wateras heeft enerzijds een functie als nieuw recreatief en kwaliteitsverhogend element en anderzijds een functie als waterberging. Het plangebied ligt aan de nieuw in te richten groene ruimte, waar ruimte is voor verblijf en spel en waarin een nieuwe wijkvoorziening zal worden gebouwd. Het is één van de 4 nieuwe 'mozaïeken', waarbinnen ruimte is voor functies in verschillende sferen. De woningen aan de groene ruimte horen tot het mozaïek 'pleinranden'. Binnen dit gebied moet worden gestreefd naar een eenduidig en herkenbaar bebouwingsbeeld, met daarbinnen subtiel verschillen, bijvoorbeeld in bouwhoogten.



Figuur 6. Inrichting van de wijk De Bouwen (Bron: Stedenbouwkundige visie De Bouwen, De ZwarteHond, 31 oktober 2008)

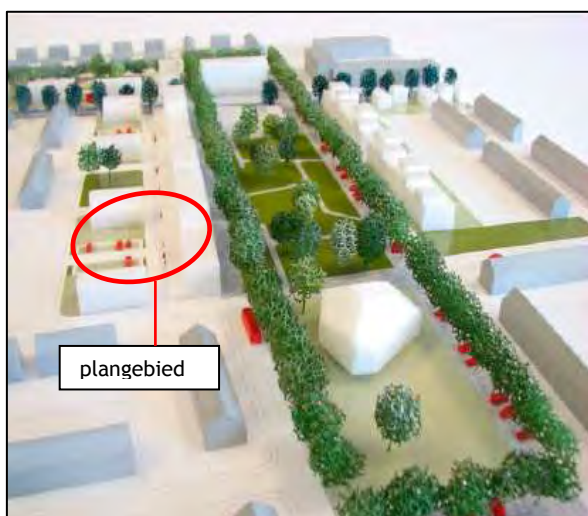
Groen

Het centrale deel van de wijk, de Klaverweide, houdt een open en groen karakter (figuur 7). De verblijfskwaliteit wordt verhoogd door een parkachtige inrichting en de aanleg van speelplekken. Bedoeling is om er een 'actief plein' van te maken, waar 'gewoond, gewerkt, geflaneerd, gesport en gespeeld wordt'. Het plangebied grenst aan deze ruimte.



Figuur 7. Groen in De Bouwen

(Bron: Stedenbouwkundige visie De Bouwen, De Zwarte Hond, 31 oktober 2008)



Figuur 8. De centrale groene ruimte vanuit oostelijke richting gezien

Verkeer

Belangrijk deel van het plan voor De Bouwen is aanpassing van de verkeersstructuur. Voor het plangebied is vooral van belang dat de weg Bouwakker aan de zuidrand van de groene ruimte zijn functie voor gemotoriseerd verkeer verliest. Ook het noordelijk deel van de weg Vlasakkers aan de westkant van het plangebied verliest zijn functie voor gemotoriseerd verkeer. De weg De Schoven aan de zuidrand van het plangebied wordt doorgetrokken naar het Haverstuk. Het Haverstuk blijft in twee richtingen te berijden. Alle wegen in de omgeving van het plangebied hebben alleen een functie voor de ontsluiting van de aangrenzende woningen.

3.3

Waterbeleid

Nationaal beleid

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e 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 zonodig 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 van het waterschap in het waterbeheer

Tegenwoordig wordt veelal de lijn gevolgd dat het waterschap primair verantwoordelijk is voor de (oppervlakte)waterhuishouding zoals waterkwaliteit, beveiliging ten 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 werking 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 klimaatontwikkelingen. Deze vertaling heeft plaatsgevonden in de Regenwaterstructuur De Bouwen. Hierop en op de waterhuishouding in het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9.

Planologische randvoorwaarden



4.1

Geluidhinder

Het plangebied ligt in een 30 km-zone. De wegen in de omgeving hebben alleen een functie voor bestemmingsverkeer. De dichtstbijzijnde weg met een 50 km-regime is de Zuiderdwarsvaart, die op minimaal 200 meter van het plangebied is gelegen. Het gebied tussen Zuiderdwarsvaart en Haverstuk is dicht bebouwd. Het plan mag voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Parkeren

In het plangebied kunnen 21 woningen worden gebouwd. Volgens normen van de CROW, gepubliceerd in 'ASVV 2004 Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen in de bebouwde kom' (Ede 2004) moet in een situatie als in De Bouwen uitgegaan worden van circa 1,5 parkeerplaats per woning. Dat betekent een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Bij de 17 woningen aan het groengebied wordt in pandig 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd en achter de 3 woningen aan het Haverstuk komen 6 parkeerplaatsen. Er resteert een behoefte van 7 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Deze kunnen worden gevonden in het langsparkeren aan het Haverstuk en aan de in oostelijke richting te verlengen De Schoven. Hiervoor kan bij eenzijdig parkeren circa 90 meter straatlengte worden benut.

4.3

Bedrijven en (milieu)hinder

Bedrijven kunnen voor woningen en andere kwetsbare functies als scholen in de omgeving (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid en gevaar veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen noodzakelijk. Hiervoor is een uitgebreide wet- en regelgeving ontwikkeld. Deze wetgeving is onder andere opgenomen in de Wro en de Wet milieubeheer (Wm).

Ten zuiden van de bouwlocatie bevindt zich een basisschool. Hiervoor geldt op basis van de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering een wenselijke afstand tot woningen van 30 meter. Echter, ook in de huidige situatie bevinden zich al woningen binnen deze afstand. De school wordt niet in zijn ontplooiingsmogelijkheden belemmerd. Overigens zal in het bestemmingsplan De Bouwen een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen richting een woonbestemming, omdat te verwachten is dat de school zijn functie zal verliezen.

4.4

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 bijgevoegd als bijlage 1.

4.5

Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt de veiligheid van de omgeving bij een risicovolle activiteit verstaan. Externe veiligheid richt zich op beheersing van de risico's voor de burgers.

Aspecten met betrekking tot externe veiligheid worden in de gemeente Smallerland bepaald door Industrie, het transport van aardgas door ondergrondse transportleidingen, het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en LPG-tankstations.

In de wijk De Bouwen is aan het Blauwgras 2a een LPG-tankstation gevestigd. Het tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter. De afstand van het tankstation tot het bouwplan bedraagt meer dan 350 meter. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan ruim buiten het invloedsgebied ligt.

Een andere risicobron is het transport van LPG naar het tankstation. Ten behoeve van de bevoorrading van het tankstation is transport met LPG noodzakelijk. Om de risico's van dit transport te kunnen beoordelen en toetsen

is een risico-analyse uitgevoerd: “Risico-analyse wegtransport gevaarlijke stoffen Drachten”. Specifiek ten behoeve van dit tankstation is, in de voornoemde rapportage, voor de meest geschikte route naar het Blauwgras een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. De te volgen route is vastgelegd in een convenant met de transporteur.

Het voorgaande betekent dat de realisatie van de woningen in het plangebied niet door problemen wat betreft externe veiligheid wordt belemmerd.

4.6

Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in kwaliteit van de bodem.

Naar de bodemkwaliteit ter plekke van het garagebedrijf heeft onderzoek plaatsgevonden¹. Hieruit blijkt dat er sprake is van verontreiniging. Deze verontreiniging is geconcentreerd op de plek waar de parkeerplaatsen komen. De betreffende grond is dan ook bestemd voor verkeer en verblijf (V-VB op de verbeelding). In verband hiermee wordt volstaan met een deelsanering, waarbij de verontreiniging wordt geïsoleerd door deze af te dekken. Er is een saneringsplan ter beoordeling aan de provincie als bevoegd gezag aangeboden². De provincie heeft bij beschikking van 10 mei 2010 met het saneringsplan ingestemd. De provincie heeft aangegeven dat met de sanering een stabiele, milieutechnisch acceptabele eindsituatie wordt bereikt die het

¹ (Nader) milieukundig actualisatie bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw van een appartementencomplex aan de Vlasakkers 1 te Drachten, Wiertsema & Partners, projectnummer VN-50488-1, d.d. 21-10-2009.

² Deelsaneringsplan Vlasakkers 1 te Drachten, Wiertsema & Partners, projectnummer VN-50488-2, d.d. 31-03-2010.

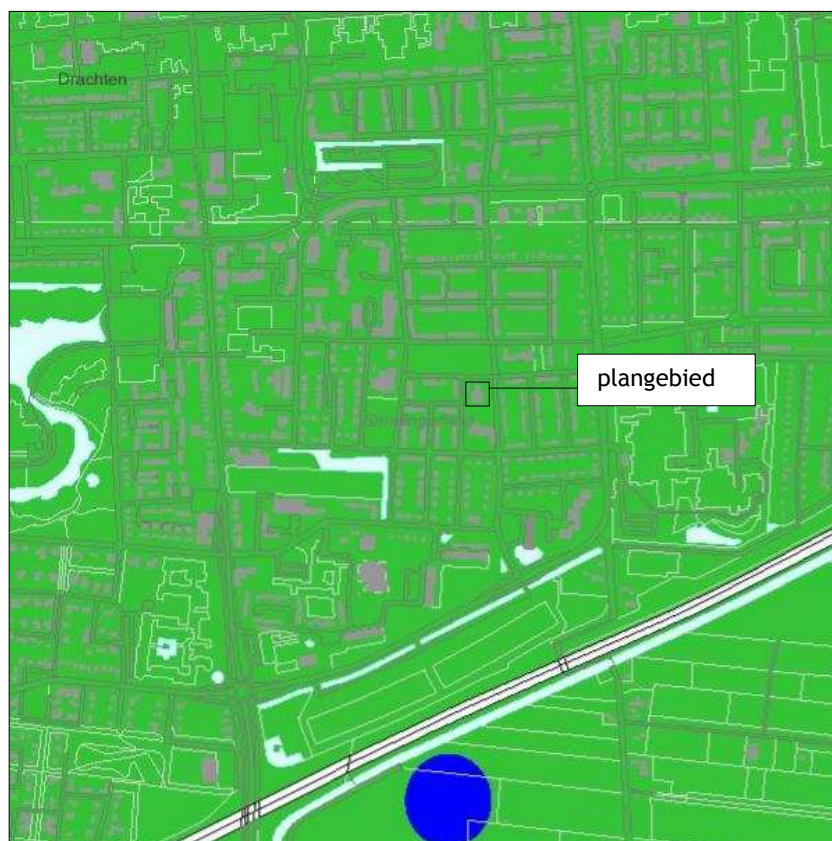
gewenste gebruik van de bodem mogelijk maakt. De beschikking van de provincie is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

4.7

Archeologie

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 heeft op haar website een kaart (de Cultuurhistorische kaart) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterweg kan blijven.

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 gebied 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 9 is het voor het voorliggende bestemmingsplan van toepassing zijnde fragment van de FAMKE weergegeven.



Figuur 9. Fragment FAMKE (steentijd-bronstijd)

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 10 is het voor het voorliggende bestemmingsplan van toepassing zijnde fragment van de FAMKE weergegeven.



Figuur 10. Fragment FAMKE (ijzertijd-middeleeuwen)

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een oppervlak van 2600 m². 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.

CONCLUSIE

4.8

Ecologie

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 die ontheffingen 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).

Ten aanzien van de ecologische situatie in De Bouwen is in 2008 door BügelHajema Adviseurs een onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapportage 'Advies Natuurwaarden De Bouwen' (5 december 2008). Hierin werd geconcludeerd dat het gebied niet of nauwelijks ecologische waarde heeft. Wat betreft vleermuizen werd het volgende geconstateerd: 'De bebouwing in het plangebied is niet tot matig geschikt als verblijfplaats van vleermuizen. De gevelbekleding van ijzeren damwandprofielen biedt vleermuizen geen stabiel klimaat door de snelle opwarming en afkoeling van deze platen. Daarnaast hebben vleermuizen geen houvast op dit materiaal. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat verblijfplaatsen van vleermuizen in het pand aanwezig zijn. Dit wordt bevestigd door de afwezigheid van waarnemingen tijdens de avondbezoeken van 23 juni en 22 juli 2008. In het plangebied zijn geen waarnemingen van vleermuizen gedaan. De afwezigheid van opgaande groen-structuren zal hier mede verantwoordelijk voor zijn.

Er heeft geen onderzoek naar paarplaatsen plaatsgevonden. Gezien de ongeschiktheid van de bebouwing voor vleermuizen en het gebrek aan waarnemingen tijdens de twee uitgevoerde inventarisaties, is het ook niet nodig hiernaar onderzoek uit te voeren. Door de ontwikkelingen zullen er geen effecten op vleermuizen optreden.

Ten aanzien van vogels werd het volgende geconcludeerd: 'Door de werkzaamheden kunnen vogels in (de directe omgeving van) het plangebied verstoord worden en kan een enkele broedplaats verloren gaan. De voorkomende soorten zijn algemeen voorkomende soorten. De ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de voorkomende soorten. Ten aanzien van vogels dient gedurende de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.'

Voor overige dier- en plantensoorten gelden geen beperkingen.

Geconcludeerd kan worden dat ecologische waarden de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staan.

4.9

Waterhuishouding

Plan Wateras

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 onder meer de wateras die van noord naar zuid door de wijk De Bouwen loopt en de verbetering van de waterhuishouding in het Reidingpark uitgewerkt.

Ten aanzien van de wateras is aangegeven dat de aanleg ervan gepaard zal moeten gaan met de aanleg van duikers en eenvoudige bruggen. De aanleg van de wateras en de waterpartijen aan de zuidkant van de wijk zorgen voor een duurzame oplossing ten aanzien van oppervlaktewaterberging, waarbij in de toekomst ook andere delen van De Bouwen probleemloos kunnen worden afgekoppeld. Voordeel van de aanleg van de wateras ten opzichte van een regenwaterriool is dat er een drainerende werking op de grondwaterstanden optreedt.

In het waterplan is aangegeven welke maatregelen genomen kunnen worden om de waterhuishouding in het Reidingpark te verbeteren. Ten aanzien van de waterkwantiteit is aangegeven dat tekorten in de waterpartijen van het park kunnen worden aangevoerd uit de wateras, maar dat de wateras ook prima gebruikt kan worden om overschotten af te voeren. Hiervoor zal vanwege het peilverschil een gemaal moeten worden geïnstalleerd. Met betrekking tot de waterkwaliteit is aangegeven dat een robuuster zelfreinigend vermogen mogelijk is in drie stappen: het op orde brengen van de huidige situatie, doorspoeling van de waterpartijen en op orde houden van de verbeterde situatie.

Voorliggend plan

Ten aanzien van het voorliggende plan kan wel het volgende worden geconstateerd:

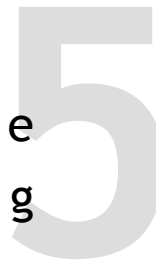
- Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen op een plek die momenteel nog nagenoeg volledig verhard is. Per saldo zal het oppervlak verharding afnemen.
- In het plangebied van het voorliggende plan is niet voorzien in waterberging. Deze is wel onderdeel van het bovengenoemde plan voor de Wateras door De Bouwen. Deze waterberging heeft een functie voor de hele wijk De Bouwen en daarmee ook voor het plangebied.

- Maatregelen voor de afvoer van hemel- en rioolwater worden getroffen in samenhang met de uitvoering van de plannen in de omgeving van het plangebied.

De kans dat als gevolg van de woningbouw in het plangebied negatieve effecten optreden voor de waterhuishouding is uiterst gering.

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. Dit advies is opgenomen in bijlage 3. In paragraaf 6.2.1 wordt nader ingegaan op dit advies.

Juridische toelichting



5.1

Bestemmingsplanprocedure

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 zijn, als tweede, de verschillende bestemmingen zoals die in regels en op de verbeelding voorkomen uiteengezet. Als laatste wordt het gemeentelijk beleid voor de handhaving van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels uiteengezet.

In vergelijking met de geldende bestemmingsplannen biedt het voorliggende bestemmingsplan meer ruimte 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 zullen bij dit werken aan huis een aantal algemene regels in acht moeten worden genomen.

Tot slot kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan niet alleen op papier maar ook in digitale vorm beschikbaar is.

5.2

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-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene ontheffingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels.

Overgangs- en slotregels:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

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. 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.

5.3

De bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat drie bestemmingen: Wonen - 3, Wonen-woongebouw en Verkeer-verblijf. Deze bestemmingen zijn ontleend aan de eerder in de gemeente Smallingerland gemaakte bestemmingsplannen. Deze bestemmingen komen ook terug in het nieuwe bestemmingsplan voor de hele wijk De Bouwen.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming betreft de openbare ruimte achter de woningen, die wordt benut voor parkeren.

Wonen - 3

Wonen - 3 betreft rijenwoningen. Op de plankaart is in het bouwvlak de maximale bouwhoogte voor deze gebouwen aangegeven: 6,5 meter. Omdat de woningen een platte afdekking krijgen is geen goothoogte en dakhelling voorgeschreven. Op de plankaart is verder het maximum aantal woningen aangegeven (3).

De toegestane maten voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn opgenomen in de regels. Ook hierbij is aansluiting gezocht met eerder opgestelde plannen.

Wat betreft het werk aan huis zijn de planregels afgestemd op de Nota Beroep aan huis (zie paragraaf 3.2.2), 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 erfbebouwing bij een woning.

Wonen - Woongebouw

De gestapelde woningen in het plangebied zijn vanwege de afwijkende ruimtelijke verschijningsvorm onder een afzonderlijke bestemming Wonen - Woongebouw gebracht. De bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt 9,5

meter, waardoor 3 bouwlagen mogelijk zijn. Het maximum aantal woningen is bepaald op 17.

De overige gebruiks- en bebouwingsregels in de planregels van deze bestemming komen overeen met die van voornoemde bestemming Wonen.

5.4

H a n d h a v i n g

De gemeente Smallerland 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



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is mede opgesteld naar aanleiding van een initiatief van woningbouwvereniging Woonfriesland. De kosten die samenhangen met de uitvoering van het plan en de onderzoeken van het bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiertoe is een zogenoemde anterieure overeenkomst opgesteld, waarin ook eventuele planschadeclaims zijn geregeld. De opstelling van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Overleg en inspraak

6.2.1

Overleg

Het bestemmingsplan is voor het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan een aantal instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Gedeputeerde Staten van Fryslân;
2. Regionale brandweer;
3. Wetterskip Fryslân;
4. KPN;
5. Gasunie;
6. Vitens;
7. VROM-inspectie.

Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 3.

Gedeputeerde Staten van Fryslân

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Regionale brandweer

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerp bestemmingsplan opmerkingen te plaatsen.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip ziet met betrekking tot de ruimtelijke ordening geen waterhuishoudkundige bezwaren. Daarnaast geeft het Wetterskip in het kader van de watertoets een aantal adviezen.

Reactie van de gemeente

Bij de verdere uitwerking van het plan zal het wateradvies in ogenschouw worden genomen.

KPN

Met betrekking tot de nadere uitwerking van het plan worden de volgende punten aangehaald:

- Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- Het handhaven van de bestaande tracés;
- Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;

Reactie van de gemeente

Bij de uitwerking van het plan zal, waar nodig, worden overlegd met de KPN m.b.t. tot belangen van de KPN.

Gasunie

Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de leidingen van de Gasunie. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Vitens

Er liggen hoofdleidingen- en/of distributieleidingen in het plangebied. Wij verzoeken u bij definitieve invulling rekening te houden met de aanwezigheid van de leidingen en, indien mogelijk, wijzigingen ervan te voorkomen. Voor eventuele aanleg van nieuwe leidingen vragen wij u een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir of grasstrook met een breedte van tenminste 1.80 m. De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken.

Reactie van de gemeente

Bij de verdere uitwerking van het plan zullen de opmerkingen van Vitens in ogenschouw worden genomen.

VROM-inspectie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6 . 2 . 2

I n s p r a a k

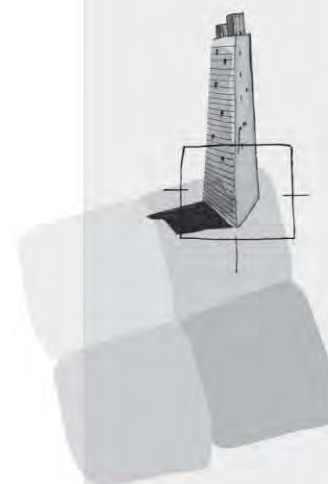
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juli 2009 tot en met 30 juli 2009 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraaktermijn zijn géén inspraakreacties ontvangen.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
232.00.05.24.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort