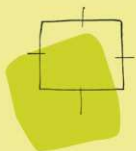


**Bestemmingsplan sociaal pension
Stationsweg 118 te Drachten**

GEMEENTE  SMALLINGERLAND

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan sociaal pension
Stationsweg 118 te Drachten**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

7 december 2010

Projectnummer 232.00.05.25.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Bestaande situatie	9
2.1	Ruimtelijke situatie	9
2.2	Functionele situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Planologische randvoorwaarden	15
4.1	Archeologisch onderzoek	15
4.2	Akoestisch onderzoek	15
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Ecologisch onderzoek	17
4.5.1	Algemeen	17
4.5.2	Gebiedsbescherming	18
4.5.3	Soortenbescherming	19
4.5.4	Conclusie	20
4.6	Hinder van bedrijven	20
4.7	Waterparagraaf	21
5	Planbeschrijving	23
6	Juridische toelichting op de regels	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Plansystematiek	25
6.3	Bestemming	27
6.4	Handhaving	28

7	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Economisch	31
7.2	Maatschappelijk	31
	7.2.1 Overleg	31
	7.2.2 Inspraak	33

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen van Zienn Opvang en Ondersteuning om in het bestaande gebouw op het perceel aan de Stationsweg 118 in Drachten een sociaal pension te vesti-gen.

Zienn Opvang en Ondersteuning is een organisatie voor maatschappelijke op-vang in Fryslân, Groningen en Drenthe. Het sociaal pension voorziet in woon-ruimte voor 24 dak- en thuislozen. Hiervoor is in het plan voor de verbouw van het bestaande gebouw de bouw van 24 appartementen voorzien.

De vestiging van een sociaal pension is op grond van het geldende bestemmings-plan hier niet toegestaan. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de vestiging van het sociaal pension planologisch mogelijk gemaakt.

Voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen heeft de gemeente een gemeentelijk handboek opgesteld. Doel hiervan is om eenduidig richting te ge-ven aan het opstellen van bestemmingsplannen in de gemeente en om daarbij zoveel mogelijk voor vergelijkbare situaties hetzelfde beleid te voeren. Het onderhavige bestemmingsplan is naar analogie van het handboek opgesteld.

Zoals hiervoor al opgemerkt wordt is door middel van het voorliggende be-stemmingsplan de vestiging van een sociaal pension op het betreffende perceel planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is daarbij ook gericht op het bieden van een goede basis voor het ruimtelijk beheer van het plangebied voor de komende 10 jaar. Voor het bestemmingsplan is de ambitie gericht op eenvoud en helderheid. Het plan moet dus enerzijds genoeg informatie bevat-ten en anderzijds wel to-the-point zijn. Dit betekent dat de gemaakte keuzen in het plan duidelijk worden omschreven.

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat het zowel functioneert als een digitaal bestemmingsplan alsook als een analogoog bestemmingsplan.

1.2

Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Drachten. Direct ten oosten van het plangebied ligt de Stationsweg. Langs de noord- en oostzijde van het plangebied liggen achtereenvolgens de Schwartzenerghlaan en de Grietmansrecht. Direct ten zuiden van het plangebied staan woningen. In figuur 1 is het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Het plangebied (Bron: Google Earth)

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Het voor de gronden binnen het perceel aan de Stationsweg 118 geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Noord-Oost, zoals dat op 2 april 1974 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 14 mei 1975 is goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven' (BDB). Deze gronden zijn op grond van de bestemmingsomschrijving bestemd voor scholen, kerken, verenigingsgebouwen en gebouwen voor sociale en culturele doeleinden.

Een sociaal pension is een bijzondere vorm van wonen. Het gebruik voor wonen past niet binnen de bestemmingsomschrijving. Om de vestiging van het sociaal pension mogelijk te maken, wordt het bestemmingsplan Noord-Oost voor wat betreft het perceel aan de Stationsweg 118 dan ook herzien.

1.4

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk komt de huidige situatie 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.

Bestaande situatie

2

2.1

Ruimtelijke situatie

Het plangebied ligt in de woonbuurt Noord-Oost. Langs het noorden, oosten en westen van het plangebied liggen wegen. Ten zuiden van het plangebied staan woningen met tuinen en erven.

Het gebouw in het plangebied is een schoolgebouw. Het gebouw bestaat voor het grootste deel uit twee bouwlagen met een kap. In het zuidoosten van het plangebied ligt het schoolplein. Langs het noorden, oosten en westen van het plangebied staan enkele bomen en stuiken.



Figuur 2. Het schoolgebouw in het plangebied

2.2

Functionele situatie

De gronden in het plangebied zijn op dit moment in gebruik voor een school. In het plangebied is De Poarte gevestigd, een school voor voortgezet bijzonder onderwijs.

3.1

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'

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 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 Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. De stedelijke centra worden 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.

De provincie streeft naar verbetering van de leefbaarheid en de sociale samenhang in de stedelijke centra, in het belang van alle inwoners van Fryslân. Dit komt tot uitdrukking in:

- het realiseren van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling in de stedelijke centra door in te zetten op een meer gevarieerd en gedifferentieerd woningaanbod dat ook in het hogere segment keuzemogelijkheden biedt;
- het bijdragen aan een structureel lagere werkloosheid en een hoog stedelijk voorzieningenniveau in de stedelijke centra door ruimtelijke concentratie van gevarieerde werkfuncties en voorzieningen;
- het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorgtaken in de steden.

Voor Drachten specifiek geeft het streekplan al 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 is een versterking van de samenhang tussen het bestaand stedelijk gebied en het centrum.

3.2

Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Smallingerland 2004

Het doel van het welstandstoezicht is, om in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente. Het welstandsbeleid van de gemeente Smallingerland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Smallingerland.

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 de 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 gehele gemeente is in een groot aantal gebieden opgedeeld, met elk hun eigen toepasselijke welstandskader. Er zijn 31 verschillende welstandskaders in de welstandsnota opgenomen. Nieuw- en verbouwplannen dienen zich te voegen binnen de betreffende welstandskaders. Voor het voorliggende plangebied dient bij de verbouw van het bestaande gebouw te worden getoetst aan de thans voor het gebied geldende welstandscriteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

Gemeentelijk monument

Bij besluit van 23 april 2001 is het pand aan de Stationsweg 118 aangewezen als gemeentelijk monument. Het oorspronkelijke deel van het schoolgebouw is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische-, de architectuurhistorische- en de ensemblewaarde:

- Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde als en bijzondere uitdrukking van een culturele en typologische ontwikkeling.
- Het gebouw is van architectuurhistorisch en kunsthistorisch belang omdat het ontwerp karakteristiek is voor de bouwtijd, vanwege de samenhang tussen interieur en exterieur en omdat het onlosmakelijk is verbonden met de naam van een internationaal befaamd kunstenaar, te weten Theo van Doesburg.
- Het schoolgebouw heeft ensemblewaarde als een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing aan een van oudsher zeer belangrijke in- en uitvalsweg.
- Het gebouw is tevens van belang vanwege de herkenbaarheid van de grote mate van gaafheid van het exterieur en delen van het interieur.

De beschrijving van de aanwijzing tot gemeentelijk monument, alsmede het aanwijzingsbesluit zijn als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Overig beleid

De gemeente heeft verder op dit moment geen bijzonder beleid wat betreft de vestiging van een sociaal pension. Dit vraagt dus een om een beslissing voor dit sociaal pension in het bijzonder. De bijzondere vorm van wonen en de bestaande behoefte in Fryslân aan deze bijzondere vorm van wonen in overweging nemende is de gemeente van mening dat één en ander past binnen het algemene gemeentelijke beleid wat betreft wonen en zorg.

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

Archeologisch onderzoek

In het kader van het Verdrag van Malta 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 achterwege kan blijven.

Voor het onderhavige plangebied is op de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân (FAMKE) aangegeven dat er voor de periode steentijd-bronstijd uitsluitend onderzoek noodzakelijk is bij grote ingrepen (meer dan 2,5 hectare). Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is aangegeven dat karterend onderzoek zou moeten worden gedaan bij ingrepen die groter zijn dan 5.000 m².

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke omvangrijke ingrepen. Nader archeologisch onderzoek is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

4.2

Akoestisch onderzoek

Het doel van de Wet geluidhinder 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

WET- EN REGELGEVING

wanneer een weg zoneplichtig is. In principe heeft elke weg een zone met van wegen die zijn gelegen in een woonerf of onderdeel uitmaken van een 30-kilometerzone.

Op grond van het Bestluit geluidhinder kan het college van burgemeester en wethouders voor woningen in stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. De ten hoogste toelaatbare hogere waarde is 63 dB.

Op grond van de Wet geluidhinder heeft de nabijgelegen Stationsweg een zone. Akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk, mede omdat op basis van de wet een woonvoorziening zoals die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt als geluidgevoelig aangemerkt dient te worden.

Op basis van de wetgeving (de Wet geluidhinder is ingrijpend gewijzigd per 1 januari 2007) is in juni 2010 akoestisch onderzoek verricht door Servicebureau De Friese Wouden. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat op een achttal rekenpunten op de gevel van het sociaal pension de voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB wordt nergens overschreden. De gemeente kiest ervoor een hogere waarde procedure te voeren en voor het pand een hogere waarde vast te stellen. Daarbij zal de aanvrager van de bouwvergunning middels een akoestisch onderzoek moeten aantonen dat de geluidsgevoelige ruimten in het pand voldoen aan het maximaal binnen-niveau van 33 dB.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt, na de vaststelling van een hogere waarde door B en W, niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai belemmerd. De hogere waarde zal zijn vastgesteld op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.3

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. Een project kan als "niet-in-betekende-mate" worden aangemerkt indien de grens van 1,2 microgram/m³ voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ door de realisatie van het project niet worden overschreden.

Voor kleinere projecten heeft het ministerie van Volkhuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het project bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekende mate' afname van de luchtkwaliteit. In de tool dient de hoeveelheid extra verkeer die wordt gegenereerd als gevolg van het plan te worden ingevoerd alsmede het aandeel vrachtverkeer hierin. De realisatie van het sociaal pension zal geen extra vrachtverkeer genereren. Om aan de grenswaarde van 1,2 microgram/m³ te komen, zullen er per gemiddelde weekdag in elk geval 1.136 extra voertuigbewegingen moeten worden gegenereerd. Gelet op het geringe aantal van 24 appartementen en het gegeven dat de meeste bewoners niet over een motorvoertuig zullen beschikken, zal het genoemde aantal bij lange na niet worden gehaald. Er is dus geen sprake van een overschrijding dan wel dreigende overschrijding van de grenswaarden inzake luchtkwaliteit. De resultaten van de NIBM-tool zijn in bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

4.4

Externe veiligheid

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

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

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Onderhavige locatie ligt niet in het invloedsgebied van risicobronnen. Aspecten met betrekking tot externe veiligheid zijn daarom niet aanwezig.

4.5

Ecologisch onderzoek

4.5.1

Algemeen

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'.

Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het projectgebied. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 17 augustus 2009 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

4.5.2

G e b i e d s b e s c h e r m i n g

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied hieruit betreft het Natura 2000-gebied Wijnjeterper Schar, dat gelegen is op ongeveer 6,5 kilometer afstand van het projectgebied. Op ongeveer 3,5 kilometer afstand van het projectgebied ligt, ten noorden van Drachten, het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier het meer De Leijen met omliggende polders. Op iets meer dan 3,5 kilometer ten zuiden van Drachten ligt een Ecologische verbindingzone, waar de Oude Drait een onderdeel van vormt. Gezien de aard van de ontwikkelingen en de afstand tussen projectgebied en beschermd gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen, geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

4.5.3

Soortenbescherming

Uit de informatie van Het Natuurloket¹ (km-hok 202-569, d.d. 17 augustus 2009) blijkt dat in de directe omgeving enkele in het kader van de Flora- en faunawet (middel)zwaar beschermde plant- en diersoorten voorkomen. Gezien de inrichting, gebruik en beheer van projectgebied worden met uitzondering van de zwaar beschermde vleermuizen en vogels, geen (middel)zwaar beschermde soorten in of direct rond het projectgebied verwacht. Voor dergelijke soorten is geen geschikte biotoop aanwezig.



Figuur 3. Bebouwing aan de Stationsweg 118

Alle vleermuissoorten en inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. In de bebouwing (met uitzondering van de fietsenstallingen) zijn meerder potentiële invliegopeningen voor vleermuizen aanwezig. Het gaat hierbij met name om openingen tussen dakpannen en gevels en dakpannen en daklood. Vogels zoals houtduif en huismus kunnen in het opgaand groen en onder de dakpannen tot broeden komen. Daarnaast kunnen enkele licht beschermde soorten zoals huisspitsmuis en egel in het projectgebied voorkomen.

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Het is verboden nesten van vogels te vernietigen of te verstoren. Ten aanzien van vogels dient er dan ook gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. Doordat de verbouwing intern plaats vindt worden negatieve effecten op vleermuizen niet direct verwacht. Wanneer echter ook aan de buitenzijde verbouwing of renovatie plaats vindt is onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk.

4.5.4

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

4.6

Hinder van bedrijven

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de directe omgeving van het plangebied is het detailhandelsbedrijf De Vries Reizen dat op het perceel aan de Stationsweg 116 is gevestigd. Op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten moet een richtafstand van 10 m tussen het detailhandelsbedrijf en het sociaal pension gewaarborgd worden. De afstand tussen het detailhandelsbedrijf en het sociaal pension is ongeveer 8 m.

Ook is in directe omgeving van het plangebied, op het perceel aan de Stationsweg 120, het horecabedrijf Café De Gelegenheid gevestigd. Tussen het horecabedrijf en het sociaal pension moet op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 10 m gewaarborgd worden. De afstand tussen het horecabedrijf en het sociaal pension is ongeveer 12 m.

De richtafstand van 10 m tussen het detailhandelsbedrijf en het sociaal pension moet gewaarborgd worden om geluidhinder vanwege het detailhandelsbedrijf te voorkomen. De bestaande situatie in het plangebied en de geluidsbelasting op de gevel van het sociaal pension vanwege wegverkeerslawaai van de Stationsweg in overweging nemende, wordt de vestiging van het sociaal pension in het (voormalig) schoolgebouw aanvaardbaar geacht. Dit betekent

dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door (milieu)hinder van bedrijven wordt belemmerd.

4.7

Waterparagraaf

De gemeente Smallingerland heeft (gezamenlijk met Wetterskip Fryslân en de Provincie Fryslân een waterplan ontwikkeld (Smelne's Wetterwrâld, augustus 2007). Het waterplan omvat zowel een visiedeel als een maatregelenprogramma. Het waterplan is voor 3 jaar vastgesteld.

Met het waterplan wordt een brug geslagen naar de toekomst waarin genoten wordt van het water, het water kan worden gebruikt, het water schoon en levendig wordt gemaakt en gehouden en de wateroverlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Een en ander stoelt op vier pijlers:

- Droge plantsoenen en tuinen;
- Bewustwording;
- Europese Kaderrichtlijn Water en het waterleven;
- Waterrecreatie.

Deze vier pijlers zijn in het waterplan vervolgens uitgewerkt in een groot aantal concrete maatregelen. Het gaat om onderzoeksmaatregelen, uitvoeringsmaatregelen en organisatorische maatregelen. Aan deze maatregelen is een kostenraming verbonden. Voor het plangebied zijn echter geen concrete maatregelen voorzien.

Het waterschap zal om advies worden gevraagd in het kader van het overleg (ex artikel 3.1.1 Bro). Dit wateradvies zal worden opgenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Planbeschrijving

5

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de vestiging van een sociaal pension in het (voormalig) schoolgebouw op het perceel aan de Stationsweg 118 in Drachten planologisch mogelijk gemaakt.

Het sociaal pension voorzien in woonruimte voor 24 volwassenen uit Drachten en omgeving die:

- dak- of thuisloos zijn of dreigen te worden;
- in aanmerking komen voor een beschermde woonvorm of een vorm van begeleid wonen, omdat ze onvoldoende voor zichzelf kunnen zorgen om zelfstandig te kunnen wonen of omdat ze eenzaam of verwaarloosd dreigen te worden;
- nu nog in Leeuwarden worden opgevangen maar graag in hun eigen oude omgeving willen worden opgevangen.

In het sociaal pension worden geen gezinnen opgevangen. Ook is het pension niet bedoeld voor volwassenen die een ernstige verslaving, psychiatrische problemen of intensieve verpleging of verzorging nodig hebben. De volwassenen kunnen uitsluitend in het pension worden opgevangen onder de voorwaarde dat zij een dagbesteding van ten minste 5 dagdelen per week hebben. Deze dagbesteding kan bestaan uit het uitvoeren van (huishoudelijke) werkzaamheden in het pension tot het uitvoeren van (betaalde) werkzaamheden buiten het pension.

In het plan voor de verbouw van het (voormalig) schoolgebouw is de bouw van 24 appartementen voorzien. Een appartement bestaat uit een woon-/slaapkamer met een kleine keuken en badkamer. Iedere bewoner krijgt de beschikking over zo'n een appartement. Ook is de bouw van een gemeenschappelijke keuken alsook een gemeenschappelijke kamer voorzien waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar gezamenlijke activiteiten kunnen organiseren.

De bewoners wonen in beginsel zelfstandig in het sociaal pension en wanneer nodig met ondersteuning van de medewerkers van het pension. In het pension zijn 24 uur per dag, 7 dagen per week één of twee medewerkers aanwezig: in de dag- en avondperiode ten minste twee medewerkers en in de nachtperiode een portier. Het sociaal pension wordt beheerd door Zienn Opvang en Ondersteuning. Door het vestigen van sociale pensions door de provincie Fryslân wil Zienn Opvang en Ondersteuning het bestaande aanbod van maatschappelijke opvang wijzigen van grootschalige naar kleinschalige opvang. Met de vestiging van sociale pensions door de provincie kunnen mensen zoveel mogelijk in hun eigen omgeving worden opgevangen.

Juridische toelichting op de regels

6.1

Inleiding

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

De regels en de verbeelding zijn overeenkomstig de eerder 'nieuw' opgestelde bestemmingsplannen voor de andere wijken van Drachten en dorpen opgesteld. De lappendeken aan bestemmingsplannen en de verscheidenheid aan regels verdwijnt hierdoor.

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 (SVBP2008). 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.

Wabo

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking tredende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

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 afwijkingsregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene wijzigingsregels.

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.

Ondergronds bouwen

Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming. Zo nodig is het ondergronds bouwen (beneden maaiveld) in een bestemmingsplan uitgesloten.

Erf- en terreinafscheidingen

De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de planregels opgenomen.

Criteria bij afwijking of wijziging

Bij de afwijkingsbevoegdheden 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.

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 afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn in de algemene regels opgenomen. Bij de afwijkings- en 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 is ook de anti-dubbeltelregel 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

Bestemming

Wonen - Wooncentrum

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als Wonen - Wooncentrum met de nadere aanduiding "specifieke vorm van wonen - sociaal pension". Op grond

van deze bestemming zijn deze gronden bestemd voor een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven en voor wie het moeilijk is zelfstandig te wonen of die dak- of thuisloos zijn. Ook andere bijzondere woonvormen zijn in de bestemming begrepen, dat wil zeggen een woonvoorziening voor personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk - 1, ten behoeve van levensbeschouwelijke, medische- en sociaal-medische educatieve voorzieningen, voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening en jeugdopvang.

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

De kosten die samenhangen met de realisatie van het sociaal pensioen komen voor rekening van de ontwikkelaar. De gronden worden verkocht en de ontwikkelaar betaalt de realisatie van het project. De kosten van grondexploitatie zijn met andere woorden anderszins verzekerd en om die reden kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Derhalve kan het plan als economisch haalbaar worden bestempeld.

7.2

Maatschappelijk

7.2.1

Overleg

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

1. VROM-Inspectie;
2. Provincie Fryslân;
3. Brandweer Fryslân;
4. KPN;
5. De NV Nederlandse Gasunie;
6. Wetterskip Fryslân;
7. Brandweer Smallingerland.

Het plan is eveneens toegestuurd aan Nuon, welstandscommissie Hûs&Hiem en Vitens. Van deze instanties is geen inhoudelijke reactie ontvangen. De gemeente gaat er daarom van uit dat het plan, deze instanties geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Afschriften van de overlegreacties, die wel zijn ontvangen, zijn opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting.

1. VROM-inspectie

Het plan geeft de aanleiding tot het maken van de volgende opmerking. Uit de toelichting blijkt dat een hogere waarde vastgesteld moet worden omdat de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden. Men wil er op wijzen dat het ontwerp besluit voor hogere waarden tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd moet worden.

Reactie

Het ontwerp besluit hogere waarden zal tegelijk ter inzage worden gelegd met het ontwerp bestemmingsplan.

2. Provincie Fryslân

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Brandweer Fryslân

De Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit plan opmerkingen te plaatsen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de externe veiligheid zoals benoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) en de circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. KPN

Het plan heeft, zover KPN heeft kunnen beoordelen, geen consequenties voor de infrastructuur van KPN.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. De NV Nederlandse Gasunie

De Gasunie heeft het voorontwerpbestemmingsplan getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van bestaande leidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Wetterskip Fryslân

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan heeft het Wetterskip een verkorte watertoets uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan geeft het Wetterskip het volgende advies:

- Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen.
- Regenwater niet op het riool lozen.
- Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding.
- Vloeren minimaal een meter boven het grondwater.
- Sommige vergunningen dienen te worden aangevraagd bij het Wetterskip.

Reactie

Het advies van het Wetterskip zal worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.

7. Gemeentelijke brandweer

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeentelijke brandweer het volgende advies uitgebracht. Het bestemmingsplan is getoetst op de volgende punten:

- Fysieke veiligheid;
- Brandweezorgnorm;
- Bereikbaarheid;
- Bluswatervoorziening;
- Brandpreventieve voorzieningen.

Het beoogde gebruik van het sociaal pension voldoet aan de gestelde criteria aangaande bovengenoemde punten.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.2.2

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan (en beeldkwaliteitplan) heeft van 26 maart 2010 tot en met 22 april 2010 voor inspraak ter inzage gelegen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de persoonsgegevens geanonimiseerd opgenomen in dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er 3 inspraakreacties ingediend (hieronder aangeduid als inspraakreactie A

t/m C). De reacties zijn hieronder samengevat en vervolgens is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven. De reacties zijn als bijlage 5 in het bestemmingsplan opgenomen.

Inspraakreactie A.

1. Inspreker vraagt zich af of er onderzoek is gepleegd naar de effecten van het pension op de directe omgeving van de locatie?

Reactie

Nee, Zienn heeft echter de afgelopen jaren ruime ervaring opgedaan met vergelijkbare pensions in Friesland (Leeuwarden en Sneek). Bij de andere pensions is gebleken dat er geen sprake is van overlastmeldingen bij het meldpunt overlast van de gemeente Leeuwarden en de politie van Sneek. Binnen de sociale pensions van Zienn gelden heldere regels waar het gaat om het tegengaan van overlast, daarnaast is er sprake van 24-uurs-begeleiding en toezicht. Dit heeft over het algemeen positieve effecten op de leefbaarheid in de omgeving van het pension. Dit heeft mede te maken met het feit dat de regels met betrekking tot overlast niet alleen gelden in het pension, maar ook in de omgeving van het pension. Van de zijde van Zienn worden omwonenden nadrukkelijk uitgenodigd contact op te nemen met het aanwezige personeel, wanneer de omwonenden zich zorgen maken of klachten hebben over de bewoners van het sociaal pension of de gang van zaken rond het pension.

2. Inspreker vraagt zich af welke invloed de vestiging van een sociaal pension op de sociale veiligheid van de omliggende straten heeft.

Reactie

Zie reactie bij 1.

3. Inspreker vraagt zich af of er een haalbaarheidsonderzoek is verricht? Wat gaat de politie doen met de licht "aanzuigende werking" van zo'n sociaal pension?

Reactie

De ervaring leert dat in de beginfase sprake kan zijn van licht aanzuigende werking. Dit blijkt echter van korte duur, omdat mensen van buiten die geen relatie hebben met het pension en haar bewoners, niet welkom zijn. Als het gaat om aanzuigende werking die drugsgerelateerd is, wordt hard opgetreden door Zienn, waar nodig in samenwerking met de politie. In het algemeen geldt dat er weinig bezoekers komen in sociale pensions, omdat bij veel cliënten van Zienn sprake is van een gebrekkig sociaal netwerk.

4. Is er onderzoek gedaan naar het risico op aanloop van drugsdealers?

Reactie

Hier is geen specifiek onderzoek naar gedaan. Echter, op grond van de ervaringen van Zienn bij de andere sociaal pensions is gebleken dat dit niet het geval is, waarmee de gemeente de aanname doet dat dit aan de Stationsweg ook niet zal gebeuren. Daarnaast is drugsgebruik geen contra-indicatie voor plaatsing in een sociaal pension. Wel is het zo dat mensen met ernstig drugsgebruik niet worden geplaatst in pensions in de regio (zoals Drachten) maar in Leeuwarden. Daarbij moet ook opgemerkt worden dat de voorzieningen in Leeuwarden de afgelopen jaren niet tot klachten van de omgeving hebben geleid.

5. Inspreker constateert dat de gemeente op dit moment geen beleid heeft voor het vestigen van een sociaal pension. Waarom is hier geen bijzonder beleid voor? Hoe heeft de gemeente zich voorbereid op de komst van een sociaal pension waarvan het beleid niet is gedefinieerd is maar wel bestemmingsplanwijziging voor nodig is?

Reactie

Dat hier geen bijzonder beleid voor is, heeft ermee te maken dat voorheen alle cliënten van Zienn in een vestiging in Leeuwarden werden gevestigd. De landelijke tendens is dat deze cliënten nu worden opgevangen in de eigen regio. Daarnaast betreft het een instelling waarvan hooguit één sociaal pension in Drachten wordt gevestigd. De gemeente heeft samen met Zienn gekeken naar geschikte locaties in Drachten. De locatie aan de Stationsweg kwam als meest geschikt en uitvoerbaar uit de bus.

6. Het pand aan de Stationsweg 118 is deels monumentaal. De invulling hiervan is tevens onderschreven in de Welstandsnota. Het aangezicht van de monumentale gevel zal niet worden gewijzigd mogen worden voor het realiseren van het pension. Hoe zal hiermee rekening worden gehouden in de bestemmingsplanwijziging? Hiertoe zien wij graag een bouwkundig rapport tegemoet waarop de betreffende wijziging is onderbouwd en uitgewerkt.

Reactie

De bescherming van het monumentale gedeelte van het pand is verankerd in de Monumentenwet. De bouwaanvraag dient te voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn opgesteld in de aanwijzing als gemeentelijk monument. De wijziging van het bestemmingsplan staat hier los van. Bovendien kan het programma van eisen volledig binnen het bestaande pand worden gerealiseerd. Aan de buitenkant van het pand verandert niets. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen over de status van het gemeentelijk monument. Daar-

naast is het aanwijzingsbesluit met bijbehorende toelichting als bijlage opgenomen.

7. Inspreker vraagt zich af hoe de gemeente om gaat met de parkeeroverlast die een sociaal pension met zich mee brengt? In de nabijheid van het pension is niet voldoende parkeergelegenheid. Wat voor onderzoek heeft de gemeente hieraan verricht en wat is de uitkomst hiervan?

Reactie

De bewoners hebben doorgaans zelf niet de beschikking over een auto. Er is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor het personeel en het eventuele bezoek. De gemeente verwacht dan ook geen parkeeroverlast in de omgeving.

8. Aangezien de bestemmingsplanwijziging een specifieke aanwijzing "sociaal pension" krijgt, is de vraag van inspreker of er genoeg onderzoek gedaan is naar de gevolgen voor de buurt van een sociaal pension.

Reactie

Zie reactie bij 1.

Inspraakreactie B.

1. Inspreker verwacht overlast in de straat doordat de nieuwe bewoners zich dag en nacht in de straat ophouden. Daarnaast trekt het drugsdealers aan.

Reactie

Het Sociaal Pension Drachten wordt een 24-uurswoonvoorziening waarin mensen wonen. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat mensen overdag of 's nachts op straat rondhangen. Mensen met een ernstige drugsverslaving worden niet geplaatst in pensions in de regio, zoals Drachten. Waar er wel sprake is van alcohol- of drugsgebruik, geldt dat dat op de eigen kamer gebeurt. Op grond van de ervaringen van Zienn bij de andere sociaal pensions is gebleken dat er geen overlast is van drugsdealers, waarmee de gemeente de aanname doet dat dit aan de Stationsweg ook niet zal gebeuren. Daarbij moet ook opgemerkt worden dat de voorzieningen in Leeuwarden en Sneek de afgelopen jaren niet tot klachten uit de omgeving hebben geleid.

2. Eerst werd gesproken dat er 3 mogelijke locaties in beeld waren met daarbij de aantekening dat er eerst met omwonenden zal worden besproken. Op 28 januari 2010 is een brief van de gemeente ontvangen met de mededeling dat een locatie meent te hebben gevonden in de locatie Stationsweg 118 en dat men is uitgenodigd voor een informatiebij-

eenkomst waar vragen mogen worden gesteld. Hoezo eerst met omwonenden een gesprek?

Reactie

Met omwonenden is afgesproken zodra de gemeente een locatie heeft gevonden, de gemeente eerst met omwonenden gaat praten. Dat is nu gebeurd zoals dat is afgesproken.

3. De gemeente en Zienn verwachten geen problemen, maar waarom doet men daar dan zo geheimzinnig over? Waarom werden de omwonenden niet eerder geïnformeerd? Nu wordt men voor het blok gezet.

Reactie

Samen met Zienn is gekeken naar de haalbaarheid van de locatie Stationsweg 118. Toen bleek dat er sprake was van een haalbare locatie zijn de omwonenden geïnformeerd. Het heeft geen zin eerst met de omwonenden te praten als nog niet duidelijk is of de plannen op deze locatie uitvoer- en haalbaar zijn.

4. Inspreker vraagt wat voor garanties er kunnen worden gegeven dat omwonenden geen overlast krijgen van het feit dat het pension er komt?

Reactie

Zie reactie bij 1.

5. Waarom in de wijk Noordoost?

Reactie

De locatie Stationsweg 118 voldoet aan de alle criteria die Zienn stelt aan een sociaal pension. Die criteria zijn: bereikbaarheid (voor cliënten, dus vlakbij voorzieningen als openbaar vervoer en winkels), betaalbaar, beheersbaar, beschikbaar en bruikbaar (is het programma van eisen realiseerbaar, dus is het pand groot genoeg en te verbouwen tot een voorziening waar 24 mensen redelijk zelfstandig kunnen wonen).

6. Als mensen moeten integreren in de maatschappij, zoek dan een fijne jonge wijk uit, daar moet ook wel iets te regelen zijn wat voldoet aan de voorwaarden.

Reactie

Tijdens de zoektocht naar een nieuwe locatie is zo breed mogelijk gekeken, in betreffende wijken deden zich geen mogelijkheden voor die aan de eerder genoemde criteria voldeden.

7. Inspreker claimt financiële schade te hebben bij de vestiging van het sociaal pension aangezien de woning minder waard wordt.

Reactie

De huidige bestemming van het betreffende pand staat een ruime invulling qua gebruik (zoals bijvoorbeeld een school of kerk) toe. Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de vestiging van een sociaal pension geen planschade veroorzaakt. Desondanks staat het reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeenteraad. Mocht men menen recht te hebben op planschade die in redelijkheid niet voor rekening van het individu kan blijven, dan zal deze worden vergoed via de daarvoor geldende procedure.

8. Zijn door Zienn garanties afgegeven dat er geen zwaardere gevallen worden toegelaten in hun pand. Wie controleert dat? In iedere geval moet dat een onafhankelijke instelling zijn. Wat zijn de represailles voor Zienn?

Reactie

Zienn heeft aangegeven dat de "zwaardere" gevallen niet worden geplaatst in de pensions in de regio (zoals Drachten en Sneek). Deze cliënten worden opgevangen in het pension in Leeuwarden. Mochten er klachten zijn of omwonenden zich zorgen maken over de gang van zaken, dan worden omwonenden nadrukkelijk uitgenodigd contact op te nemen met het aanwezige personeel. Ook tijdens het omgevingsoverleg, dat regelmatig zal worden georganiseerd, bestaat ruime gelegenheid van gedachte te wisselen over het reilen en zeilen van de voorziening.

9. Inspreker vraagt zich af of er cijfers bekend zijn van criminaliteit en drugsoverlast in de buurt.

Reactie

In de afgelopen jaar zijn de meldingen van criminaliteit en drugsoverlast geregistreerd. Hieruit blijkt dat afgelopen jaar in de directe omgeving weinig criminaliteit en drugsoverlast heeft plaatsgevonden in de buurt. De ingekomen meldingen gingen voornamelijk om diefstallen bij de nabijgelegen supermarkt.

Inspraakreactie C.

Inspreker is van mening dat risicogroepen niet te veel bij elkaar moeten worden gezet anders gaan ze bij elkaar klitten en vormen een groep tegen de rest. Kleinere groepen gaan makkelijker op in de samenleving.

Reactie

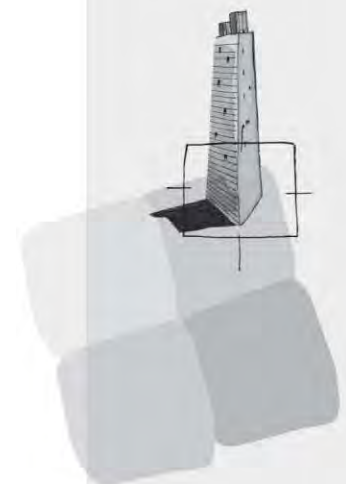
Het Sociaal Pension is een woonvoorziening voor mensen die (nog) niet in staat zijn geheel zelfstandig te wonen. De voorgestelde omvang is nodig om 24-uurs-toezicht/begeleiding te kunnen bieden. Er is geen sprake van het bij elkaar zetten van risicogroepen in het pand.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Smallingerland

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
232.00.05.25.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering 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