

Sint Jansberg 31a te Drachten

GEMEENTE  SMALLINGERLAND

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Sint Jansberg 31a te Drachten

ONTWERP

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

1 september 2010
Projectnummer 232.00.05.29.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	9
2.1	Ruimtelijke situatie	9
2.2	Functionele situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4	Planologische randvoorwaarden	13
4.1	Archeologie	13
4.2	Luchtkwaliteit	13
4.3	Externe veiligheid	13
4.4	Ecologie	14
4.5	Vergunningen	14
4.6	Water	14
4.7	Bodem	14
5	Planbeschrijving	15
6	Juridische toelichting op de planregels	17
6.1	Plansystematiek	17
6.2	De bestemming	18
6.3	Handhaving	19
7	Uitvoerbaarheid	21
7.1	Economisch	21
7.2	Maatschappelijk	21
7.3	Procedure	21
8	Overleg en inspraak	23
8.1	Overleg	23
8.2	Inspraak	24

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

In januari 2010 heeft Openbare Werken van de Gemeente Smallingerland het verzoek tot nieuwbouw ingediend, ter vervanging van de huidige accommodatie (circa 50 m²) van de speeltuin aan de Sint Jansberg 31a te Drachten. De nieuwe accommodatie is circa 100 m² groot.

1.2

Het plangebied

De bestaande speelaccommodatie aan de Sint Jansberg is gesitueerd in de wijk De Wiken aan de oostzijde van Drachten. Figuur 2 toont de ligging van de speelaccommodatie in de directe omgeving.

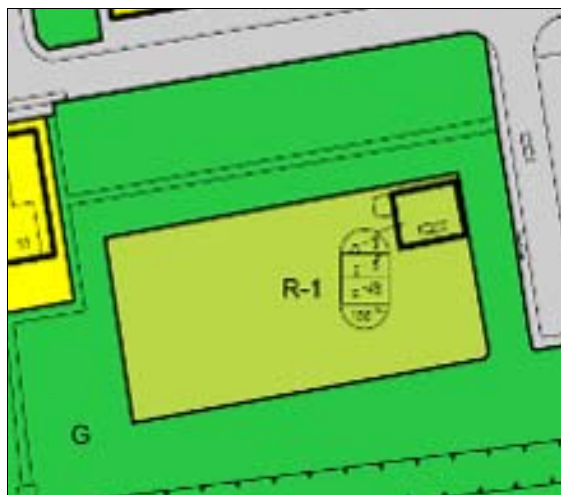
1.3

Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan "De Wiken - De Venen" van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2010. Op basis van dit bestemmingsplan is de nieuwe accommodatie niet mogelijk, omdat deze buiten het bouwvlak van de bestemming 'Recreatie-1' valt en deels in de bestemming 'Groen'.

De bestemming 'Recreatie-1' houdt in, dat de grond onder andere bestemd is voor speelvoorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen. De bijbehorende gebouwen mogen, op grond van artikel 16.2.2 van de voorschriften, alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. De nieuwe accommodatie ligt (deels) buiten het aangegeven bouwvlak en is daarmee strijdig met het bestemmingsplan.

De bestemming 'Groen' houdt in, dat enkel gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gerealiseerd mogen worden, waardoor voorliggend plan op dit punt ook strijdig is met het bestemmingsplan. Om het plan toch mogelijk te maken, zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

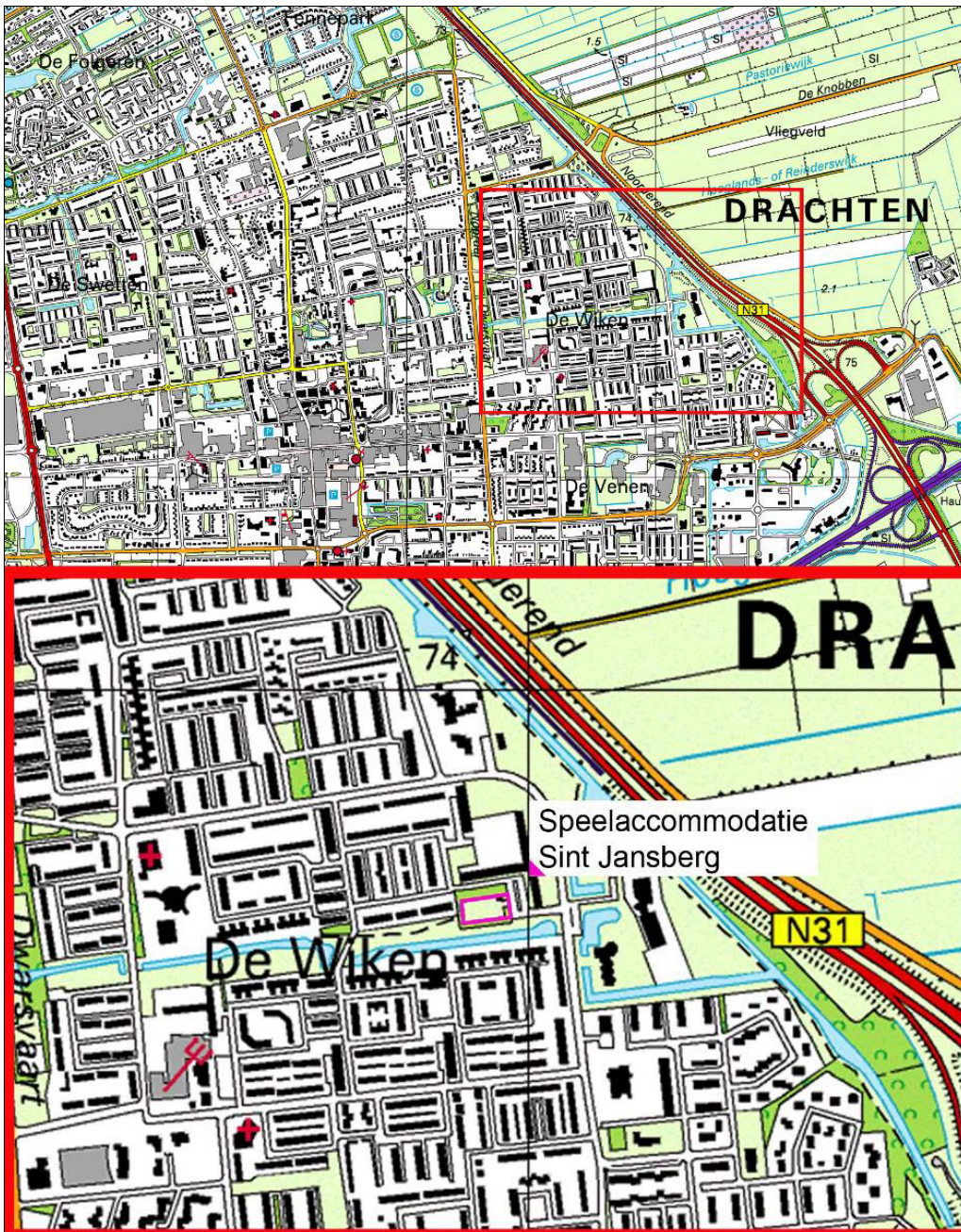


Figuur 1. Detail van het vigerende bestemmingsplan met het plangebied

1.4

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat kort in op de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het van toepassing zijnde beleid waarna hoofdstuk 4 ingaat op de relevante planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de plannen. Hoofdstuk 6 biedt een juridische toelichting op het plan. Hoofdstuk 7 behandelt tot slot de uitvoerbaarheid.



Figuur 2. De ligging van het plangebied

Huidige situatie

2

2.1

Ruimtelijke situatie

De speeltuin bestaat uit een groot veld met diverse speeltoestellen, een zandbak en gras. Aan de oostzijde staat een enigszins verouderd houten gebouwtje met een tweede gebouwtje voor berging ernaast dat van recentere datum is.

Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de Sint Jansberg. Hierlangs staan galerijflats. Aan de zuidzijde ligt een brede sloot en daarachter rijenwoningen. Ook aan de westzijde grenst het plangebied aan rijenwoningen. De directe omgeving van de speelaccommodatie is groen. Aan weerszijden van de accommodatie is een brede groenstrook met lage beplanting en bomen.

De locatie ligt aan de rand van de grote woonwijk De Wiken in Drachten.



Figuur 3. Luchtfoto van het plangebied (Bron: Google Earth)

2.2

Functionele situatie

Het plangebied is gelegen in een zeer dichtbevolkte wijk in Drachten. In de directe omgeving van het plangebied zijn dan ook vrijwel uitsluitend woningen te vinden, in de vorm van rijenwoningen en galerijflats. Tevens zijn er enkele maatschappelijke functies, zoals een basisschool.

3 . 1

P r o v i n c i a a l b e l e i d

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 het streekplan wordt gekozen voor zes Stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. De stedelijke centra wordt ontwikkelingsruimte geboden om opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. Daarbij dient ongebreidelde groei zoveel mogelijk te worden voorkomen, maar zal het beleid in eerste instantie gericht moeten zijn op de kwaliteiten en ruimtelijke mogelijkheden van het bestaande bebouwde gebied. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal. In dat licht past het voornemen om de bestaande speelaccommodatie op te waarderen.

3 . 2

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

Het beleid ten aanzien van het wonen in Drachten is onder andere vastgelegd in het in januari 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Woonplan 'Nieuwe Stijl'. Met dit woonplan zijn de doelen van het woonbeleid van de gemeente de komende jaren vooral gericht op het bieden van voldoende aanbod voor verschillende doelgroepen. Ook de vergrijzing van de komende jaren is een gegeven waar de komende jaren in de woningmarkt aandacht aan besteed dient te worden.

Een derde doel is het bieden van een hoge ruimtelijke kwaliteit van het wonen en de woonomgeving, door het aanbrengen van diversiteit in de woonmilieus. Naast een kwaliteitsverbetering van het centrum is ook de opwaardering van de kwaliteit van bestaande delen van de stad één van de speerpunten voor Drachten.

Aangezien er met de opwaardering van de speelaccommodatie een kwaliteitsverbetering plaats vindt van een bestaande woonomgeving, past het voornemen binnen het gemeentelijk beleid.

Planologische randvoorwaarden

4

4 . 1

Archeologie

De archeologische kaart van de provincie Fryslân, FAMKE, geeft voor het gebied voor de periode steentijd-bronstijd het advies onderzoek bij grote ingrepen. Hieronder vallen zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare, die bijvoorbeeld betrekking hebben op de aanleg van een complete woonwijk, of wegaanleg. Het betreffende plangebied betreft 3.640 m², derhalve wordt nader onderzoek niet nodig geacht. Daarnaast vindt er door de nieuwe accommodatie nauwelijks wijziging plaats van de bebouwing (een geringe toename van circa 100 m²). Daarom ligt het niet voor de hand dat archeologische waarden worden verstoord.

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geeft de archeologische kaart van de provincie Fryslân, FAMKE, het advies dat onderzoek niet nodig is.

4 . 2

Luchtkwaliteit

Het plan heeft betrekking op een bestaande speelvoorziening, die met een nieuw en groter gebouw opgewaarderd zal worden. De speelvoorziening is bedoeld voor de wijk, het heeft geen verkeersaantrekkende werking. Het nieuwe gebouw zal daar ook geen verandering in brengen.

Aangezien ook in de huidige situatie geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde, zal ook als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Aan de regels van de Wet Milieubeheer wordt derhalve voldaan. Een uitgebreide toelichting op dit onderwerp is opgenomen in bijlage 1.

4 . 3

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid richt zich op de beheersing van de risico's voor burgers die zijn verbonden aan het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen bij (industriële) activiteiten. Ten aanzien van deze ontwikkeling kan worden opgemerkt dat er geen aandachtspunten met betrekking tot externe veiligheid aanwezig zijn. Externe veiligheid geeft geen beperking voor deze ontwikkeling.

4 . 4

E c o l o g i e

Het perceel is op dit moment reeds bebouwd en wordt al gebruikt ten behoeve van de speelfunctie. Daarnaast staat deze locatie niet als ecologische verbindingzone aangemerkt op de provinciale ecologische verbindingzones kaart. De bestaande bomen direct naast het plangebied zullen worden behouden. Gezien het voorgaande worden geen negatieve ecologische gevolgen verwacht.

4 . 5

V e r g u n n i n g e n

In het nieuw te realiseren gebouw worden een aantal functies ondergebracht; er zal een verblijfs- en ontmoetingsruimte ten behoeve van de speeltuin worden gerealiseerd met beperkte horecafuncties. Deze activiteiten vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit. Er kan daarom worden volstaan met een melding.

Het te slopen gebouwtje bevat asbest en zal daarom op de juiste wijze worden gesaneerd.

4 . 6

W a t e r

Het is verplicht bij ruimtelijke plannen om een watertoets aan te vragen bij het Wetterskip Fryslân. In casu wordt voldaan aan de voorwaarden voor een versnelde watertoets, dat inhoudt dat het standaard wateradvies deel uitmaakt van deze toelichting (zie bijlage 2). Dit standaardadvies zal ook worden meegestuurd, wanneer de bouwvergunning wordt verleend.

4 . 7

B o d e m

De signaleringskaart van de provincie Fryslân geeft niet aan dat dit een (potentieel) verdachte locatie betreft. In maart 2010 is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Wiertsema en Partners, 10-223). Hieruit is gebleken dat er geen beperkingen zijn aan de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden van het terrein. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In één van de grondwatermonsters werden lichte verontreinigingen met barium, zink en naftaleen aangetoond. Deze gehalten blijven echter onder de grenswaarden. De overige gemeten parameters in het grondwater liggen beneden de streefwaarden.

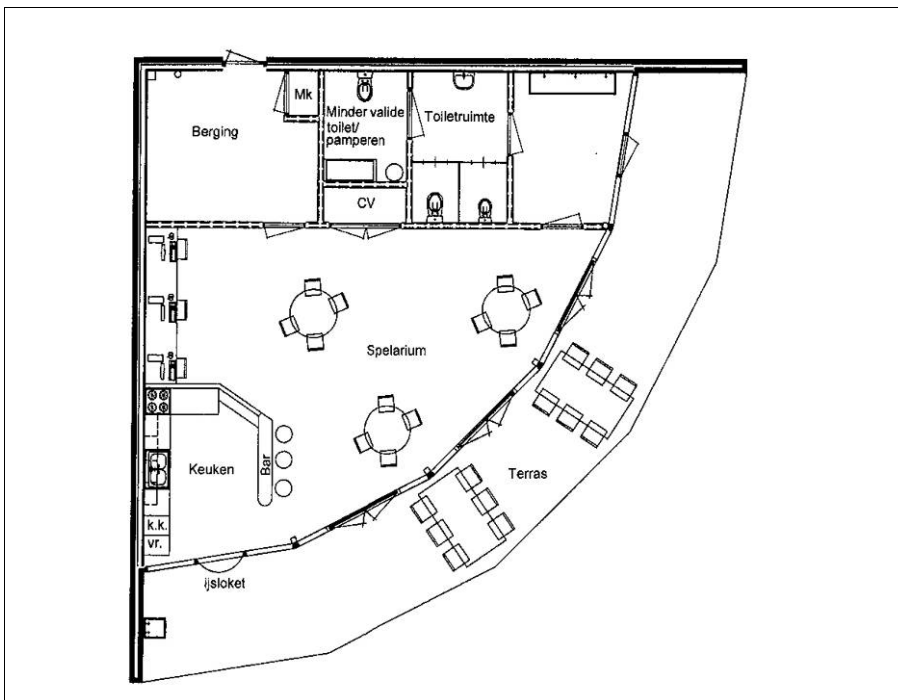
Planbeschrijving

5

De bestaande houten gebouwtjes op het speelterrein zullen worden afgebroken. Daarvoor in de plaats zal een gebouw in een kwart-cirkelvorm worden geplaatst in één bouwlaag. Het gebouw zal functioneren als een centrale voorziening waar de begeleiders van kinderen kunnen zitten. Het zal mogelijk zijn om gebruik te maken van de aanwezige computers en sanitaire voorzieningen. Ook zal er een beperkte horecafunctie worden ondergebracht.

Het gebouw zal bestaan uit een centrale verblijfsruimte, een keuken, toilet-ruimte en berging. Ook zal er een terras worden gerealiseerd.

De bestaande speelaccommodatie aan de Sint Jansberg 31a is qua grootte geschikt voor een groter voorzieningengebouw, het biedt voldoende ruimte. De huidige accommodatie voor de speeltuin is verouderd. Het nieuwe gebouw zal de uitstraling van het speelterrein verbeteren. De locatie van het nieuwe gebouw zal niet veel wijzigen ten opzichte van het bestaande gebouw, waardoor de verdere inrichting van het terrein gelijk kan blijven. In grote lijnen blijft het bebouwingsbeeld ook met de nieuwe accommodatie gelijk aan de bestaande situatie. Al is het nieuwe gebouw wel wat groter en heeft het een andere vorm.



Figuur 4. Plattegrond van het nieuwe voorzieningengebouw

Juridische toelichting op de planregels

6.1

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de planregels en de planverbeelding heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de planverbeelding, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegripsbepalingen.

Digitaal en analoog

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan, als in een analoog bestemmingsplan. Het digitale bestemmingsplan is weliswaar het bindende plan, het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het bestemmingsplan te raadplegen. De komende tijd zullen beide planvormen naast elkaar blijven bestaan. Het plan voldoet daarmee aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Vaste hoofdstukindeling planregels

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

Inleidende regels:

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Bestemmingsregels:

- Bestemmingen.

Algemene regels:

- Anti-dubbelregel;
- 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;
3. Ontheffing van de bouwregels (in een aantal bestemmingen);
4. Specifieke gebruiksregels (in een aantal bestemmingen).

Bestemmingsomschrijving

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

Hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bij de woonbestemming wordt gesproken van gebouwen en overkappingen. De gebouwen moeten in een bouwvlak worden gebouwd.

Bouwregels

Bij de bestemming geldt dat alle bebouwing binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Wat onder deze begrippen moet worden verstaan is in de lijst met begrippen opgenomen (artikel 1). Deze zijn afgestemd op de begrippen die voortvloeien uit het Besluit bouwvergunningvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken en de daarbij behorende toelichting (2002).

Het bouwvlak beslaat (in dit bestemmingsplan) niet het gehele bestemmingsvlak. Het resterende gedeelte, het onbebouwde erf, mag uitsluitend worden bebouwd met (bouw)vergunningvrije bouwwerken.

De in de gemeente Smalingerland gebruikelijke erfbebouwingsregeling is in de planregels opgenomen.

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

6 . 2

D e b e s t e m m i n g

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de vervanging van de bestaande speelaccommodatie voor een nieuwe speelaccommodatie. In het bestemmingsplan is één bestemming opgenomen: 'Recreatie - 1'. Binnen deze bestemming zijn dagrecreatieve doeleinden toegestaan, zoals speelplaatsen. Ook de daarbij behorende restauratieve voorzieningen (horeca), speelvoorzieningen en groenvoorzieningen zijn binnen de bestemming toegestaan. De plankaart geeft de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte weer, alsmede een dakhelling en een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak.

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 (dan wel verbeuren van de dwangsom).
5. Invordering van de gemaakte kosten (dan wel van de verbeurde dwangsom).

Uitvoerbaarheid

7

7.1

Economisch

Het gaat in casu om een investering van de gemeente, die daarvoor budget heeft gereserveerd. Hiermee wordt ervan uit gegaan dat het project economisch uitvoerbaar is. Mocht gedurende de procedure anders blijken, dan kan voortzetting van de procedure opnieuw worden overwogen.

7.2

Maatschappelijk

Voor het voorontwerp bestemmingsplan zal, conform de gemeentelijke inspraakverordening, een inspraakprocedure worden gevoerd. Indien er geen inspraakreacties worden ingediend zal het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd worden voor zienswijzen.

7.3

Procedure

Het bestemmingsplan wordt met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid. Het voorontwerp wordt voor een periode van vier weken ter inzage gelegd ten behoeve van de inspraak. Na deze inspraakronde wordt het bestemmingsplan opgesteld. Vervolgens wordt het bestemmingsplan als ontwerp 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Indien geen zienswijzen worden ontvangen, wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Daarna wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en hierna geldt een beroepstermijn van 6 weken.

Overleg en inspraak



8 . 1

Overleg

Het bestemmingsplan is voor het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. KPN;
4. Brandweer Fryslân;
5. Ministerie van VROM;
6. Vitens;
7. Gasunie;
8. Alliander.

Van de nummers 1 t/m 4 is een reactie ontvangen door de gemeente. Deze reacties worden hieronder afzonderlijk behandeld. Tevens zijn de reacties als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen. De gemeente gaat ervan uit dat deze instanties geen aanleiding hebben gezien tot het maken van opmerkingen.

1. Provincie Fryslân

De provincie geeft aan dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip geeft aan dat de korte procedure gevolgd kan worden voor de watertoets, aangezien het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Het Wetterskip adviseert de beperkte invloed op te vangen met standaard maatregelen.

Reactie

De standaard maatregelen zijn bekend bij de gemeente en ook als bijlage (2) opgenomen in het bestemmingsplan. De opmerking wordt daarom verder voor kennisgeving aangenomen.

3. KPN

KPN geeft aan dat het plan geen consequenties heeft voor de infrastructuur van KPN. KPN stuurt een tekening mee van de locatie, om door de gemeente te laten controleren of deze overeenkomt met de locatie van het plan.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De locatie op de tekening (niet opgenomen in de bijlage) komt overeen met de ligging van het plangebied.

4. Brandweer Fryslân

De Brandweer ziet geen noodzaak opmerkingen te plaatsen bij het plan, omdat er geen risicovolle activiteiten op het plangebied van invloed zijn.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2

I n s p r a a k

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juli 2010 tot en met 19 augustus 2010 voor de inspraak ter inzage gelegen.

Tijdens de inspraaktermijn zijn géén inspraakreacties ontvangen.