

**BESTEMMINGSPLAN KANTORENPARK
DRACHTEN EN BEDRIJVENPARK
NOORDOOSTKWADRANT**

**BESTEMMINGSPLAN KANTORENPARK
DRACHTEN EN BEDRIJVENPARK
NOORDOOSTKWADRANT**

CODE 118603.03 / 11-06-13

GEMEENTE SMALLINGERLAND 118603.03 / 11-06-13
BESTEMMINGSPLAN KANTORENPARK DRACHTEN EN
BEDRIJVENPARK NOORDOOSTKWADRANT

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	2
1. 3. Geldende bestemmingsplannen	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Inleiding	3
2. 2. Kantorenpark	3
2. 3. Noordoostkwadrant	4
2. 4. Hotel	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Inleiding	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	11
4. 1. Kabels en leidingen	11
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	11
4. 3. Bodem	13
4. 4. Geluid	13
4. 5. Luchtkwaliteit	14
4. 6. Externe veiligheid	15
4. 7. Milieuzonering bedrijven	16
4. 8. Ecologie	16
4. 9. Water	16
5. PLANBESCHRIJVING	18
5. 1. Inleiding	18
5. 2. Werken en horeca	18
5. 3. Wonen	18
5. 4. Openbare ruimte	18
6. JURIDISCHE TOELICHTING	20
6. 1. Inleiding	20
6. 2. Uitleg op de bestemmingen	20
7. GRONDEXPLOITATIE / ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Onderzoek geluid en luchtkwaliteit
<u>Bijlage 2</u>	Externe veiligheid
<u>Bijlage 3</u>	Notitie samenvatting en beantwoording Overleg- en inspraakreacties
<u>Bijlage 4</u>	Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan “Kantorenpark Drachten en Bedrijvenpark Noordoostkwadrant” dat voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor dit gebied in Drachten (zie figuur 1). Met dit bestemmingsplan worden de nu geldende (verouderde) planologische regelingen integraal herzien op basis van het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente, waarmee een eenduidige plansystematiek voor dit gebied geboden wordt.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Het plangebied voor het bestemmingplan bestaat grotendeels uit kantorenpark (met een woon-werklocatie) ten westen van de N31 en bedrijventerrein ten oosten van de N31. Een bijzonder gebied wordt gevormd door een oud bebouwingslint langs het Ureterpvalleat, de buurtschap “Ureterpvalleat”. In het Kantorenpark bevindt zich een hotel. Hiervoor is op 3 november 2009 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Het plangebied is vrijwel geheel bebouwd, er zijn nog enkele onbebouwde percelen. Het bestemmingsplan actualiseert de huidige, feitelijke situatie op basis van recentelijk vastgesteld beleid, verleende ontheffingen en nieuwe wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan voorziet daarmee niet in nieuwe ruimtelijke ontwikke-

lingen, anders dan mogelijke wijzigingen op basis van recent vastgesteld beleid.

1. 2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is grotendeels afgestemd op de geldende bestemmingsplannen en de omliggende bestemmingsplannen. Het Kantorenpark wordt begrensd door:

- het Ureterpvallaat aan de noordzijde;
- de N31 aan de oostzijde;
- de A7 aan zuidzijde;
- de wijk De Venen aan de westzijde.

Het Noordoostkwadrant wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de verbindingsweg tussen de A7 en de N31 en aan de noord- en de oostzijde door respectievelijk het Ureterpvallaat en de Hegebrechsterleane.

1. 3. Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan voor het Kantorenpark betreft het bestemmingsplan "Kantorenpark", dat is vastgesteld op 7 maart 2000 en goedgekeurd op 21 juli 2000. Dit bestemmingsplan is tweemaal partieel herzien. Voor het Noordoostkwadrant is het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Drachten Noordoost-Kwadrant 1999" geldend. Dit plan is op 5 oktober 1999 vastgesteld en op 6 januari 2000 goedgekeurd. Op basis van beide plannen zijn in het verleden diverse vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke verleend.

Met dit bestemmingsplan wordt tevens het bestemmingsplan "Locatie Hotel van der Valk" (vastgesteld op 3 november 2009) vervangen.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie. Daarbij wordt ingegaan op de huidige, ruimtelijke en functionele waarden in het plangebied en haar directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het algemene beleidskader van de provincie en de gemeente aangegeven.

In hoofdstuk 4 komen de planologische randvoorwaarden, oftewel de relevante milieu- en omgevingsaspecten waar in het bestemmingsplan aandacht aan besteed moet worden, aan bod. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens de beoogde situatie van het bestemmingsplan neergezet, waarna in hoofdstuk 6 een uitleg gegeven wordt van het juridische systeem. In hoofdstuk 7 en 8 wordt ingegaan op de grondexploitatie, de uitvoerbaarheid van het plan en de inspraak en overlegreacties.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de huidige ruimtelijk-functionele situatie in het plangebied. Daarbij is het plangebied onderverdeeld in het Kantorenpark, het Noordoostkwadrant en het hotel, zoals in de onderstaand figuur te zien is.



Figuur 2. Onderverdeling plangebied

2. 2. Kantorenpark

De locatie van het Kantorenpark Drachten, aan de zuidoostzijde van Drachten, was oorspronkelijk bestemd als woongebied in de jaren '80 van de vorige eeuw. Toen zijn ook enkele waterpartijen aangelegd die nog steeds belangrijke landschappelijke dragers zijn. Door de destijds toegenomen vraag naar kantoren en de goede zichtlocatie is het gebied herontwikkeld tot kantorenpark. Langs het Ureterpvalleat bevinden zich kantoren en woningen die ouder zijn dan het Kantorenpark. Alle infrastructuur is aangelegd, enkele kavels kunnen nog worden ingevuld met bebouwing. Een markant element in het Kantorenpark wordt gevormd door het hotel.

Funcies

Het grootste deel van het plangebied is bedoeld voor en ingevuld met kantoren. Met name langs de A7 bevinden zich enkele grotere kantoorpanden die zich ook

nadrukkelijk richting deze weg presenteren. Meer centraal op het Kantorenpark zijn de kavels kleiner.

In het zuidwesten van het plangebied is het Adverium aanwezig, een markant gebouw dat hoger is dan de omliggende kantoren. Dit was oorspronkelijk opgezet als een multifunctioneel centrum voor voorlichting en dienstverlening op het gebied van wonen, duurzame energie en duurzaam bouwen. Het complex biedt thans ruimte aan diverse bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Direct ten noorden van het Adverium bevinden zich woon-werklocaties. De panden langs het noord-zuidgerichte deel van de Heideanjer presenteren zich als vrijstaande woningen voornamelijk in één laag met een kap. Langs het oost-westgerichte deel betreft dit ook halfvrijstaande en rijenwoningen in drie lagen met een plat dak.

Langs het Ureterpvallaat bevinden zich ten slotte een aantal oudere woningen, die een restant zijn van een bebouwingslint dat onderbroken is door verschillende infrastructuurle maatregelen. De woningen vormen thans een min of meer zelfstandige woonenclave c.q. buurschap te midden van het kantorenpark. Het betreffen vrijstaande woningen in één laag met kap.



Figuur 3. Buurschap Ureterpvallaat vanaf de Lavendelheide

Openbaar gebied

Het Kantorenpark heeft een goede aansluiting op het hoofdwegennet. Via het Ureterpvallaat is snel de oprit naar de N31 te bereiken. Aan het Ureterpvallaat zijn een tweetal minirotondes aanwezig om het verkeer in goede banen te leiden. Op het Kantorenpark is een 30 km/uur-regime van kracht. De Lavendelheide, het Zonnedauw en de Kraaiheide vormen de belangrijkste ontsluitingswegen voor het Kantorenpark. Op deze wegen staat de doorgaande verkeersfunctie voorop. De andere wegen in het Kantorenpark hebben een functie die meer is gericht op de verblijfsfunctie. Dit geldt met name voor de buurtschap en de woon-werklocaties langs het Heideanjer. Parkeren vindt voornamelijk op eigen terrein plaats.

Op het kantorenpark zijn enkele grotere groen- en waterpartijen aanwezig die bijdragen aan een hoogwaardige uitstraling van het gebied. Dit zijn onder ander de groenstroken langs de A7 en de Lavendelheide en de boompartijen rondom de buurtschap. In de groenstrook langs de A7 bevindt zich een fietspad. Aan de Lavendelheide en de Heideanjer bevinden zich ook enkele waterpartijen.

2. 3. Noordoostkwadrant

De gemeenten Smallingerland en Opsterland hebben in de jaren '90 van de vorige eeuw gezamenlijke en bedrijvenpark ontwikkeld nabij het kruispunt van de A7 en

de N31. In de gemeente Opsterland betreft dit het Zuidwestkwadrant, in de gemeente Smallingerland het Noordoostkwadrant.

Het Noordoostkwadrant is ten oosten van Drachten gelegen, in de oksel van de oprit van de A7 naar de N31.

Functies

Op het Noordoostkwadrant zijn alleen bedrijven aanwezig en geen andere functies zoals wonen. Het meest in het oog springende bedrijf is Caparis, dat centraal op het Noordoostkwadrant is gelegen en een groot deel van de oppervlakte van het gebied in gebruik heeft. Ook in de west- en de zuidoostzijde van het Noordoostkwadrant zijn enkele groter bedrijven aanwezig. In de oostzijde van het Noordoostkwadrant zijn de kavels gemiddeld kleiner en hier zijn ook bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig. De bebouwing bestaat uit moderne bedrijfspanden met een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Openbaar gebied

Het Noordoostkwadrant is uitstekend aangesloten op het hoofdwegenet. Via de minirotonde aan het Ureterverlaat is snel de toerit naar de N31 te bereiken. De hoofdontsluiting op het Noordoostkwadrant is de Ampèrelaan. Via deze weg zijn alle bedrijven te bereiken, de weg vormt een ringstructuur in het Noordoostkwadrant met een duidelijke verkeersfunctie. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Door de grootte van de kavels zijn hier meer dan voldoende mogelijkheden voor.

Tussen de toerit van de A7 naar de N31 en het Noordoostkwadrant is een grote bomenpartij aanwezig die het bedrijvenpark min of meer afschermt. Ook langs de Hegebrechtsterleane is een bomenrij aanwezig. Een brede groenstrook tussen het Ureterpvallaat en het Noordoostkwadrant draagt ten slotte bij aan de landschappelijke inpassing en de kwalitatieve uitstraling van het bedrijvenpark. In de groenpartijen bevinden zich enkele sloten, grootschalige waterpartijen ontbreken in het Noordoostkwadrant.

2. 4. Hotel

Het Hotel Van der Valk Drachten is gelegen op de hoek Zonnedaauw / Ureterpvallaat. De huidige accommodatie voldoet niet meer aan de gestelde eisen, bovendien bestaat er behoefte aan uitbreiding. Om deze reden is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Functies

In het plangebied wordt de bouw van een hotel met aparte bowlingbaan mogelijk gemaakt. Het gaat hier om een beeldbepalende plek. Het gebouw richt zich met de voorzijde naar de Ureterpvallaat.

De afstand tussen het hotel en het oude lint Ureterpvallaat is daarbij zo groot mogelijk gehouden. Voor het hotel zijn verschillende hoogten van toepassing. De toegestane hoogte neemt af naarmate het bebouwingsvlak dichterbij het oude lint ligt. Op die manier wordt de mogelijke visuele hinder van het hotel zo veel mogelijk beperkt. Bovenop het hotel mag tevens een reclame uiting worden opgenomen van maximaal 5 meter hoog. Naast het hotel mag één bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Ten westen van het hotel ligt de entree naar het Kantorenpark en dit vormt daarmee een beeldbepalende locatie. Een kantoorpand op deze plek biedt de mogelijkheid om de entree ruimtelijk aantrekkelijk te maken. Hierbij wordt aangesloten op de bebouwingsmogelijkheden van de kantoren binnen het Kantorenpark.

Openbare ruimte

De ontsluiting van het plangebied wordt gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Het kantoorpand krijgt een eigen ontsluiting vanaf de Zonnedaauw. De hoofd-ontsluiting van het hotel zal plaatsvinden vanaf de Lavendelheide. Deze ontsluiting is bedoeld voor verkeer dat vanaf de snelweg Drachten binnenkomt. Langs de Lavendelheide loopt een watergang. Voor de kantoor kavels elders langs de Lavendelheide geldt dat deze over het water dienen te worden ontsloten.

Het voorterrein van het hotel zal in hoofdzaak ruimte bieden aan parkeerplaatsen: ruim 250 parkeerplaatsen en nog eens 70 carpoolplaatsen. Aan de achterzijde is voldoende ruimte aanwezig voor 50 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van het bowlingcentrum en voor het personeel.

De groenstructuur in bij het hotel sluit aan bij de groenstructuur op het Kantorenpark. Binnen het plangebied zijn verscheidene waterstructuren opgenomen. Zo is aan de noordwestelijke zijde bij de entree van de Zonnedaauw een grote waterplas geprojecteerd. Deze waterplas loopt door langs de gehele noordelijke zijde waar het bijdraagt aan het organische karakter van het parklandschap ter plaatse. Deze waterplas vormt tevens een retentie mogelijkheid die aansluit op verscheidene watergangen rondom het plangebied.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Inleiding

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

3. 2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit beleid is onder andere neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007* (december 2006). Hierin wordt het beleid ten aanzien van sterke steden en een vitaal platteland voortgezet. 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.

De provincie hanteert een vestigingsbeleid voor werkfuncties, dat gerelateerd is aan het type kern. Voor een stedelijk centrum zoals Drachten geldt het volgende beleid. Voor bedrijven biedt Drachten ruimte aan alle bedrijfscategorieën, passend bij hun positie en omvang. Voldoende voorraad van bedrijventerrein is van belang om adequaat en snel op de behoeften van bedrijven in te kunnen spelen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Drachten wordt tevens genoemd als een goede plek voor vestiging van kleine en middelgrote kantoren tot 2500 m².

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de *Verordening Romte Fryslân* vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening zet het streekplan om in algemeen geldende regels. De bestemmingsplanregeling is afgestemd op het beleid van de provincie. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het provinciale beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Werken

De visie op bedrijvenlocaties heeft de gemeente Smallingerland vastgelegd in de *Strategie Werklocaties 2020* uit juli 2010. Het uitgangspunt bij deze strategie is het huidige bedrijfsleven te blijven faciliteren in haar toekomstige ontwikkeling. Voor de bedrijventerrein- en de kantorenlocaties in de gemeente geldt dat het aanbod voldoende is om de toekomstige vraag op te kunnen vangen. Alle segmenten worden binnen het beschikbare aanbod bediend. In de strategie wordt gemeld dat ten eerste de wel uitgegeven maar nog onbebouwde kavels hiervoor aan bod komen. Het Kantorenpark en het Noordoostkwadrant kunnen hierin een rol vervullen. Er dient aandacht te zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik. De aanleg van nieuwe kantorenlocaties, buiten de bestaande zoals het Kantorenpark, dient getemporiseerd en gesegmenteerd te worden zodat er geen overaanbod ontstaat. Het Kantoren-

park is in de strategie bestemd voor het segment van de kleine kantoorgebruikers (kleiner dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak). Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden.

Naast het beleid ten aanzien van de in het plangebied voorkomende bedrijvigheid kent de gemeente beleid voor de zogeheten beroepen of bedrijven aan huis. Dit beleid is neergelegd in de *Nota beroep aan huis*. Deze notitie heeft als doel om inzichtelijk te maken welke soorten van beroep zonder procedure gerealiseerd mogen worden in een (deel van) de woning. De notitie heeft gediend als werkbasis voor bepalingen omtrent beroepen aan huis voor onder andere dit bestemmingsplan.

De notitie kent een tweedeling in *vrije beroepen* en de *beroepen aan huis* (geen vrije beroepen). Onder de eerste groep worden beroepen verstaan op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch of ontwerp-technisch gebied, en hieraan kunnen geen planologisch-juridische regels worden gesteld. Aan beroepen aan huis worden wel planologisch-juridische regels gesteld.

Verkeer en vervoer

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Smallingerland is vastgelegd in het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan* (GVVP) van februari 2011, dat op (korte) termijn als opvolger zal fungeren voor het momenteel nog geldende GVVP uit 1996. Niet het gemotoriseerde verkeer, maar de mens moet de maat vormen voor de inrichting van de openbare ruimte. In dit kader heeft de gemeente in de jaren '90 van de vorige eeuw het "shared space" concept geïntroduceerd. Het doel hiervan is om de openbare ruimte zodanig in te richten dat er weer (meer) interactie is tussen de verschillende weggebruikers. Hierbij worden verkeersregels en meer in het bijzonder verkeersborden en typische verkeerskundige elementen vervangen door sociale regels. De belangrijkste doelstelling van het GVVP is dan ook om de menselijke maat terug te brengen in het verkeer en daarmee de leefbaarheid en de leefkwaliteit te vergroten.

Het GVVP maakt onderscheid in wegen met een verkeersfunctie (de stroomwegen en de gebiedsontsluitingswegen) en wegen met een verblijfsfunctie (de erftoegangswegen). De A7 en de N31 zijn de stroomwegen nabij het plangebied. Het Ureterpvalleat is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg voor Drachten en ook voor het plangebied. Deze weg verbindt de bebouwde kom met het buitengebied en is ook een belangrijke fietsroute in Drachten. De overige wegen in het plangebied worden gecategoriseerd als erftoegangsweg en lenen zich voor "shared space". De bestemmingsplanregeling is hierop afgestemd.

Water

In het *Waterplan Smallingerland* van augustus 2007 heeft de gemeente haar beleid geformuleerd op het gebied van waterkwaliteit en ecologie. Hiervoor is een samenhangend pakket van maatregelen geformuleerd, die op vier thema's zijn gebaseerd:

- *droge plantsoenen en tuinen*

De zandgronden van het Singelgebied bieden mogelijkheden voor het vasthouden van water. Het vasthouden draagt tevens bij aan het terugdringen van de verdroging in dit gebied. De open wateren in de veengebieden zijn geschikt voor berging. Overtollig water moet via het watersysteem worden afgevoerd. Praktisch betekent dit dat in het singelgebied waar mogelijk hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd.

- *bewustwording*

Water krijgt een prominente plaats in de beleidsvorming op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling, milieu en beheer. De gemeente en het Wetterskip

- brenge de waterkwaliteit en waterkwantiteit in kaart en zullen deze blijven monitoren.
- *Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het waterleven*
Gemeente en Wetterskip streven naar een natuurlijke inrichting van watergangen, passend bij de functie van het water en tevens naar een natuurlijke hydrologische kringloop waarbij schoon water wordt gescheiden van vuil water en (na eventueel vasthouden of bergen) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.
 - *Waterrecreatie*
In de boezem worden mogelijkheden gecreëerd voor beroeps- en recreatievaart. Water wordt zichtbaar gemaakt en versterkt daarmee de ruimtelijke structuur.

Deze thema's zijn ook (gedeeltelijk) van toepassing in het plangebied en zullen waar mogelijk worden nagestreefd. In het Waterplan zijn hiervoor diverse concrete maatregelen opgenomen, verdeeld in algemene maatregelen die voor de gehele gemeente gelden en concrete projecten die een gebiedsgericht karakter hebben. De algemene maatregelen gelden ook voor het plangebied. In het Waterplan zijn geen concrete maatregelen geformuleerd die specifiek voor het plangebied gelden.

Welstandsbeleid

De gemeente Smallingerland heeft medio 2004 een *Welstandsnota* vastgesteld. In deze nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat dan om criteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Het uiteindelijke doel van de nota is het streven naar behoud en zonodig versterking van de beeldkwaliteit in het algemeen en die van de cultuurhistorische en bepaalde stedenbouwkundige en architectonische waarden in het bijzonder.

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van belang: de welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

De regels in dit bestemmingsplan gaan met name over de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De zaken die niet in dit bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de welstandsnota geregeld.

Volgens de *Woningwet* mogen in de welstandsnota criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Het is duidelijk dat er een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota voor kan komen. Daarom geldt dat bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de regels in het bestemmingsplan als regel dat de regels in het bestemmingsplan leidend zijn.

De gehele gemeente is in een groot aantal gebieden opgedeeld, met elk hun eigen toepasselijke welstandskader. Er zijn in totaal 31 welstandskaders in de welstandsnota opgenomen. De bebouwing in het plangebied is in de welstandsnota door middel van twee verschillende welstandskaders geregeld. Voor het Kantorenpark is welstandskader 24 (bedrijven en kantoren) van toepassing. Ook de buurtschap aan het Ureterpvalleat is hierin meegenomen. Voor het Noordoostkwadrant is het welstandskader 25 (bedrijven) van toepassing.

In beide gebieden is het beleid gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het

respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht. De handhaving van de karakteristieken van de buurschap verdient hierin aandacht.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een belangrijk aspect waarmee de gemeente Smallingerland in den lande toonaangevend is. Speerpunten in dit duurzaam bouwen-beleid zijn het integraal waterbeheer en het toepassen van alternatieve energiebronnen. Naast deze fysieke tak van het duurzaam bouwen-beleid, kent de gemeente ook een sociale tak in de vorm van de kwaliteit van de leefomgeving. Aan deze sociale duurzaamheid wordt bijgedragen door onder andere het toepassen van een bepaalde variatie in de bebouwing, een differentiatie in functies, inbreiden in plaats van uitbreiden en een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Voor met name de nog in te vullen kavels in het onderhavige bestemmingsplan geldt dat de uitgangspunten van het duurzaam bouwen bij de uitwerking van de betreffende plannen dienen te worden betrokken.

Handhaving

In de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) is de plicht voor het opstellen van handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma vastgelegd.

Dit handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn grotendeels gebaseerd op de uitvoeringsprogramma's "Milieu en bouwen" en de opgedane ervaringen van voorgaande jaren. Het beleid en programma bevatten de gemeentelijke taken m.b.t. het omgevingsrecht. Dit betreft vooral de aandachtspunten met betrekking tot bouwen, brandveilig gebruik. Milieu, bestemmingsplannen, de kap- en inritvergunningen. Het accent van de werkzaamheden ligt bij de afdeling Publiek, eenheid Vergunningen en handhaving. Het doel hiervan is om helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van de uitvoering en handhaving mogen verwachten.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn het toetsingskader en de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

In het plangebied komt een hoofdwaterleiding voor. Met de ligging van deze leiding evenals de aan te houden afstand, is rekening gehouden in het bestemmingsplan. Voor de hoofdwaterleiding geldt een aan te houden afstand van 5 meter aan weerszijden. Deze leiding heeft, door de afstand tot de functies in het plangebied, geen gevolgen voor de functies en ontwikkelingen in het plangebied.

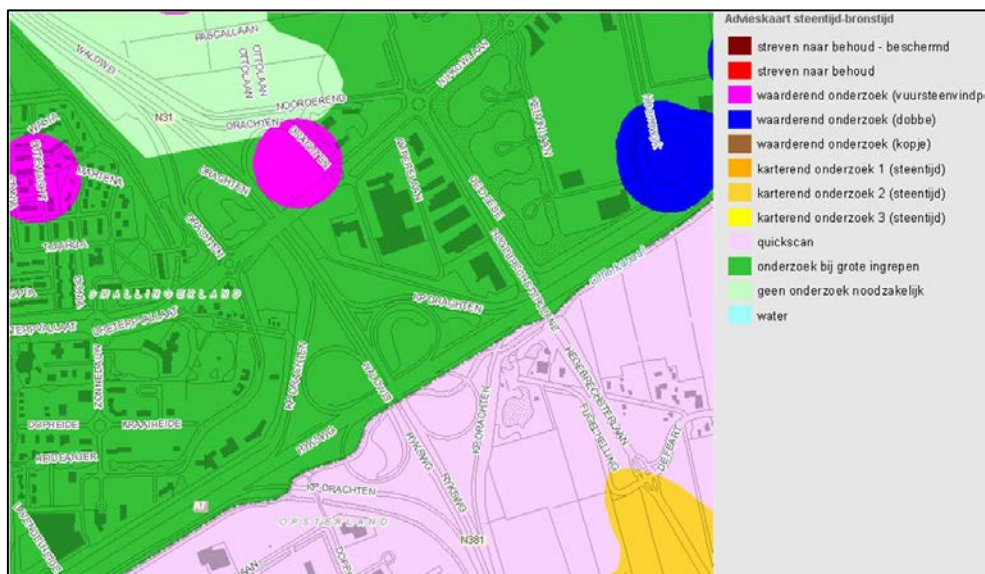
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Archeologie

Voor het plangebied is op basis van de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân onderzocht welke archeologische waarden aanwezig zijn. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Voor het betreffende plangebied kan op basis van de kaarten uit de twee verschillende perioden tot de volgende conclusies worden gekomen.

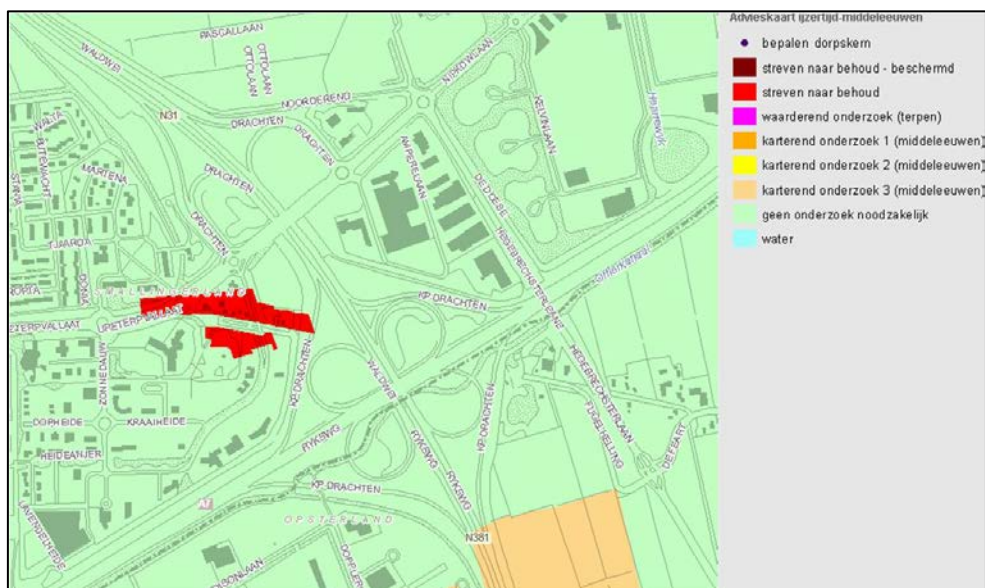
De advieskaart "Steentijd - Bronstijd" is voor het plangebied in de volgende figuur weergegeven.



Figuur 4. FAMKE-advieskaart Steentijd-Bronstijd

De advieskaart geeft aan dat voor het overgrote deel van het plangebied pas onderzoek nodig is bij grote ingrepen. Alleen voor een klein deel van het plangebied aan het Ureterpvallaat ten noorden van het Noordoostkwadrant geldt het advies “Waarderend Onderzoek - Vuursteenvindplaatsen”. Dit betreft reeds bekende vuursteenvindplaatsen. Een gedeelte hiervan is mogelijk al verstoord. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50m² deze vindplaatsen middels een waarderend archeologisch onderzoek te onderzoeken.

Volgens de advieskaart “IJzertijd - Middeleeuwen” geldt bij de buurtschap Ureterpvallaat het advies “Streven naar behoud” (zie figuur 5).



Figuur 5. FAMKE-advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen

Van deze terreinen is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. Binnen deze gebieden wordt afgeraden ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden. Indien deze terreinen al in het geldende bestemmingsplan een bestemming hebben waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, adviseert de provincie voor ingrepen van minder dan 50 m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding "Streven naar behoud". Mochten er bij het realiseren van deze kleinere plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

Ter bescherming van deze archeologische waarden is in het plangebied een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" in de bestemmingsplanregeling opgenomen met daaraan gekoppeld een beschermende regeling. Dit houdt in dat voor het uitvoeren van bepaalde (grond)werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is.

Hiermee zijn wat betreft archeologie geen belemmeringen voor het plangebied.

Cultuurhistorie

In cultuurhistorisch opzicht is in het plangebied met name de buurtschap Ureterp-vallaat van belang. In de 17^{de} eeuw is dit vallaat ter plekke van een nieuw gegraven vaart ontstaan tussen de grietenijen Smallingerland en Opsterland. Eind jaren '60 van de vorige eeuw heeft het gebied door de demping van de omliggende vaarten een min of meer geïsoleerde ligging gekregen. Later werd dit versterkt door de aanleg van de omliggende infrastructuur en het Kantorenpark. Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog een landelijk karakter tussen de stedelijke bebouwing, is het van belang voor de geschiedenis van Drachten.

Twee panden aan het Ureterpvallaat zijn gemeentelijke monumenten:

- Ureterpvallaat 1 (woonhuis met grutterij uit circa 1840);
- Ureterpvallaat 3 (boerderij van het kop-romptype uit circa 1875).

De gemeentelijke monumenten genieten bescherming op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening 2010. Hiervoor is een gemeentelijke monumentenlijst opgesteld, waarop deze monumenten zijn geregistreerd en de waarde ervan is beschreven. In het bestemmingsplan hoeft hiervoor geen aanvullende regeling te worden opgenomen.

4. 3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Voor het plangebied geldt dat de bestaande situatie opnieuw wordt inbestemd, deze gronden zijn in het verleden geschikt gebleken voor de aanwezige functies. In het plangebied zijn geen ernstige verontreinigingen bekend. Vanuit bodem gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 4. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid

hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere waarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere waarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

In en rond het plangebied ligt een aantal zoneplichtige wegen, te weten de A7, de N31, het Ureterpverlaat en de wegen op het Noordoostkwadrant. Op het Kantorenpark is een 30 km/uur regime van kracht. Aan het Uretervallaat en aan de woon-werklocatie ten noorden van het Adverium zijn geluidsgevoelige objecten aanwezig in de vorm van woningen. Het gehele plangebied betreft echter een bestaande situatie, waar vanuit akoestisch perspectief in de doorlooptijd van het plan geen veranderingen mogelijk zijn. Ook is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarin het niet mogelijk is het aantal geluidgevoelige gebouwen (woningen) ten opzichten van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan uit te breiden en deze gebouwen dicht bij de weg te situeren.

Hiermee wordt voldaan aan de *Wet geluidhinder* en zijn er op dit vlak geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Dit wordt bevestigd in het geluidsonderzoek in bijlage 1.

4. 5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Gezien de actualiserende aard van dit bestemmingsplan, waar planologisch geen nieuwe ontwikkelingen in voorkomen, draagt het plan “niet in betekenende mate” bij aan de luchtkwaliteit.

In het kader van luchtkwaliteit kan volgens het *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)* van 1 december 2008 nog sprake zijn van gevoelige bestemmingen (scholen ten behoeve van onderwijs voor minderjarigen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg-, en bejaardenhuizen). Deze mogen niet binnen 300 meter van rijksweg en 50 meter van provinciale weg en bij een overschrijdingssituatie gebouwd worden. In het plangebied is hier geen sprake van.

Daarom kan worden geconcludeerd dat de *Wet milieubeheer* wat betreft luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Dit wordt bevestigd in het luchtkwaliteitonderzoek in bijlage 1.

4. 6. 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 (weg en buisleidingen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. De volgende normen worden onderscheiden:

- *Plaatsgebonden risico* (PR). Dit betreft afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde (harde norm) waarvan niet kan worden afgeweken;
- *Groepsrisico* (GR). Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. Dit betreft geen harde norm, maar een oriëntatie waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

Voor externe veiligheid is ten aanzien van dit plan het transport van gevaarlijke stoffen over de A7 en de N31 van belang. Het toetsingskader is opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS).

In de cRNVGS staat beschreven dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs wegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg de berekening van het PR achterwege kan blijven. Hiervan is in deze situatie sprake. Een PR-berekening hoeft dus niet te worden gemaakt.

Bij (nieuwe) ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met maximale risico's van het vervoer. Dat betekent dat binnen een bepaalde zone langs de weg (dit is de zogenaamde veiligheidszone) geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. De grootte van de veiligheidszone is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer. Langs wegen zonder veiligheidszone gelden vanuit EV geen beperkingen voor de bebouwing. Bij het Basisnet gelden voor het PR de veiligheidsafstanden die in de cRNVGS zijn opgenomen. In bijlage 5 van de cRNVGS ¹⁾ staat dat voor zowel de A7 als N31 geen veiligheidszone geldt.

Op basis van de mogelijke bevolkingsdichtheid en de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen die in 2020 worden verwacht is een berekening van het GR uitgevoerd. Het blijkt dat de oriëntatie waarde van het GR niet wordt overschreden. Dit plan betreft de actualisatie van een bestaand plan. Er bevinden zich binnen het invloedsgebied van deze risicobron objecten waar mensen kunnen verblijven. Er is echter geen sprake van een toename van het aantal personen. Verantwoording van het groepsrisico hoeft om die reden niet plaats te vinden.

Een ander aspect dat niet in het Bevi is geregeld maar wel voor de veiligheid in het plangebied van belang is, is het nabijgelegen vliegveld ten noorden van het Noordoostkwadrant. Hiervoor geldt het *Besluit burgerluchtvaarhaven*. De contouren hiervan reiken niet tot in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de actualisatie van dit plan. Een nadere uitwerking van de EV-aspecten is opgenomen in bijlage 2.

¹⁾ Tabel afstanden en vervoerscijfers Basisnet Weg

4. 7. Milieuzonering bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Op het Kantorenpark zijn over het algemeen alleen kantoren toegestaan, reguliere bedrijven (anders dan kantoren) zijn niet toegestaan. Alleen bij het Adverium bestaan daarnaast ook mogelijkheden voor andere (lichte) bedrijvigheid en horeca. Daarnaast zijn op een kavel in het uiterste noordoosten van het plangebied naast een kantoor ook horecabedrijven mogelijk (tot maximaal 750 m²).

Op het Noordoostkwadrant bestaan mogelijkheden voor reguliere bedrijven uit ten hoogste de milieucategorie 3. Zelfstandige kantoren zijn hier niet toegestaan.

De kantoren zijn op een enige afstand van de buurtschap Ureterpvalaat en andere omliggende woningen gesitueerd. Voor het bestemmingsplan betreft het een bestaande situatie, die ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregeling geen veranderingen bevat. Wat betreft bedrijven en milieuzonering, gelden er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 8. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het "nee, tenzij-principe". Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000 en/of een EHS-gebied is. Vanuit gebiedsbescherming gelden dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor het plangebied draait het wat betreft de soortenbescherming om een bestaande situatie waarin geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan. Het is en blijft grotendeels in gebruik als woon- en werkgebied. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er daarom voor het bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten.

4. 9. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte "watertoets". De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waar-

borgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van het Wetterskip Fryslân, dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het plangebied.

Beleid

Wetterskip Fryslân is verantwoordelijk voor het integrale waterbeheer, de kwaliteit en kwantiteit en voor de veiligheid van het water in de provincie. Het waterschap streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een duurzaam veilig, bewoonbaar Fryslân.

Het Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015 “Wiis mei wetter” is op 1 september 2009 vastgesteld. De in dit plan geformuleerde hoofddoelstelling is “het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”. Net als in de vorige plannen is de primaire waterkering een belangrijk aandachtspunt.

Watertoets

Binnen het plangebied liggen enkele watergangen en grotere waterpartijen. Het beleid van de waterbeheerder ten aanzien van het water in bebouwd gebied is, naast het realiseren van het basisniveau, gericht op het bereiken van biologisch gezonde watersystemen. Deze watersystemen dienen zodanig te zijn ingericht dat het water geschikt is voor meerdere doeleinden.

Belangrijke onderdelen van de watertoets zijn de berging en afvoer van water. In het plangebied is het van belang dat de aanwezigheid van water daadwerkelijk gewaarborgd is. Daarom is in het plangebied expliciet de aanduiding “water” opgenomen. Deze aanduiding is toegekend aan alle belangrijke watergangen en waterpartijen, zodat een goede waterhuishouding ook op deze manier is gewaarborgd. In het vooroverleg is het bestemmingsplan voor een wateradvies naar Wetterskip Fryslân gestuurd. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 3. Dit is een standaard advies, waardoor het kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het bestemmingsplan plan. Bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met deze punten.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Inleiding

In de vorige hoofdstukken is de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied weergegeven, is het plangebied getoetst aan het relevante beleid en aan de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis hiervan worden de volgende uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan geformuleerd.

De werkfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied. Daarnaast zijn ook woonfuncties aanwezig, met name de buurtschap Ureterpvalaat is hierin van belang. Het beleid ten aanzien van het plangebied is gericht op het handhaven en waar mogelijk versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur.

5. 2. Werken en horeca

Het hoofduitgangspunt wat betreft werken in het plangebied is het bieden van hoogwaardige en duurzame kantoor-, bedrijfs- en horecalocatie in het plangebied. Het Kantorenpark dient zich nadrukkelijk te presenteren als kantoorlocatie. Om deze reden zijn ook geen reguliere bedrijven mogelijk in dit deel van het plangebied. Bij het Adverium zijn de mogelijkheden ruimer. Dit gebouw dient de eyecatcher van het plangebied te blijven en dient mogelijkheden te bieden voor verscheidende voorzieningen. Ook het aanzicht en de aankleding van het Kantorenpark is behoudenswaardig.

Het Noordoostkwadrant dient zich nadrukkelijk te presenteren als bedrijventerrein en niet als kantoorlocatie. Het bestaande ruimtelijke beeld van dit gebied dient behouden te blijven. De huidige functies in het Noordoostkwadrant en de geldende mogelijkheden dienen te worden gehandhaafd.

Voor het hotel worden de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Dat wil zeggen dat er ruimte is voor een hotel, congressen, evenementen en ook een bowlingbaan.

5. 3. Wonen

De woonfunctie komt op twee locaties in het plangebied voor, namelijk bij de woon-werkpercelen ten noorden van het Adverium en de buurtschap Ureterpvalaat. Het beleid is erop gericht alleen op deze plaatsen in het plangebied de woonfunctie toe te staan in goede harmonie met de omliggende werkfuncties. Een bedrijfswoning is op de overige percelen niet mogelijk, behalve op de locaties waar deze nu aanwezig zijn en bij het hotel. Bij de woon-werklocatie is het wonen alleen in combinatie met een kantoor mogelijk, het louter wonen is hier niet toegestaan. Andersoortige functies op deze percelen kunnen volgens de vergunde situatie blijven voortbestaan. Ten slotte geldt het behoud van het cultuurhistorische karakter van de buurtschap Ureterpvalaat als nadrukkelijk uitgangspunt

5. 4. Openbare ruimte

Naast eerder genoemde perceelsgebonden uitgangspunten, zijn ook de structuren en (zicht)lijnen van de onbebouwde gebieden c.q. de tuinen, straten, bermen, groenelementen en pleintjes van belang. In relatie tot de werk- en woonfunctie van het plangebied moet aandacht worden geschonken aan de kwaliteit van de werken de woonomgeving. Hierbij gaat het om openbaar groen en de inrichting van wegen en woonstraten (bijvoorbeeld parkeerplaatsen en straatmeubilair en verkeersdrempels).

Ten aanzien van het verkeer is het beleid voor de weg Ureterpvallaat in het noorden van het plangebied gericht op de verkeersfunctie, in de overige delen van het plangebied is deze functie meer ondergeschikt aan de verblijfsfunctie. Dit geldt nadrukkelijk voor het deel van de weg Ureterpvallaat bij de woningen in de buurt-schap. De bestemmingsplanregeling is hierop afgestemd. Wat betreft de groen- en water structuur is het beleid erop gericht om de aanwezige groenelemen-ten/beplantingen, waterlopen en waterpartijen te handhaven en waar mogelijk te versterken. Eén en ander zal moeten leiden tot een versterking van het werk-, woon- en leefmilieu en de totale ruimtelijke structuur van het plangebied.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6. 1. Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van dit bestemmingsplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* en het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)* die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van wat in het bestemmingsplan is geregeld.

6. 2. Uitleg op de bestemmingen

Bedrijventerrein - 3

Het bedrijventerrein Noordoostkwadrant is voor een groot deel geregeld onder de bestemming "Bedrijventerrein - 3". De mogelijkheden zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat op de gronden bedrijven zijn toegestaan uit ten hoogste milieucategorie 3.2. Risicovolle en/of geluidzoneringsplichtige inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan.

De gebouwen en overkappingen dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden, tot een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Om een openheid van het bedrijventerrein te waarborgen dienen gebouwen op een afstand van minimaal 5 meter vanaf de zijgrens van het bouwperceel gebouwd te worden. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid is onder voorwaarden een kleinere afstand mogelijk.

Gemengd - 3

De bestemming "Gemengd - 3" is van toepassing op het Adverium. In dit gebouw is een uiteenlopend aantal functies mogelijk. Dit betreft, dienstverlening, kantoren (tot maximaal 2.500 m²), horecabedrijven, ambachtelijke bedrijven en een tentoonstellings- en informatiecentrum. Ook is hier een kinderopvang mogelijk tot maximaal 350 m². De gebouwen dienen in het bouwvlak gebouwd te worden tot een maximaal bebouwingspercentage van 80%, aan de voorzijde (langs de A7) tot een maximale bouwhoogte van 19 meter en aan de achterzijde tot een maximale bouwhoogte van 15 meter. Aan zuidzijde langs de A7 is in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit ook een minimale bouwhoogte van toepassing.

Buiten het bouwvlak is tevens een fietsenberging mogelijk met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Groen

Al het openbare groen is onder deze bestemming geregeld. Binnen deze bestemming zijn gebouwen, anders dan gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen niet toegestaan en voor bouwwerken (zoals speelvoorzieningen) gelden eveneens beperkingen. In de zuidwestelijke groenstrook van het Noordoostkwadrant kan bij recht één reclamemast worden gerealiseerd tot ten hoogste 20 meter.

Naast het groen is ook al het oppervlaktewater in het plangebied in deze bestemming ondergebracht. De watergangen en -partijen oftewel de delen van het plangebied die voor meer dan 90% uit water (moeten) bestaan, zijn van een aanduiding voorzien. Binnen deze aanduiding wordt de waterhuishoudkundige functie van het oppervlaktewater gewaarborgd. Dit heeft onder meer tot gevolg dat voor werken en/of werkzaamheden die van invloed zijn op dit water, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Horeca

De bestemming "Horeca" is van toepassing bij Hotel van der Valk. Binnen de bestemming zijn een hotel en tevens congressen en evenementen toegestaan. Op de locaties die daarvoor zijn aangeduid, zijn daarnaast ook een bowlingbaan en (onder voorwaarden door middel van afwijkingsmogelijkheid) een bedrijfswoning toegestaan. In de bouwvlakken is een maximale bouwhoogte van toepassing van 12 meter in het oosten tot 20 meter in het westen. Voor het bouwen van reclameinstallatie op een gebouw is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee (gemeten vanaf het dak van het gebouw) maximaal één reclame-installatie van niet meer dan 5 meter gerealiseerd kan worden.

Na het gereedkomen van de nieuwbouw dient de oudbouw gesloopt te worden. Hiervoor is een sloopverplichting opgenomen in de regels, deze sloopverplichting is (gedeeltelijk) ook van toepassing in de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijf".

Kantoor

Het Kantorenpark bestaat voor het grootste deel uit kantoren. Deze zijn dienovereenkomstig bestemd. Voor het perceel in het noordoosten van het Kantorenpark (tussen N31, de Lavendelheide en het Ureterpvallaat) gelden meer mogelijkheden. Hier zijn naast kantoren ook horecabedrijven (tot maximaal 750 m²) en een vergader- en congresaccommodatie mogelijk. De maximale toegestane bouwhoogten varieert op de percelen van 6 meter tot 15 meter. Aan de randen langs de A7 en de N31 is in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit ook een minimale bouwhoogte van toepassing. In alle gevallen is een maximaal bebouwingspercentage van 70% van toepassing.

In een uitbouwzone langs de A7 is een afwijkingsmogelijkheid van toepassing om onder voorwaarden een uitbouw aan de gebouwen te realiseren.

De bedrijfswoningen in de bestemming zijn voorzien van een dienovereenkomstige aanduiding die is afgestemd op de huidige situatie.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

De stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen die primair een functie hebben voor de aan- en afvoer van (gemotoriseerd) verkeer zijn geregeld onder de bestemming "Verkeer".

De inrichting is hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van doorgaand verkeer. De overige straten die naast de verkeersfunctie in belangrijke mate een verblijfsfunctie herbergen zijn geregeld onder de bestemming "Verkeer - Verblijf". Dit is onder an-

dere van toepassing op het Ureterpsvallaat bij het bebouwingslint en bij het hotel.

Wonen - 1

De woningen in het bebouwingslint aan het Ureterpsvallaat betreffen allen vrijstaande woningen, die door middel van de bestemming "Wonen - 1" zijn geregeld. Het bestaande aantal woningen is als maximum vastgelegd. Op de percelen is werk aan huis en/of béd en brochje mogelijk in combinatie met het wonen. De woningen en de erfbouw (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woningen) dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 4 en 9 meter met een dakhelling tussen de 30 en de 60 graden. In de regels zijn ook maatvoeringen opgenomen waaraan de erfbouw op de woonpercelen moeten voldoen. In de bestemmingsplanregeling van deze bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor deze maatvoeringen.

Voor het gebied ter plaatse van het Ureterpsvallaat 7 tot en met 9 is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid van toepassing, waarmee dit woongebied en de omliggende groen, kantoor- en verkeersbestemmingen gewijzigd kunnen worden naar de bestemmingen "Kantoor" en "Groen".

Wonen - Werken

Ten noorden van het Adverium, langs de Heideanjer, bevinden zich enkele woonwerklocaties die door middel van de bestemming "Wonen - Werken" zijn bestemd. Hier is wonen in combinatie met kantoren mogelijk, en ter plekke van de aanduiding "maatschappelijk" ook in combinatie met medische voorzieningen. Minimaal 15 m² per bouwperceel dient als kantoor gebruikt te worden en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. De bebouwingsregeling is vergelijkbaar met de bebouwingsregeling in de bestemming "Wonen - 1", met het verschil dat in de bestemmingsplan "Wonen - Werken" ook in 3 bouwlagen (tot maximaal 10 meter hoogte) met een plat dak gebouwd kan worden.

Dubbelbestemming

Leiding - Water

De hoofdwaterleiding in het plangebied is onder een dubbelbestemming gebracht, met een bebouwingsvrije afstand van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Afwijkende werkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd op grond van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders.

Waarde - Archeologie

Deze bestemming is van toepassing voor de archeologisch waardevolle delen van het plangebied zoals genoemd in paragraaf 4.2. Hiervoor wordt een beschermende regeling geboden. Bij bepaalde werkzaamheden (waaronder bodemingrepen en ophogingen) die de archeologische waarden kunnen schaden, is een omgevingsvergunning vereist. Indien de bodemingreep een groter oppervlak beslaat dan 50 m² en/of dieper is dan 0,3 meter, dan is tevens archeologisch onderzoek vereist.

Algemene regels

Voor het gehele plangebied geldt een aantal algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn bepaalde gebruiksvormen uitgesloten omdat deze in strijd zijn met de *Wet ruimtelijke ordening*. Het betreft gebruik van de gronden in het plangebied voor onder andere prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen

(waaronder escortbedrijven) en het opslaan of storten van zaken als puin, vuil, afvalstoffen en onklare voer- en vaartuigen.

7. GRONDEXPLOITATIE / ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, zodat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op de geldende regelingen voor het plangebied. Ook de toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de geldende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd. Om deze redenen is geen exploitatieplan vastgesteld.

Ten principale verandert er thans niets aan de economische onderbouwing. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor het voorliggende bestemmingsplan niet relevant.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan biedt een actualiserende regeling voor een bestaand gebied. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan, perceelsgebonden van karakter en kleinschalig van aard. Het plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij maatschappelijke belangen geschaad kunnen worden.

Ook doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgelegde bestemmingsplan-procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop een ieder een zienswijze op het plan kenbaar kan maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Overleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, bood de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners. De overleg- en inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop, zijn in bijlage 3 opgenomen. De wijzigingen in het bestemmingsplan die hieruit voorkomen zijn in deze bijlage weergegeven.

Daarnaast is in het bestemmingsplan nog een aantal zaken ambtshalve aangepast. Naast enkele tekstuele correcties in de toelichting en de regels, betreft dit de volgende aspecten in de bestemmingsplanregeling:

- artikel 3.2.3.c, artikel 4.2.3.c, artikel 5.2.4.e, artikel 6.2.4.c, artikel 7.2.3.c, artikel 8.2.3.b, artikel 10.2.4.c en artikel 11.2.4.c. zijn zodanig aangepast dat reclamemasten hiervan worden uitgezonderd en dat alleen reclamezuilen met een maximale bouwhoogte van 3 meter worden toegestaan;
- artikel 3.3.1.e is aangevuld met de zin: "met uitzondering van reclamemasten";
- artikel 4.1 is aangevuld met de bepaling dat de gronden zijn bestemd voor "een groothandelsbedrijf in kantoordoeleinden";
- artikel 4.4. is aangevuld met de bepaling dat "het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel bij groothandelsbedrijven waarbij maximaal 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 100 m²";
- voor de percelen Ureterpvallaat 7, 8 en 9 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemmingen "Kantoor" en "Groen", overeenkomstig het geldende bestemmingsplan';
- de bestaande bedrijfswoningen op de Zonnedaauw 6 en 8 zijn bestemd als bedrijfswoning;
- voor de Lavendelheide 12 is de maximum bouwhoogte aangepast aan de vergunde situatie;
- het gebied van de dubbelbestemming voor archeologie is afgestemd op de FAMKE-advieskaart;
- het bouwvlak bij de woningen langs het Ureterpvallaat tussen 4 en 5 is (ten behoeve van cultuurhistorie) meer afgestemd op bestaande voorgevellijn.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op 11 juni 2013 gewijzigd vastgesteld. De raadsstukken zijn in bijlage 4 opgenomen. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

===