

Bestemmingsplan

Leeuwerikstraat e.o. te Drachten

Drachten | Smallingerland

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan

Leeuwerikstraat e.o. te Drachten

V A S T G E S T E L D

Inhoud

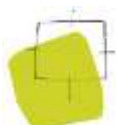
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

21 oktober 2014

Projectnummer 232.00.05.39.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Planologische randvoorwaarden	15
4.1	Bodem	15
4.2	Luchtkwaliteit	16
4.3	Water	17
4.4	Hinder van bedrijven	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Geluidhinder	19
4.7	Ecologie	20
4.8	Archeologie	24
4.9	Cultuurhistorie	25
5	Toelichting op de bestemmingen	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Plansystematiek	29
5.3	Bestemmingen	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan gaat om een herstructurering binnen Drachten Noord-Oost. Noord-Oost is een van de wat oudere woonwijken van Drachten. Zo voldoen veel woningen niet meer aan de eisen van de (toekomstige) bewoners. In de wijk vindt daarom herstructurering plaats. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor één van de deelprojecten in de wijk, de Leeuwerikstraat en omgeving.

Het plangebied is afgebeeld in figuur 1. Het plangebied grenst aan de Kievitstraat en de Leeuwerikstraat. De aanwezige rijenwoningen op dit gedeelte zullen worden gesloopt en vervangen. Op de vrijgekomen locatie en het achterliggende binnenterrein zullen nieuwe woningen gebouwd worden. De bestaande flats zullen blijven staan. Deze ontwikkeling past niet binnen het bestaande planologische kader zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Drachten Noord-Oost. Om de ontwikkeling desondanks mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied op de luchtfoto aangegeven. Op de kaart voorafgaand aan deze toelichting is de grens van het plangebied op een topografische kaart van de omgeving ingetekend.



Figuur 1. Ligging plangebied
(Bron: Bing Maps, 2012)

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 gaat in op de toekomstige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische beperkingen waar bij de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de bij het plan behorende planregels. Hoofdstuk 6 gaat in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Planbeschrijving

2

Noord-Oost is een van de wat oudere woonwijken van Drachten. Zo voldoen veel woningen niet meer aan de eisen van de (toekomstige) bewoners, laat de kwaliteit van het groen in de wijk en de toegankelijkheid ervan nogal te wensen over en kan de infrastructuur in de wijk wel een opknapbeurt gebruiken. Om ervoor te zorgen dat Noord-Oost een aantrekkelijke wijk blijft om te wonen, werken en te recreëren, is deze wijkvernieuwing nodig. Eén van de onderdelen van deze wijkvernieuwing is de herinrichting van het terrein tussen de Leeuwerikstraat, de Kievitstraat en de Lijsterstraat. In de huidige situatie staan er woningen, die zijn georiënteerd op de Leeuwerikstraat en bevindt zich aan de achterzijde van deze woningen een grasveldje.

De huidige stedenbouwkundige structuur van de wijk kenmerkt zich door een raster van straten met losse bebouwing, afgewisseld met buurten bestaande uit de naoorlogse strokenbouw. De huidige rijtjeswoningen binnen het plangebied worden gesloopt en vervangen door nieuwe rijwoningen, maar nu in een vrijere opzet; een hofstructuur rond een groene ruimte. In het gebied Drachten Noord-Oost wordt gewerkt aan de realisatie van een 'parkensnoer'. Dit is een zone die gebiedjes met parken, groen en water met elkaar verbindt. De groene ruimte die tussen de nieuw te bouwen woningen komt te liggen, maakt eveneens aansluiting met dit parkensnoer en vooral de groene ruimte aan de oostzijde (Oranjeterrein).

De oorspronkelijke rooilijnsituatie is geheel verlaten, maar de kopse woningen aan de Leeuwerikstraat zijn nog wel in lijn gebracht met de omgeving aan de noord- en zuidzijde.

Aan de zuidzijde vormt een nieuw blok tevens de wand naar de Kievitstraat en de groene zone, als verbinding tussen het sportveldcomplex bij het Singellandcollege aan de westzijde en het Oranjeterrein (speelvoorziening voor de oudere jeugd). Dit zuidelijke blok heeft daarbij een tweezijdige oriëntatie (naar de Kievitstraat en het middenterrein tussen de nieuwe woningen). Hierdoor komen de bergingen aan de noordzijde (hof) te liggen, maar deze aanbouwen maken onlosmakelijk deel uit van de architectuur van de hoofdmassa, aan de zuidzijde is alleen ruimte voor een bescheiden terrasgedeelte, maar wel op het zuiden gericht. Voor de overgang privé/openbaar is het van belang dat extra aandacht wordt geschonken aan de vormgeving van met name deze zuidrand. Parkeren vindt in de centrale (semi) openbare ruimte plaats



Figuur 2. Toekomstige inrichting plangebied
(Bron: gemeente Smalingerland)

In totaal zullen er 27 woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Voor de verschillende woningen is zowel een platte afdekking als een kap mogelijk. De bestaande flats aan de Lijsterstraat blijven staan. Wel wordt er voor voetgangers een verbinding gemaakt tussen de woonblokken door, waarmee een verbinding wordt gecreëerd met het nieuwe binnenterrein tussen de nieuwe woningen.

3.1

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Met deze structuurvisie gooit het rijk het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De ruimtelijke ordening komt zo dichterbij burgers en bedrijven. Doordat het Rijk meer overlaat aan gemeenten en provincies komen burgers en bedrijven centraal te staan.

Het rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

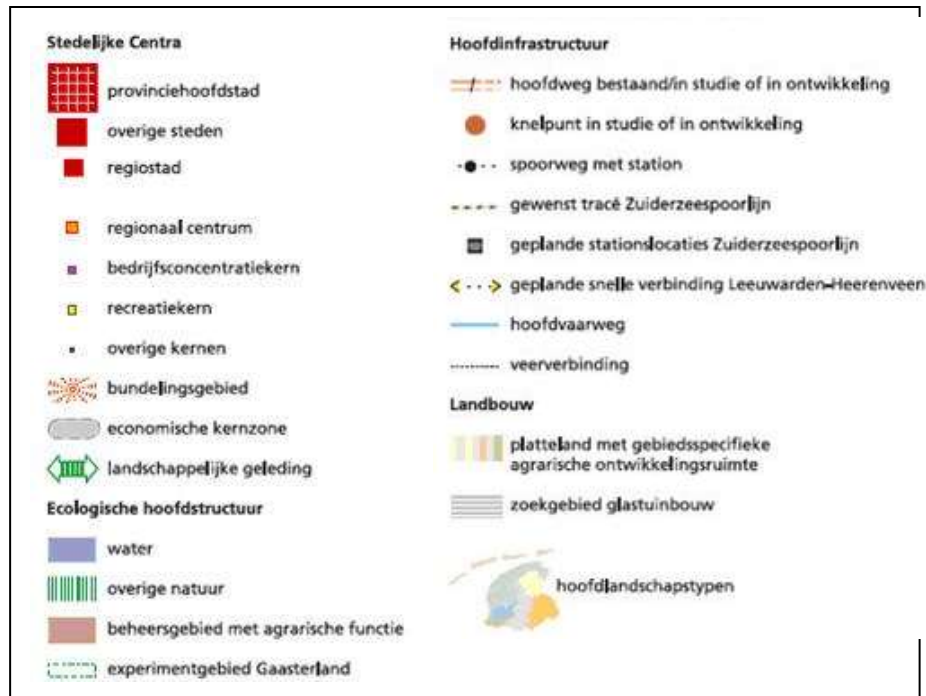
Om die doelen te bereiken, zijn dertien nationale belangen benoemd. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Geen van de nationale belangen speelt echter een rol bij het voorliggende bestemmingsplan. Het plan is daarmee niet in strijd met het rijksbeleid zoals dat is geformuleerd in de SVIR.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit van de Romte" door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Dit integraal-ruimtelijke beleidsplan heeft betrekking op de periode 2006 - 2016.



Figuur 3. Detail Streekplan Fryslân
(Bron: provincie Fryslân)

Uitgangspunt van de provincie voor hun ontwikkelingsgerichte tweeledige ruimtelijke beleid is "een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het in stand houden en verdere ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op die manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren. Er wordt ingezet op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat in alle ruimtelijke plannen expliciet aandacht moet worden besteed aan de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. De provincie streeft na waar mogelijk

zaken op lokaal niveau te regelen, maar waar dat nodig is het op provinciaal niveau op te pakken.

Steden

Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt gekozen voor concentratie van verstedelijking in stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied.

De verstedelijking dient geconcentreerd te worden in de stedelijke bundelingsgebieden, vooral in de economische kernzones (A7-zone en Westergozone), en hierbinnen ook bij voorkeur in de grotere kernen om corridorvorming te voorkomen. Door de provincie is een aantal stedelijke centra genoemd die samen het stedelijk netwerk van Fryslân vormen: Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. De stedelijke centra dienen elkaar onderling aan te vullen. Ze hebben een functie in het vestigen van (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid, het scheppen van een prettig woonklimaat en het bieden van voldoende voorzieningen.

Om de leefbaarheid in stedelijke centra te verhogen is variatie het devies op stedelijk en wijkniveau. Dit komt tot uitdrukking in:

- het streven naar een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling door een meer gevarieerd en gedifferentieerd woningaanbod (voornamelijk ook aanbod in het hogere segment creëren);
- het bijdragen aan een structureel lagere werkloosheid en een hoog voorzieningenniveau door een ruimtelijke concentratie hiervan;
- voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid op alle niveaus, vooral verbeteren van de kennisinfrastructuur zodat afgestudeerden kunnen worden gebonden aan de stad;
- het vergemakkelijken van de combinatie arbeid en zorgtaken.

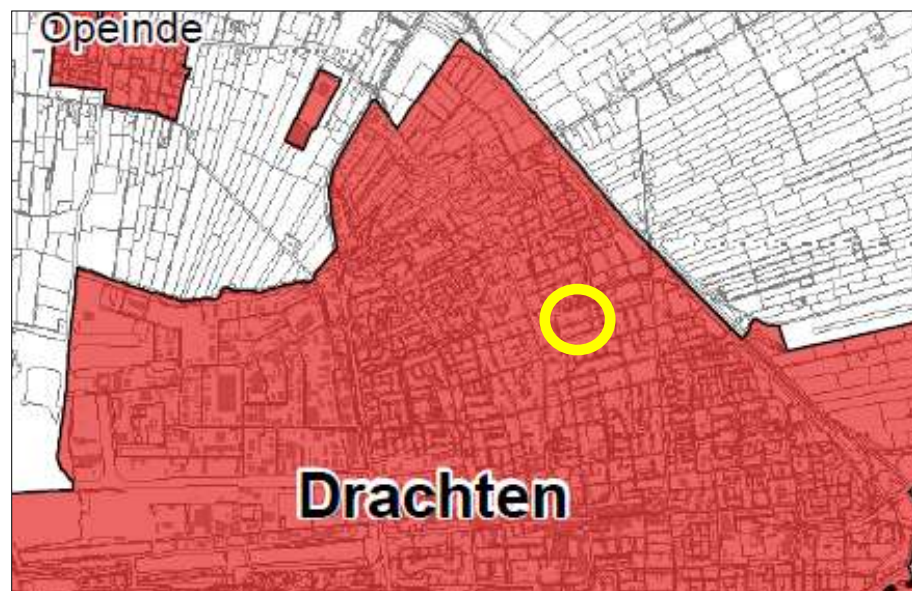
Bovendien biedt het mogelijk op termijn beperkte ruimte voor binnenstedelijke woningbouw, passend binnen de doelstelling van het streekplan. Volgens het streekplan dient een concentratie van woningbouw in de stedelijke bundelingsgebieden plaats te vinden. Dit betreft zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningbouwopgave. De grote kernen in de bundelingsgebieden vervullen kwantitatief gezien de grootste opgave. Om het ruimtebeslag van nieuwe woningen te beperken, dient zo veel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied gebouwd te worden, rekening houdend met de plaatselijke ruimtelijke kwaliteiten en milieukwaliteiten.

De herontwikkeling van het gedeelte rondom de Leeuwerikstraat vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied en zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van het woningaanbod. De voorgenomen ontwikkeling past goed in de visie van de provincie Fryslân.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Door middel van deze verordening vindt de vertaalslag plaats van het beleid zoals dat is opgenomen in het Streekplan Fryslân 2007, die nu de status van structuurvisie heeft, naar algemeen geldende regels.

In de Verordening Romte Fryslân wordt uitgegaan van bundeling van stedelijke functies. Om te voorkomen dat in het landelijk gebied verdere verstedelijking plaatsvindt, worden stedelijke functies geconcentreerd in het bestaand stedelijk gebied. De voorkeur gaat steeds uit naar herstructurering, transformatie of intensivering voordat gekeken wordt naar uitbreidingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende plan betreft een herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit hiermee goed aan op het gewenste beleid van de provincie Fryslân.



Figuur 4. Bestaand stedelijk gebied
(Bron: Verordening Romte Fryslân)

Op basis van de verordening is de bouw van nieuwe woningen toegestaan wanneer de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Op het gemeentelijke woonplan wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.3

Gemeentelijk beleid

Woonplan Nieuwe Stijl

De gemeente Smallingerland heeft haar woningbouwambities geformuleerd in het Woonplan Nieuwe Stijl (2011). De gemeente heeft geconstateerd dat het

woonprogramma groter was dan de woningbehoefte. Het aanbod was te groot ten opzichte van de vraag. Een te groot aanbod brengt veel risico's met zich mee: plannen gaan elkaar beconcurreren, nieuwe woningen worden niet meer gekocht/verkocht, nieuwe woonwijken worden niet afgerond, de verkoopbaarheid van de bestaande woningvoorraad neemt af en de verhuurbaarheid van corporatiewoningen komt onder druk te staan met mogelijk leegstand en verpaupering tot gevolg. Vanwege deze risico's vindt de gemeente het noodzakelijk om het woonprogramma in omvang terug te brengen en keuzes te maken. Bij de actualisatie van het woonprogramma in 2009 is daarom al besloten om de planning van 500 woningen in gemeentelijke plannen te temporiseren. Zowel met corporaties als met ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt om vraag en aanbod beter in balans te brengen en waar mogelijk te sturen op het programma.

De inzet van het woonplan blijft, net als in de voorgaande periode, gericht op de kwaliteitsslag van de bestaande woningvoorraad in de naoorlogse wijken (de wijkvernieuwingen in De Bouwen en Noord-Oost), de inbreidingen in het bestaand stedelijk gebied, de forse revitalisatie van het Centrum (Raadhuisplein) en de aanleg van nieuwbouwwijken als Drachtstervaart, Vrijburgh en Maartenswouden. In de dorpen wordt naar verwachting gestart met de uitvoering van de plannen Drachtstercompagnie en Houtgehage. De herstructurering van het onderhavige gebied is in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), 2013

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Smallingerland is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan' (GVVP) dat op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. 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 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 Leeuwerikstraat is als erftoegangsweg aangemerkt in het GVVP.

Welstand

In aanvulling op de welstandsnota uit 2004 zijn er voor het voorliggende plan nieuwe welstandscriteria opgesteld in de notitie 'Welstandscriteria Noord Oost, onderdeel 8. Lijsterstraat/Leeuwerikstraat' (november 2012). Hierin is toegelicht op welke wijze de ontwikkeling past binnen het grotere geheel van de herstructurering van Drachten Noord-Oost.

Geldende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan Drachten Noord-Oost. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 juni 2010. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Wonen' (de rijenwoningen aan de Leeuwerikstraat), 'Wonen - Woongebouw' (de flats aan de Lijsterstraat) en als 'Groen' (het binnenterrein achter de woningen aan de Leeuwerikstraat, het Van Haersmaplein en de Lijsterstraat). De realisatie van de nieuwe woningen past niet binnen de bestemming groen en ook zijn de nieuwe woningen op een andere locatie geprojecteerd dan in het bestaande bouwvlak. Om de ontwikkeling desondanks planologisch mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Partiële herziening Wonen - werken en Werk aan huis, 2013

Op 1 oktober 2013 heeft de gemeente een partiële herziening vastgesteld ten aanzien van wonen - werken en werk aan huis. Deze partiële herziening is van toepassing op een groot aantal bestemmingsplannen in de gemeente. De regeling is bedoeld om de verhuurbaarheid en/of verkoopbaarheid van woon-werkkavels te verbeteren en om mogelijke leegstand te voorkomen.

WONEN - WERKEN

Werk is een speerpunt uit het collegeprogramma 2010-2014. Verschillende bestemmingsplannen bieden ruimte aan woon-werk locaties. Er is echter een mismatch tussen enerzijds de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden en anderzijds de behoefte uit de markt, hetgeen blijkt uit de slechte verkoopbaarheid van deze kavels. De verkoopbaarheid zou verbeteren als er op deze locaties ook uitsluitend gewoond mag worden, zonder de verplichte combinatie met 'werk'. De partiële herziening past de woon-werkregeling aan in die zin dat uitsluitend wonen ook toegestaan wordt.

WERK AAN HUIS

De werk-aan-huis regeling behoefde actualisatie. Er bestond geen regeling voor webwinkels. Dit is nu opgenomen in de werk-aan-huisregeling. Hierin is ook een aanvulling opgenomen dat de hoofdbewoner het beroep aan huis uitoefent en dat hij bij recht geen personeel in dienst mag hebben. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het in dienst hebben van personeel, onder voorwaarde dat de activiteiten geen onevenredige belastende invloed op de woonomgeving hebben.

Conclusie

Uit de beschrijving van het gemeentelijk beleid blijkt dat het planvoornemen, met uitzondering van het geldende bestemmingsplan, past binnen het geldend kader.

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Bodem

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

KADER

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming worden voorkomen.

De gemeente Smallingerland heeft in 1999 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren voeren voor een deel van het projectgebied "Leeuwerikstraat - Lijsterstraat" ("Verkennend bodemonderzoek op het perceel gelegen tussen de Leeuwerikstraat en de Lijsterstraat te Drachten" - Milfac BV Milieu Advisering, 1999). Daarbij is de kwaliteit van de grond en het grondwater op het onbebouwde binnenterrein onderzocht. Conclusie van het onderzoek is dat het terrein milieukundig gezien als "onverdacht" kan worden beschouwd. De grond ter plaatse van de bestaande woningen kan niet onderzocht worden voordat de betreffende woningen zijn gesloopt. Na de sloop en voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, moet bodemonderzoek gedaan worden.

ONDERZOEK

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaarten (BKK), is de bodemkwaliteit van de locatie als achtergrondwaarde (schone grond) beoordeeld. Vervolgens is er op grond van een historische bodemtoets geen sprake van een verdachte locatie. Daarom kan voor het realiseren van de nieuwbouw van woningen een vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Luchtkwaliteit

De wetgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De normstelling die daarop is gebaseerd, is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma- aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, of;
- een project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging, of;
- een project is opgenomen in het NSL.

In het kader van het bestemmingsplan Drachten Noordoost, waarbinnen ook het plangebied ligt, heeft een onderzoek naar de luchtkwaliteit plaatsgevonden. Door middel van het luchtkwaliteitsonderzoek is een toetsing uitgevoerd aan de luchtkwaliteitseisen. Uit het onderzoek kan worden opgemaakt dat in de noordelijke regio's (waaronder ook de gemeente Smallingerland) de achtergrondconcentraties laag zijn en er geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden. Ook zijn door middel van het CAR-II rekenmodel luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor de stoffen PM₁₀ en NO₂ tot en met het jaar 2020. Uit de uitgevoerde berekening kan worden geconcludeerd dat voor de meest ongunstige toetsingspunten op grond van de Wet luchtkwaliteit geen overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarden.

Ten slotte kan er in het kader van 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.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering geeft.

CONCLUSIE

4.3

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

KADER

Het voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân in het kader van de watertoets. Het Wetterskip heeft gereageerd met een wateradvies per brief (d.d. 11 november 2013). De hoofdpunten worden in het navolgende beschreven. De brief is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting.

ONDERZOEK

Wetterskip Fryslân is onder andere verantwoordelijk voor schouwwateren en overige wateren in stedelijk gebied. Deze wateren moeten vanaf openbaar terrein machinaal bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Het Wetterskip adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding wordt een drooglegging van 0,70 m geadviseerd. Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van +1,10 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +2,10 m NAP en de 1,90 NAP.

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater of naar het riool wanneer u de verharding afkoppelt. Hierdoor belast het oppervlaktewater extra. Om overlast te voorkomen moet de initiatiefnemer de toename aan verhard oppervlak compenseren. Uitgangspunt bij de compensatie is de trits vasthouden -

bergen - afvoeren, waarbij de toe te passen vorm van compensatie onder meer afhankelijk is van de bodemopbouw, hoogteligging en grondwatersituatie in het gebied. Het voorliggende plan maakt deel uit van een groter herstructureeringsgebied in Drachten Noord-Oost. In het kader van de herstructurering wordt rekening gehouden met de compensatie van de toename van de verharding. Het verhard oppervlak watert via een gescheiden rioolstelsel af op de bestaande waterstructuur in het gebied. De bestaande waterstructuur wordt voldoende uitgebreid. Hiermee wordt voldaan aan de compensatie van de toename van verhard oppervlak.

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van het voorliggende bouwplan kan het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak, onder voorwaarden geloosd worden op het oppervlaktewater. Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.4

Hinder van bedrijven

KADER 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 Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

De herstructurering vindt plaats te midden van een woonwijk. De omliggende bebouwing bestaat dan ook met name uit woningen. Naast woningen komt er nog een tweetal scholen voor in de omgeving van het plangebied, namelijk aan de Torenstraat 28 en aan de Van Haersmasingel 37. Voor scholen geldt op basis van 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter vanwege het aspect geluid. De afstand van de schoolterreinen tot aan de nieuwe woningen bedraagt meer dan 30 meter, namelijk circa 60 meter tot aan de grens van de nieuwe woonpercelen. Er is daarom geen sprake van hindersituaties tussen de woningen en de scholen. Beide functies leiden niet tot een beperking in elkaars mogelijkheden.

ONDERZOEK

Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger, door het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

KADER

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

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. In bijlage is het resultaat van de digitale veiligheidstoets opgenomen.

ONDERZOEK

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

KADER

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

- ONDERZOEK De nieuw te realiseren woningen aan de Leeuwerikstraat liggen in een gebied waar de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. De Leeuwerikstraat, de Kievitstraat, de Lijsterstraat en het Van Haersmaplein hebben daarom allemaal geen zone. De verkeersintensiteiten op de wegen zijn bovendien niet dusdanig hoog dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek aan de orde is. Wegen die wel een zone hebben omdat er een hogere maximumsnelheid geldt, zoals de Stationsweg en de Noorderdwarsvaart, liggen op meer dan 200 meter van het plangebied. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.
- CONCLUSIE Geconcludeerd mag worden dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet wordt belemmerd als gevolg van onaanvaardbare geluidhinder.

4.7

Ecologie

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te beoordelen of de geplande ontwikkelingen effecten zullen hebben op natuurwaarden. Relevante regelgeving op dit gebied zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur.

In 2005 is door BügelHajema Adviseurs in het kader van het bestemmingsplan Vogelweide en Leeuwerikstraat-Lijsterstraat een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in eventuele negatieve effecten op natuurwaarden in het betreffende plangebied (Advies Flora- en faunawet Vogelweide en Leeuwerikstraat-Lijsterstraat Drachten). Aansluitend is in een deel van het toenmalige plangebied aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd (Notitie sloop en nieuwbouw Leeuwerikstraat-Lijsterstraat en Leeuwerikstraat-Houtlaan te Drachten 2006). Zowel het natuurwaardenonderzoek als het aanvullend vleermuisonderzoek waren gericht op een groter gebied dan het huidige plangebied.

Sinds 2005 is de natuurwetgeving op enkele punten gewijzigd. Bovendien geldt voor streng beschermde soorten een 'houdbaarheidsperiode' van drie jaar. Deze periode is inmiddels verstreken. Om deze redenen is besloten om in het kader van het onderhavige bestemmingsplan een actualiserend onderzoek uit te voeren. Het plangebied is daartoe op 27 november 2012 voor een verkenning bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Vervolgens is het plangebied in de periode mei tot en met september 2013 vijfmaal bezocht voor aanvullend veldonderzoek ten aanzien van huismus en vleermuizen. De bevindingen zijn gerapporteerd in Advies Natuurwaarden Leeuwerikstraat e.o. Drachten (BügelHajema Adviseurs, 2013). Hieronder wordt een samenvatting met de conclusies weergegeven.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, net ten noordoosten van het centrum van Drachten. Het gebied dat onderzocht is, bestaat uit 18 eengezinswoningen in twee woonblokken aan de Leeuwerikstraat en de daarbij behorende tuinen en schuren en een verruigd terrein. Aan de straatzijde staan acht essen. De voor- en achtertuinen bevatten opgaande begroeiing en planten als gevlekt longkruid, klimop en braam. Aan de zuidzijde van het gebied ligt een deels met hout beschoeide sloot. De oevers zijn steil en onlangs geschoond waardoor deze weinig tot geen oeverbeplanting bevat. Tevens is een relatief groot aantal eenden aanwezig die een negatief effect hebben op de waterkwaliteit. Het terrein ten westen van de achtertuinen bestaat uit een verruigd graslandperceel met soorten als kweek en pitrus.

TERREINOMSTANDIGHEDEN
HUIDIGE SITUATIE

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.



Figuur 5. Impressie van het onderzoeksgebied: watergang met eenden (linksboven), zuidelijke huizenblok (rechtsboven), noordelijke huizenblok (linksonder) en huismussen in achtertuin noordelijk huizenblok (rechtsonder)

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR	<p>De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur is uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân.</p>
INVENTARISATIE	<p>Het onderzoeksgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De meest nabijgelegen gebieden die worden beschermd middels de Natuurbeschermingswet 1998 betreffen de Natura 2000-gebieden Wijnjeterper Schar en Alde Feanen, die zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 6 en 8 kilometer. Op ongeveer 4 kilometer ten zuiden van het onderzoeksgebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier het bosgebied Bovenveld, nabij Beetsterzwaag. Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met beschermde natuurgebieden.</p>
TOETSING	<p>Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aangetroffen waarden van het plangebied en de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het de Verordening Romte Fryslân.</p>
FLORA- EN FAUNAWET	<p>Soortbescherming</p> <p>Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.</p> <p>Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.</p>
INVENTARISATIE	<p>Op basis van verspreidingsgegevens blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied, naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen.</p> <p>Op basis van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het onderzoeks-</p>

gebied worden enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen), streng beschermde vleermuizen en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het onderzoeksgebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Op basis van de verspreidingsgegevens en de aanwezige terreinkenmerken worden beschermde soorten van de overige soortgroepen niet in het onderzoeksgebied verwacht.

Vleermuizen

In 2013 is aanvullend veldonderzoek ten aanzien van vleermuizen uitgevoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in het zuidelijke woonblok een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis en een verblijfplaats van laatvlieger aanwezig zijn. Het gaat hierbij om solitaire mannetjes.

Vogels

Het onderzoeksgebied, en dan met name de opgaande begroeiing, biedt geschikte nestgelegenheid voor soorten als merel, zanglijster, tjiftjaf en houtduif. Het gaat hierbij om vogelsoorten waarvan de nestplaats alleen beschermd is tijdens het broedseizoen. Ten aanzien van de aanwezigheid van vogels waarvan de nesten in tegenstelling tot voorgaande vogelsoorten jaarrond beschermd zijn is in 2013 aanvullend veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek blijkt dat in het plangebied geen jaarrond beschermde nestplaatsen aanwezig zijn. Direct ten noorden van het plangebied zijn in de woonblokken, aan onder meer het Van Haersmaplein, wel nestplaatsen van huismussen onder pannendaken aangetroffen.

Wanneer bij de planning en het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, kunnen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van vogelnesten worden voorkomen. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing. Door de sloop van het zuidelijke woonblok gaat een verblijfplaats van een solitair mannetje gewone dwergvleermuis en een verblijfplaats van een solitair mannetje laatvlieger verloren. Deze verblijfplaatsen zijn op basis van de Flora- en faunawet het gehele jaarrond beschermd. Bij een onzorgvuldige sloop kunnen tevens dieren worden verwond of gedood. Hierdoor dient voor de sloop een ontheffing van de Flora- en faunawet verkregen te worden.

TOETSING

Conclusie

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat er voor deze activiteit geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

Door de sloop van de bebouwing gaan verblijfplaatsen van laatvlieger en gewone dwergvleermuis verloren. Voor de sloop van de bebouwing dient daarvoor een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden verkregen. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat een dergelijke ontheffing

verkregen kan worden. Woningcorporatie Accolade heeft namelijk verschillende gebouwen in de directe omgeving in eigendom alwaar alternatieve voorzieningen kunnen worden getroffen. Daarnaast kan bij de planning voldoende rekening worden gehouden met kwetsbare perioden. Gezien de aangetroffen verblijfsfuncties kan dan ook gesteld worden dat de staat van instandhouding van de betreffende soorten ter plaatse niet negatief wordt beïnvloed. De te nemen maatregelen zullen in een ecologisch activiteitenplan worden verwoord en in het kader van een ontheffingsaanvraag artikel 75 van Flora- en faunawet aan de Dienst Regeling van het ministerie van Economische Zaken worden voorgelegd ter beoordeling.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Archeologie

KADER Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

ONDERZOEK Om na te gaan of er door de bouw van de nieuwe woningen archeologische waarden zullen worden geschaad, heeft er een archeologisch onderzoek in het plangebied plaatsgevonden. Dit onderzoek betreft 'Onderzoeksgebieden 3, 4, 5, 7, 8, 9 en 10 in plangebied wijk Noord-Oost te Drachten, gemeente Smalingerland, Archeologische vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek' (RAAP-Notitie 1415, 2005).

Uit het onderzoek blijkt dat voor een deel in en voor een deel in de directe nabijheid van het plangebied een 'met veen gevulde pleistocene depressie' aanwezig is. Het beleid van de provincie is om binnen elke km² (indien aanwezig) één van dergelijke depressies te behouden in verband met toekomstig paleobotanisch onderzoek. Aangezien er binnen een straal van 1 km geen andere met veen gevulde pleistocene depressies bekend zijn, wordt aangeraden deze pingoruïne te beschermen door deze door middel van planin- of aanpassing te vrijwaren van bodemingrepen. Het te behouden gedeelte van de pingoruïne is weergegeven in figuur 6 en ligt buiten de begrenzing van het plangebied.



Figuur 6. Kaart archeologisch onderzoek
(Bron: RAAP)

Voor het overige deel van het onderzoeksgebied geldt dat op grond van de diepe bodemverstoring en het ontbreken van archeologische indicatoren er geen noodzaak is voor een vervolgonderzoek.

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.9

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop

KADER

met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

De provincie Fryslân heeft de Cultuurhistorische Waardenkaart ontwikkeld, waarop voor het hele grondgebied van de provincie belangrijke cultuurhistorische waarden staan weergegeven. In onderstaande figuur is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Hieruit blijkt dat de bebouwing in het plangebied is gecategoriseerd als 'wederopbouw wijken' uit de jaren '30-'50 en de jaren '60-'70.



Figuur 7. Fragment van de Cultuur-historische kaart (Provincie Fryslân)

De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. De wederopbouw is groot qua omvang en spreiding, en complex qua ontwerp kwaliteit, cultuurhistorisch belang en waardering. Zij heeft een nadrukkelijke weerslag gehad in de ruimtelijke context en is dan ook belangrijk voor de ontwikkeling van de grotere woonkernen in Fryslân.

De aanwezige bebouwing verkeert echter niet meer in een goede staat en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen zullen gesloopt worden en er zullen nieuwe woningen voor in de plaats gebouwd worden. Onder de te slopen bebouwing bevindt zich geen monumentale bebouwing. In de nieuwe opzet van de wijk, is de oorspronkelijke structuur als uitgangspunt gebruikt. Deze structuur wordt verder versterkt door de orthogonale lanen-

structuur van de wijk te verstevigen. Het voorliggende plan is een uitwerking van de overkoepelende visie voor de wijk Noord-Oost. Door de ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden geschaad.

Gelet op het voorgaande past dit plan in het beleid met betrekking tot het behoud van cultuurhistorische waarden.

CONCLUSIE

Toelichting op de bestemmingen

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de planregels. Allereerst zal kort worden ingegaan op de plansystematiek die door de gemeente wordt gehanteerd. Daarna komen de verschillende bestemmingen, die op de verbeelding en in de planregels voorkomen, aan bod. Ten slotte wordt kort ingegaan op het gemeentelijk beleid betreffende de handhaving van de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

Het plan is zodanig opgesteld dat op de kaart en in de planregels voldoende flexibiliteit wordt geboden voor de eigenlijke ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is aangesloten op de systematiek van de gemeente. De kaart en de planregels van de nog te actualiseren bestemmingsplannen voor Drachten en voor de dorpen zijn op eenzelfde wijze ingericht. De lappendeken aan bestemmingsplannen en de verscheidenheid aan planregels die er nu is, verdwijnt daardoor.

5.2

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de planregels en de planverbeelding heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). 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 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-dubbeltelregel.
- Algemene gebruiksregels.
- Algemene afwijkingsregels.
- Algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregels:

- Overgangsrecht.
- Slotregel.

Inrichting bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn als volgt ingericht:

1. Bestemmingsomschrijving.
2. Bouwregels.
3. Afwijken van de bouwregels (in een aantal bestemmingen).
4. Specifieke gebruiksregels (in een aantal bestemmingen).
5. Afwijken van de specifieke gebruiksregels (in een aantal bestemmingen).

Bestemmingsomschrijving

In de planregels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

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.

Erf- en terreinafscheidingen

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

Criteria bij afwijken of wijziging

Bij de afwijkingen bij omgevingsvergunning 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.

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 bestemmingsregels opgenomen.

Dit geldt ook voor de afwijkingen bij omgevingsvergunning en de wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen en, voor zover nodig, als specifieke regel in de desbetreffende bestemmingsregels.

Overgangs- en slotregels

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

5.3

Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt herontwikkeling mogelijk van een woongebied aan de Leeuwerikstraat en de Kievitstraat. Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

- Groen.
- Verkeer - Verblijf.
- Wonen - 3.
- Wonen - Woongebouw.

Groen

De stroken langs de Kievitstraat en de Leeuwerikstraat hebben een bestemming 'Groen' gekregen. Voor het gedeelte langs de Kievitstraat geldt dat hier ook een aanduiding "water" op ligt. Deze gronden moeten voor 90% worden ingericht voor water. Deze strook maakt deel uit van het parkensnoer dat door de gehele wijk Noord-Oost wordt gerealiseerd.

Verkeer - Verblijf

Het binnenterrein tussen de nieuwe rijenwoningen, heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Dit gebied dient voor de ontsluiting van de woningen en biedt ruimte voor parkeren. Voor het overige wordt het terrein ingericht als een groengebied.

Wonen - 3

De bestemming 'Wonen - 3' is gericht op wonen in rijenwoningen, eventueel in combinatie met werk aan huis of een béd en brochje. Zowel hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd (met uitzondering van vergunningsvrije aan- en

uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Daarnaast mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”. De maatvoering van de hoofdgebouwen is opgenomen in de regels. Alle gebouwen kunnen plat afgedekt worden of met een kap worden gerealiseerd. Het maximaal toegestane aantal wooneenheden is vastgelegd op de verbeelding.

Wonen - Woongebouw

De bestemming ‘Wonen - Woongebouw’ is gericht op wonen in een woongebouw, eventueel in combinatie met werk aan huis. Woongebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maatvoering van het woongebouw is opgenomen op de verbeelding. In de bestemming komt de aanduiding “pad” voor. Op deze locatie zal een voetpad worden gerealiseerd.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen van de woningcorporatie Accolade om op het terrein tussen de Leeuwe-rikstraat, de Kievitstraat en de Lijsterstraat te Drachten de bestaande woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De kosten voor de bouw van de woningen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Door middel van de leges die door de initiatiefnemer worden betaald, wordt voorzien in de kosten van het bestemmingsplan. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Het bouwplan betreft een ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruim-telijke ordening. In dit kader moet op grond van artikel 6.12 Wro de gemeen-teraad een exploitatieplan vaststellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over met het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een realisatieover-eenkomst gesloten waarin ook het kostenverhaal is geregeld.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestem-mingsplan bestaat de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omge-ving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De moge-lijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De afspraken hieromtrent zijn opgenomen in de realisatieovereenkomst.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan econo-misch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anders-zins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voor-liggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toe-gestuurd aan de overlegpartners. Tevens heeft het plan ter inzage gelegen en

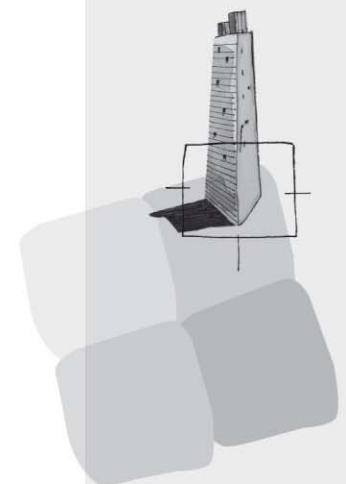
heeft er op 2 oktober 2013 een inloopavond plaatsgevonden. De binnengekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in een afzonderlijke inspraaknota. Deze nota is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw mr. drs. A. Hiemstra

Projectnummer
232.00.05.39.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort