

Bestemmingsplan Maartenswouden

Drachten | Smallingerland

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Maartenswouden

V A S T G E S T E L D

Inhoud

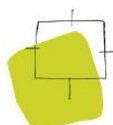
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

3 maart 2015

Projectnummer 232.00.05.41.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Streekplan Fryslân 2007	10
3.2.2	Verordening Romte Fryslân	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Beeldkwaliteitsplan Maartenswouden	12
3.3.2	Woonplan nieuwe stijl 2013-2019	13
3.3.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, 2013	13
3.3.4	Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2013	15
3.3.5	Duurzaam bouwen	15
3.3.6	Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis	15
4	Planologische randvoorwaarden	17
4.1	Hinder van bedrijven	17
4.2	Cultuurhistorie	18
4.3	Archeologie	18
4.4	Bodem	20
4.5	Ecologie	21
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Geluidhinder	26
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Water	27
4.10	Hoogspanningsverbinding	28
5	Juridische toelichting	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Plansystematiek	29
5.3	Bestemmingen	31

6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het gebied Maartenswouden in Drachten. Met dit bestemmingsplan worden de nu geldende (verouderde) planologische regelingen integraal herzien. De regeling is in lijn gebracht met de overige bestemmingsplannen in de gemeente.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt planologisch gezien de bestaande situatie opnieuw vastgelegd. Het plan voorziet niet in (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is geactualiseerd zodat het aansluit bij de geldende wet- en regelgeving.

1.2

Begrenzing plangebied

Het plangebied Maartenswouden ligt in het zuiden van Drachten en wordt begrensd door de snelweg A7 aan de zuidzijde, de Zuiderhogeweg aan de oostzijde, de Overstesingel aan de noordzijde en de Oude Slingeweg aan de westzijde. Het plangebied is globaal aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Google Maps, 2013)

1.3

Geldend bestemmingsplan

Door het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende bestemmings- en wijzigingsplannen herzien:

- Bestemmingsplan Maartenswouden.
- Bestemmingsplan Maartenswouden, 1^e herziening (art. 30 WRO).
- Bestemmingsplan Maartenswouden, 2^e herziening.
- Toepassing wijzigingsbevoegdheid maart 2008.
- Toepassing wijzigingsbevoegdheid juni 2012.

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 situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid voor verschillende overheidsniveaus beschreven.

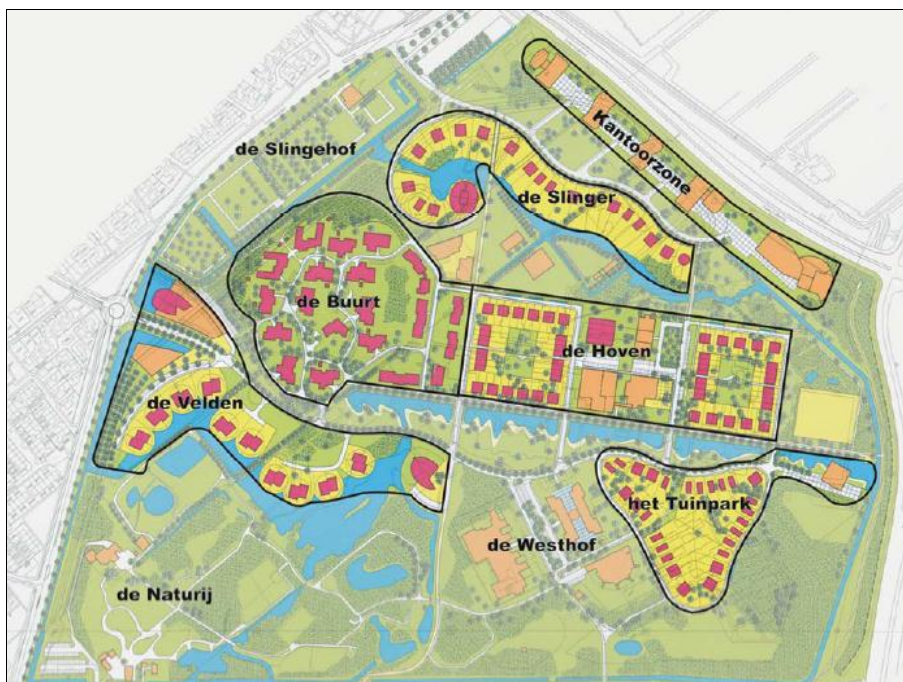
In hoofdstuk 4 komen de planologische randvoorwaarden, oftewel de relevante milieu- en omgevingsaspecten waar in het bestemmingsplan aandacht aan besteed moet worden, aan bod. Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting bij het plan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Huidige situatie

2

Maartenswouden is een wijk in het zuiden van Drachten en ligt ingeklemd tussen de A7 aan de zuidzijde, de Zuiderhogeweg aan de oostzijde, de Overstesingel aan de noordzijde en de Oude Slingeweg aan de westzijde. Het terrein is lange tijd een vrij afgesloten gebied geweest dat was ingericht met een groot aantal woningen en voorzieningen voor personen met een verstandelijke beperking. Sinds een aantal jaren is het karakter van het gebied echter veranderd door ook reguliere woningbouw mogelijk te maken. Hierdoor is een mix tussen maatschappelijke functies en woonfuncties ontstaan.

In figuur 2 is de indeling van de wijk weergegeven. Op een aantal specifieke punten wijkt de beoogde situatie af van het kaartbeeld, maar de indeling in de verschillende buurten sluit wel aan bij de feitelijke situatie.



Figuur 2. Stedenbouwkundig ontwerp met deelgebieden
(Bron: bestemmingsplan Maartenswouden 2006)

De hoofdontsluiting in het plangebied is de straat De Lanen, die met een rotonde aantakt op de Overstesingel aan de noordkant van het plangebied. Aan beide zijden van de entree is een gebouw beoogd. Het gebouw ten oosten van de entree is reeds gerealiseerd. Dit is een woongebouw met op de begane grond ruimte voor een maatschappelijke functie. Ook aan de westzijde van de entree is een gebouw met een maatschappelijke functie beoogd. Hiervoor is echter nog geen concrete invulling en met de bouw ervan is dan ook nog niet begonnen.

De Lanen loopt door het centrale gebied met veel groen en water en zorgt voor de ontsluiting van de verschillende woongebieden en maatschappelijke functies. Ten oosten van de Lanen bevinden zich de woningen van Talant voor begeleid wonen van personen met een beperking. Deze bevinden zich in het deelgebied 'De Buurt'. Aansluitend bevinden zich drie 'hoven', waarvan de middelste ook geheel in gebruik is voor voorzieningen van Talant, zoals een zwembad, multifunctioneel centrum, hoofdgebouw en restaurant. Daaraan grenzend is er een gebouw voor dagbesteding en een kwekerij met tuincentrum en theetuin waar cliënten van Talant werken. De overige beide hoven zijn reguliere woongebieden met daarin centraal een groene ruimte. Aan de westzijde van De Lanen bevinden zich twee-onder-één-kapwoningen die aan het water staan. Ten zuiden van de twee-onder-één-kapwoningen is een onderwijsinstelling voor kinderen met een beperking. In het zuidelijkste deel van het plangebied zullen ook woningen worden gerealiseerd. Aan de bouw van deze woningen is nog niet begonnen.

In het oosten van het plangebied is een tweede ontsluiting, De Landerijen. Ook deze is bereikbaar vanaf de Overstesingel. Dit gebied zal in de toekomst nog verder ontwikkeld worden. Aan de oostzijde van De Landerijen is een kantoorzone beoogd. Het plan biedt de mogelijkheid om in de zone grenzend aan de Zuiderhogeweg maximaal 18.000 m² b.v.o. kantoren en maximaal 10.000 m² b.v.o. hotel met congres- en/of niet-medische zorgfaciliteiten te realiseren. Aan het eind van de nieuwe centrale ontsluitingsweg is voorts een klein gebouw voor kantoren (maximaal 1.800 m²) of voor maatschappelijke doeleinden gesitueerd. Aan de noordzijde van De Landerijen bevindt zich de locatie van Verslavingszorg Noord-Nederland.

Aan de westzijde van De Landerijen zullen woningen gerealiseerd worden in het bebouwingscluster 'De Slinger'. Dit zijn grotere, vrijstaande woningen. Het noordelijke deel hiervan is reeds gerealiseerd. Met de bouw van de meer zuidelijk gelegen woningen is nog niet begonnen. Dit is momenteel nog een groengebied.

Het westelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit kinderboerderij en natuurcentrum De Naturij, waarvan de hoofdingang met bijbehorende parkeergelegenheid zich aan de zijde van de Overstesingel en de Oude Slingeweg is.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren, zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en in krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.1.2

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wro biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte, is op 30 december 2011 in werking getreden, met uitzondering van enkele onderdelen.

De AMvB ruimte staat niet in de weg aan het voorliggende bestemmingsplan. Voor het overige zijn, op grond van het Barro, geen nationale belangen gemoeid met het voorliggende bestemmingsplan.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

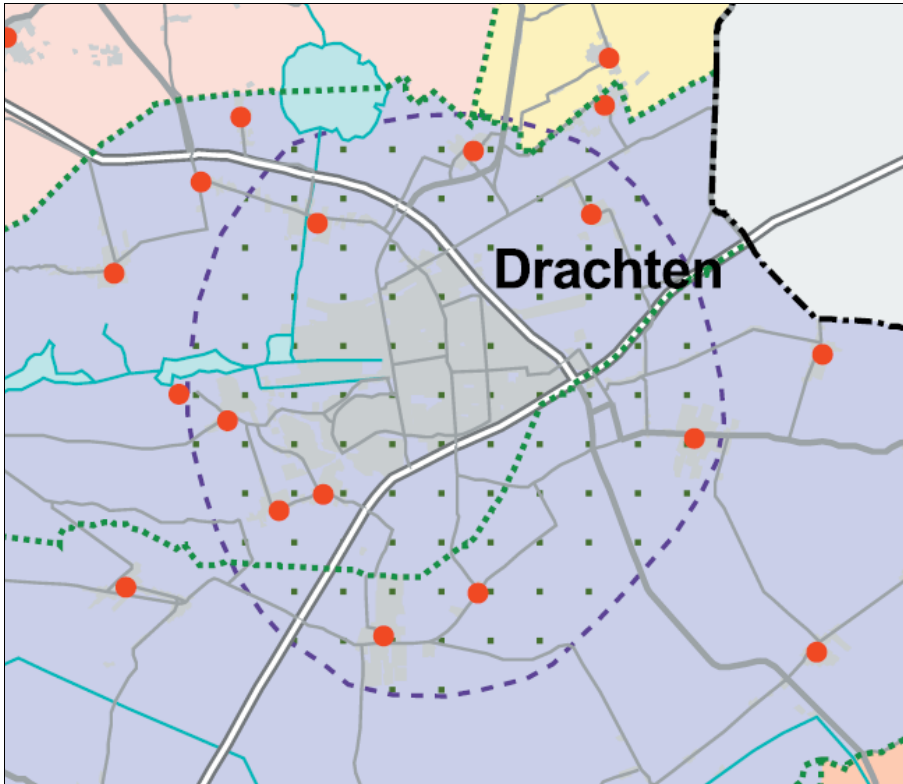
Streekplan Fryslân 2007

De provinciale kaders waarbinnen het bestemmingsplan tot stand moet komen zijn verwoord in het “Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte”. Hierin gaat de provincie uit van het versterken en in stand houden van de aanwezige kernkwaliteiten. Er wordt gestuurd op bovenlokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet.

Op 3 december 2006 is het “Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip “ruimtelijke kwaliteit”. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling.

Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden. Drachten is één van de stedelijke kernen met een eigen bundelingsgebied. Het streekplan biedt voor de bundelingsgebieden ontwikkelingsruimte om de opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. Concentratie van woningbouw is hierbij het uitgangspunt.



Figuur 3. Kaart streekplan 'stedelijke bundelingsgebieden en woningbouwregio's' (Bron: provincie Fryslân)

3.2.2

Verordening Romte Fryslân

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeente vervallen. De provincie heeft daarentegen wel de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In 2010 heeft de Provincie Fryslân derhalve het initiatief genomen om te komen tot de Provinciale Verordening Romte (PVR). Deze is op 25 juni 2014 opnieuw vastgesteld.

In de PVR is aangegeven welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid, zoals dat hiervoor is aangegeven, is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. Deze beleidsregels zijn betrokken bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Nagenoeg hele plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied zoals dat is bepaald op de kaarten die deel uitmaken van de verordening. Alleen een klein gedeelte van de oprit van de A7 dat ook deel uitmaakt van het plangebied ligt buiten het stedelijk gebied.



Figuur 4. Stedelijk gebied
(Bron: Verordening Romte Fryslân)

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Beeldkwaliteitsplan Maartenswouden

In het beeldkwaliteitsplan Maartenswouden zijn de stedenbouwkundige, architectonische en bouwkundige uitgangspunten en richtlijnen voor het gebied Maartenswouden uitgewerkt.

Maartenswouden kan worden gekarakteriseerd als een landgoed met zowel woningen als voorzieningen. Door het gebied loopt een centrale groene as met een parkachtige opzet, waardoorheen ook de hoofdontsluiting loopt.

Er worden drie deelgebieden onderscheiden:

1. de Naturijzone met het landschappelijk ingerichte gebied langs de Oude Slingeweg en met de bebouwingsclusters 'de Velden', 'het Tuinpark' en 'de Westhof'. Deze bebouwingsclusters kenmerken zich door een open bebouwingstructuur en een divers en individueel karakter.
2. De Middenzone met de centrale as en waterpartij. Daar liggen de bebouwingsclusters 'de Buurt' met zorgwoningen en de meer gesloten en stedelijke bebouwing van 'de Hoven'.
3. De Zone langs de Zuiderhogeweg met het bebouwingscluster 'De Slinger' en een deel dat is bedoeld voor kantoren en een hotel. Ook zijn hier de groenzones aan weerszijden van 'De Slinger'.

Elk van de drie planzones en de daarbinnen gelegen bebouwingsclusters hebben een specifieke sfeer en eigen karakteristiek. Door de zorgvuldige afstemming tussen de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied vormen de plandelen een geleidelijke overgang tussen het natuurgebied van de Naturij en de kantoorzone langs de Zuiderhogeweg.

In het beeldkwaliteitsplan zijn per deelgebied eigen beeldrichtlijnen opgenomen.

3.3.2

Woonplan nieuwe stijl 2013-2019

De gemeente Smallingerland heeft haar woningbouwambities geformuleerd in het Woonplan Nieuwe Stijl (2006). Bij het woonplan hoort een woningbouwprogramma met alle nieuwbouwplannen en plannen voor wijkvernieuwing. Het programma wordt periodiek tegen het licht gehouden om te zien of het aanbod van plannen zowel kwantitatief als kwalitatief nog aansluit bij de vraag. Het woningbouwprogramma is in 2013 geactualiseerd. Centraal in het gemeentelijk woonbeleid staat het vergroten van de kwaliteit van wonen. Kernbegrippen hierbij zijn ruimtelijke kwaliteit en diversiteit. De gemeente blijft streven naar een gevarieerd woningbouwprogramma afgestemd op de vraag. Belangrijke speerpunten in het gemeentelijk woonbeleid zijn de kwaliteitsslag van de bestaande woningvoorraad en de inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Vanwege de risico's van overaanbod vindt de gemeente het noodzakelijk om het woonprogramma aan te laten sluiten bij de vraag en keuzes te maken.

3.3.3

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, 2013

Het verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) van 2013. Doel van dit beleid is om:

- de leefbaarheid en leefkwaliteit te vergroten en de menselijke maat terug te brengen in het verkeer;
- de objectieve en subjectieve verkeersveiligheid te verbeteren;
- een optimale bereikbaarheid te creëren en te garanderen voor zowel locaties als weggebruikers;
- zorg te dragen voor een herkenbare inrichting van de verkeerstructuur, waardoor weggebruikers hun weg kunnen vinden en weten welk (verkeers)gedrag van hun verwacht wordt.

Voor het bereiken van deze doelstellingen worden de principes van Shared Space en Duurzaam Veilig gecombineerd toegepast: Shared Space waar kan, Duurzaam Veilig waar moet.

Wegenstructuur

Er wordt onderscheid gemaakt naar wegen die primair een verkeersfunctie hebben en wegen waar verblijven centraal staat. Op wegen uit deze laatste categorie is vaak ook sprake van meerdere functies, zoals spelen, groen, ontsluiten, wonen of werken. Afhankelijk van de mate van de verkeersfunctie, zijn de wegen ingedeeld als stroomweg (pure verkeersfunctie), gebiedsontsluitingsweg (op wegvakken verkeersfunctie, op kruispunten uitwissel/verblijfsfunctie) of erftoegangsweg (pure verblijfsfunctie).

In verblijfsgebieden (erftoegangswegen) wordt gewerkt volgens het Shared Space-principe, waarbij de inrichting bepaald wordt door het gehele perspectief van functies, omgeving en landschap. Bij gebiedsontsluitingswegen moeten de kansen voor Shared Space benut worden. De kruispunten, waar juist de uitwisseling van verkeer en functies plaatsvindt, vormen hierbij primair de potentieel kansrijke locaties. Bij stroomwegen worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig gevolgd.

Langzaam verkeer

Ten aanzien van fietsvoorzieningen is op gebiedsontsluitingswegen uitgangspunt dat het fietsverkeer wordt gescheiden van het gemotoriseerde verkeer door middel van vrij liggende paden of parallelle routes. Op erftoegangswegen geeft de gemeente de voorkeur aan een inrichting die past binnen het concept van Shared Space. Dit betekent dat fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer gezamenlijk de ruimte delen. Mits hiervoor goede argumenten zijn, kan van dit principe worden afgeweken. Voor voetgangers geldt dat er voldoende ruimte voor hen moet zijn en dat deze ruimte ook goed toegankelijk is voor lichamelijke en visueel gehandicapten.

Parkeren

In bestaande gebieden geldt dat de gemeente terughoudend is met het opofferen van (openbare) groenvoorzieningen ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Bij nieuwbouwplannen of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte voor zowel de auto als de fiets. Hierbij dient het parkeren primair op eigen terrein opgelost te worden. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de parkeernormennota van de gemeente Smallingerland, of indien deze niet aanwezig is de geldende parkeerkencijfers van het CROW.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer levert een belangrijke bijdrage de bereikbaarheid en ontsluiting van Smallingerland. Om goed openbaar vervoer te waarborgen worden busroutes 'busvriendelijk' ingericht en dienen haltes/overstappunten te voldoen aan eisen met betrekking tot opstel- en wachtruimte, stallingvoorzieningen en fiets- en looproutes.

3.3.4

Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2013

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 bevat de gemeentelijke taken met betrekking tot 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.

3.3.5

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.

3.3.6

Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis

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 Wonen-werken en Werk aan huis past de woon-werk regeling aan in die zin dat uitsluitend wonen ook toegestaan wordt. Deze regeling is in voorliggend bestemmingsplan verwerkt. Omdat het bedrijvigheid uit maximaal categorie 2 betreft, is een woon-werkperceel goed passend naast een perceel waar uitsluitend gewoond wordt.

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Hinder van bedrijven

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de 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.

Binnen het plangebied komt een groot aantal verschillende functies voor. Maartenswouden is een wijk die voorheen een instellingsterrein was voor de opvang en zorg voor personen met een verstandelijke beperking. In de afgelopen jaren zijn hier ook reguliere woningen gebouwd en is daarmee de diversiteit aan functies toegenomen.

Naast de (begeleid) woonfunctie zijn ook de volgende functies aanwezig of planologisch mogelijk:

- een kinderboerderij en natuurcentrum;
- een school;
- een kwekerij met een theetuin;
- een horecavoorziening;
- kantoren;
- een begraafplaats;

- een sportveld;
- diverse maatschappelijke en medische functies.

Al deze functies waren reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er zullen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die niet op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds planologisch mogelijk gemaakt werden. Er zal dus geen toename zijn van onderlinge hinder tussen hindergevoelige functies en functies die juist hinder voor de omgeving zouden kunnen veroorzaken.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Cultuurhistorie

KADER 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 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.

ONDERZOEK Om na te gaan of er cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zijn, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hierop staat in het plangebied naast het type verkaveling alleen aangegeven dat de Oude Slingeweg een polderdijk is. De Oude Slingeweg blijft in het bestemmingsplan ongewijzigd. Ook bevinden er zich geen monumenten in het plangebied. Het plan leidt dan ook niet tot de aantasting van cultuurhistorische waarden.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Archeologie

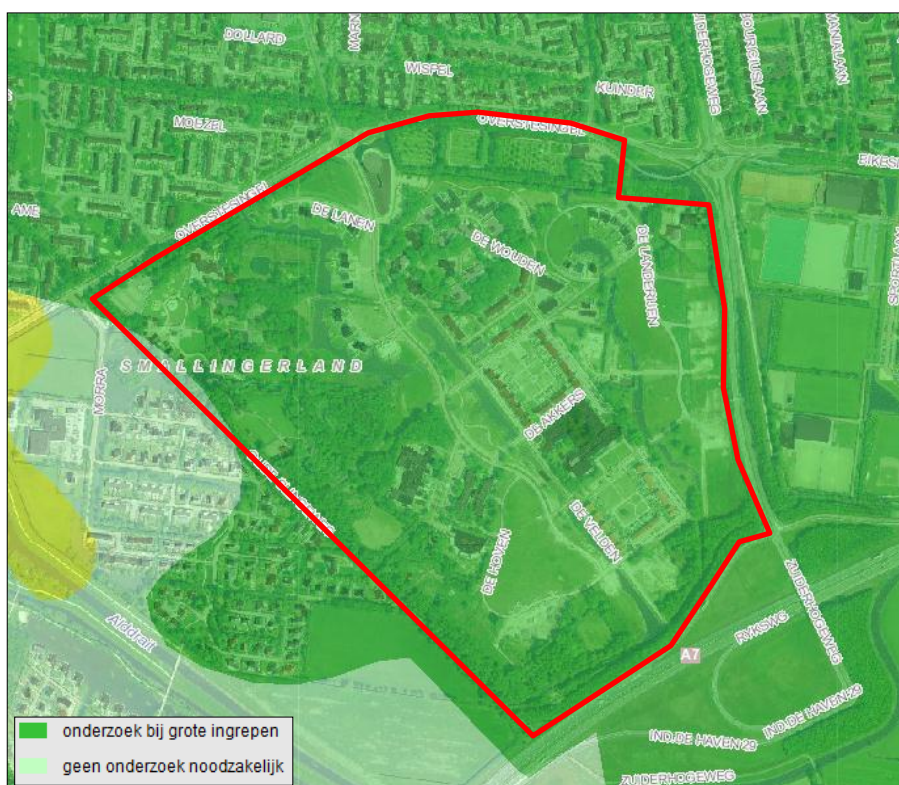
KADER Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het ver-

drag 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.

De provincie Fryslân heeft voor het hele grondgebied een archeologische verwachtingskaart (FAMKE) opgesteld waarin voor twee tijdperiodes, steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen, een advies met betrekking tot de noodzaak van archeologisch onderzoek opgenomen.

In figuur 5 is een uitsnede opgenomen van de FAMKE voor de periode steentijd-bronstijd. Vrijwel het hele plangebied heeft het advies ‘onderzoek bij grote ingrepen’. Dit houdt in dat er pas bij ontwikkelingen van meer dan 2,5 hectare onderzoek gedaan moet worden. Dergelijke ontwikkelingen worden door het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Een klein gedeelte in het westen van het plangebied valt in het regime ‘geen onderzoek noodzakelijk’.

ONDERZOEK



Figuur 5. Steentijd-bronstijd
(Bron: provincie Fryslân)

In figuur 6 is een uitsnede opgenomen van de FAMKE voor de periode ijzertijd-middeleeuwen. Het hele plangebied heeft het advies 'karterend onderzoek 3'. Dit houdt in dat er pas bij ontwikkelingen van meer dan 5000 m² onderzoek gedaan moet worden. Dergelijke ontwikkelingen worden door het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.



Figuur 6. IJzertijd-middeleeuwen
(Bron: provincie Fryslân)

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

4.4

Bodem

KADER In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

In het kader van het bestemmingsplan uit 2006 is bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein. Daar is uit gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op 28 maart 2012 is de Nota bodembeheer voor de gemeente Smallingerland vastgesteld. De resultaten van het in 2006 uitgevoerde onderzoek zijn daar in meegewogen. Op basis van de Nota is de ondergrond van het plangebied beoordeeld als schoon (Achtergrondwaarde). Het is mogelijk om bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning de Nota te gebruiken als bewijsmiddel voor de kwaliteit van de bodem.

ONDERZOEK

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

CONCLUSIE

4.5

Ecologie

Soortbescherming

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

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Het bestemmingsplan heeft primair een consoliderend karakter en de vigerende, beperkte bouwmogelijkheden worden nogmaals bevestigd. Ondergeschikte, zeer beperkte ontwikkelingen in de sfeer van uitbreidingen van bestaande gebouwen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Van deze beperkte ontwikkelingen is aangenomen dat deze geen significant negatieve invloed hebben op de te beschermen planten- en diersoorten. Op grond daarvan is niet nader onderzocht of zich beschermde soorten voordoen in het plangebied. Niettemin kan in redelijkheid worden aangenomen dat de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is.

Gebiedsbescherming

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



Figuur 7. Ligging EHS-gebieden (Bron: Alterra)

Het plangebied bestaat uit bijna volledig ingericht gebied, dat voor een deel bebouwd is en voor een deel een groen karakter houdt. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000- of EHS-gebied. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied betreft de bossen bij Beetsterzwaag. Er kan dus aangenomen worden dat er geen negatieve effecten op (één van) deze zones zullen optreden.

CONCLUSIE

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat de bestaande situatie vastlegt en actualiseert. Het plan voorziet niet in (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan daarom uitvoerbaar worden geacht.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Ffw en de Nbw ook buiten de regels van het bestemmingsplan om van toepassing zijn. Deze wetten gelden bijvoorbeeld ook wanneer er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden.

den. In dat geval is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden.

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 onder meer:

ALGEMEEN

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

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door deze activiteiten. De volgende normen zijn van toepassing.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. De normen die zijn opgenomen voor het PR betreffen grenswaarden waarvan niet kan worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. De norm voor het GR betreft een oriëntatiewaarde. Hiervoor bestaat een verantwoordingsplicht.

De volgende wetgeving is voor externe veiligheid relevant:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*

Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

3. *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*

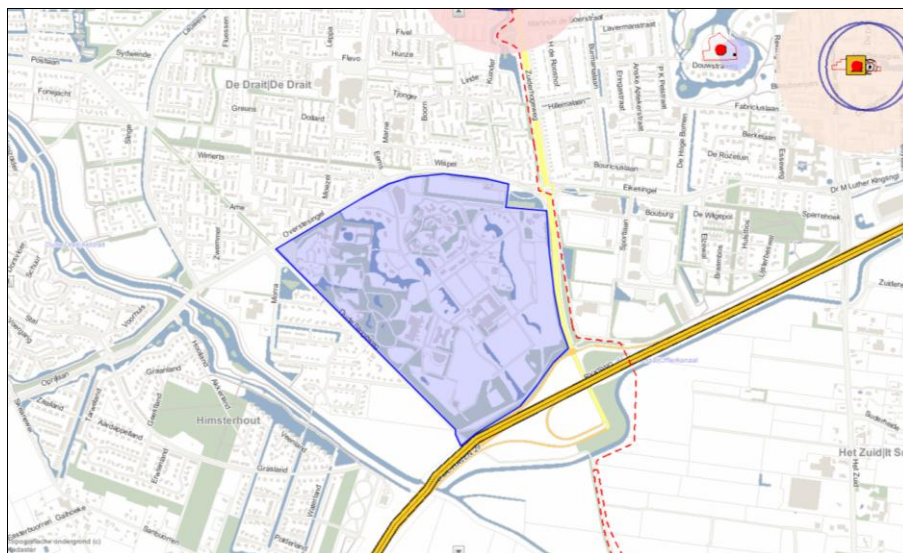
De cRNVGS is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen het invloedsgebied van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en de cRNVGS is onder andere een verantwoordingsplicht voor het GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat bepaalde gevallen bij wijziging met betrekking tot planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Zoals voorgeschreven in het Bevi, Bevb en de cRNVGS is het plan voor advies voorgelegd aan Brandweer Fryslân. Het advies van Brandweer Fryslân is betrokken bij de verantwoording van het GR.

Uit de professionele Risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden van invloed zijn op het plangebied. Deze zijn opgenomen in de onderstaande figuur.



Figuur 8. Begrenzing plangebied met in de directe nabijheid gelegen risicobronnen (Bron: provincie Fryslân)

De relevante risicobronnen voor het plangebied zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over wegen.

TRANSPORT VAN
GEVAARLIJKE STOFFEN
DOOR BUISLEIDINGEN

In de nabijheid van het plangebied loopt een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. De leiding heeft, volgens de gegevens van Gasunie en de Risicokaart, de volgende kenmerken:

Hogedruk aardgastransportleiding					
Eigenaar	Leiding-naam	Diameter (inch)	Druk (bar)	1% letaliteitszone (invloedsgebied) in (m)	100% letaliteitszone in (m)
Gasunie	N-505-60	8	40	95	50

PR

In het kader van het Bevb is de PR 10^{-6} -contour relevant. Uit zowel het rekenprogramma CAROLA als uit de professionele Risicokaart is gebleken dat geen sprake is van een PR 10^{-6} -contour.

Geconcludeerd kan worden dat het PR geen belemmering is voor dit plan.

Invloedsgebied GR

De 1% letaliteitszone (het invloedsgebied) van de transportleiding valt (deels) over het plangebied. In dit gebied is de realisatie van kantoren en een hotel toegestaan.

Voor de aardgastransportleiding is het GR berekend. Uit de berekening kan worden opgemaakt dat sprake is van een GR binnen het invloedsgebied van de transportleiding. Dit ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. Dit plan betreft een conserverend bestemmingsplan, waar planologisch geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Ten opzichte van de nulsituatie treden geen wijzigingen op.

Geconcludeerd kan worden dat de hogedruk aardgastransportleiding geen belemmering vormt voor het GR.

Bronnen en afbakening

Langs de oostzijde van het plangebied loopt de gemeentelijke weg Zuiderhogeweg. Hierover vindt lokaal transport van gevaarlijke stoffen plaats. Langs de zuidzijde van het plangebied loopt de Rijksweg A7. Hierover vindt eveneens transport van gevaarlijke stoffen plaats.

TRANSPORT VAN
GEVAARLIJKE STOFFEN
OVER WEGEN

Toetsingskader bij beoordeling van risico's van vervoer van gevaarlijke stoffen bij ruimtelijke ordeningsbesluiten is de cRNVGS. In de cRNVGS is aangegeven dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR of toename van het GR verantwoording moet worden afgelegd.

Door AVIV is in 2006 een rapport¹ opgesteld inzake externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over de wegen rondom Drachten. In dit rapport is de ontwikkeling van Maartenswouden (inclusief hotel en kantoren) meegenomen. Hieruit blijkt dat geen PR-contour aanwezig is. Er is wel sprake van een GR, maar de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarvan planologisch geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Omdat er geen wijzigingen zijn is een verantwoording van het GR niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Zuiderhogeweg en de A7 geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

¹ Risicoanalyse wegtransport gevaarlijke stoffen Drachten d.d. 17 januari 2006.

BRANDWEER FRYSLÂN

Een concept verantwoording van het GR is aan Brandweer Fryslân voorgelegd. Brandweer Fryslân merkt in haar advies op dat voor wat betreft de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geen knelpunten naar voren komen. Brandweer Fryslân doet het verzoek gebruik te maken van een actuele verbeelding en dat berekeningen zijn gebaseerd op lage bevolkingsdichtheden. Op advies van Brandweer Fryslân is gerekend met 50 personen per hectare voor woonbebouwing. Ten aanzien van de verbeelding wordt opgemerkt dat het een conserverend plan betreft. De op de verbeelding weergegeven bestemmingen zijn niet gewijzigd en actueel.

CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat geen normen voor externe veiligheid worden overschreden. Het aspect externe veiligheid geeft geen belemmering voor dit plan. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

4.7

Geluidhinder

KADER

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:

- 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

Servicebureau de Friese Wouden heeft onderzoek verricht naar het geluid van wegverkeer. De uitkomsten van het onderzoek zijn opgenomen in 'Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer t.b.v. actualisatie bestemmingsplan "Maartenswouden" te Drachten'. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. In het onderzoek zijn de geluidscontouren van de verschillende wegen in de omgeving van het plangebied opgenomen. Berekeningen zijn uitgevoerd voor de A7, de Zuiderhogeweg, de Overstesingel en de Morra. De wegen binnen het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en hebben daarom geen zone in het kader van de Wet geluidhinder. In het onderzoek zijn voor de genoemde wegen de 'poldercontouren' berekend. Dit houdt in dat in de berekende contouren het afschermend of reflecterend effect van direct langs de weg gelegen bebouwing of geluidsafschermende voorzieningen niet in de ligging van de geluidscontour is verdisconteerd. Hoewel uit de berekende poldercontouren dat op diverse locaties in het plangebied de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is voor de verschillende woonlocaties reeds een hogere waarde verleend in het kader van het bestemmingsplan Maartenswouden uit 2006. Het bestemmingsplan maakt geen

nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk, maar alleen functies die reeds planologisch mogelijk waren en waarvoor al een hogere waarde is verleend.

Ondanks de overschrijding van de hogere grenswaarde als gevolg van wegverkeerslawaaï, is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

CONCLUSIE

4.8

Luchtkwaliteit

Servicebureau de Friese Wouden heeft tevens onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Uit het gedeelte van het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat er voor het plan zelfs op de meest ongunstige toetsingspunten geen consequenties ontstaan met betrekking tot de Wet milieubeheer. Er vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden NO₂ en PM₁₀. Het onderzoek heeft aannemelijk gemaakt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.

Vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.9

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 bestemmingsplan is door middel van de digitale watertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft op het plan gereageerd met een wateradvies (d.d. 4 oktober 2013). De hoofdpunten uit het wateradvies zijn in het navolgende opgenomen. Het wateradvies zelf is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

ONDERZOEK

In het plangebied liggen diverse objecten en belangen van Wetterskip Fryslân, Dat gaat onder andere om hoofdwatergangen, keringen en leidingen. In het plangebied liggen regionale keringen. Door een hoog maaiveld zijn de keringen niet altijd direct herkenbaar als zijnde een kade. Een regionale kering of boezemkade beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de

Friese boezem. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de kering hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. De objecten hoeven niet terug te komen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan, maar mogen daarin ook niet onmogelijk worden gemaakt.

CONCLUSIE Wanneer met het voorgaande rekening gehouden wordt, zijn er geen bezwaren tegen de uitvoerbaarheid van het plan vanuit het oogpunt van de waterhuishouding.

4.10

Hoogspanningsverbinding

In het plangebied is een 150 kV hoogspanningsleiding aanwezig. Voor hoogspanningsleidingen geldt geen veiligheidszone. Wel geldt er een privaatrechtelijke zone, van 20 m ter weerszijden van de leiding, waarbinnen voor het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden toestemming van de netwerkbeheerder is vereist.

Juridische toelichting

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 is aangesloten op de systematiek van de gemeente.

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, maar het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het bestemmingsplan te raadplegen. 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

Cultuur en ontspanning

De kinderboerderij en de verkeerstuin hebben de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen. De parkeergelegenheden zijn specifiek aangeduid binnen de bestemming.

Gemengd - 3, Gemengd - 4 en Gemengd - 5

In het plangebied zijn op diverse plaatsen meerdere functies aanwezig. Deze zijn onder de bestemming 'Gemengd' geregeld. De benaming Gemengd ligt in het feit dat binnen deze bestemming in ruimtelijk-functionele zin niet één, maar twee of meerdere functies als hoofdfuncties worden gezien. Omdat deze gecombineerde functies qua aard verschillen, zijn in dit bestemmingsplan drie verschillende gemengde bestemmingen opgenomen.

Groen

Al het openbaar 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. Binnen de bestemming zijn de aanwezige kwekerij met theetuin en het sprotveld ten noorden van de A7 als zodanig aangeduid.

Kantoor

De nog te bouwen kantoorpanden aan de oostzijde van het plangebied hebben de bestemming 'Kantoor' gekregen.

Maatschappelijk - 1

De maatschappelijke voorzieningen in het bestemmingsplan hebben de bestemming 'Maatschappelijk - 1' gekregen. Binnen deze bestemming is een zekere uitwisselbaarheid van de verschillende functies mogelijk, waarmee de nodige flexibiliteit in de planperiode van het bestemmingsplan geboden wordt.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaats met het bijbehorende uitvaartcentrum vallen binnen deze bestemming.

Verkeer

Het deel van de oprit van de snelweg (A7) dat binnen het plangebied valt, heeft deze bestemming gekregen.

Verkeer - Verblijf

De overige (woon)straten en de hoofdfietsroutes die naast de verkeersfunctie in belangrijke mate een verblijfsfunctie herbergen, zijn geregeld onder de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

Water

Een deel van het bestemmingsplan heeft de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming is een vergunningplicht opgenomen voor het vergraven, dempen, ondertunnelen of overkluzen van watergangen en waterpartijen. Een dergelijke vergunning wordt alleen verleend als hier voor advies voor is gevraagd aan de waterbeheerder.

Wonen - 2 en Wonen - 3

De woningen in het plangebied zijn geregeld onder twee verschillende woonbestemmingen. Op basis van de ruimtelijke verschijningsvorm van de woning (halfvrijstaand, rijen) is de woonbestemming gesplitst in de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3'.

Het bestaande of nog te realiseren aantal woningen is, in een aantal gevallen, als maximum vastgelegd. Op de percelen is onder voorwaarden werk aan huis en/of béd en brochje mogelijk in combinatie met het wonen.

Wonen - Werken

De woon-werkkavels aan De Landerijen hebben de bestemming 'Wonen - Werken' gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast het wonen ook bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Wonen - Wooncentrum

Deze bestemming betreft de woonvoorzieningen van Talant. Binnen deze bestemming zijn bijzondere woonvormen toegestaan. Hieronder wordt verstaan een voorziening de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten.

Wonen - Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' bestaat enige flexibiliteit. Deze woningen zijn nog niet gebouwd. Binnen de bestemming zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen en rijenwoningen toegestaan. Voor deze woningen zijn verschillende bouwmaten opgenomen, afhankelijk van de verschijningsvorm. Het aantal woningen dat per bouwvlak is toegestaan is op de verbeelding weergegeven.

Wonen - Woongebouw

De gestapelde woningen in het plangebied zijn vanwege de afwijkende ruimtelijke verschijningsvorm, onder een afzonderlijke bestemming 'Wonen - Woongebouw' gebracht.

De overige gebruiks- en bebouwingsregels in de regels van deze bestemming komen overeen met die van de voornoemde bestemming 'Wonen'. Wel zijn binnen deze bestemming bijzondere woonvormen toegestaan.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De langs de zuidwestzijde van het plangebied gelegen hoogspanningsverbinding is geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Op de als zodanig bestemde gronden (een strook ter breedte van 30 meter) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een actualiserend plan. Dit houdt in dat de bestaande situatie opnieuw als zodanig is bestemd. Met dit bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij recht in het plangebied mogelijk gemaakt. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied kunnen plaatsvinden door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels. Dit betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunning. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zijn planschadekosten de enige kosten die verder nog uit dit bestemmingsplan kunnen voortkomen. Planschadekosten zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

CONCLUSIE

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegestuurd aan de overlegpartners. Tevens heeft het plan van 15 augustus 2014 tot en met 11 september 2014 ter inzage gelegen en heeft er op 20 augustus 2014 een inloopavond plaatsgevonden. De binnengekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in een afzonderlijke inspraaknota. Deze nota is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.