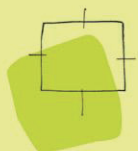
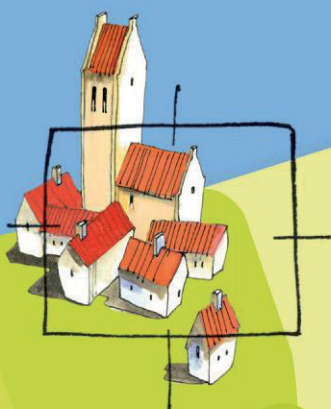


**Bestemmingsplan Drachten hoek
Zuiderdwarsvaart - Raai**

Drachten | Smallingerland

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Drachten hoek Zuiderdwarsvaart - Raai

V A S T G E S T E L D

Inhoud

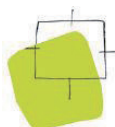
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

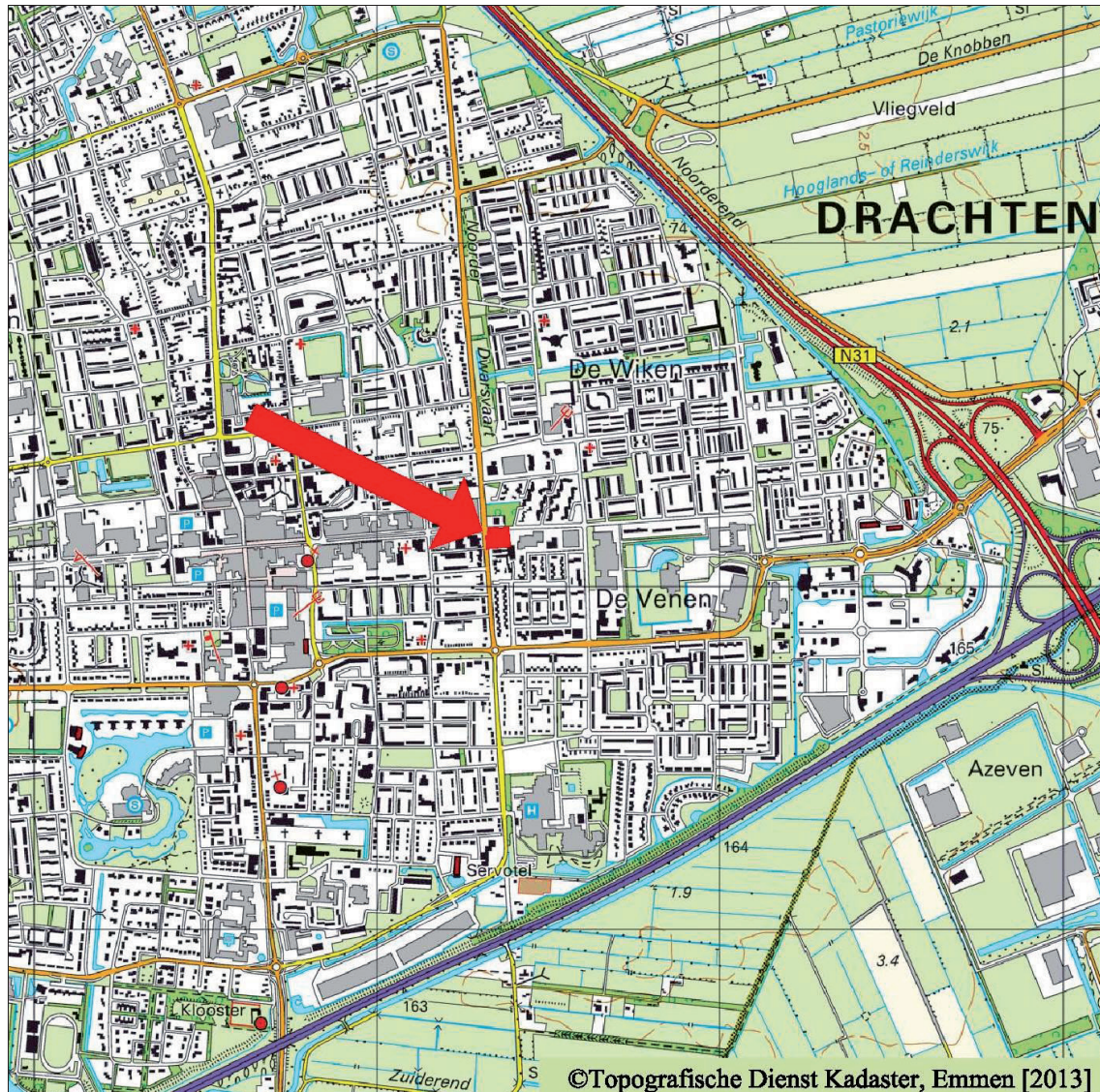
14 april 2015

Projectnummer 232.30.05.35.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



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	15
4.3	Water	17
4.4	Hinder van bedrijven	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Geluidhinder	20
4.7	Ecologie	22
4.8	Archeologie	25
4.9	Cultuurhistorie	26
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 betreft een invullocatie in het centrum van Drachten. Op de locatie zal een woon-zorgcomplex worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling past echter niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 3.3). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor deze locatie.

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kruising van de Raai, met de Noorder- en Zuiderdwarsvaart en de Kaden. 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 waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de bij het plan behorende planregels. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

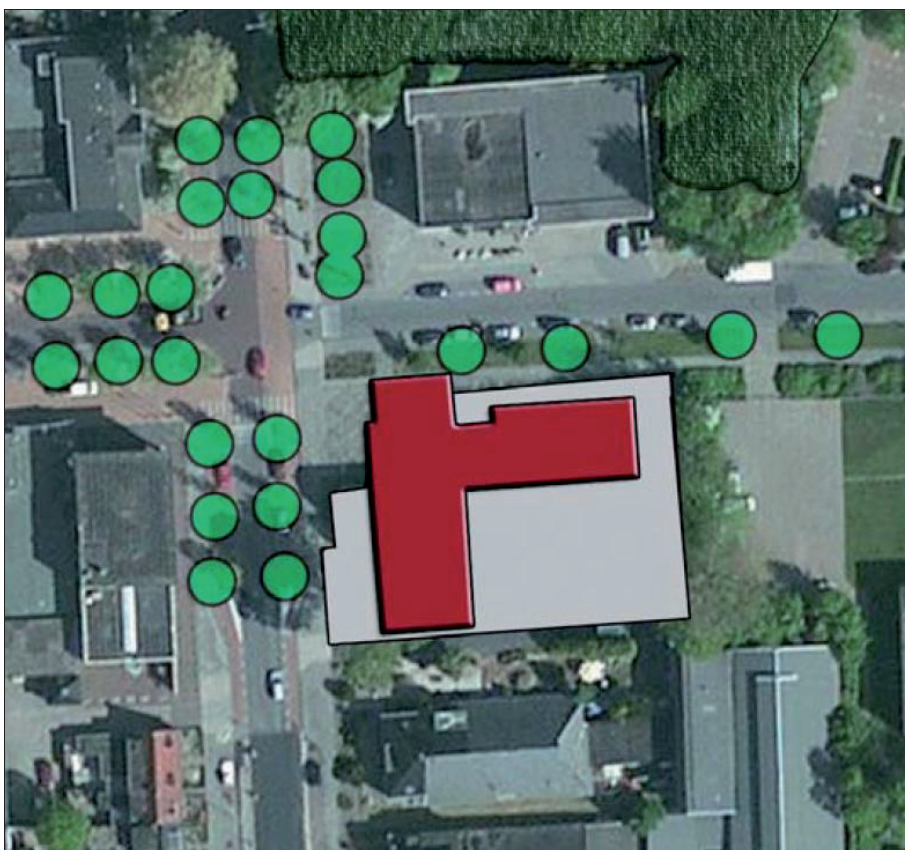
Planbeschrijving

2

Het plangebied ligt op de hoek van de Zuiderdwarsvaart en de Raai. Deze locatie is een zichtlocatie vanaf de Kaden. In het verleden heeft op deze locatie een kerk gestaan, maar deze was gedurende langere tijd niet meer in gebruik en is inmiddels gesloopt. Op het aangrenzende perceel bevindt zich een woning. Deze woning zal gesloopt worden. Zo komt er een nieuwe invullocatie vrij aan de rand van het centrum.

Op deze locatie zal een nieuw gebouw met woon- en zorgvoorzieningen worden gerealiseerd. Het woongebouw is L-vormig en bestaat uit drie bouwlagen en is plat afgedekt.

Het plan voorziet in de bouw van 26 woonzorgeenheden. Daarnaast bevinden er zich zorgvoorzieningen in het gebouw, waar de bewoners een beroep op kunnen doen. Op de begane grond is daarnaast nog ruimte voor een zorgfunctie of dienstverlening.



Figuur 2. Stedenbouwkundig plan voor woon-zorgcomplex
(bron: beeldkwaliteitsplan)

De ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Raai. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf, aan de achterzijde van de bebouwing.

De kaders voor de welstandseisen zijn opgenomen in het document “Beeldkwaliteitsplan Drachten, hoek Zuiderdwarsvaart - Raai”, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Parkeren

De parkeergelegenheid voor de zorgwoningen en de zorgvoorzieningen worden op het eigen terrein gerealiseerd. In tabel 1 zijn de normen voor de parkeerplaatsen weergegeven. Uitgegaan is van de kencijfers van het CROW die zijn opgenomen in de publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (CROW-publicatie 317). Uit de normen blijkt dat er een minimum aantal parkeerplaatsen van 27,6 nodig is. Het plan voorziet in 28 parkeerplaatsen op het terrein achter het woon-zorgcomplex.

Tabel 1. Parkeerkencijfers

Functie	Norm (minimum)	Aantal	Benodigde parkeerplaatsen
Woon-zorgappartementen	0,9	26	23,4
Dienstverlening	2,1/100 m ² bvo	200 m ²	4,2
Totaal			27,6

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 de centrale 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 ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden, goed door hen worden behandeld. Waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen, gaat het Rijk ervan uit 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 streekplan vormt een provinciale structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Het streekplan 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 waar mogelijk naar 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 Westergo-zone), 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.

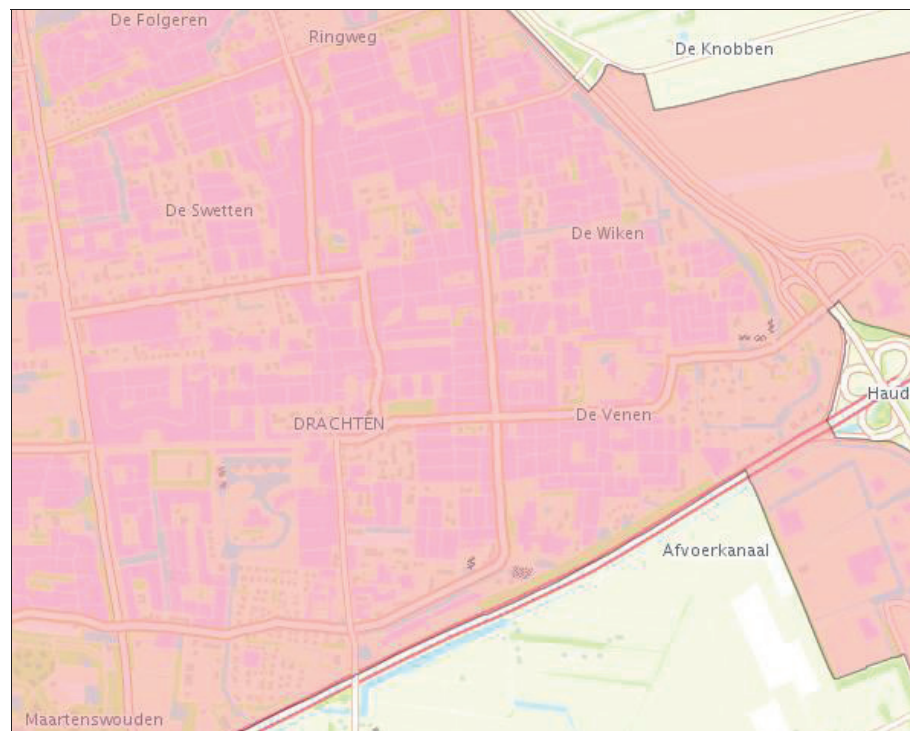
Het plan voorziet in woningen voor senioren in het stedelijk gebied van Drachten. De voorgenomen ontwikkeling past in de visie van de provincie Fryslân.

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân opnieuw 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 (roze)
(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 Smallerland heeft haar woningbouwambities geformuleerd in het Woonplan Nieuwe Stijl (2013). 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 inbreidingen in het bestaand stedelijk gebied, de forse revitalisatie van het Centrum en de aanleg van nieuwbouwwijken als Drachtstervaart, Vrijburgh en Maartenswouden.

Deze woonzorgappartementen drukken niet op de wooncontingenten zoals deze zijn opgenomen in het woonplan.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), 2013

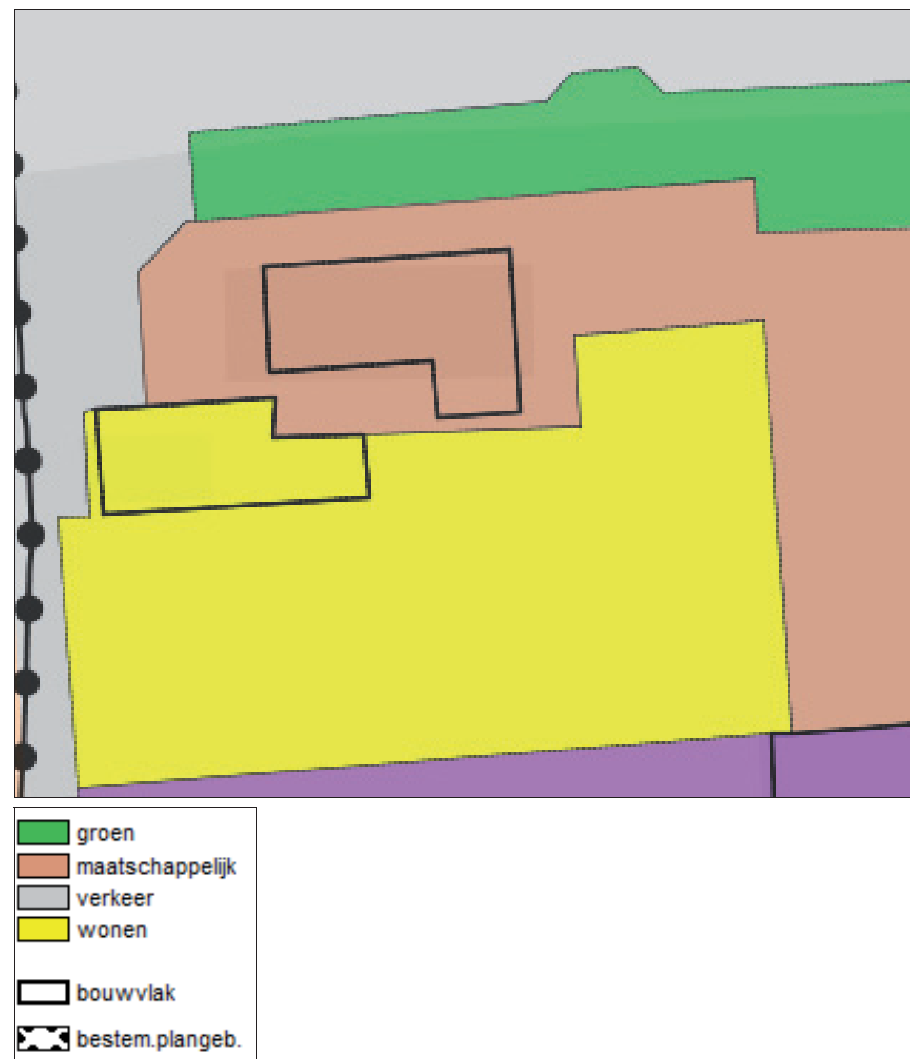
Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Smallingerland is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) dat op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Niet het gemotoriseerde verkeer, maar de mens moet de maat vormen voor de inrichting van de openbare ruimte. In 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 Noorder- en Zuiderdwarsvaart zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Raai is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Geldende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan "De Wiken - De Venen". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 februari 2010. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Maatschappelijk' en 'Wonen - 1'.

De bestemming 'Wonen - 1' is bestemd voor vrijstaande woningen. De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor levensbeschouwelijke, medische, sociaal-medische en educatieve voorzieningen. Ook voorzieningen voor openbare dienstverlening vallen onder deze bestemming. Binnen deze bestemming mag niet gewoond worden.

Qua functie past het woon-zorgcomplex dus niet binnen de beide bestemmingen in het plangebied. Ook de maatvoering van het nieuw te realiseren gebouw wijkt af van de toegestane maatvoering, vanwege de hogere bouwhoogte. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 5. Fragment vigerend bestemmingsplan

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



4.1

Bodem

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.

KADER

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.

Om na te gaan wat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is, heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Verkenkend bodemonderzoek hoek Raai/Zuiderdwarsvaart te Drachten” (Enviso, 130011, 5 april 2013). De conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in deze paragraaf.

ONDERZOEK

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden gesteld dat in het plangebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In een aantal boringen wordt de interventiewaarde voor lood en/of zink overschreden. De exacte omvang van de verontreiniging is niet vastgesteld. Op het overige terrein zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan enkele onderzochte parameters vastgesteld. In het grondwater is geen verontreiniging vastgesteld. Voordat de locatie heringericht kan worden, dient er een saneringsprocedure opgestart te worden die goedgekeurd is door het bevoegd gezag, de provincie Fryslân. Voorafgaand hieraan zal eerst nog aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.2

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden

KADER

overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 26 zorgwoningen. In de huidige situatie bevindt zich op deze plek één woning. De toename van het aantal woningen bedraagt dus 25. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 "Kencijfers en parkeren en verkeersgeneratie" (oktober 2012) mag voor aanleunwoningen en serviceflats binnen de bebouwde kom worden uitgegaan van een ritproductie van 2,0-2,7 ritten per woning (matig stedelijk, schil centrum). Dit leidt tot maximaal 70,2 verkeersbewegingen als gevolg van de zorgwoningen. Voor de commerciële dienstverlening (of medische functie) moet daarnaast nog rekening worden gehouden met een aantal van 10,0-12,4 ritten per 100 m² bvo. Dit leidt nog tot 21,4 verkeersbewegingen. Als gevolg van de ontwikkeling is er dus sprake van een toename van ongeveer 92 verkeersbewegingen.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (oktober 2012) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		92
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven en het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

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 plan is door middel van de Digitale Watertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Per e-mail heeft het Wetterskip laten weten dat er voor de locatie geen bijzonderheden zijn. Wel dient er compensatie van de toename van het verharde oppervlak plaats te vinden. Het plangebied ligt binnen hetzelfde peilgebied als het Leerpark. In het kader van het Leerpark, een locatie waar diverse onderwijsvoorzieningen zijn geconcentreerd, wordt ook water aangelegd ter compensatie. Hier is echter sprake van de aanleg van meer water dan voor de verhardingstoename van het Leerpark noodzakelijk is. Deze overcompensatie kan aangewend worden om de verhardingstoename als gevolg van de toename van verharding in het plangebied te compenseren. Er is dus geen noodzaak voor de realisatie van nieuw oppervlaktewater in het plangebied.

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.

ONDERZOEK 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. Het voorliggende plan maakt de realisatie van appartementen en commerciële of medische functies mogelijk.

De locatie Raai - Zuiderdwaarsvaart ligt aan de rand van het centrum van Drachten. In de directe omgeving komen daarom veel centrumfuncties voor, zoals winkels, horecavoorzieningen en bedrijven. Voor de Zuidkade en Noordkade geldt voor de meeste gebouwen de bestemming ‘Centrum’. Hierin mogen bedrijven in milieucategorie 1 (richtafstand 10 meter) en 2 (richtafstand 30 meter). De afstand van het nieuwe woon-zorgcomplex tot het dichtstbijzijnde bedrijf, Zuidkade 88, bedraagt 30 meter. Ook op de Noordkade geldt de bestemming ‘Centrum’, maar hier ligt ook een aanduiding “horeca tot en met horecacategorie 3”, waarvoor een milieuafstand van maximaal 30 meter geldt. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebouw binnen deze bestemming bedraagt 43 meter. Ook hier wordt aan de afstand voldaan.

Op de hoek Noorderdwaarsvaart - Raai staat een gebouw dat is bestemd voor ‘Detailhandel - 1’, waar niet-volumineuze detailhandel is toegestaan. Voor detailhandel geldt een afstand van 10 meter. De afstand tot het nieuwe woon-zorgcomplex bedraagt ongeveer 15 meter en daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan de oostzijde grenst het woon-zorgcomplex aan een bestemming 'Maatschappelijk', waar een school is gevestigd. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter, die niet geheel wordt gehaald.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de bestemming 'Bedrijf - 2', waar bedrijven in categorie 1 en 2 (richtafstanden 10 en 30 meter) mogelijk zijn. Op deze locatie bevindt zich een bedrijf voor garagedeuren. Hiervoor moet op basis van bedrijven en milieuzonering rekening worden gehouden met een richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt niet geheel gehaald.

Zoals uit het voorgaande blijkt, wordt de richtafstand van 30 meter voor de school aan de Raai en het bedrijf aan de Zuiderdwarsvaart 11 niet geheel gehaald. Bij deze richtafstanden is echter uitgegaan van de situatie 'rustige woonwijk'. Deze typering past echter niet bij de locatie, in het centrum van Drachten. Het plangebied bevindt zich in een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat voor elke milieucategorie één stap terug gedaan kan worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstand waarmee voor de school en het bedrijf Zuiderdwarsvaart 11 rekening moet worden gehouden, bedraagt 10 meter. Aan deze afstand kan wel worden voldaan. De realisatie van woon-zorgwoningen leidt daarmee niet tot beperkingen voor de bedrijven en voorzieningen in de omgeving en ook de woningen ondervinden geen hinder van de omliggende functies.

Naast de nieuwe woningen, zullen er ook commerciële of medische functies mogelijk worden gemaakt op de begane grond van het woon-zorgcomplex. Hiervoor moet worden gekeken of dit niet leidt tot hinder voor omliggende functies. Voor commerciële functies of medische voorzieningen zoals een (tand)arts- of fysiotherapiepraktijk, geldt een richtafstand van 10 meter. Ook in dit geval geldt dat vanwege de categorisering als 'gemengd gebied' dat er een afstandstap teruggedaan kan worden. Daarmee wordt de richtafstand 0 meter en is het dus niet nodig om een afstand tot gevoelige functies, zoals woningen, te bewaren. De nieuw te realiseren functies leiden niet tot hinder voor gevoelige functies in de omgeving.

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

CONCLUSIE

4.5

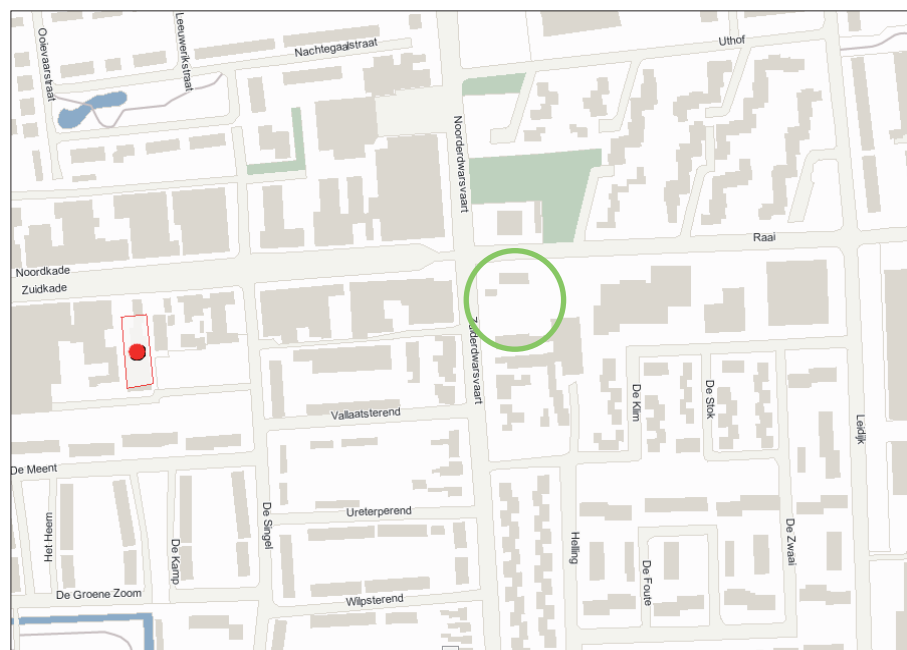
Externe veiligheid

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:

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

KADER

- het gebruik van luchthavens.



Figuur 7. Fragment risicokaart, plangebied groen omcirkeld (bron: provincie Fryslân)

ONDERZOEK	Om na te gaan of er belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. In figuur 7 is een uitsnede van de kaart weergegeven. Uit de kaart blijkt dat binnen of buiten het bestemmingsplan geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De dichtstbijzijnde risicobron is de opslag van chloorbleekloog van de sportschool op de Zuidkade 53. De afstand tot het nieuwe woon-zorgcomplex bedraagt meer dan 250 meter. De opslag vormt daarmee geen risico voor het woon-zorgcomplex. Er is geen sprake van hagedruk aardgastransportleidingen of routes voor het transport van gevaarlijke stoffen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.
CONCLUSIE	Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Geluidhinder

KADER	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:

- 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.

Het plan voorziet onder andere in de bouw van zorgappartementen. Dit is een gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. De nieuw te realiseren zorgappartementen liggen voor een deel aan de Zuiderdwarsvaart en voor een deel aan de Raai. Voor de Raai geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze weg heeft geen zone in het kader van de Wet geluidhinder. De Zuiderdwarsvaart heeft een maximumsnelheid van 50 km/uur. Hiervoor geldt wel een zone en het is dan ook nodig om een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen.

ONDERZOEK

Dit onderzoek is uitgevoerd door servicebureau De Friese Wouden. De uitkomsten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaï, 26 wooneenheden hoek Zuiderdwarsvaart/Raai (nieuwbouw)', dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

ONDERZOEK

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat als gevolg van het verkeer op de doorgaande Noorder- en Zuiderdwarsvaart ter hoogte van meerdere rekenpunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste gevelbelasting bedraagt 60 dB (Westgevel) inclusief aftrek artikel 110g Wgh. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Indien het hele wegdek van de Noorder- en Zuiderdwarsvaart over een afstand van circa 250 m wordt voorzien van een nieuw wegdek dat stiller is, wordt op meerdere punten nog steeds niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Indien de maximumsnelheid op de Noorder- en Zuiderdwarsvaart wordt verlaagd van 50 naar 30 km/uur, is de Wet geluidhinder niet meer van toepassing. De weg heeft dan geen zone meer. Wel dient dan nog te worden getoetst aan het Bouwbesluit. De Noorder- en Zuiderdwarsvaart zijn in het GVVP van de gemeente Smallingerland echter gecategoriseerd als 'gebiedsontsluitingsweg'. De maximumsnelheid van 50 km/uur blijft daarom gehandhaafd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de realisatie van een scherm of wal om het geluid te keren niet haalbaar en wenselijk.

Aangezien er geen aanpassing plaatsvindt van de maximumsnelheid of het asfalttype op de Noorder- en Zuiderdwarsvaart en er geen afschermdende maatregelen genomen kunnen worden, dient er een hogere waarde procedure te

worden doorlopen waarbij voor de locatie een hogere waarde wordt vastgesteld.

CONCLUSIE

Wanneer er voor de locatie een hogere waarde wordt verleend, zijn er vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 11 december 2012 door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bezocht.

TERREINKENMERKEN

Het plangebied betreft een braakliggend terrein met een woonhuis. Voorheen stond ten noorden van het woonhuis een kerkgebouw. Het plangebied ligt midden in de bebouwing van Drachten, bij de kruising van de straten Zuiderdwaarsvaart en de Raai. Ten zuiden grenst het plangebied aan het erf van een naastgelegen woning. Ten oosten van het plangebied ligt een houtsingel.



Figuur 8. Situatie plangebied vanuit het noorden

Soortbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

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.

Uit de informatie van de QuickScanHulp¹ (©www.quickscanhulp.nl, 18-10-2012, 13:51:03) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied enkele middelzwaar en streng beschermde planten- en diersoorten zijn aangetroffen. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. In het plangebied staan soorten als bezemstruik, coniferen, ridderszuring en opslag van els, berk en es. Het dak van het te slopen woonhuis is gezien de gebruikte dakpannen niet geschikt als nestplaats voor huismussen. Evenmin zijn potentiële invliegopeningen voor vleermuizen waargenomen; de houten betimmering sluit strak aan op de bakstenen muur en er zijn geen open stootvoegen aanwezig. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied, worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen en egels) en zwaarder beschermde vogels en vleermuizen in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

INVENTARISATIE

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht vanuit de Flora- en faunawet.

EFFECTEN

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

¹ QuickScanHulp is een internetapplicatie die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het is een initiatief van onder meer de Gegevensautoriteit Natuur en de organisaties binnen de VOFF (www.quickscanhulp.nl).

Gebiedsbescherming

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

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

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

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 EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 de Verordening Romte Fryslân (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUUR BUITEN DE EHS

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte Fryslân wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied. Ten behoeve van de bescherming van weidevogelgebieden is aanvullend het Werkplan Weidevogels Fryslân 2007-2013 opgesteld.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Alde Feanen, dat is gelegen op een afstand van 8,5 kilometer ten westen van het plangebied. Op ongeveer 2,5 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier een natte ecologische verbindingzone. Het plangebied en omgeving betreft geen weidevogelgebied.

EFFECTEN

De beschermde natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Verordening Romte Fryslân liggen gezien de terreinomstandigheden van het plangebied en omgeving en het aard van het plan, op een geruime afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van het plan te verwachten op beschermde gebieden. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 of een ontheffing op basis van de Verordening Romte Fryslân nodig.

Conclusie

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

4.8

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter 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.

KADER

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 “Drachten, Raai/Zuiderdwarsvaart, gemeente Smallingerland (FrL.) Een inventariserend veldonderzoek” (Steekproefrapport 2012-12/05Z).

ONDERZOEK

Het plangebied ligt aangrenzend aan de historische kern van Drachten. Er zijn in het verleden geen meldingen gedaan van archeologische vondsten binnen het plangebied, noch binnen een straal van een kilometer. Daarbuiten zijn vooral meldingen gedaan van bewerkt vuursteen. Er zijn in het 0,1 hectare grote gebied zes boringen geplaatst, hetgeen neerkomt op een boordichtheid van gemiddeld zestig boringen per hectare. Twee van deze boringen konden wegens teveel weerstand in de verstoorde laag niet diep worden doorgezet. Het terrein is deels nog bebouwd en een tweede gebouw was ten tijde van het veldwerk reeds gesloopt. Gezien de nabijheid van de historische kern, werden er archeologische vondsten verwacht uit de late middeleeuwen en daarna. Ook indicatoren uit de steentijd werden verwacht. In het gebied bleek onder bouwvoor een verstoorde laag te zitten met veel puin. Hieronder werd nog een restant van het veenpakket aangetroffen met in het oosten een podzolbodem eronder, terwijl in het westen onder het veen zich geen podzol heeft gevormd. Mogelijk ligt het terrein op de overgang naar een beekdal. Er zijn geen cultuurlagen of archeologische indicatoren waargenomen.

De kans op archeologische grondsporen of artefacten wordt op basis van het onderzoek klein geacht, maar zijn niet uit te sluiten. Archeologisch onderzoek wordt, mede door de grote boordichtheid en de versterking door de gebouwen, niet noodzakelijk geacht.

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

CONCLUSIE

4.9

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 (steden)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 de hierna volgende figuur is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 9. Fragment van de Cultuurhistorische kaart
(bron: provincie Fryslân)

Op de kaart staan de volgende cultuurhistorische waarden weergegeven:

- Voormalig christelijk-gereformeerde kerk.
- Ureterpstervaart (aan de west- en zuidzijde van het plangebied).
- Opstrekkende verkaveling, jonge veen-/heideverkaveling.

De kerk die op de cultuurhistorische kaart aangeduid staat, is inmiddels gesloopt en het terrein waar deze gestaan heeft ligt braak. De genoemde vaart is al in de jaren '60 gedempt en daardoor niet meer als zodanig herkenbaar in het landschap. De loop van de voormalige vaart ligt net buiten het plangebied, aan de zuid- en de westzijde. Het plan leidt niet tot aantasting van het verkavelingspatroon of andere cultuurhistorische waarden.

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

CONCLUSIE

Toelichting op de bestemmingen



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 bestemmingsplannen voor Drachten en voor de dorpen zijn op eenzelfde wijze ingericht.

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt herontwikkeling mogelijk van een locatie in Drachten op de hoek van de Zuiderdwarsvaart en de Raai. Het bestemmingsplan voorziet in één bestemming; ‘Wonen - Wooncentrum’.

De bestemming ‘Wonen - Wooncentrum’ is gericht op zorgwonen. Het wooncentrum mag alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Het wooncentrum is gericht op wonen in combinatie met zorg. Om die reden is er tevens een zorgpost in het gebouw aanwezig. Er zullen 26 woonzorgeenheden worden gebouwd. De bouwhoogte van het gebouw is opgenomen op de verbeelding en bedraagt 11 meter.

Op de begane grond van het woongebouw is ruimte voor commerciële of medische voorzieningen, zoals een praktijk voor fysiotherapie of een tandarts. Om deze functies mogelijk te maken, heeft het gebouw tevens een aanduiding: ‘specifieke vorm van wonen - maatschappelijk en dienstverlening’.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen van Haenes Planontwikkeling b.v. om op het terrein op de hoek van de Raai en de Zuiderdwarsvaart zorgwoningen te realiseren. De kosten voor de bouw van het woongebouw alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan, zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. 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 ruimtelijke ordening. In dit kader moet op grond van artikel 6.12 Wro de gemeenteraad 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 anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal geregeld is.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan bestaat de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving 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 mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade, zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door economische beperkingen wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft van 2 augustus 2013 tot en met donderdag 29 augustus 2013 ter inzage gelegen. Daarnaast is het plan toegestuurd aan de overlegpartners in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. De nota overleg

en inspraak waarin de overleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord, is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.