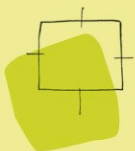


Bestemmingsplan Vogelzang

Drachten | Smallingerland

VASTGESTELD



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

## Bestemmingsplan Vogelzang

V A S T G E S T E L D

### Inhoud

---

Toelichting en bijlagen

Regels en bijlage

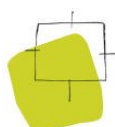
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

Rapport Advies Natuurwaarden

5 april 2016

Projectnummer 232.00.05.11.03



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.2.1	Streekplan Fryslân 2007	9
2.2.2	Verordening Romte Fryslân (2014)	12
2.2.3	Structuurschets A7-zone (2003)	13
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1	Masterplan Centrum Drachten (2003)	13
2.3.2	Detailhandelsstructuurvisie (2009)	15
2.3.3	Herijking detailhandelsvisie (2015)	16
2.3.4	Parkeervisie Drachten (2009)	17
2.3.5	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2013)	18
2.3.6	Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu (2013)	19
2.3.7	Actualisatie gemeentelijk woningbouwprogramma 2013-2019 (2013)	20
2.3.8	Structuurvisie Smallingerland (2013)	20
2.3.9	Strategie werklocatie gemeente Smallingerland 2020 (2010)	22
<b>3</b>	<b>Planologische beperkingen</b>	<b>23</b>
3.1	Hinder van bedrijven	23
3.2	Archeologie	24
3.3	Bodem	25
3.4	Ecologie	26
3.5	Externe veiligheid	27
3.6	Geluidhinder	27
3.7	Luchtkwaliteit	28
3.8	Water	29
<b>4</b>	<b>Toelichting op de bestemmingen</b>	<b>31</b>
4.1	Inleiding	31
4.2	Plansystematiek	31
4.3	Bestemmingen	33
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

## Bijlagen

# Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk aan de noordelijke entree van het centrum van Drachten. De locatie aan de Vogelzang zal heringericht worden zodat er een passende toegang tot het centrum zal ontstaan.

In maart 2004 is het Masterplan Centrum Drachten vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Smallingerland. Uitgangspunt van het Masterplan is het creëren van een sterker en herkenbaarder (winkel)centrum voor Drachten. In paragraaf 2.3.1 wordt een korte samenvatting gegeven van het Masterplan. In het plan worden verschillende deelgebieden behandeld waar een grote kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige structuur en de bestaande bebouwing.

VOORGESCHIEDENIS

Zoals uit het Masterplan Centrum Drachten blijkt, ligt het gebied Vogelzang aan het uiteinde van één van de assen van het kruis, dat het centrum van Drachten vormt. In de huidige situatie is het gebied bij de Vogelzang een onaanrekkelijk gebied, met voornamelijk een functie als parkeerterrein, een paar bedrijven en woningen. De aanwezige gebouwen dragen niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor de locatie Vogelzang is in 2009 een nieuw inrichtingsplan opgesteld ('Drachten centrumplan Vogelzang', Inbo Architecten bna, maart 2009). In dit plan werden de bestaande functies vervangen door bebouwing die beter past in een centrumgebied. Op de locatie zou een groot gebouw van drie bouwlagen worden gerealiseerd. Op de begane grond was een strip voor bedrijven en winkels voorzien. De eerste en tweede verdieping bestond uit een overdekte parkeergarage. Aan de westzijde zou een woontoren worden opgericht met daarin woonappartementen. Aan de oostzijde zouden eveneens appartementen gerealiseerd worden.

Inmiddels is gebleken dat deze plannen niet haalbaar zijn. Om die reden heeft de gemeente een nieuwe visie op het plangebied ontwikkeld. De plannen voorzien in:

PLANBESCHRIJVING

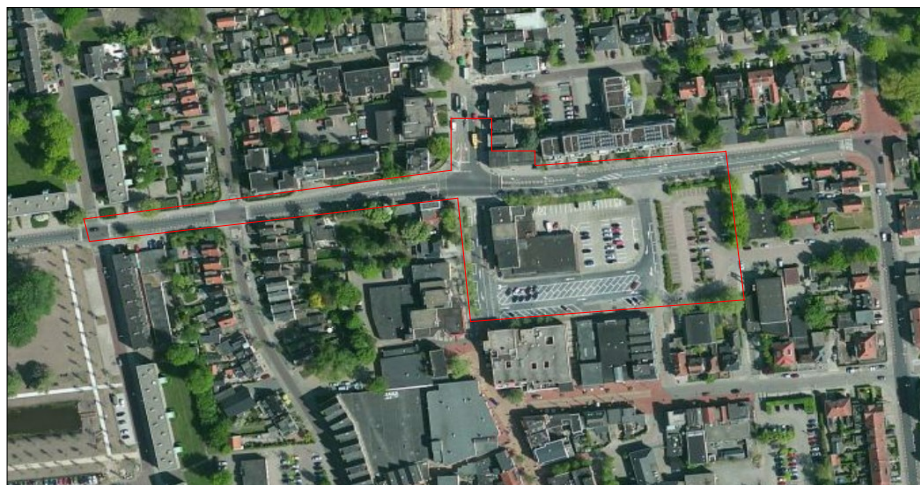
- de verbouw van het bestaande gebouw op de hoek van de Vogelzang en de Noorderbuurt tot een gebouw met commerciële ruimten en een beperkt aantal appartementen;
- de herinrichting van de openbare ruimte nabij het gebouw, waarbij 95 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd (in totaal 220 parkeerplaatsen en een aantal fietsparkeerplaatsen);
- de herinrichting van delen van de Vogelzang, de Noorderbuurt, de Stationsweg, De Lange West en de Torenstraat, met een rotonde op de plaats van het huidige kruispunt Vogelzang/ De Lange West en de Stationsweg/Noorderbuurt.

Op deze manier ontstaat een aantrekkelijke entree die recht doet aan de uitgangspunten uit het Masterplan Centrum Drachten.

De eigenaar van de Expert heeft een oude erfdienstbaarheid op het openbaar gebied. De bevoorrading van deze winkel vindt plaats in het gebied dat op de verbeelding de aanduiding “ontsluiting” heeft gekregen. In het nieuwe bestemmingsplan kan dit gebied worden ingericht ten behoeve van een nieuwe commerciële ruimte. Dit gebied wordt door de gemeente verkocht aan de ontwikkelende partij met een voorwaarde dat er een ontsluiting/bevoorradingsmogelijkheid wordt geregeld voor de Expert. Deze erfdienstbaarheid zal ook in kadaster worden ingeschreven. De bevoorrading zal intern in de bebouwing worden georganiseerd. In de regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen die regelt dat in de omgevingsvergunning voor het bouwen geregeld moet zijn dat de bevoorrading van de Expert intern wordt gerealiseerd.

PLANGEBIED

In figuur 1 is de ligging van het plangebied op de luchtfoto aangegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied  
(Bron: Bing maps)

HUIDIGE  
BESTEMMINGSPANNEN

Op basis van bovenstaande plannen is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan vormt een herziening van een deel van de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan De Swetten (oud), dat op 2 april 1975 is vastgesteld;
- het bestemmingsplan Drachten Noordoost, dat op 1 juni 2010 is vastgesteld;
- het bestemmingsplan De Swetten, dat op 29 juni 2010 is vastgesteld;
- het bestemmingsplan Centrum Drachten, dat op 6 september 2011 is vastgesteld.

De beschreven ontwikkeling is om een aantal redenen niet passend binnen de genoemde bestemmingsplannen. Zo past het beoogde gebouw niet in het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan Centrum Drachten is opgenomen.

Daarnaast past de rotonde niet goed binnen de binnen de bestemming ‘Centrum’ uit het bestemmingsplan Drachten Noord-Oost.

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

LEESWIJZER





## 2.1

### Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. 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.

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.

Met de ontwikkelingen in het plangebied zijn geen nationale belangen gemeid.

## 2.2

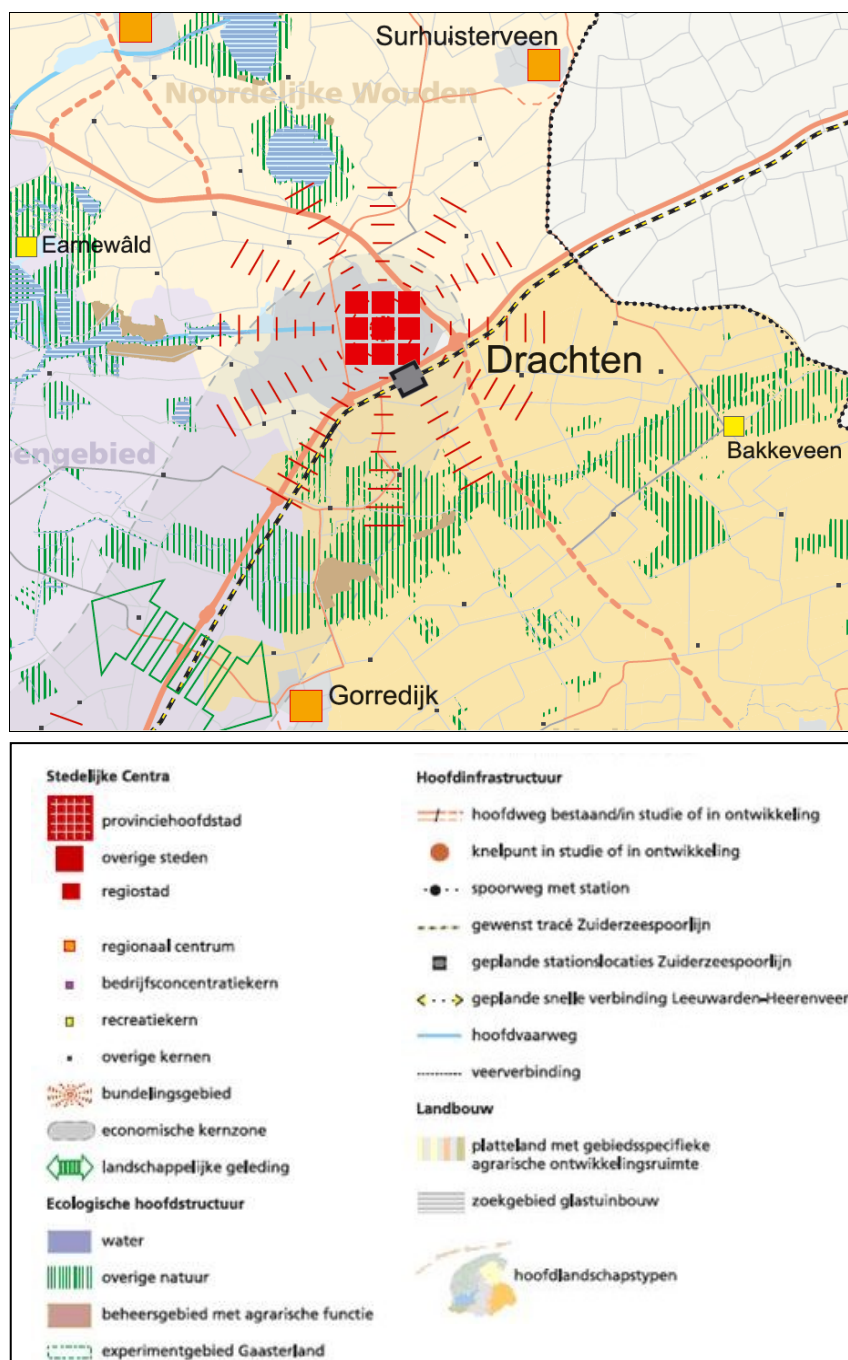
### Provinciaal beleid

#### 2.2.1

#### Streekplan Fryslân 2007

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

provincie voor hun ontwikkelingsgerichte tweeledige ruimtelijke beleid is "een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit."



Figuur 2. Detail Streekplan Fryslân  
(Bron: provincie Fryslân)

Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het in stand houden en verdere ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op die manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren. Er wordt ingezet op

de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat in alle ruimtelijke plannen expliciet aandacht moet worden besteed aan de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. De provincie streeft na waar mogelijk zaken op lokaal niveau te regelen, maar waar dat nodig is het op provinciaal niveau op te pakken.

### Steden

Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt gekozen voor concentratie van verstedelijking in stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied. De verstedelijking dient geconcentreerd te worden in de stedelijke bundelingsgebieden, vooral in de economische kernzones (A7-zone en Westergozone), en hierbinnen ook bij voorkeur in de grotere kernen om corridorvorming te voorkomen. Door de provincie is een aantal stedelijke centra genoemd die samen het stedelijk netwerk van Fryslân vormen: Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. De stedelijke centra dienen elkaar onderling aan te vullen. Ze hebben een functie in het vestigen van (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid, het scheppen van een prettig woonklimaat en het bieden van voldoende voorzieningen.

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

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

Er dient een concentratie van woningbouw in de stedelijke bundelingsgebieden plaats te vinden. Dit betreft zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningbouwopgave; het realiseren van "wervende woonmilieus" voor alle doelgroepen. De grote kernen in de bundelingsgebieden vervullen kwantitatief gezien de grootste opgave.

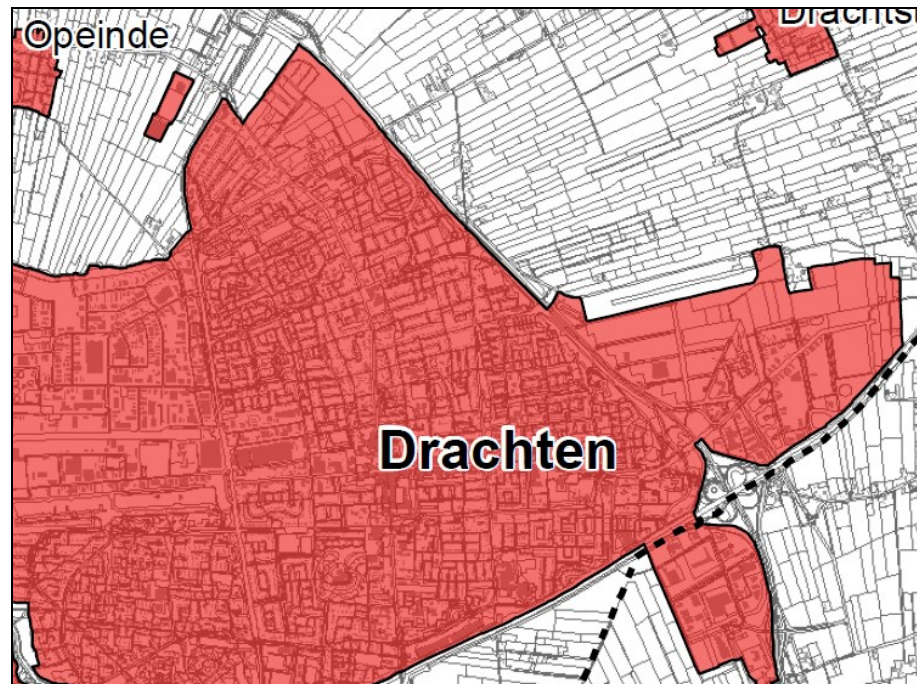
Om het ruimtebeslag van nieuwe woningen te beperken, dient zo veel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied gebouwd te worden, rekening houdend met de plaatselijke ruimtelijke kwaliteiten en milieukwaliteiten.

### 2.2.2

#### **Verordening Romte Fryslân (2014)**

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Door middel van deze verordening vindt de vertaalslag plaats van het beleid zoals dat is opgenomen in het Streekplan Fryslân 2007, die nu de status van structuurvisie heeft, naar algemeen geldende regels.

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



Figuur 3. Bestaand stedelijk gebied  
(Bron: Verordening Romte Fryslân)

Detailhandel dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen het bestaande kernwinkelgebied. De nieuwe commerciële ruimten die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, maken deel uit van het bestaande kernwinkelgebied.

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. Het aantal appartementen neemt ten opzichte van de bestaande situatie niet toe.

### **2.2.3**

#### **Structuurschets A7-zone (2003)**

In de Structuurschets A7 "eenheid in verscheidenheid" wordt een schets van de ruimtelijke ontwikkelingen gegeven voor de periode 2000-2010-2030. De nota is opgesteld door de structuurgroep A7-zone: de provincie Fryslân en de gemeenten Heerenveen, Opsterland, Skarsterlân, Sneek en Smallingerland. De structuurschets stelt onder meer: "De A7-zone onderscheidt zich van andere meer verstedelijkte gebieden in Nederland door de diversiteit en omvang van de landschappelijke ruimte met haar karakteristieke dorpen. Deze kwaliteit is voor de vestiging van economische bedrijvigheid zeer belangrijk. Deze kwaliteiten moeten behouden en versterkt worden. Bundeling en concentratie van verstedelijking in de drie steden Sneek, Heerenveen en Drachten is daartoe een belangrijk middel. Ook het ontwikkelen van kwalitatief hoge woon- en werklocaties hoort tot de ambitie.

Drachten is onderdeel van de A7-zone, maar heeft ook sterke relaties met Groningen en Leeuwarden. De gemeente Smallingerland richt zich op het vergroten en versterken van de werkgelegenheid, waarbij de uitgifte van bedrijventerreinen een belangrijke factor vormt.

De ontwikkelingen die zijn voorzien op de locatie Vogelzang, zijn prima passend binnen het provinciaal beleid.

CONCLUSIE

### **2.3**

#### **Gemeentelijk beleid**

##### **2.3.1**

#### **Masterplan Centrum Drachten (2003)**

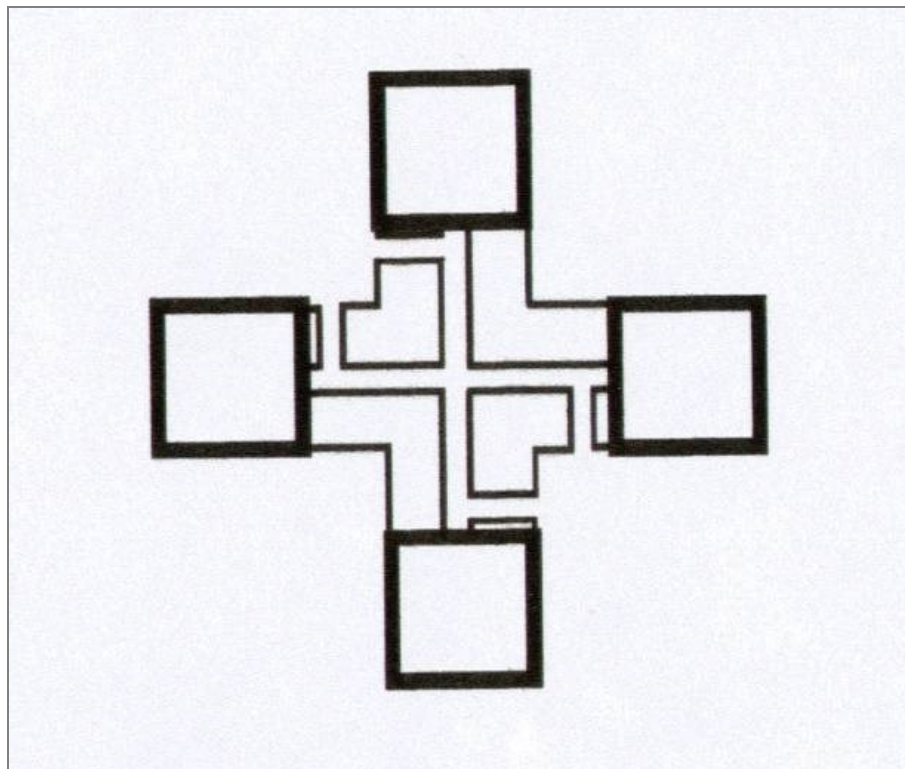
Het Masterplan Centrum Drachten is tot stand gekomen in overleg met bewoners, ondernemers en belangenverenigingen. Het functioneert als richtinggevend kader voor beleid en investeringen.

In het Masterplan wordt geconcludeerd dat de bestaande structuren van Drachten vooral versterkt dienen te worden. "Er is geen reden voor een complete transformatie van het centrum, maar wel voor een forse kwaliteitsslag". Samenvattend is de strategie van het Masterplan:

- structuur aanbrengen in de ruimtelijke beleving: onder andere accentueren oude lintenstructuur, accentueren entrees naar het centrum, versterken van de identiteiten langs de ring.
- structuur aanbrengen in het gebruik van de ruimte;
- rust brengen in het straatbeeld;

- verdichten van het wonen;
- verlevendigen van het centrum;
- verhogen van de kwaliteit van het winkelaanbod door specialiteitenwinkels;
- creëren van een centraal plein, het Raadhuisplein;
- uitwerken van het concept "oases in de stad" door de bestaande identiteiten van de verschillende gebieden in het centrum te versterken.

Eén van de kenmerken van Drachten die het masterplan voorstelt te versterken, is het centraal in de stad gelegen kruis van de historische (gedempte) waterweg (Moleneind en Noordkade en Zuidkade) en de daar dwars op gelegen historische landweg (Burgemeester Wuiteweg, Zuiderbuurt, Noorderbuurt en Stationsweg). Aan deze straten is een groot deel van de winkels gevestigd. Dit kruis van wegen kan worden versterkt door aan de uiteinden aantrekkelijke winkelvoorzieningen gecombineerd met culturele voorzieningen te realiseren. De "grote trekkers" zorgen ervoor dat de tussenliggende winkels en voorzieningen optimaal gebruik maken van de voetgangersstroom tussen de grote trekkers. Dit idee is schematisch weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Schematische weergave van de structuur van winkelcentra (Bron: Masterplan Centrum Drachten)

Ook de te herstructureren locatie aan de Vogelzang moet één van de grote trekkers worden in het centrum van Drachten, met voldoende parkeervoorzieningen van hoge kwaliteit, winkelfuncties en een goede loopverbinding naar de winkelstraten.

### 2.3.2

#### **Detailhandelsstructuurvisie (2009)**

In 2009 is het document 'Detailhandelsstructuurvisie met plan van aanpak' voor de gemeente Smallingerland opgesteld. Door middel van deze visie is het detailhandelsbeleid geactualiseerd, zowel om het verzorgingsniveau voor haar inwoners op de verschillende schaalniveaus (hele gemeente, wijk, buurt en dorp) te optimaliseren om in te kunnen spelen op vragen en aanbiedingen van marktpartijen. In de visie wordt ingegaan op hoe de gewenste ambitie bereikt kan worden.

De gemeente Smallingerland streeft ernaar om te groeien naar 60.000 inwoners. Het centrum van Drachten zou daarnaast een regiofunctie moeten krijgen voor 150.000 - 200.000 consumenten. Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken moet het verzorgingsgebied vergroot worden. Het vergroten van het verzorgingsgebied kan bereikt worden door een beperkte groei van het aantal winkelmeters, maar vooral door een toename van de kwaliteit van het centrum.

Voor de toekomstige ruimtelijke detailhandelsstructuur worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. het kwalitatief sterk verbeteren van de bestaande winkelstructuur en het bestaande winkelaanbod;
2. kwantitatieve uitbreiding van de bewinkeling alleen toestaan als de kwaliteit van het centrum c.q. van Drachten wordt versterkt;
3. het waar mogelijk handhaven van een compleet pakket aan dagelijkse voorzieningen in de directe woonomgeving;
4. het vergroten van de parkeercapaciteit en het verbeteren van de kwaliteit van de parkeermogelijkheden;
5. het versterken en zo mogelijk ontwikkelen van thematische grootschalige ontwikkelingen.

Voor het centrumgebied van Drachten is dit nog nader gespecificeerd in de volgende doelen:

- Het realiseren van rondloopcircuits, zowel aan de zuidoostkant als aan de noordwestkant van het centrum. Door dergelijke circuits wordt het winkelen aantrekkelijker en kan de verblijfsduur in het centrum aanzienlijk verlengd worden.
- Het ontwikkelen van een landmark, als startpunt van het centrum aan de noordzijde (locatie Vogelzang). Het begin van het centrale winkelgebied in Drachten is aan de noordzijde slecht herkenbaar en oninteressant door dichte wanden. Door de hoek van de Noorderbuurt en de Vogelzang een herkenbare landmark te realiseren, kan dit ondervangen worden. Dit plan moet één geheel vormen met de het al aanwezige winkelbestand zodat het een logisch geheel wordt.
- Het ontwikkelen van bronpunten (parkeeraccommodaties) en het uitvoeren van een helder parkeerbeleid. Op de belangrijkste aanvoerroutes

van het centrum (het Raadhuisplein, Vogelzang en westzijde/Markt) dienen bronpunten voor het parkeren aanwezig te zijn. Goede parkeermogelijkheden, zowel kwantitatief als kwalitatief vormt een belangrijke randvoorwaarde voor het functioneren van een centrumgebied met een belangrijke regiofunctie.

- Het toevoegen van nieuwe trekkers: momenteel heeft Drachten wel een aantal traditionele trekkers, maar de 'nieuwe' trekkers van de laatste jaren ontbreken.
- Het verbeteren van het verblijfsklimaat: essentiële elementen hierin zijn onder meer het versterken van de openbare inrichting en het toevoegen van (detailhandelondersteunende) horeca aan het hele centrumgebied.
- Het opzetten van een markeringsstrategie: het invoeren van citymarketing en centrummanagement.

### **2.3.3**

#### **Herijking detailhandelsvisie (2015)**

In het geldende ruimtelijk detailhandelsbeleid zijn de ontwikkelrichtingen in Drachten en de dorpen weergegeven. Diverse ontwikkelingen vragen een herijking van dit beleid. Dit betreft, naast de ontwikkeling van het Masterplan centrum, het veranderend koopgedrag van de consument (invloed van social media en webwinkels), demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening en krimp) en de financiële crisis. Deze herijking is op 17 februari 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

De visie gaat in eerste instantie uit van het klantgedrag van de consument vanwege de invloed van internet. In feite wordt aangegeven dat de ondernemers uit Drachten moeten concurreren met het internet. Ten opzichte van de aankopen op internet moet een toegevoegde waarde geleverd worden. Duidelijk wordt ook dat de gemeente de juiste maatregelen heeft genomen om klanten te trekken door de planologische aanpassingen in de publieke ruimte en door de bereikbaarheid te bevorderen. Het gaat hierbij om de parkeerfaciliteiten, de bereikbaarheid via openbaar vervoer en eigen transport. Daarvoor is een aantal projecten reeds uitgevoerd en is een aantal nog in ontwikkeling. De klanten moeten nu nog gemotiveerd worden om naar Drachten te komen. Het gaat hierbij om zaken als aanbod van winkels, dag- en avond horecavoorzieningen en sfeer/beleving en looproutes.

Geconstateerd wordt dat het detailhandelsbeleid in 2009 in hoofdlijn in overeenstemming is met deze actuele visie. Voor wat betreft de locatie Vogelzang wordt het volgende opgemerkt in de herijking:

*De gemeente heeft in eerdere situatie al geanticipeerd op de actuele ontwikkelingen. In de detailhandelsvisie van 2009 is beschreven dat op de locatie Vogelzang nog een ontwikkeling mogelijk is met het toevoegen van 5.500 m<sup>2</sup> commerciële ruimte. In 2010 heeft het college in goed overleg met de ontwikkelaar besloten deze ontwikkeling te stoppen. Men ging er toen nog vanuit dat*



*deze ontwikkeling mogelijk later nog gerealiseerd kon worden. In de huidige visie moeten we constateren dat dit op dit moment niet in beeld is.*

In de herijking wordt geconcludeerd dat door het niet doorgaan van de ontwikkelingen op Vogelzang, De Markt en Leisurestrook Noorderhogeweg een belangrijke stap is gezet om de detailhandelsontwikkelingen te minimaliseren. Daarmee is al invulling gegeven aan de nieuwe visie op de detailhandel: het versterken van een compact kernwinkelgebied.

Het voorliggende plan past binnen deze herijking van het detailhandelsbeleid.

#### **2.3.4**

#### **Parkeervisie Drachten (2009)**

In 2004 is voor het centrum van Drachten het parkeerbeleid vastgesteld. Aanleiding destijds voor het opstellen van een parkeerbeleidsplan was een aantal concrete vraagstukken met betrekking tot capaciteit, overloop, tarieven et cetera. In het plan is een aantal van deze vraagstukken beantwoord en is aangegeven hoe de regulering van het parkeren in het centrum van Drachten zou moeten worden vormgegeven. Na het vaststellen van het plan op hoofdlijnen is begonnen met de uitwerking waarin concrete vragen over de uitgifte van ontheffingen en tarieven verder worden gedetailleerd.

In de uitwerking van het parkeerbeleid zit een aantal moeilijke beslis- en discussiepunten. Het ontbreken van voldoende data, twijfels over onderliggende cijfers, discussie op verschillende abstractieniveaus en voortschrijdend inzicht hebben er toe geleid dat de uitwerking van het oorspronkelijke plan van 2004 nog niet is afgerond. Daarnaast zijn er twijfels ontstaan over de afstemming tussen enerzijds het parkeerbeleid en de meest actuele ontwikkelingen c.q. wensbeelden zoals geformuleerd in het vastgestelde Masterplan Centrum.

Begin 2008 is er voor gekozen om alle probleem- en discussiepunten te integreren in één verhaal waarin met name de kwantitatieve aspecten van het parkeerbeleid worden gekoppeld aan de wensen uit het Masterplan en de vastgestelde ontwikkelingen zoals het Raadhuisplein. Vragen met betrekking tot de toekomstige reguleringsvorm en de haalbaarheid van wensen uit het Masterplan staan hierin centraal. Dit heeft geleid tot de Parkeervisie Drachten. Het plangebied is in deze visie aangemerkt als centrumgebied. Voor het plangebied wordt in de visie nog uitgegaan van 5.000 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte en 50 appartementen waarvoor een eigen parkeergelegenheid wordt aangelegd. Verder wordt op de locatie voorzien in 100 extra parkeerplaatsen ten behoeve van het gehele centrumgebied.

De doelstellingen van het parkeerbeleid laten zich als volgt samenvatten:

- Het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum door onder andere voldoende parkeercapaciteit op plaatsen met een directe relatie met het centrum (de koppen) direct aan de in- en uitvalsroutes (hiermee ook het zoekverkeer beperken).

- Verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum door de looproutes tussen voorzieningen en parkeerplaatsen te verbeteren.
- Verhogen gebruiksgemak door het instellen van achteraf betalen bij parkeerplaatsen.

Randvoorwaarden en uitgangspunten hierbij zijn:

- Optimale benutting (schaarse) ruimte en minder ruimtebeslag voor parkeren.
- Parkeertarieven op basis van reële kosten maar niet zodanig hoog dat de concurrentiepositie wordt aangetast.
- De druk van het parkeren rondom het centrum moet afnemen (vergunninghouderszones of betaald parkeren).
- Capaciteit bundelen en afstemmen op piekmomenten (maximaal 90% bezetting).
- Hanteren stringente parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen (1,5 pp per woning).
- Gratis parkeren rondom het centrum (o.a. K.O. Plein) moet gehandhaafd blijven voor werkers en langparkerende centrumbezoekers.

Voor het centrumgebied, waarbinnen het plangebied is gelegen, is de beleidslijn betaald parkeren. In het plangebied worden ten opzichte van de bestaande situatie 95 extra parkeerplaatsen voorzien (in totaal 225).

### 2.3.5

## **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 verkeersstructuur, 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 lichamelijk 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.

#### **2.3.6**

### **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.

### **2.3.7**

#### **Actualisatie gemeentelijk woningbouwprogramma 2013-2019 (2013)**

De gemeente Smalingerland heeft haar woningbouwambities geformuleerd in het Woonplan Nieuwe Stijl. Bij het Woonplan hoort het woningbouwprogramma waarin nieuwbouwplannen en plannen voor de wijkvernieuwing inclusief sloop zijn opgenomen. Periodiek wordt dit woningbouwprogramma geactualiseerd om te zien of het aanbod van plannen zowel kwantitatief als kwalitatief nog aansluit bij de vraag. Hierbij wordt gekeken naar de laatste woningmarktontwikkelingen en recente huishoudensprognoses. Daarnaast wordt het programma geactualiseerd op basis van de laatste plannen.

Bij de actualisatie van het woonprogramma 2009 is geconstateerd dat het aanbod van plannen groter was dan de markt kon opnemen. Voor een betere afstemming van het aanbod op de vraag is daarom besloten om de plannen Boornbergum Middelgeest fase 4/5 en Vrijburgh fase 2/3 te temporiseren. Bij de daarop volgende actualisatie in 2011 is besloten om van een aantal plannen voor appartementencomplexen in Drachten buiten het centrum af te zien.

In 2013 is voorzien in ongeveer 1.380 woningen tot en met 2019. Aangegeven is dat voor herontwikkelingslocaties zoals voor de Vogelzang, geen reserveringen in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, aangezien woningbouw één van de opties is voor herontwikkeling.

In het voorliggende plan neemt het aantal woningen niet toe ten opzichte van het bestaande aantal.

### **2.3.8**

#### **Structuurvisie Smalingerland (2013)**

De Structuurvisie Smalingerland geeft inzicht waarom bepaalde ontwikkelingen, die afwijken van bestemmingsplannen, wel of niet wenselijk zijn. De visie maakt het voor iedereen duidelijk hoe de gemeente de ontwikkeling binnen de rode contouren ziet en op welke wijze zij deze gewenste ontwikkeling mogelijk denkt te maken. Daarnaast helpt de (ruimtelijke) structuurvisie gemeentelijke prioriteiten te stellen.

De structuurvisie gaat uit van de potentiële kracht van de ligging van Drachten in haar landschappelijke omgeving. De kern Drachten bevindt zich namelijk op een knoop van drie soorten landschappen. Het contrast tussen stad en platteland is daarmee uitgangspunt, waarbij het maken van sterke verbindingen vanuit de stad naar buiten en andersom een voorwaarde is.

De pijlers voor dit beleid richten zich op de thema's wonen, werken, sport en recreatie, cultuur, onderwijs en wijken. Voor voorliggend plan zijn met name de eerste twee thema's van belang.

Voor wat betreft werken zijn de volgende twee doelstellingen van belang:

- Drachten is een centrumplaats in Noord-Nederland, met alle noodzakelijke voorzieningen binnen handbereik, zowel binnen als buiten de gemeentegrenzen.
- Er wordt prioriteit gegeven aan de bereikbaarheid van Drachten voor zowel personen- als goederenverkeer. Verkeersknelpunten worden hiervoor aangepakt.

Voor wat betreft wonen is het volgende punt van belang:

- Er moet meer dan gemiddelde aandacht zijn voor het wonen in het centrum van Drachten: er is veel potentie, maar tegelijk ook dreigende verloedering wanneer geen voortgang wordt geboekt met enkele ingrijpende, nu actuele projecten (zoals Raadhuisplein, Molen-eind/Drachtster-vaart, Vogelzang, Stationsweg). Het centrum van een stedelijke kern vormt immers het visitekaartje bij uitstek.

Eén van de locaties waar de focus op komt te liggen, is het centrum. Het centrum van Drachten raakt in principe alle pijlers, maar is in het bijzonder van belang vanwege het wonen en de werkgelegenheid, de culturele, maatschappelijke en diverse recreatieve elementen. Het masterplan Centrumgebied Drachten blijft daarin vooralsnog het vertrekpunt. Momenteel gaat de aandacht uit naar de realisatie van het project Raadhuisplein. De voorbereidingen voor de ontwikkeling van het gebied Vogelzang zijn nagenoeg afgerond.

Verder is de ingrijpende renovatie van het Lawei/Meldijcomplex, inclusief de directe omgeving, actueel. Het realiseren van water tot in het centrum van Drachten is één van de voorwaarden voor versterking van het westelijke centrumgebied. Ook de versterking van het deelgebied rond de Markt op termijn is hier in belangrijke mate van afhankelijk.

De ontwikkelingen die op de locatie Vogelzang zijn voorzien, zijn prima passend binnen het gemeentelijk beleid.

CONCLUSIE

### **2.3.9**

#### **Strategie werklocatie gemeente Smallingerland 2020 (2010)**

De visie op bedrijvenlocaties heeft de gemeente Smallingerland vastgelegd in de Strategie Werklocaties 2020 uit juli 2010. Het uitgangspunt bij deze strategie is het huidige bedrijfsleven te blijven faciliteren in haar toekomstige ontwikkeling.

Voor de bedrijventerreinen en de kantorenlocaties in de gemeente geldt dat het aanbod voldoende is om de toekomstige vraag op te kunnen vangen. Alle segmenten worden binnen het beschikbare aanbod bediend. In de strategie wordt gemeld dat ten eerste de wel uitgegeven maar nog onbebouwde kavels hiervoor aan bod komen.

Het Kantorenpark en het Noordoostkwadrant kunnen hierin een rol vervullen. Er dient aandacht te zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik. De aanleg van nieuwe kantorenlocaties, buiten de bestaande locaties zoals het Kantorenpark, dient getemporeerd en gesegmenteerd te worden zodat er geen overaanbod ontstaat.

CONCLUSIE Het plan voor de locatie Vogelzang zijn past binnen het gemeentelijk beleid. Kantoren zijn niet toegestaan op deze locatie.

# Planologische beperkingen

# 3

## 3.1

### **Hinder van bedrijven**

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

KADER

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.

ONDERZOEK

Het plangebied maakt deel uit van het centrum van Drachten en is aan te merken als Gemengd gebied. In de directe nabijheid van het plangebied komt grote verscheidenheid aan functies voor, zoals winkels, woningen en bedrijven. In tabel 1 zijn deze functies weergegeven met de bijbehorende milieufstanden op basis van 'Bedrijven en milieuzonering' voor een gemengd gebied. De functie met de grootste milieufstand is een kerk, waarvoor voor een afstand van 10 meter tot gevoelige functies geldt. De appartementen worden buiten de genoemde minimale afstanden gerealiseerd.

Tabel 1. Bedrijven en overige functies in de omgeving van het plangebied

Adres	Bedrijf	Milieuafstand gemengd gebied
Noorderbuurt 59	Schoenen- en kledingwinkel	0 m
Noorderbuurt 89	Chinees restaurant	0 m
Noorderbuurt 93	Assurantiekantoor	0 m
Noorderbuurt 95	Uitzendbureau	0 m
Stationsweg 19	Behandelcentrum GGZ	0 m
Stationsweg 32	Schoonheidssalon	0 m
Vogelzang 46	Apotheek	0 m
Torenstraat 33a en 33b	Huisartsenpraktijk	0 m
Houtlaan 27a	Kerk	10 m
Houtlaan 23	Bruidsmodezaak	0 m
Houtlaan 17	Elektronicazaak	0 m
Houtlaan 9	Keukenhandel	0 m
Houtlaan 7	Hobbywinkel	0 m
Houtlaan 1	Kledingwinkel	0 m
Houtlaan 1a	Kaaswinkel	0 m

De nieuwe commerciële ruimten die zijn voorzien, mogen op grond van de regels gebruikt worden voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 uit de VNG-brochure. Dit zijn bedrijven die in beginsel aanpandig aan woningen zijn toegestaan.

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

### 3.2

#### Archeologie

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

ONDERZOEK Om na te gaan of er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling archeologische waarden zullen worden geschaad, heeft archeologisch adviesbureau RAAP een onderzoek verricht. De uitkomsten van het onderzoek zijn opgenomen in het document 'Plangebied Vogelzang, gemeente Smalingerland, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek' (RAAP-notitie 1104, april 2005).



In het onderzoek is geconcludeerd dat de bodem in het plangebied ernstig verstoord is, tot diep in het dekzand of tot in het keizand/keileem. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. Op grond van de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

CONCLUSIE

### 3.3

#### **Bodem**

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

KADER

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

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

In het plangebied hebben de volgende bodemonderzoeken plaatsgevonden:

ONDERZOEK

- Indicatief bodemonderzoek Vogelzang, Drachten, Oranjewoud, 165-56188, mei 1991;
- Indicatief aanvullend onderzoek Vogelzang, Drachten, Oranjewoud, 16546-56188, augustus 1991;
- Verkennend onderzoek Vogelzang, Drachten, Oranjewoud, 10289-78146, maart 1995;
- Aanvullend bodemonderzoek Vogelzang, Drachten, Oranjewoud, 1089-78466, juni 1995;
- Historisch onderzoek Vogelzang i.v.m. ISV2, Oranjewoud, 16546-149063, oktober 2004;

- Verkennend bodemonderzoek Vogelzang, Drachten, Tauw, 4681012, januari 2010.

CONCLUSIE Uit het laatste onderzoek is geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen risico's voor de volksgezondheid en/of milieu op de locatie Vogelzang. De locatie is geschikt voor de voorgenomen plannen. Het plan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

### 3.4

## Ecologie

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

ONDERZOEK 2011 In het kader van de eerder planvorming is in 2011 door BügelHajema Adviseurs een natuurwaardenonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd om inzicht te krijgen in eventuele negatieve effecten op natuurwaarden in het betreffende plangebied. Dit onderzoek is als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Uit dit advies komt naar voren dat er een onvoldoende beeld is van de aanwezigheid, dan wel afwezigheid van op basis van de Flora- en faunawet beschermde (verblijfplaatsen van) vleermuizen in de betreffende bebouwing. De winkelpanden en appartementen zijn namelijk potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Verbodsovertredingen van de Flora- en faunawet kunnen gezien de aard van werkzaamheden niet op voorhand worden voorkomen.

ONDERZOEK 2014 In dit kader is in de zomerperiode van 2014 door BügelHajema Adviseurs aanvullend onderzoek uitgevoerd om de aanwezigheid van beschermde vleermuizen aan te tonen dan wel uit te sluiten. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Het aanvullend onderzoek bestond uit twee veldinventarisaties, waarbij gebruik is gemaakt van ultrasound detectoren.

CONCLUSIE Op basis van het uitgevoerde aanvullend onderzoek naar de aan-, dan wel afwezigheid van (verblijfplaatsen van) vleermuizen komt naar voren dat er geen vleermuizen in de winkelpanden en appartementen op de locatie Vogelzang verblijven. Ten aanzien van de op basis van de Flora- en faunawet streng beschermde vleermuizen worden daarmee bij de werkzaamheden geen overtredingen van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet verwacht. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden zeker geen verbodsbepalingen van de

---

<sup>1</sup> BügelHajema Adviseurs, Advies Natuurwaarden winkelcentrum Vogelzang Drachten, projectnummer 232.00.05.11.02.01, Assen, 8 november 2011.

Flora- en faunawet overtreden. Gezien de ligging van het plangebied en de aard van de ingrepen zijn ook geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014 en het Streekplan Fryslân 2007.

### 3.5

#### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

KADER

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

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS).
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. In bijlage 2 zijn de resultaten van de digitale veiligheidstoets opgenomen.

ONDERZOEK

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

CONCLUSIE

### 3.6

#### **Geluidhinder**

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. In de Wgh is bepaald dat

KADER

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 Wgh wordt voldaan.

ONDERZOEK Omdat het plan alleen is gelegen aan wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, is er langs die wegen conform de Wgh geen wettelijke zone meer waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden gedaan. De voorwaarden en eisen van de Wgh zijn dan voor het plan niet meer van toepassing.

In het stadium van de bouwaanvraag zullen onder andere de woningen getoetst moeten worden aan de voorwaarden en eisen van het Bouwbesluit. Gezien de verkeersintensiteit op de 30 km/uur wegen, kan dan een berekening van de gevelbelasting nodig zijn om aan te kunnen tonen dat kan worden voldaan aan de vereiste karakteristieke geluidwering. Die berekening zal dan uitwijzen of er mogelijk nog geluidwerende voorzieningen moeten worden aangebracht.

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

### 3.7

## Luchtkwaliteit

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

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

ONDERZOEK FEBRUARI  
2011 JANUARI 2011

In het kader van het bestemmingsplan Centrum Drachten, waarbinnen het plangebied grotendeels ligt, heeft in 2011 een onderzoek naar de luchtkwali-

teit plaatsgevonden<sup>2</sup>. Door middel van het luchtkwaliteitsonderzoek is een toetsing uitgevoerd aan de luchtkwaliteitseisen. Uit het onderzoek kan worden opgemaakt dat in de noordelijke regio's (waaronder ook de gemeente Smallingerland) de achtergrondconcentraties laag zijn en er geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden. Ook zijn door middel van het CAR-II rekenmodel luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor de stoffen PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> tot en met het jaar 2020. Uit de uitgevoerde berekening kan worden geconcludeerd dat voor de meest ongunstige toetsingspunten op grond van de Wet luchtkwaliteit geen overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarden.

Daarnaast heeft in het kader van de planvorming in 2011 door Servicebureau De Friese Wouden onderzoek<sup>3</sup> verricht naar luchtkwaliteit. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd. Daarbij is uitgegaan van een parkeergarage met 350 parkeerplaatsen, een toename van 225 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- in het voor het plan meest ongunstige toetsingspunt geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit ontstaan;
- er geen overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarden NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en Benzeen.

Het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie zal als gevolg van plan toenemen, aangezien het aantal parkeerplaatsen met 95 toeneemt. Dit is echter aanzienlijk minder dan het aantal parkeerplaatsen dan in het plan uit 2011 was voorzien. Aangezien er uit het onderzoek uit 2011 is gebleken dat er geen overschrijdingen plaatsvinden, worden deze door het voorliggende plan ook niet verwacht.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit mag het plan uitvoerbaar worden geacht. Het plan voldoet aan het gestelde in de Wet luchtkwaliteit.

ONDERZOEK JUNI 2011

CONCLUSIE

### 3.8

## 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 be-

KADER

<sup>2</sup> Servicebureau De Friese Wouden, Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v. actualisatie bestemmingsplan Drachten Centrum te Drachten, Drachten, 7 februari 2011.

<sup>3</sup> Servicebureau De Friese Wouden, Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer Centrumplan Vogelzang Drachten, Drachten, 1 juni 2011.

oordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten’.

- WATERADVIES Via de digitale watertoets zijn de voorgenomen plannen voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Dit heeft geleid tot een standaard wateradvies dat is opgenomen in bijlage 3 van dit bestemmingsplan. In het advies (d.d. 11 september 2014) staan maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het oppervlaktewater schoon te houden.
- CONCLUSIE Wanneer rekening wordt gehouden met de adviezen van het waterschap, leidt het plan niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding. Wat betreft het aspect water mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

# Toelichting op de bestemmingen

# 4

## 4.1

### **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het bestemmingsplan: de planverbeelding 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 planverbeelding en in de planregels voorkomen, aan bod.

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

## 4.2

### **Plansystematiek**

#### **Algemeen**

Wat betreft de opzet van de planregels en de planverbeelding heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de planverbeelding, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegripsbepalingen.

#### **Digitaal en analoog**

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan, als in een analoog bestemmingsplan. Het digitale bestemmingsplan is weliswaar het bindende plan, het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het bestemmingsplan te raadplegen. 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. Specifieke gebruiksregels (in een aantal bestemmingen).
4. 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.

## **4.3**

### **Bestemmingen**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt herontwikkeling mogelijk van een centrumlocatie. Het plan bestaat uit de volgende bestemmingen:

#### **Centrum**

In de bestemming 'Centrum' zijn verschillende centrumfuncties mogelijk. Functies die hier mogelijk zijn betreffen onder andere detailhandel, dienstverlening, bedrijven uit categorie 1 en 2, horeca, ontspanning en vermaak, maatschappelijke voorzieningen en wonen. De gronden mogen niet voor detailhandel in voedings- en genotmiddelen worden gebruikt. Ook is detailhandel niet toegestaan op de verdiepingsvloeren. Gebouwen ten behoeve van deze functies moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogten zijn opgenomen op de verbeelding. Er zijn maximaal 8 woningen in de vorm van appartementen toegestaan. Deze mogen niet op de begane grond gerealiseerd worden.

Daarnaast is binnen de bestemming de aanduiding "ontsluiting" opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding mogen alleen bebouwd worden als in de omgevingsvergunning voor het bouwen is geregeld dat de bevoorrading van het naastgelegen detailhandelsbedrijf in pandig wordt gerealiseerd. Deze erfdiensbaarheid is een oud recht wat ook ingeschreven staat in de registers.

#### **Verkeer**

De ontsluitingswegen in het plangebied, de Vogelzang en een deel van de Stationsweg, vallen onder de bestemming 'Verkeer'. De bestemming is voornamelijk bedoeld voor wegen, straten en pleinen, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden, met een inrichting die hoofdzakelijk gericht is op doorgaand verkeer.

### **Verkeer - Verblijf**

Ook in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is bedoeld voor wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden. In dit deel ligt de nadruk echter meer op verblijfsvoorziening in plaats van doorgaand verkeer.

# Uitvoerbaarheid

# 5

## 5.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Voor de totstandkoming van het project Vogelzang is grond nodig die in eigendom is bij de gemeente. Om te bepalen tegen welke prijs de gemeente deze grond zal inbrengen, is een residuele waardeberekening van het project gemaakt.

Deze berekening is gebaseerd op realistische, marktconforme parameters zoals stichtingskosten, rentepercentages, verkoop- en huurprijzen. Er is sprake van een positieve grondwaarde. Daarmee is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

De gemeente heeft voldoende middelen gereserveerd ter dekking van de eigen verantwoordelijkheden in het project: de aanpak van de openbare ruimte, planschade en de voorbereidingskosten van het project.

## 5.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

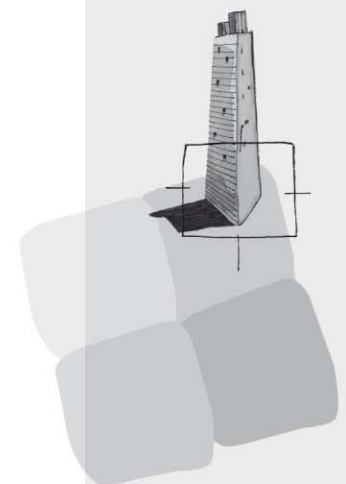
Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegestuurd aan de overlegpartners. Tevens heeft het plan van 28 november 2014 tot en met 25 december 2014 ter inzage gelegen. De binnengekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in een afzonderlijke inspraaknota. Deze nota is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

# Colofon

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs B.V.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs B.V.

Projectnummer  
232.00.05.11.03



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort