

Bestemmingsplan De Singels

Drachten | Smallerland

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Singels

V A S T G E S T E L D

Inhoud

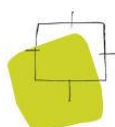
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

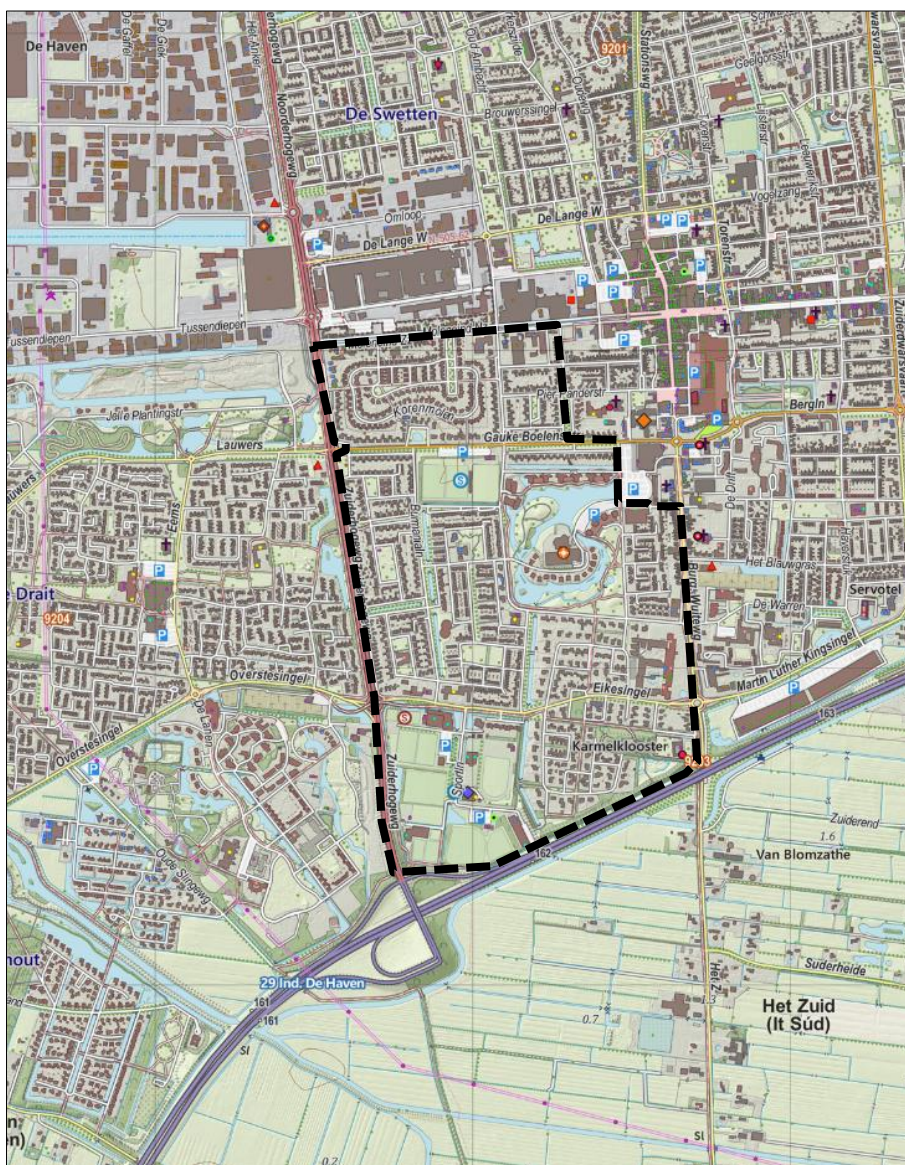
18 september 2018

Projectnummer 232.00.00.11.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



(bron: gemeentenatlas)

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving en (juridische) toelichting	7
2.1	Planuitgangspunten	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2.2	Functionele structuur	8
2.3	Juridische opzet	9
2.3.1	Toelichting op de regels	9
2.3.2	Gehanteerde bestemmingen	10
2.3.3	Overige aspecten	13
2.3.4	Procedure	13
3	Verantwoording van het bestemmingsplan	15
3.1	Beleidskader	15
3.2	Gemeentelijke regelingen	16
3.3	Omgevingsaspecten	17
3.3.1	Erfgoed	17
3.3.2	Ecologie	18
3.3.3	Externe veiligheid	18
3.3.4	Bodemkwaliteit	19
3.3.5	Waterparagraaf	19
3.3.6	Geluidhinder	19
3.3.7	Bedrijven en (milieu)hinder	20
3.3.8	Luchtkwaliteit	20
3.3.9	Overig	20
4	Uitvoerbaarheid	23
4.1	Economische uitvoerbaarheid	23
4.1.1	Grondexploitatie	23
4.1.2	Planschade	24
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Bijlagen

Bijlage 1. Watertoets

Bijlage 2. Overlegreacties Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân

Inleiding



Aanleiding

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijke verplichting voor gemeenten ingesteld om bestemmingsplannen actueel te houden. Op grond van de in deze wet opgenomen actualiseringsplicht mogen bestemmingsplannen vanaf 1 juli 2013 niet ouder dan 10 jaar zijn.

Herziening

Het huidige “*Bestemmingsplan De Singels*” is door de raad van de gemeente Smallingerland op 06-10-2009 vastgesteld. Dit betekent dat de ‘houdbaarheids-termijn’ hiervan wettelijk gezien op zijn einde loopt in 2019. De herziening hiervan vindt met voorliggend bestemmingsplan plaats.

Plangebied

De ligging en begrenzing van het plangebied blijken uit de verbeelding van dit bestemmingsplan en uit de overzichtskaart als opgenomen voorafgaand aan deze bestemmingsplantoelichting. De contour van het plangebied van dit bestemmingsplan is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan onveranderd.

Karakter

Omdat dit bestemmingsplan vanwege de wettelijke noodzaak tot actualisatie is opgesteld, betreft het een op beheer gericht plan dat conserverend van aard is. Dit houdt in dat de actuele situatie in dit bestemmingsplan is vastgelegd en dat geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit heeft zijn weerslag op de inhoud van voorliggende toelichting; alleen nieuwe zaken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn onderbouwd.

Voorliggend bestemmingsplan biedt de nieuwe planologisch-juridische basis voor de voortzetting van bestaande functies en bebouwing in het plangebied. Dit betekent dat het plan rechtszekerheid dient te bieden aan belanghebbenden.

Vormgeving

Dit bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 1 januari 2010 van kracht zijn.

Planbeschrijving en (juridische) toelichting



2.1

Planuitgangspunten

Gedurende de looptijd van het geldende bestemmingsplan voor woonwijk De Singels vanaf 2009 tot nu, zijn geen buitenplanse ruimtelijke procedures (zoals planherzieningen en uitgebreide omgevingsvergunningen) voor het plangebied gevoerd. Dit betekent dat de vast te leggen planologisch-juridische situatie wat dit betreft niet is veranderd ten opzichte van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan. Voor het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de regels en verbeelding zo veel mogelijk gecontinueerd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en daar waar noodzakelijk bijgesteld naar actuele planstandaarden en -systematieken. Voorliggende toelichting gaat verder niet van nieuwe ontwikkelingen uit.

2.2

Bestaande situatie

2.2.1

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt op de overgang van het centrum van Drachten naar de westelijke rondweg van Drachten. Deze ligging komt tot uitdrukking in de wegenstructuur. Het plangebied wordt namelijk op drie plaatsen in oostwestrichting doorsneden door verbindingssassen die de rondweg en het centrum met elkaar verbinden. Aan de noordzijde is dat het Moleneind, in het midden de Gauke Boelensstraat en aan de zuidzijde de Eikesingel.

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woongebieden, met daarin een aantal bijzondere functies die een duidelijke impact hebben op de ruimtelijke situatie. De sportterreinen en de parken vormen als het ware groene 'stepping stones' in het verder overwegend woongebied. De Gauke Boelensstraat en de Burmanialaan vormen door de stevige begroeiing langs de weg (Gauke Boelensstraat) en de combinatie van groen en water in de 'middenberm' (Burmanialaan) stevige groene assen in het plangebied.

In de wijk komt zowel projectmatige bouw voor als individuele bebouwing. De projectmatige bebouwing is vooral geconcentreerd aan de westzijde van de wijk. Aan de zuidzijde van de wijk is de individuele bebouwing geconcentreerd. De projectmatige bebouwing wordt langs de randen van de wijk en de bebouwing aan de Blomstraat gekenmerkt door vrijstaande woningen uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Het gaat voornamelijk om woningen in één bouwlaag met kap. De rijenwoningen in de rest van de wijk zijn gerealiseerd in de jaren '60/'70 van de vorige eeuw en zijn gebouwd in twee bouwlagen met een kap. De individuele bebouwing wordt gekenmerkt door bungalowachtige woonhuizen op royale kavels. De woningen zijn in één of twee bouwlagen (al dan niet met kap) gebouwd.

De buurt De Peppel heeft een geheel eigen identiteit binnen de wijk. Tussen de Gauke Boelensstraat en het Moleneind is een buurt gerealiseerd die ingekapseld ligt tussen de overige bebouwing, maar juist daarom veel verbindingen heeft met de omliggende gebieden, voor met name het langzaam verkeer. De van oost naar west lopende populierenrij doorsnijdt de buurt. De buurt kent een duidelijke entree aan de zijde van het Moleneind. De bebouwing bestaat uit vrijstaande en dubbele woningen in één tot twee bouwlagen met kap.

De gehele wijk wordt gekenmerkt door het groene karakter. Brede lanen met hoogopgaande beplantingen en brede grasstroken (soms met hagen) bepalen in belangrijke mate het straatbeeld in de wijk. Het groene karakter wordt versterkt door de vele groene (gras)veldjes in de wijk.

Op enkele plaatsen in de wijk is ook het water prominent aanwezig. Water als begeleiding van de lineaire groenstructuren, zoals langs de Hillemalaan en de Burmanialaan, maar ook water als afzonderlijk element in het midden van de Parkwijk.

2.2.2

Functionele structuur

Ligging

De wijk De Singels vormt als het ware de overgang tussen het centrum van Drachten naar de westelijke rondweg door Drachten en grenst aan de zuidzijde aan Rijksweg A7. De wijk is daarmee uitermate goed ontsloten voor het autoverkeer. De interne ontsluitingswegen, zoals de Gauke Boelensstraat en de Eikesingel, dragen daartoe bij.

Wonen

Het wonen is de overheersende functie in het overgrote deel van het plangebied. De wijk kent een groot aandeel koopwoningen (ruim 80%). Ruim de helft van de woningen is vrijstaand, dan wel halfvrijstaand. De buurten De Peppel en De Singels-Zuid springen er wat dat betreft extra uit. Hier is meer dan 90% van de woningen (half)vrijstaand gebouwd. In de wijk wonen rond de 4.000 mensen.

Bedrijvigheid

Naast de woonfunctie kent De Singels ook bedrijvigheid. De bedrijvigheid is verspreid in de wijk aanwezig, maar kent een concentratie langs de randen van de wijk, vooral langs het Moleneind en de Burgemeester Wuiteweg. De bedrijvigheid kan globaal worden onderverdeeld in bedrijven, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca.

Maatschappelijke instellingen

Een belangrijke maatschappelijke functie in het plangebied is het verzorgingshuis Sûnenz aan de Burgemeester Wuiteweg. In het plangebied zijn twee scholen aanwezig. Het betreft een school aan de Eikesingel 62 en een school aan de P.K. Pelstraat. Daarnaast is aan de Reidingweg een muziekschool aanwezig (De Meldij).

Sport en recreatie

In de zuidwesthoek van het plangebied is het sportpark Sportlaan gelegen. Op het sportpark is een veelheid aan sportaccommodaties in de openlucht en in gebouwen aanwezig. Aan de Reidingweg ligt het zwembad De Welle en aan de Gauke Boelensstraat is een groot sportterrein gelegen. Bij het parkeerterrein van dat sportterrein was een verkeerstuin voor basisschooljeugd gesitueerd. De verkeerstuin is verplaatst naar een andere locatie en het huidige terrein is niet meer in gebruik.

2.3

Juridische opzet

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 01-01-2010 verplicht op grond van de Wro. Op basis hiervan is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is de digitale versie bepalend qua vormgeving en inhoud.

2.3.1

Toelichting op de regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier hoofdstukken:

1. In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt

eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

2. In de *Bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 2.3.2 volgt in het kort een nadere toelichting op de bestemmingen.
3. In de *Algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende algemene bouw- en gebruiksregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.
4. Tenslotte bevat het bestemmingsplan nog *Overgangs- en slotregels*. Dit betreft artikelen onder het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en de slotregel.

2.3.2

Gehanteerde bestemmingen

In dit bestemmingsplan met de codering "NL.IMRO.0090.BP2016SSI001" zijn de volgende bestemmingen gehanteerd:

Bedrijf - 2

De in het plangebied aanwezige bedrijven die niet binnen gemengd gebied liggen, zijn afzonderlijk bestemd. Het betreft hier een garagebedrijf aan de Burgemeester Wuiteweg, een garagebedrijf en duimstokkenfabriek beide aan het Moleneind ZZ. Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, als in de bij de planregels behorende Staat van bedrijven benoemd. Voor bedrijven die niet zijn genoemd, maar die qua milieubelasting wel vergelijkbaar zijn met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, is een afwijkingsregeling opgenomen. De bij de bedrijven behorende bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding waarmee ze ter plaatse zijn vastgelegd.

Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen

De locatie van het (voormalige) benzineservicestation op de hoek van de Zuiderhogeweg en de Gauke Boelensstraat is bestemd conform de vigerende bestemming voor een verkooppunt van motorbrandstoffen. De verkoop van lpg is daarin niet begrepen.

Detailhandel - 1

De in het plangebied voorkomende detailhandelsvestigingen zijn als zodanig bestemd. Het betreft detailhandel aan het Kyriat Onoplein, Burgemeester Wuiteweg en aan het Moleneind ZZ. De woningen boven de winkels aan het Kyriat Onoplein zijn eveneens in de bestemming begrepen. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming, voor zover de gronden zijn gelegen aan het Moleneind ZZ, te wijzigen in

de bestemming 'Gemengd - 1'. Deze mogelijkheid is opgenomen aangezien ook de omliggende percelen deze bestemming kennen. Voor de detailhandel aan de Burgemeester Wuiteweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen - 1'.

Gemengd - 1

De bestemming 'Gemengd - 1' is van toepassing op de bebouwing aan het Moleneind ZZ en een deel van de Zuiderhogeweg. Dit gebied kent van oudsher een gemengd karakter, waar een breed scala aan functies voorkomt. Ook het gemengde gebied aan de Fabriciuslaan kent deze bestemming. Binnen de bestemming zijn de functies kantoordoeleinden, dienstverlening en wonen opgenomen. De functies kunnen afzonderlijk van elkaar plaatsvinden. De reparatiewerkplaats van de woningcorporatie aan het Moleneind ZZ 95 is voorzien van een aanduiding. De bebouwing aan het Moleneind ZZ is gesitueerd als lintbebouwing. Om zoveel mogelijk recht te doen aan de nog aanwezige en te behouden waarden binnen het lint, is bepaald dat de voorgevel van een gebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens dient te worden gebouwd.

Groen

Het openbare groen, zoals groenstroken en grasveldjes, zijn bestemd als 'Groen'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan kleinschalige gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming is ook de functie water opgenomen. Indien de gronden de aanduiding "water" kennen, moet 90% van deze gronden voor water worden ingericht. Daarnaast geldt voor deze gebieden een plicht om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan waterpartijen. Voordat vergunning kan worden verleend, moet eerst advies worden ingewonnen van de waterbeheerder. Op deze manier is de waterhuishoudkundige functie van het water in het plangebied gewaarborgd. Bovendien is het binnen de bestemming mogelijk nieuwe watergangen te realiseren wanneer de noodzaak daarvoor is aangegeven in het gemeentelijk waterplan.

Horeca - 1 en 4

De verschillende horecagelegenheden in het plangebied zijn bestemd als 'Horeca - 1' of 'Horeca - 4'. Het betreft de snackbar, het hotel en het congrescentrum. Deze tweedeling is gemaakt op basis van het type horecabedrijf dat ter plaatse wenselijk wordt geacht.

Kantoor

In het plangebied zijn vijf kantoren als zodanig bestemd: het kantoorgebouw aan de Tj. Wagenaarstraat, twee kantoorpanden aan de Zuiderhogeweg en twee kantoorpanden aan de Gerben Sondermanstraat. De overige kantoorgebouwen in het plangebied zijn gelegen in het gebied met de bestemming 'Gemengd - 1'.

Maatschappelijk - 1 en 2

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, zoals onderwijsinstellingen, welzijnsinstellingen, religieuze instellingen, tandartsen- en huisartsenpraktijken en het politiebureau zijn bestemd als 'Maatschappelijk - 1' of 'Maatschappelijk - 2'. Deze tweedeling is gemaakt op basis van de indeling in milieucategorieën uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Binnen deze bestemmingen is een zekere uitwisselbaarheid van de verschillende maatschappelijke functies mogelijk waarmee de nodige flexibiliteit geboden wordt.

Recreatie - 1

Het speelterrein aan de S.H. de Rooshof kent de bestemming 'Recreatie - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen.

Sport

Sportpark Sportlaan, gelegen in het zuidwesten van het plangebied, zwembad De Welle en het sportveld aan de Gauke Boelensstraat kennen de bestemming 'Sport'. Naast de verschillende terreinen zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de bij de verschillende sporten noodzakelijke bebouwing, zoals sportgebouwen, kantines, kleedruimten en verenigingsgebouwen gerealiseerd kunnen worden. De politieschool op Sportpark Sportlaan is als zodanig aangeduid.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

De wegen die vooral een functie hebben voor de afwikkeling van het doorgaande verkeer in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. De wegen die vooral een ontsluitende functie en een verblijfsfunctie kennen, zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig, deze is voorzien van een aanduiding.

Wonen - 1, 2 en 3

Het grootste gedeelte van het plangebied kent een woonbestemming. Op basis van de ruimtelijke verschijningsvorm van de woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijen), is de bestemming gesplitst in drie afzonderlijke woonbestemmingen: 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3'. Door middel van maatvoeringen op de verbeelding zijn de verschillen in uiterlijke verschijningsvorm van de woningen in de bestemming tot uitdrukking gebracht. Naast regels ten aanzien van hoofdgebouwen, zijn in de planregels maatvoeringen opgenomen waaraan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten voldoen. Voor de in het plangebied voorkomende garageboxen is een afzonderlijke bebouwingsregeling opgenomen. Deze garageboxen zijn als zodanig aangeduid. Wat betreft het werk aan huis zijn de planregels afgestemd op de "Nota Beroep aan huis", waarin regels ten aanzien van het gebruik en de omvang van deze vorm van bedrijvigheid zijn opgenomen. In ieder geval dient deze te passen binnen de regels ten aanzien van de toegestane erfbouw bij een woning. Bij de woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het

mogelijk maakt de woonfunctie te combineren met maatschappelijke voorzieningen.

Wonen - Wooncentrum

Het woonzorgcentrum Sûnenz is bestemd als 'Wonen - Wooncentrum'. De bestemming biedt ruimte aan voorzieningen voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten.

Wonen - Woongebouw

De gestapelde woningen in het plangebied zijn vanwege de afwijkende ruimtelijke verschijningsvorm onder een afzonderlijke bestemming 'Wonen - Woongebouw' gebracht. De gebruiks- en bebouwingsregels in de planregels van deze bestemming komen overeen met die van voornoemde bestemming 'Wonen'.

Leiding - Gas

De in het plangebied gelegen gasleiding is geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Op de als zodanig bestemde gronden (een strook ter breedte van 4 m aan weerszijden van de gasleiding) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

2.3.3

Overige aspecten

Additionele voorzieningen

In het bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk wordt vermeld.

Handhaving

Dit bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor de burger waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde, dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

2.3.4

Procedure

Dit bestemmingsplan doorloopt de wettelijk voorgeschreven procedure. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage

ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het bestemmingsplan eventueel worden aangepast. Tegen het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Verantwoording van het bestemmingsplan

3

3.1

Beleidskader

Dit bestemmingsplan gaat uit van de algemene ruimtelijke beleidskaders als opgenomen in de volgende relevante en van toepassing zijnde beleidstukken:

Rijksbeleid

- [Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte](#) (SVIR, 2012);
- [Besluit algemene regels ruimtelijke ordening](#) (Barro, 2011);

Provinciaal beleid

Plannen en programma's

- [Streekplan Fryslân 2007](#);
- [Grutsk op 'e romte](#) (2014);
- [Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2006](#) (versie 2011);
- Notitie regionale woningbouwafspraken (2008).

Verordeningen

- [Verordening Romte Fryslân 2014](#);

Gemeentelijk beleid

- [Structuurvisie Smallingerland](#) (2013);
- [Detailhandelsbeleid](#) (2015);
- [Woonplan Nieuwe Stijl 2013-2019](#);
- [Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan](#) (2013);
- [Welstandnota en reclamenota 2014](#).

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening al maar meer over aan lagere overheden en kiest tegenwoordig voor een selectieve inzet van het rijksbeleid. Voor dit bestemmingsplan geldt op grond van de SVIR en het Barro dan ook geen specifiek beleid. Het planvoornemen wordt verder in overeenstemming met het provinciale beleid en de naderhand in de provinciale verordening vastgelegde beleidsregels geacht. Het bestemmingsplan is verder in lijn met het gemeentelijk gevoerd beleid.

3.2

Gemeentelijke regelingen

Ook de eigenstandig opgestelde regeling met betrekking tot wonen-werken en werk aan huis, de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de regeling met betrekking tot de gemeentelijke parkeernormering zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

Partiële herziening Wonen-Werken en werk aan huis

Op 17 maart 2015 is de partiële herziening ten aanzien van wonen - werken en werk aan huis vastgesteld door de gemeenteraad. Deze partiële herziening is van toepassing op een groot aantal bestemmingsplannen in de gemeente. De regeling is bedoeld om de verhuurbaarheid en/of verkoopbaarheid van woon-werkkavels te verbeteren en om mogelijke leegstand te voorkomen.

WONEN - WERKEN

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

WERK AAN HUIS

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

In voorliggend bestemmingsplan is de regeling uit dit paraplubestemmingsplan opgenomen.

Paraplubestemmingsplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen

In de bestemmingsplannen van de gemeente Smallingerland zijn binnen de woonbestemming maximaal toegestane bebouwingsoppervlaktes bepaald voor respectievelijk hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Er komen regelmatig aanvragen om medewerking te verlenen om hiervan af te wijken, waarbij de toegestane totale bebouwingsoppervlakte niet wordt overschreden. Om niet elk van deze aanvragen afzonderlijk te moeten afwegen en beoordelen, is er behoefte aan consistent beleid op dit punt. Het paraplubestemmingsplan voorziet in deze regeling. In voorliggend bestemmingsplan is de regeling uit dit paraplubestemmingsplan opgenomen.

Parkeernormennota 2015

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het parkeerbeleid, zoals de gemeente dat in de “Parkeernormennota 2015” heeft vastgelegd. De gemeente heeft in deze nota overwogen dat het niet wenselijk is om in ieder bestemmingsplan apart normen op te nemen voor het parkeren, maar dat het logischer is om de parkeernormering en de bijbehorende toepassingssystematiek op te nemen in een aparte nota. De regeling is in dit bestemmingsplan opgenomen.

3.3

Omgevingsaspecten

In het hiernavolgende is kort ingegaan op de diverse omgevingsaspecten in het plangebied. Het gaat hierbij om verschillende wettelijk verplicht te beschouwen aspecten en sectoraal beleid uit oogpunt van ruimtelijke ordening/planologie dan wel milieu bezien. Omdat de bestaande situatie in het plangebied met dit bestemmingsplan opnieuw wordt vastgelegd, is nieuw onderzoek van gemeentewege niet noodzakelijk geacht.

Op voorhand kan worden gesteld dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet op belemmeringen stuit met betrekking tot navolgende omgevingsaspecten. Er is dan ook volstaan met het voor zover noodzakelijk ingaan op het wettelijk kader en het eventueel benoemen van relevante aspecten met betrekking tot het plangebied.

3.3.1

Erfgoed

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 01-09-2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden, als onderdeel van de (gewijzigde) Monw. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover sprake is van erfgoed dient daarom te worden aangegeven op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening is gehouden. Voor het plangebied blijkt op basis van de provinciale archeologische beleidskaart ([FAMKE](#)) geen noodzaak tot een archeologische beschermingsregeling. Ook in het geldende bestemmingsplan is hiervan geen sprake. Ten aanzien van het onderzoek naar erfgoed kan van de Cultuurhistorische Kaart 2 ([CHK2](#)) van de Provinsje Fryslân worden uitgegaan. Wat betreft cultuurhistorie geldt dat landschappelijke kenmerken van het gebied in het verleden als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig

ontwerp hebben gediend. Thans is sprake van een bestaande bebouwingssituatie. Een regeling ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden wordt daarom niet nodig geacht.

3.3.2

E c o l o g i e

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soorten- en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Verordening Romte Fryslân 2014. Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied. Aanzienlijke veranderingen in de bestaande situatie worden hiermee niet voorzien. Er vinden vanwege dit bestemmingsplan niet direct nieuwe grootschalige bouw- of sloopwerkzaamheden, werkzaamheden aan beplanting of aan watergangen plaats die gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten. Ook liggen er geen wettelijk beschermde natuurgebieden in de directe nabijheid van het plangebied die hinder zouden kunnen ondervinden van activiteiten ter plaatse. Tegen deze achtergrond treden naar verwachting dan ook geen significant negatieve effecten van beschermde waarden in de zin van de Ffw en Nbw op waarvoor nader ecologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning dient in alle gevallen overwogen te worden of toetsing aan de Ffw dient plaats te vinden. Voor alle soorten geldt ook de zorgplicht. Dit houdt in dat alle nadelige gevolgen voor planten en dieren moet worden voorkomen voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is. Een ieder dient zich hieraan te houden.

3.3.3

E x t e r n e v e i l i g h e i d

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim; ook bekend als het Activiteitenbesluit). In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde [risicokaart](#) ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met

risico te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten worden getoond die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het plangebied is met dit bestemmingsplan geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn dan ook geen wijzigingen ten aanzien van eventueel bestaande externe veiligheidsrisico's te verwachten.

3.3.4

Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In relatie tot de volksgezondheid moet het toewijzen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel worden voorkomen. Een hulpmiddel hierbij is de [bodeminformatiekaart](#) van Rijkswaterstaat (het bodemloket) waarin zoveel mogelijk informatie is verzameld over de kwaliteit van de bodem in Nederland. Wat betreft voorliggend bestemmingsplan kan worden gesteld dat geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden voorzien waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk zou zijn. Daarnaast is met dit bestemmingsplan geen sprake van het bestemmen van de gronden met een nieuwe - voor onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem - gevoelige bestemming.

3.3.5

Waterparagraaf

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets' van belang. De watertoets wordt gezien als procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. De actualisatie van voorliggend bestemmingsplan is bij Wetterskip Fryslân als waterbeheerder gemeld. De uitkomsten van het overleg met Wetterskip Fryslân op basis van de watertoets is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

3.3.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft. Wanneer 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. Dit

bestemmingsplan biedt geen nieuw kader voor het oprichten van geluidgevoelige functies. Derhalve is akoestisch onderzoek naar geluidhinder in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

3.3.7

Bedrijven en (milieu)hinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met verkleinde richtafstanden. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe hindersituaties ten opzichte van het geldende bestemmingsplan mogelijk.

3.3.8

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Veranderingen hierin worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn bijdragen van minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ vrijgesteld. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³. De grenswaarde hiervoor ligt per 30-03-2015 op 1.283 auto's dan wel 87 vrachtwagens per weekdagemaal. In Fryslân zijn de achtergrondconcentraties voor NO₂ en PM₁₀ laag. Als aannemelijk is dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde vormen luchtkwaliteitseisen dan ook geen belemmering voor een plan. Hier is voor dit bestemmingsplan van uit gegaan.

3.3.9

Overig

MER-verantwoording

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. Omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen worden voorzien, worden geen drempelwaarden uit bijlage D van het Besluit m.e.r. overschreden. Op basis van het onderzoek in dit hoofdstuk worden verder ook geen onaanvaardbare milieueffecten als gevolg van dit bestemmingsplan verwacht.

Kabels en leidingen

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huis-aansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. Er is naast de aanwezige aardgastransportleiding van N.V. Nederlandse Gasunie in het plangebied verder geen sprake van planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

Uitvoerbaarheid



In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.1

Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor het plangebied niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.

4.1.1

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten ‘anderszins verzekerd’ zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit, en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

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

Er worden geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Gelet hierop is er geen aanleiding voor een kostenverhaal anderszins, er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

4.1.2

Planschade

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

4.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan De Singels heeft van 9 maart 2018 t/m 5 april 2018 ter inzage gelegen voor de inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. In het kader van het artikel 3.1.1. Bro-overleg zijn twee reacties ontvangen, namelijk van provincie Fryslân en van Brandweer Fryslân. De reacties zijn in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Samenvatting van de reacties en gemeentelijk standpunt:

- Provincie Fryslân adviseert om artikel 3.6 en artikel 6.5 zo aan te passen dat het aantal woningen bovenop het al bestaande aantal zou kunnen worden gerealiseerd, afhankelijk wordt gesteld van de beleidsruimte die in het gemeentelijk woonprogramma is opgenomen. De gemeente neemt dit advies over en heeft genoemde artikelen aangepast.
- Brandweer Fryslân heeft geen opmerkingen die ertoe zou kunnen leiden dat het plan moet worden aangepast. De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

Het ontwerpbestemmingsplan De Singels heeft van 19 april 2018 t/m 31 mei 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ontvangen. Na deze periode is er een verzoek gekomen van Liander. Liander verzoekt om een aanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation' en een veiligheidszone op te nemen. De gemeente heeft besloten dit ambtshalve mee te nemen in de vaststelling.