

INDUSTRIETERREIN DE HAVEN – KOP TUSSENDIEPEN

BESTEMMINGSPLAN

ONTWERP

13 DECEMBER 2022



Gemeente Smallingerland

Bestemmingsplan Industrieterrein De Haven Kop Tussendiepen

Status : **Ontwerp**
Datum : **13 december 2022**
IMRO : **NL.IMRO.0090.BP2021BHA009-0301**

COLOFON

Opdrachtgever : **Bouwgroep Noord**
Auteur : **De heer E. Venema / T 06 308 434 38**
Projectnummer : **21 - 730**

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	De visie en het plan	4
2.1	De uitgangssituatie	4
2.2	Het ontwikkelkader	5
2.3	Vertaling naar uitgangspunten	6
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Omgevingsaspecten	16
4.1	Mer-beoordeling	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluidzonering Wet geluidhinder	19
4.4	Water	20
4.5	Bodem	21
4.6	Archeologie	21
4.7	Cultuurhistorie	22
4.8	Ecologie	23
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Verkeer	27
4.11	Luchtkwaliteit	27
4.12	Kabels leidingen en zoneringen	28
5	Juridische regeling	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Toelichting op de bestemmingen en gebiedsaanduidingen	29
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Planologisch akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Berekening stikstofdepositie
Bijlage 4	Ecologische quickscan
Bijlage 5	Nader onderzoek muizen
Bijlage 6	Nader onderzoek vissen
Bijlage 7	Nader onderzoek marters
Bijlage 8	Nader onderzoek poelkikker
Bijlage 9	Vooroverlegreacties



1 Inleiding

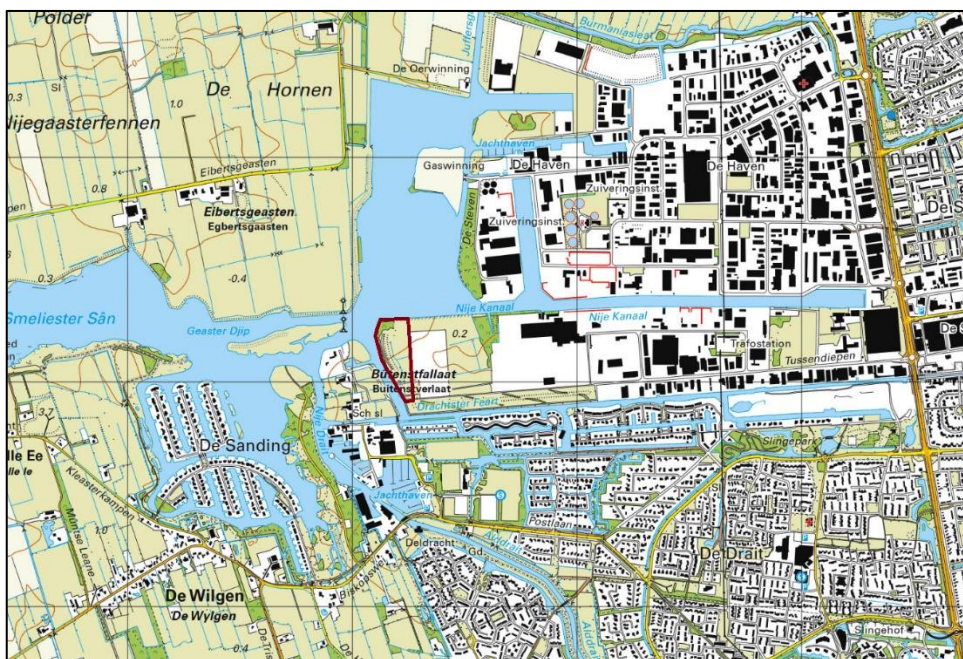
1.1 Aanleiding

Aan de Drachtstervaart ligt in het meest westelijke deel een nog braakliggend deel van het Industrierrein De Haven. Het betreft een bijzondere locatie, vooral voor wie Drachten benaderd via het water. De gronden zijn bestemd voor een invulling met industrie en een groene rand ter afscherming daarvan. In overleg tussen gemeente Smallerland en de eigenaar is het plan opgevat om de locatie in te vullen met een meer hoogwaardig en kleinschaliger programma van wonen en werken, waarbij de bedrijfswoningen in een groen kader langs de Drachtstervaart komen en de bedrijfsruimten hier achter, als een afscherming van het industrie. Hiermee wordt een zachte overgang gerealiseerd tussen het industrierrein aan de oostzijde, het buitengebied aan de westzijde en de woonbebouwing aan de zuidzijde

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen deze ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op het uiteinde (de kop) van een bedrijvenstrook aan de Tussendiepen. Deze ligt tussen het Nije Kanaal en de Drachtster Feart. Het ligt hier in de zuidwestelijke hoek van het industrierrein en kijkt uit op het buurtschap Buitenstverlaat aan de westzijde en het woongebied Drachtstervaart aan de zuidzijde. Het is een nog niet ingevuld deel van het bedrijventerrein, dat voornamelijk een braakliggend terrein en brede bossige oeverzone. De ligging van het plangebied is op een topografische kaart aangegeven in figuur 1.



Figuur 1.1. De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is grotendeels geregeld in het bestemmingsplan *Industrieterrein De Haven*, dat is vastgesteld op 3 april 2012. Een klein deel valt in het bestemmingsplan Drachtstervaart. Ook zijn enkele paraplubestemmingsplan vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Smalingerland. De regels hieruit zijn, voor zover van toepassing, opgenomen in dit bestemmingsplan. Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Bedrijventerrein - Watergebonden'. Hierop is een inwaartse milieuzonering toegepast, vanuit het zuidelijk gelegen woongebied. Van zuid naar noord zijn watergebonden bedrijven uit milieucategorie 3.2, 4.1 en 4.2 mogelijk. Er zijn ook geluidzoneringsplichtige inrichtingen mogelijk. Op het terrein ligt een ruim bouwvlak dat voor 80% bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 15 meter (bij afwijking tot 30 meter).

Langs de oevers ligt een 30 meter brede groenbestemming die voor de landschappelijke afronding van het industrieterrein dient.

In figuur 1.2 zijn de huidige bestemmingen weergegeven.



Figuur 1.2. De huidige bestemmingen van het plangebied

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 De visie en het plan

2.1 De uitgangssituatie

Het industrieterrein De Haven is een relatief grootschalig industrieterrein dat is bedoeld voor zware bedrijvigheid. Het wordt het de zuidzijde begrenst door de Drachtster Vaart en aan de oostzijde door de Noorderhogeweg. Aan de westzijde liggen grote waterpartijen, waarvan enkele kanalen het bedrijventerrein ontsluiten. Langs deze kanalen geldt dat alleen watergebonden bedrijvigheid mag vestigen.

Het zuidelijk deel van het industrieterrein ligt aan de Tussendiepen. Dit gebied ligt enigszins gescheiden van de rest van het bedrijventerrein, door het Nije Kanaal dat bijna tot de Noorderhogeweg doorloopt. Dit gebied is grotendeels ingevuld. Tussen het nieuwe pand van Hacquebord Staal ligt een nog braakliggend deel. Dit kan voor toekomstige ontwikkelingen van Kijlstra of voor een andere bedrijfsinvulling worden ingezet. Op het deel ten zuiden van de Tussendiepen is een geluidswal aangelegd ten behoeve van de achterliggende nieuwe woonwijk.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt vanuit Drachten gezien achter het bedrijfspand van Hacquebord Staal en vormt daarmee de 'kop' van deelgebied tussendiepen. Aan de overzijde van de Drachterstvaart ligt een bijzonder gemengd gebied, behorende bij het buurtschap Buitenstvalaat. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 5 hectare, waarvan de randen zijn bestemd als landschappelijke afronding van het terrein. Het terrein zelf is bestemd voor watergebonden bedrijvigheid, maar heeft door de tussenkomst van de groenbestemming nergens meer een verbinding met het water. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Het ontwikkelkader

Het plan omvat het invullen van de locatie voor een programma van wonen en werken. De kaders voor de invulling van het gebied Kop Tussendiepen is in nauw overleg tussen gemeente, de eigenaar en Bouwgroep Noord tot stand gekomen. Belangrijke ontwerpuitgangspunten zijn de positie van de plek in de omgeving en de waarden daarvan en de ambities uit de visie Waterfront Drachten. Hieruit volgt een aantal kernprincipes:

- de groene oevers tussen de bebouwing en het water zoveel mogelijk in stand houden;
- verkavelingsstructuur als ervenstructuur benutten;
- aanlegplekken aan de oever als opvaart vormgeven, om de verkavelingsstructuur te versterken;
- bebouwing aan de oever laag (maximaal 9,5 meter), in oostelijke richting hoger;
- opgaande beplanting is beperkt en gekoppeld aan ervenstructuur en nieuwe infra, waarbij de noord-zuid weg langs Hacquebord een stevige bomenstructuur krijgt om het beeld richting loods te verzachten.

De gemeente ontwikkelt op deze plek bij voorkeur watergebonden bedrijvigheid. Verder wordt gestuurd op een hoge beeldkwaliteit van het aanzicht vanaf het water, waarbij het gebouw op de noordwestelijke hoek een landmark voor het waterfront moet vormen.

De uitgangspunten hebben geleid tot een inrichtingsplan dat is weergegeven in figuur 2.2. Het plan gaat uit van de ontwikkeling van vijf kavels voor bedrijven, met een functioneel aan de bedrijven gekoppelde woonkavel aan de oever. Deze woonkavels liggen, door een opvaart en een smalle verkeersroute, gescheiden van de bedrijfskavels en zijn voorzien van een robuuste groene omranding.

De noordzijde krijgt een overhoekse groene inrichting, waarachter een strook bedrijvigheid met hoogwaardige uitstraling komt. Daar geldt dat opslag uit het zicht moet plaatsvinden. Hier komt een insteekhaven. Optioneel kan deze insteekhaven verder het plangebied in worden gebracht, teneinde ruimte te bieden aan watergebonden bedrijven.

Voor een belangrijk deel van het industrieterrein wordt op basis van het geldende bestemmingsplan voorgeschreven dat de bedrijven haven- of watergebonden zijn. Gezien de inrichting van en de eisen die voor dit plan aan de oevers worden gesteld, wordt deze voorwaarde in het plangebied losgelaten. Dit zou namelijk afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit van de groene inrichting.

Op de noordelijke hoek komt een bijzonder gebouw achter een openbare oever met groenkwaliteit, met op de hoek de mogelijkheid voor een steiger, waaraan kan worden aangelegd. Hier wordt een groene zone met bomen en een overpad voorgesteld. In algemene zin geldt dat parkeren vanaf het water en het openbare oeverpad niet zichtbaar mogen zijn.



Figuur 2.2 Inrichtingsplan

2.3 Vertaling naar uitgangspunten

Dit bestemmingsplan vormt een vertaling van het in paragraaf 2.2 beschreven ontwikkelkader. Het doel van de regeling van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader, waarbinnen de vijf woon-werkkavels en het woon-werkgebouw met vijf of zes eenheden mogelijk worden gemaakt. Daarbij vormt het plan een waarborg voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven op het industrieterrein en voor de ruimtelijke kwaliteit van de entree van Drachten. De randvoorwaarden die hiervoor gelden volgen zowel vanuit het ontwikkelkader, als uit de in hoofdstuk 4 beschreven omgevingsaspecten.

Waarborg ruimtelijke kwaliteitsambities

Het plan ligt in de groene rand van het industrieterrein, op een bijzondere zichtlocatie. Het plan levert een belangrijke positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van deze plek doordat een brede buffer ontstaat tussen de grootschalige industrie en het extensieve buitengebied/Buinstenverlaat enerzijds en de woonbebouwing aan de zuidzijde anderzijds.

Bedrijfskavels

Voor de bedrijfsbebouwing aan de oostzijde van de nieuwe ontsluitingsweg wordt een hogere ruimtelijke kwaliteit geëist dan op de rest van het bedrijventerrein. Ook wordt deze door een royale groenzone langs de weg deels aan het zicht vanaf het water onttrokken. Qua stedenbouwkundige structuur sluit de bedrijfsbebouwing aan op de rest van het bedrijventerrein. Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het verkrijgen van een eenduidig beeld in bebouwing en robuuste groenstructuur.

Om de groene uitstraling van de oever te handhaven, worden de bedrijfskavels ingepast in een groen kader, dat als zodanig wordt bestemd en waarvoor een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van dit plan. In het verlengde van de opvaarten, die een doorkijk op de bedrijfskavels geven, is geregeld dat er een brede groene erfafscheiding wordt gerealiseerd. Om flexibiliteit te bieden in de kavelindeling, is gekozen voor een 10 meter brede aanduiding waarbinnen de groene erfafscheiding aangelegd moet worden.

Via het beeldkwaliteitsplan is geregeld dat de bedrijfsgebouwen moeten worden voorzien van een kap, die met de nokrichting evenwijdig aan de groene erfafscheidingen wordt geplaatst. Daarmee sluit het beeld beter aan op het landelijk gebied aan de westzijde. Aan de noordzijde worden via een beeldkwaliteitsplan aanvullende eisen aan de gebouwen gesteld.

Landmark

Het stedenbouwkundige en architectonische accent zit in de meest noordelijke hoekkavel, waar zowel in hoogte als in overhoekse uitstraling een kop wordt gevormd naar het omliggende water. Hoogwaardige architectuur met iconische alzijdige uitstraling op de bovenste verdieping(en) is hierbij uitgangspunt. Doordat deze afwijkt in hoogte en positie t.o.v. de rooilijn is deze kavel extra opvallend zichtbaar vanaf het water. Vanwege de deze ligging is een extra kwaliteitsslag zeer gewenst.

Voor deze 'landmark' is een bouwhoogte van minimaal 18 en maximaal 21 meter opgenomen. Hier wordt ruimte geboden voor maximaal zes gestapelde bedrijfswoningen en bedrijfsruimten.

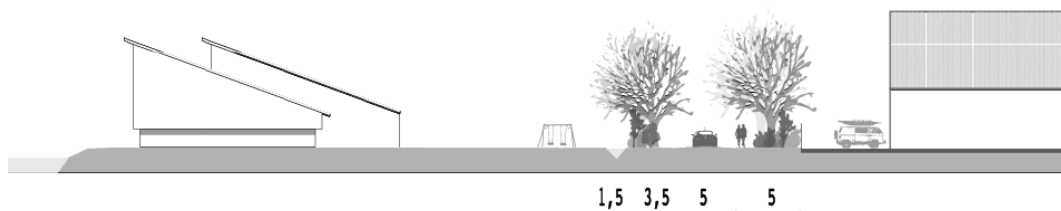
Woonkavels

De woonstrook is functioneel gekoppeld aan de bedrijfsbebouwing en wordt ontsloten via nieuwe infrastructuur welke min of meer de oeverlijn volgt. Deze smalle weg wordt aan beide zijden geflankeerd door een stevige groenstructuur en biedt doorkijken naar het water via de opvaarten. De woonerven hebben een groen karakter met een zachte oever. De woningen staan los in het groen. De afscherming tussen privé en openbaar gebied (en dus ook water) zijn met extra aandacht

vormgegeven en hebben een groen karakter. De woonkavels worden ingepast in een groenbestemming, met alleen aan de zijde van een insteekvaart de mogelijkheid voor steiger of andere aanleggelegenheid en overige erfinrichting tot aan het water.

Op deze manier is gewaarborgd dat de oever een groene inrichting krijgt. Op de woonkavels is geen bedrijfsbebouwing toegestaan. Voor de bedrijfswoningen geldt een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Verder geldt als voorwaarde dat één bouwvolume met inpandige 'bijgebouwen' wordt gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een lessenaarskap, waarvan de hoogte afloopt vanaf de waterzijde naar de achterzijde. Het plan biedt flexibiliteit om met platte daken en gelijkwaardige oplossing te realiseren.

Het principeprofiel van het westelijke rand van het plangebied is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Principeprofiel westelijke rand

Aan de groene oevers zijn geen aanleggelegenheden toegestaan, met uitzondering van de steiger op de noordwesthoek. Deze steiger is als zodanig aangeduid.

Voor de beplanting op de woonkavels wordt de Integrale Beplantingsmethode Ruyten (IBR) voorgeschreven. Dit is een methode waarbij rekening wordt gehouden met de lokale groeiontwikkeling van bomen en struiken uit de directe omgeving van het plangebied. Door onderzoek te doen naar de groeiprestaties van het plantmateriaal kan men een juiste vertaling maken van het ontwerp naar het beoogde eindbeeld. Hierbij is plantenkennis van belang en de juiste positionering van het plantmateriaal in een beplantingsplan waardoor massa's, vormgeving, perspectief en structuren in een vroeg stadium na realisatie zichtbaar worden.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de bedrijven is 'achter' de bedrijfskavels aan de oostzijde een verkeersbestemming gelegd op de huidige weg langs Hacquebord. Alleen deze weg mag fungeren als hoofd-ontsluiting. Voor de woonkavels is een aanduiding binnen de groenbestemming opgenomen. Hier mag alleen een ondergeschikte ontsluitingsroute worden gerealiseerd. Met deze regeling wordt voorkomen dat de rand van het bedrijventerrein een verkeersfunctie krijgt en wordt de functionele oriëntatie van de bedrijfsgebouwen richting het oosten 'gestuurd'. Daarmee worden geparkeerde auto's en buitenopslag- en werkzaamheden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. Via het beeldkwaliteitsplan wordt qua uitstraling wel een tweezijdige uitstraling gewaarborgd, om te voorkomen dat aan de waterzijde een 'achterkantsituatie' ontstaat.

Mogelijkheden voor bedrijvigheid

De regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' is afgestemd op de huidige bestemming van het terrein met uitzondering van de mogelijkheid voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zie hiervoor ook de volgende paragraaf over de geluidzone). In principe behouden de bedrijfskavels de bestemming bedrijventerrein, met de hiervoor genoemde aanvullende regels voor de ruimtelijke kwaliteit. De toegestane milieucategorieën zijn afgestemd op het planologisch akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2). Voor het grootste deel betekent dat dit bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 is toegestaan. Rondom de landmark is minder tot geen afstand tussen de bedrijven en woningen te waarborgen, waarmee de mogelijkheden teruglopen naar categorie 2.

Geluidzone

Rondom het industrieterrein De Havens ligt een geluidzone op grond van artikel 53 van de Wet geluidhinder. Voor de mogelijkheden op het bedrijventerrein betekent dit dat er zogenaamde 'geluidzoneringsplichtige inrichtingen' dan wel 'grote lawaaimakers' zijn toegestaan, maar ook dat de geluidzone rondom het bedrijventerrein de geluidruimte op het bedrijventerrein begrenst. Er wordt namelijk niet op individueel niveau per bedrijf getoetst aan de geluidnormen, maar op het gecumuleerde geluidniveau van alle bedrijven gezamenlijk, op de toetspunten binnen de zone en op de zonegrens.

Bedrijfswoningen op een dergelijke bedrijventerrein zijn niet beschermd tegen een hoge geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven. In beginsel wordt terughouden omgegaan met het toevoegen van woningen op industrieterreinen. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen is gekozen om dit deel van het terrein te dezoneren en binnen de geluidzone te brengen. Dat betekent dat er binnen het plangebied geen grote lawaaimakers zijn toegestaan en dat op de bedrijfswoningen een geluidsbelasting van ten hoogste 55 dB toelaatbaar is. De geluidzone is op de verbeelding van de bestemmingsplan opgenomen en geregeld in de regels.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de NOVI is een tabel opgenomen van de nationale belangen in relatie tot de eerdere visie (SVIR) en de nog geldende uitvoeringsregels (Barro, Bro en straks het Besluit kwaliteit leefomgeving).

De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor de uitbreiding van bedrijventerreinen, anders dan de ambitie voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ambities zijn doorvertaald in het provinciaal beleid en de daaruit volgende programmatische afspraken. Op rijksniveau wordt dit tevens getoetst in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Duurzame verstedelijking

Een algemeen belang in de NOVI is het proces van duurzame verstedelijking. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De transformatie van het bedrijventerrein naar een woon-werklocatie leidt niet tot een groter programma aan bedrijvigheid, maar wel tot de toevoeging van 7 woningen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt geconcludeerd dat er hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van een transformatieproject binnen bestaand stedelijk gebied. Een formele toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

Vanuit goede ruimtelijke ordening is het wel van belang om met ruimtelijke plannen te voorzien in een behoefte. Deze blijkt uit een concrete vraag naar woon-werkkavels en de bijzondere positie van deze locatie. Omdat er sprake is van bedrijfswoningen c.q. een specifiek woonmilieu, is er geen sprake van concurrentie met andere woningbouwprogramma's binnen de regio. Het plan leidt dan ook niet tot potentiële leegstand elders. Het is daarmee voldoende aannemelijk dat dit plan voorziet in een behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De rome diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

Verordening Romte 2014

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen. In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Voor dit plan zijn de volgende bepalingen relevant:

Bundeling stedelijke functies

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouw mogelijkheden voor stedelijke functies, zoals bedrijventerreinen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Wel kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de verordening binnen het bestaand stedelijk gebied.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Werken

In artikel 4.1 is bepaald dat een ruimtelijk plan een nieuw bedrijfsterrein of uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein mogelijk kan maken, indien dit wat betreft oppervlakte en invulling van bedrijfstypen in overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Er is in dit geval geen sprake van uitbreiding van het bedrijventerrein, maar van een transformatie van een bestaand terrein. Dit bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met een 'bedrijventerreinenplan'.

Natte bedrijventerreinen

Artikel 4.5 regelt dat een bedrijventerrein dat wordt ontsloten door een vaarweg voor de beroepsvaart, uitsluitend voor vaarweggebonden bedrijven of bedrijven met van watertransport afhankelijke omvangrijke goederenstromen zijn bedoeld. Hiervan kan worden afgeweken als op het totale bedrijventerrein al voldoende ruimte beschikbaar is voor dergelijk bedrijven.

Voor dit plan geldt dat het, gelet op de landschappelijke waarde van de rand van het terrein en de aard van de bedrijven die mogelijk worden gemaakt, niet doelmatig is om het terrein te bestemmen voor watergebonden bedrijvigheid. Het plan biedt hiervoor overigens wel mogelijkheden, door via een insteekhaven aan de noordzijde de kavels bereikbaar te kunnen maken via het water. Omdat een groot deel van het bedrijventerrein De Haven is bestemd voor watergebonden bedrijvigheid, wordt de ligging aan het water voldoende benut en wordt er voldoende ruimte geboden voor de vestiging van vaarweggebonden bedrijven.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de regels van de Verordening Romte 2014.

Vaarwegenverordening Fryslân

Het water ten noorden van het plangebied is opgenomen in de Vaarwegenverordening van de provincie. Er geldt een vrijwaringszone van 25 meter en een bebouwingsvrije zone van 10 meter. Voor nieuwe gebouwen of andere obstakels in deze zone moet een ontheffing worden verleend. De nieuwe bouwvlakken liggen niet op minder dan 10 meter vanaf de oever. Voor de ingrepen in de beheerszone wordt een ontheffing aangevraagd.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld of in geval van een haven 2,00 m beneden het maatgevende waterpeil (-0,52 m NAP) en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

De afgravingen die nodig zijn voor het maken van de insteekhavens zijn in principe niet dieper dan 2,00 meter onder het huidige waterpeil en er is geen grondverzet van meer dan 10.000 m² nodig. De te graven oppervlakte is ongeveer 2.500 m² en zal naar verwachting niet meer 2,5 meter onder maaiveld zijn. Dit gaat om een beperkte ontgroning die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt. Hiervoor is zodoende geen ontgrondingsvergunning nodig. Mochten toch diepere ingrepen nodig zijn, wordt een ontgrondingsvergunning aangevraagd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Visie Waterfront Drachten

De visie heeft tot doel het zichtbaar, beleefbaar en bereikbaar maken van het Waterfront Drachten als Oostelijke Poort van de Friese Meren, zowel voor eigen inwoners als bezoekers. We doen dit door de verschillende projecten en ideeën met elkaar te verbinden en richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het Waterfront Drachten in de komende 20 jaar. De visie schetst de ambities van Smallingerland om de relatie tussen het centrum van Drachten, het water en de Friese Meren te versterken. De visie is geen blauwdruk, maar een ontwikkelingsrichting. Dit biedt ruimte aan creativiteit en ondernemerschap van zowel publieke als private partijen voor de realisatie van ontwikkelingen en initiatieven. Zo ontstaat er de komende jaren een Waterfront met een duidelijk samenhangend profiel.

Drachten wil de centrale plek in Zuidoost Fryslân worden voor de (water)recreatie, de Oostelijke Poort Friese Meren. Met de unieke ligging tussen drie nationale landschappen (parken) wil Drachten uitgroeien tot een belangrijke schakel voor de (water)recreatie tussen De Friese Meren en de Friese Wouden (Zuidoost Fryslân – en Noardlike Fryske Wâlden). De gemeente Smallingerland wil de kansen benutten voor:

- het behoud en de bevordering van leefbaarheid in Drachten en omgeving, door het versterken van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, voor zowel eigen inwoners als voor de waterrecreanten/sporters en bezoekers;
- de versterking van de werkgelegenheid (tijdelijk, structureel en indirect) in o.a. de sector recreatie en toerisme;
- het herstellen van de relatie met het water om daarmee de identiteit van Drachten aan het water beter zichtbaar te maken.

Dit bestemmingsplan maakt een meer kleinschalige en hoogwaardige invulling van een zichtlocatie vanaf het water mogelijk. Er wordt hiermee ingezet op een verbetering van de kwaliteit van de locatie en invulling gegeven aan de ambities uit de Visie Waterfront Drachten.

Omgevingsvisie Smallingerland

De gemeenteraad van Smallingerland heeft op 1 maart 2022 de Omgevingsvisie Smallingerland vastgesteld. Hierin staan de principes en doelen die de gemeente Smallingerland heeft voor de inrichting, ontwikkeling en het beheer van de fysieke leefomgeving. De visie schets een toekomstbeeld voor 2040 en beschrijft vier opgaven om dit te realiseren. Het gaat om de volgende opgaven:

1. Actief inzetten op de versterking van Drachten als regionaal verzorgingsgebied.
2. Actief inzetten op de versterking van de innovatieve maakindustrie in Drachten.
3. Versterken van dorpen en wijken op het gebied van levendigheid en aantrekkelijkheid.
4. Versterken van de kwaliteit van het buitengebied.

Onder de eerste opgave wordt genoemd dat de gemeente Drachten als stad met een eigentijds hart wil verbinden met de Friese meren. Daarbij wil de gemeente samen met haar partners ervoor zorgen dat verder uitvoering wordt gegeven aan de visie Waterfront Drachten, Oostelijke Poort Friese Meren. De doelstellingen uit deze visie moeten in 2040 zijn gerealiseerd. Met de verbetering

van de positie van Drachten aan het water is het Waterfront van Drachten beter zichtbaar, beleefbaar en bereikbaar voor zowel de eigen inwoners als de bezoekers. Dit plan draagt hieraan bij en sluit op deze manier goed aan op de ambities en opgaven zoals neergelegd in de Omgevingsvisie.

Herijking bedrijvenstrategie Smallingerland

Het locatiebeleid van de gemeente is voor een groot deel gebaseerd op de notitie Herijking Bedrijventerreinenstrategie Smallingerland, uit 2006. In deze notitie is aangegeven in welke segmenten vraag bestaat naar bedrijventerrein. Tevens is bekeken of de huidige programmering van bedrijventerreinen (kwantiteit en kwaliteit) voor de eerstkomende periode van tien à vijftien jaar voldoet. Ten tijde van het opstellen van de notitie is geconcludeerd dat het totale geplande aanbod aan bedrijventerreinen op de lange termijn (tot aan 2025) aan de krappe kant is. Deze conclusie vloeit voort uit twee scenario's waarbij de toekomstige vraag naar bedrijventerrein wordt berekend op 270 hectare (scenario XL) en 200 hectare (scenario M), terwijl het aanbod wordt berekend op circa 192 hectare. De nog te ontwikkelen bedrijventerreinen afronding Haven en Noorderhogeweg westzijde zijn voor circa 35 hectare meegenomen in dit aanbod.

Regionale afspraken Wonen 2016 - 2026, Woonregio Zuidoost Fryslân

Op regionaal niveau zijn afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd door gemeenten en provincie. De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf vormen samen de regio Zuidoost. Op 5 februari 2019 heeft de provincie een brief gestuurd aan de regio Zuidoost met woningbouwafspraken voor de periode 2016 tot 2026. Hierin zijn per gemeente afspraken gemaakt over de maximale binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouwruimte.

Voor de gemeente Smallingerland is er een maximale woningbouwruimte van 1.251 woningen voor 2016 tot 2026, met een aandeel van 40% binnenstedelijk en 60% buitenstedelijk. Daarnaast geldt er binnenstedelijk een extra planologische ruimte van 250 woningen ten behoeve van uitval of vertraging van binnenstedelijke projecten. De bedrijfswoningen in dit plan passen binnen de beschikbare binnenstedelijke woningbouwruimte. Daarmee is de behoefte aan de woningen aangetoond en past het voornemen binnen de woningbouwafspraken van regio Zuidoost Fryslân.

Omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma 2020 - 2025

In oktober 2020 heeft de gemeente Smallingerland haar omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma vastgesteld. Op basis van de provinciale prognose (2016) en de geactualiseerde woningbouwafspraken (2019) is de reguliere woningbouwruimte voor de gemeente Smallingerland vastgesteld op 820 woningen voor de periode 2020/2025. Dit betekent dat van de maximale woningbouwruimte van 1.251 woningen nog ruimte is voor 820 woningen. Daarbij is afgesproken om maximaal 250 woningen over te programmeren voor het binnenstedelijk gebied. Dit biedt de mogelijkheid om planologisch 1.070 woningen te plannen. In de 'harde' woningbouwplannen voor de periode 2020-2025 zitten op dit moment 642 woningen. Er is dus nog voldoende ruimte voor nieuwe projecten. De beoogde 7 bedrijfswoningen passen binnen de omgevingsgerichte woonvisie en woningbouwprogramma.

Beeldkwaliteitsplan

Om de gewenste kwaliteit te borgen is naast dit bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat eisen stelt aan de uitstraling van de gebouwen. Het gebied is opgedeeld in drie deelgebieden en wordt ontsloten met een smalle ontsluitingsweg die het wonen van de bedrijfsgebouwen onderscheidt. Elk deelgebied kent een sterke samenhang in beeld en uitstraling. Tezamen met een sterke groenstructuur, wordt ingezet op een herkenbare eigen identiteit en hoge belevingswaarde van de Kop komende vanaf het water. Om het vlekkenplan op de juiste manier te kunnen verwerken in het bestemmingsplan is door de gemeente een aanvullend ruimtelijk inrichtingsplan gemaakt, welke onderlegger is van het beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt als aanvulling op de welstandnota separaat vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken en plaats van het project

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Dit ligt qua omvang ruim onder de drempelwaarden. Het is ook geen onderdeel van een grotere ontwikkeling, waarmee cumulatie van effecten te verwachten is.

Het project voorziet in een nieuwe invulling van een al bestemd bedrijventerrein. Qua bedrijfsmogelijkheden worden de mogelijkheden beperkt. Daar staat tegenover dat er de mogelijkheid voor wonen wordt toegevoegd. Het plangebied ligt aansluitend op een industrieterrein, waarmee in de planvorming nadrukkelijk rekening is gehouden. Het plan ligt ook niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project wordt geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Kenmerken potentiële effecten

De ontwikkeling leidt uitsluitend tot lokale effecten. Anders dan de effecten die enkel optreden tijdens de realisatie van het plan, zijn geen merkbare negatieve effecten te verwachten. Alle potentiële effecten van het project zijn in de paragrafen in dit hoofdstuk beschreven.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat in de omgeving en bedrijvigheid te kunnen maken, wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies. Deze systematiek is alleen toepasbaar op de afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies in een rustige woonomgeving of in een gemengd gebied, maar gaat niet over woningen op bedrijventerreinen. Voor deze woningen gelden hogere richtwaarden.

De VNG-publicatie is verder bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. In bestaande situaties kan de VNG-brochure evenwel een indicatie geven van de mate van hinder bij bestaande conflictsituaties. Verder moet ook bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin mogelijk een (deels) feitelijk bestaande situatie wordt bestemd, worden onderzocht of het laten voortbestaan van een dergelijke situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Ook om die reden wordt voor de onderbouwing aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie.

Gezoneerd industrieterrein

Het industrieterrein De Haven betreft een gezoneerd industrieterrein met een geluidzone. Dit betekent dat op het bedrijventerrein zogenaamde 'grote lawaaimakers' gevestigd mogen worden. Rondom dergelijke bedrijventerreinen geldt een geluidzone. De geluidzone bepaalt hoeveel geluid de bedrijven op het industrieterrein gezamenlijk mogen produceren. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de akoestische aspecten van de geluidzone.

Te beoordelen gevoelige functies

De richtafstanden tussen bedrijven en woningen zijn gebaseerd op hinder (of risico) door geluid, geur, stof en gevaar. De grootste afstand is bepalend. In veel gevallen is dat geluid. Voor de onderbouwing in dit plan wordt ervan uitgegaan dat de woonbestemmingen in de omgeving, buiten de geluidzone, als rustige woonomgeving worden beoordeeld en dat de bedrijfswoningen en woningen in de geluidzone in een gemengde omgeving liggen. In het plan worden bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.2 toegestaan. Hierbij horen de volgende richtafstanden:

- rustig woongebied 100 meter, uitgaande van de geluidsbelasting van 45 dB(A);
- gemengd gebied 50 meter, uitgaande van een geluidsbelasting van 50 dB(A).

Voor de geprojecteerde bedrijfswoningen geldt dat deze binnen de geluidzone liggen en ook binnen het bedrijventerrein. Voor deze woningen wordt een hogere waarde vastgesteld van 55 dB, vanwege de gecumuleerde geluidsbelasting van de bedrijven binnen het gezoneerde terrein. Vanuit het Activiteitenbesluit geldt ook dat een geluidsnorm van 55 dB(A) op woningen op een bedrijventerrein. Dit is voor het verdere onderzoek dan ook het uitgangspunt. In lijn met de systematiek van de VNG-publicatie kan daarmee een extra stap teruggezet worden qua richtafstand. Dit is voor categorie 3.2 bedrijven een afstand van 30 meter.

Planologisch akoestisch onderzoek

In dit bestemmingsplan worden bedrijfswoningen mogelijk gemaakt op de rand van een gezoneerd bedrijventerrein. In dit kader is een planologisch akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2. Dit onderzoek heeft als doel om aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan (ontwikkelings)mogelijkheden van bedrijven. Hierna wordt ingegaan op de volgende onderzochte aspecten:

- woon- en leefklimaat vanwege bedrijven buiten het plangebied;
- woon- en leefklimaat vanwege bedrijven binnen het plangebied;
- geluidszone en hogere waarden.

Woon- en leefklimaat vanwege bedrijven buiten het plangebied

Wat betreft cumulatie van geluid met andere bronnen wordt verwezen naar het aspect geluidzonering in paragraaf 4.3. Voor cumulatie geldt dat voor minimaal twee aspecten de geluidbelasting boven de voorkeurswaarde moet liggen. In casu betreft dit alleen de geluidsbelasting vanwege het geluidgezoneerde industrieterrein. Andere soorten geluid zijn niet relevant aanwezig in en direct rondom het plangebied.

Woon- en leefklimaat vanwege bedrijven binnen het plangebied

In het onderzoek is de invloed van de bedrijven binnen het plangebied op de geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied beoordeeld en is tevens ingegaan op de invloed van de bedrijven binnen het plangebied op de omgeving en de akoestisch gunstige indeling van de kavels.

De deel van het onderzoek vormt de basis voor het bepalen van de milieucategorieën van bedrijven die zich in het plangebied kunnen vestigen. Daarbij is rekening gehouden met de extra afstandsreductie, omdat de bedrijfswoningen op een als zodanig bestemd bedrijventerrein zijn geprojecteerd. Tussen de bedrijfskavels en de naburige bedrijfswoning kan een afstand van 30 meter worden gewaarborgd, waarmee bedrijven uit milieucategorie 3.2 worden toegelaten. Aandachtspunt zijn de appartementen, die meer aansluiten op bedrijfskavels en zelfs boven de bedrijven kunnen komen. Hiervoor is de milieucategorie beperkt tot categorie 2. Op deze manier is een verantwoorde afstemming tussen bedrijven en bedrijfswoningen gewaarborgd en een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Zoals eerder al geconstateerd liggen woningen buiten het plangebied ruim buiten de richtafstanden van de bedrijven binnen het plangebied.

Geluidszone en hogere waarden

Op dit aspect wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Hiermee is na wijziging van de bestemming van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat enerzijds en een goed ondernemersklimaat anderzijds en wordt invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluidzoning Wet geluidhinder

Het aspect "geluid" gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten waarvoor de Wet geluidhinder (Wgh) het toetsingskader is. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidzones van toepassing. Als er geluidgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet de geluidbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst worden aan de normen.

Het planologisch akoestisch onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 2, gaat in hoofdstuk 6 in op de geluidzone en de hogere waarden. Hierbij is gebruikt gemaakt van een onderzoek van de FUMO, naar de totale geluidbelasting van de bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein op het plangebied. Het planologisch akoestisch onderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

1. wat is de huidige geluidbelasting door de industrie op de geprojecteerde woningen?
2. wat wordt geluidbelasting als de bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein de maximale planologische mogelijkheden benutten.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein, zowel in de huidige situatie als bij de maximale benutting van de planologische mogelijkheden, inpasbaar is binnen de vigerende geluidzone. Dat betekent dat de maximale benutting van de planologische mogelijkheden theoretisch een reëel uitgangspunt is.

Uitgaande van de maximale invulling bedraagt de geluidbelasting op de toetspunten conform het in paragraaf 2.2 beschreven plan ten hoogste 57 dB. Hiermee wordt de maximale hogere waarden van 55 dB(A) overschreden. De oostelijke gevel van de beoogde appartementen zijn hierin maatgevend. Op de andere gevels is de geluidsbelasting ten hoogste 55 dB(A). Op de geprojecteerde bedrijfswoningen langs de westelijke rand van het terrein is de geluidbelasting ten hoogste 53 dB(A).

Rekening houdend met de representatieve invulling van de maximale planmogelijkheden door Hacquebord/FNF is de geluidsbelasting op de appartementen vanwege industrieterrein De Haven maximaal 55 dB(A). Echter, met dit uitgangspunt zouden de bedrijven theoretisch beperkt worden. Door de toepassing van een dove gevel voor de noord- en oostzijde van de appartementen wordt deze gevel niet maatgevend en worden bedrijf niet belemmerd. Die situatie wordt dan ook als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan gehanteerd. Het aanduidingsvlak voor bedrijfswoningen, zoals opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan, is daarop afgestemd. Daarmee wordt behoudens de oostgevel van de appartementen op alle aanduidingsvlakken voor bedrijfswoningen voldaan aan de maximale hogere waarde, bij de maximale planologische invulling van het bedrijventerrein. Voor de oostzijde van de appartementen schrijft de regeling van dit bestemmingsplan de toepassing van een dove gevel voor. Door deze bepaling en door het verlenen van deze hogere waarden is gewaarborgd dat bedrijven op het industrieterrein door de nieuwe bedrijfswoningen niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. In de praktijk zal de daadwerkelijke geluidbelasting altijd lager zijn omdat net alle planologische mogelijkheden volledig worden benut. Daarmee is het project uitvoerbaar binnen de mogelijkheden van de Wet geluidhinder.

4.4 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het plan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het project is aangemeld bij het Wetterskip via de digitale watertoets. Vanwege diverse ingrepen in het watersysteem is de uitgebreide watertoets van toepassing. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de waterbelangen in het plan zijn geborgd. De beschrijving van de waterspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

Veilig

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat er geen rekening gehouden moet worden met een hogere waterpeil. Het terrein en de gebouwen moeten daarvoor op voldoende hoogte worden aangelegd. Binnen het plan zijn geen waterkeringen in het geding. Door op voldoende hoogte, dus ruim boven het boezempeil, te bouwen wordt het gebied klimaatrobust gemaakt en wordt wateroverlast voorkomen. Hierop wordt onder 'drooglegging' nader ingegaan.

Voldoende

Klimaatadaptie: In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Inherent aan bedrijventerreinen zijn grote oppervlakten verharding. Wel wordt het terrein per saldo groener ingericht dan op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. De randen van het terrein worden groen en waterrijk ingericht. De ligging aan de boezem en de aanleg van nieuwe watergangen, is er voldoende waterberging. Water kan hierop afstromen, waar nodig via filtersystemen. Voor afstromend water vanaf de bedrijfskavels wordt per geval, in het kader van de vergunningverlening, beoordeeld welke (on)mogelijkheden hiervoor zijn.

Watercompensatie: Voor het plan wordt rekening gehouden met een compensatieopgave van 5% en het geheel compenseren van te dempen watergangen. De totale verhardingstoename is circa 20.000 m² en er wordt circa 800 m² aan water gedempt. Hiervoor is de compensatieopgave circa 1.800 m². Deze wordt met de insteken in de westelijke rand en de haven aan de noordzijde ruimschoots gehaald.

Drooglegging: In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen. In dit plan worden in principe geen kruipruimten voorgesteld.

Hoofdwateren: Langs het plangebied liggen hoofdwatergangen. Deze watergangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Deze is met de ontwikkelingen in het plangebied niet in het geding. Uitgangspunt is dat het watersysteem binnen het plangebied voldoende gedimensioneerd is dat er sprake van een adequate waterafvoer.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem: Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt afvalwater afgevoerd op de bestaande rioleringsvoorzieningen. Het plan hoeft niet te leiden tot een grote toename van afvalwater vanuit het plangebied.

Hemelwater wordt afgekoppeld op het boezemwater. Om deze afwatering te waarborgen moeten bij de uitvoering van het plan technische voorzieningen worden gerealiseerd, waaronder de aanpassing van een bestaand filter dat het afstromend hemelwater vanaf de parkeerterreinen filtert, alvorens het afstroomt naar het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit: De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het wateradvies.

4.5 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

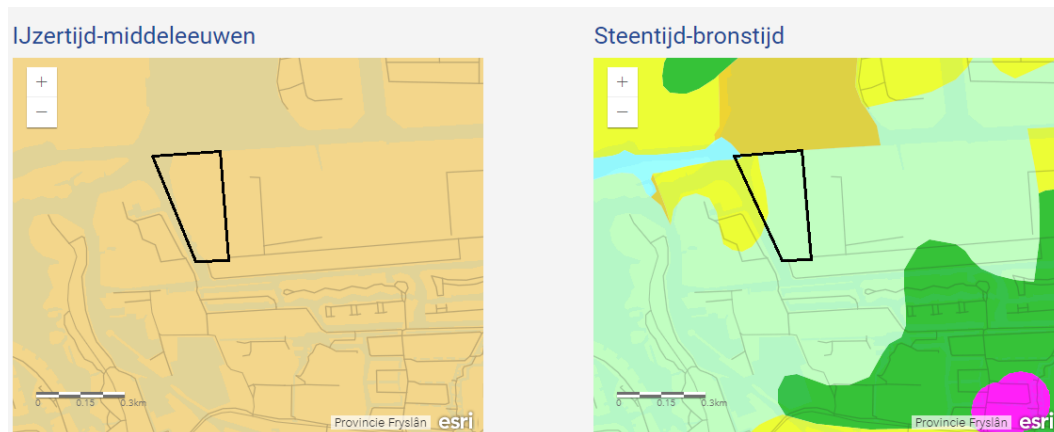
Het plan maakt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk in een gebied dat wordt gebruikt als agrarische grond. Deze grond wordt niet als verdachte locatie aangemerkt. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten moet hier een bodemonderzoek plaatsvinden. Daarmee is gewaarborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Uiteindelijk waarborgt de milieuwetgeving dat er geen bodemverontreiniging ontstaat als gevolg van de bedrijfsactiviteiten.

4.6 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Archeologische verwachting

Rondom het plangebied is een oude bewoningsgeschiedenis bekend. Voor het plangebied geldt geen hoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) moet bij ingrepen groter dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment FAMKE

Beoordeling noodzaak archeologisch onderzoek

Onder een 'grootte van een ingreep' wordt verstaan de totale oppervlakte van een bestemmingswijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan alleen in de groene rand nieuwe ingrepen mogelijk. Het gaat om een gefragmenteerde ingreep in een gebied van ongeveer 7.000 m², waarvan een groot deel groen blijft. De totale 'grootte van de ingreep' blijft onder de 5.000 m², waarmee er geen noodzaak is om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.7 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Uit de Cultuurhistorische kaart Fryslân blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn aangegeven. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.2. Wel liggen er in de omgeving enkele historische boerderijplaatsen en zijn er in het verleden historische routes aanwezig geweest. Met de beoogde invulling van het plangebied wordt geen afbreuk gedaan aan deze elementen. Vanuit de cultuurhistorische waarden volgen geen belemmeringen voor het ontwikkelen van het plangebied.

Impact stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Voor ontwikkelingen moet worden beoordeeld of deze significante effecten heeft voor de stikstofdepositie binnen daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden.

Er is een berekening uitgevoerd in het rekenprogramma AERIUS (versie 2022). Gelet op de kleinschalige aard van de bedrijven zullen deze gasloos worden uitgevoerd, waarmee de NOx uitstoot gering zal zijn. Het gaat dan alleen incidentele installaties en materieel. Er wordt daarom uitgegaan van 100 kg NOx per hectare bedrijventerrein per jaar (dus in totaal 300 kg NOx aan industriële emissies) en de verkeersbewegingen in die in paragraaf 4.10 zijn bepaald, is er geen sprake van een depositietoename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op de Alde Feanen, Wijnjeterper Schar en Van Oordt's Mersken. De berekening is opgenomen in bijlage 3.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een deels ruig gebied, met verschillende watergangen en bebossingen. Om de ecologische potenties in beeld te brengen is een ecologisch quickscan uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat er verschillende ecologische potenties aanwezig zijn. Het gaat om algemene broedvogels, leefgebied en vliegroutes van vleermuizen, kleine marterachtigen en steenmarter, waterspitsmuis, poelkikker en de grote modderkruiper.

Voor algemene broedvogels en vleermuizen geldt dat de plannen uitvoerbaar zijn, mits rekening wordt gehouden met mitigerende maatregelen. Het gaat dan om het verwijderen van beplantingen buiten het broedseizoen en het voorkomen van lichtuitstraling naar de omgeving. Hiermee kan bij de uitvoering rekening worden gehouden.

In navolging op de quickscan zijn drie nadere onderzoeken uitgevoerd, naar muizen (bijlage 5), vissen (bijlage 6), marters (bijlage 7) en de poelkikker (bijlage 8).

Muizen

Tijdens het onderzoek zijn verscheidene muizensoorten aangetroffen, het betreft de dwergmuis, bosmuis, rosse woelmuis, dwergspitsmuis, en waterspitsmuis. Aangezien de waterspitsmuis aanwezig is in het plangebied, dient er bij het bevoegd gezag (Provinsje Fryslân) een ontheffing op de verbodsartikelen van de Wet Natuurbescherming aangevraagd te worden ten behoeve van de waterspitsmuis.

Vissen

Het visonderzoek richtte zich op de grote modderkruiper. Dit onderzoek is uitgevoerd doormiddel van een eDNA onderzoek. In geen van beide bemonsterde watergangen is grote modderkruiper aangetroffen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat grote modderkruiper niet aanwezig is in het plangebied

Marters

Er zijn meerdere waarnemingen van beschermde marterachtigen binnen het plangebied. Zowel bunzing als wezel zijn aanwezig. Er zijn geen hermelijnen aangetroffen tijdens het onderzoek. De aanwezigheid van de otter in het plangebied is hoogst waarschijnlijk. Op basis van de grootte van het gebied en het aantal waarnemingen wordt verwacht dat binnen het plangebied van beide soorten één territorium aanwezig is met de verschillende verblijfplaatsen die hierbij horen. Dit betekent dat het uitvoeren van de werkzaamheden in strijd is met de verbodsartikelen van de wet natuurbescherming. Er dient een ontheffing aangevraagd te worden voor de wezel, bunzing en otter om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Poelkikker

Tijdens het onderzoek is de aanwezigheid van de poelkikker aangetoond. Dit betekent dat het uitvoeren van de werkzaamheden in strijd is met de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming. Er dient een ontheffing aangevraagd te worden voor de poelkikker om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Om de ontheffing te verkrijgen is het nodig om compensatie aan te bieden en dient een activiteitenplan opgesteld te worden waarbij onder andere de staat van instandhouding afgewogen dient te worden.

Ontheffing

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor de waterspitsmuis en voor de verschillende marterachtigen en ontheffing op de Wnb moet worden verkregen. Om de ontheffing te verkrijgen is het nodig om compensatie aan te bieden en dient een activiteitenplan opgesteld te worden waarbij onder andere de staat van instandhouding afgewogen dient te worden. Hierover wordt in overleg met de provincie (als bevoegd gezag voor een ontheffing) een plan voorstel gedaan voor de compenserende maatregelen in het plangebied of de directe omgeving. Dit wordt parallel aan de procedure verder uitgewerkt. Voor vaststelling moet er zicht zijn op een ontheffing.

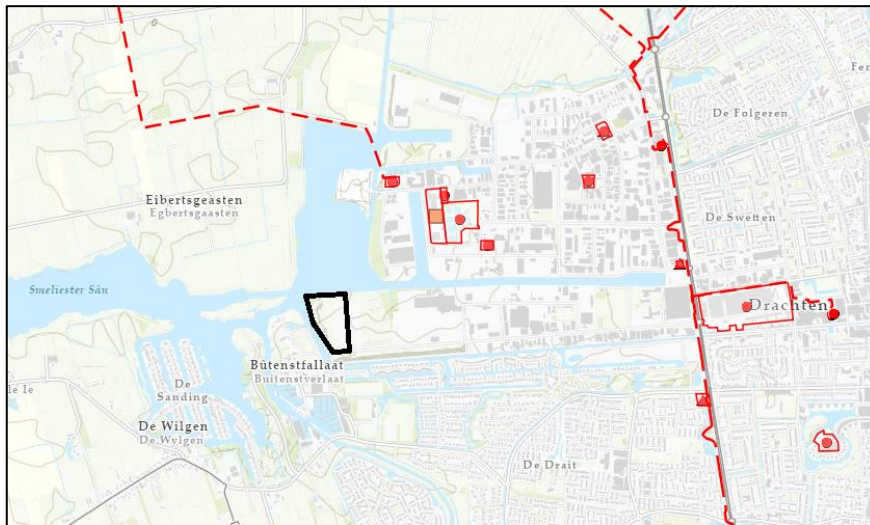
4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico. In algemene zin geldt dat wanneer het GR onder de oriënterende waarde blijft, er sprake is van een acceptabel risiconiveau.

Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat op het industrieterrein enkele risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn er enkele hogedruk aardgastransportleidingen aanwezig.

Een fragment van de risicokaart is weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Fragment risicokaart

Het plangebied ligt op ruime afstand van de risicobronnen. Wel ligt het plangebied in het invloedgebied van het bedrijf Renewi, dat op ongeveer 700 meter afstand, op het industrieterrein De Haven is gevestigd. Dit bedrijf heeft een invloedgebied van 2.700 meter. Voor het woongebied 'In de Luwte', dat op ongeveer een kilometer afstand ligt, is het groepsrisico beoordeeld door Fumo.

Voor Renewi is hierin genoemd dat de risico's in het kader van de vergunningaanvraag in december 2016 met een QRA zijn berekend. Uit die berekening blijkt dat het GR in de huidige situatie laag is. De 170 woningen die op een kilometer van het bedrijf zijn gerealiseerd, kwam in het GR niet tot uitdrukking. Dit had volgens het onderzoek te maken met de grote afstand van Renewi ten opzichte van de ontwikkelingslocatie.

Dit bestemmingsplan maakt 8 woningen op 800 meter afstand mogelijk. De bedrijvigheid is in het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Daarmee kan, gelet op eerdere onderzoeken, geconcludeerd worden dat het groepsrisico laag is en het plan geen klein effect heeft hierop. Bovendien komen in het plan geen gevoelige functies voor verminderd zelfredzame personen. Daarmee vormt deze ontwikkeling op zichzelf geen grote hulpvraag voor de hulpdiensten. Daarnaast betreft het nieuwe woningen. Dit betreffen dan ook, conform het Bouwbesluit, goed geïsoleerde woningen met afsluitbare ventilatie. Deze bieden voldoende bescherming tegen de risico's van Renewi.

Daarmee wordt aangesloten bij de conclusie die is getrokken ten aanzien van de ontwikkeling van het plan 'In de Luwte', namelijk dat een verdere verantwoording van het GR in deze situatie niet van toegevoegde waarde is.

4.10 Verkeer

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat een plan geen onevenredige parkeerdruk op de omgeving mag veroorzaken. Daarom is het van belang dat voor de nieuwe functies in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben voor de verkeersgeneratie van de nieuwe functies. Om de parkeerbehoefte te bepalen en om het effect van het plan op de verkeerssituatie te beoordelen wordt in beginsel gebruik gemaakt van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (publicatie 381).

Parkeren

Voor het gehele plangebied geldt als uitgangspunt dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op de kavels. Dit kan worden beoordeeld bij een concrete invulling. Voor het nog in te vullen gebied geldt dat de parkeerbepaling (artikel 12) regelt dat een bouwplan voor een bepaalde functie slechts kan worden gerealiseerd wanneer er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee is ook voor de toekomst een adequaat parkeeraanbod gewaarborgd en leidt dit plan niet tot een ongewenste verkeerssituatie.

Potentiële verkeersgeneratie

Het bedrijventerrein is aan te merken als een gemengd werkmilieu, een terrein met een hindercategorie 1,2,3 of 4 bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot 'hoogwaardig bedrijvenpark' of 'distributiepark'. Voor een dergelijk werkmilieu wordt op basis van de CROW kentallen uitgegaan van 128 personenauto's en 30 vrachtwagens met weekdagemaal per hectare. Dit betekent dat het plan, met een oppervlakte van ongeveer 3 hectare aan bedrijvigheid, een verkeersgeneratie heeft van dagelijks 384 motorvoertuigen aan personenauto's op weekdays (274 gemiddeld per etmaal) verkeer en 90 aan vrachtverkeer (65 gemiddeld per etmaal). Gelet op de aard van de locatie wordt zwaar vrachtverkeer niet verwacht (geen grootschalige productie). Daarom is uitgegaan middelzwaar verkeer.

De ontsluitingsweg en de wegen waarop deze aansluiten zijn berekend op de ontwikkeling van (zware) bedrijvigheid op de betreffende kavel. Daarmee mag worden aangenomen dat deze voldoende capaciteit heeft om het verkeer van en naar de locatie af te wikkelen.

Momenteel wordt de nieuwe ontsluitingsweg uitgewerkt. Het plan biedt hiervoor voldoende flexibiliteit om deze voldoende gedimensioneerd uit te voeren.

4.11 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

De huidige luchtkwaliteit langs wegen is bepaald aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Er is sprake van een NO₂ concentratie van 7 ug/m³

en een PM₁₀ van 15 µg/m³. De normen voor beide stoffen liggen op 40 µg/m³. Hieruit blijkt dat er sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Voor veel initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is door het RIVM de NIBM-tool ontwikkeld. Deze is ingevuld basis van de in paragraaf 4.10 bepaalde verkeersgeneratie. Het resultaat is weergegeven in figuur 4.3.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	474
Aandeel vrachtverkeer	19,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,96
PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.3 Resultaat NIBM tool

Het is in dit geval niet noodzakelijk om hiervoor nader onderzoek uit te voeren. De huidige concentraties van deze stoffen zijn bovendien zo laag, dat met zekerheid geconcludeerd kan worden dat de normen niet worden overschreden. De concentraties blijven op minder dan 50% van de norm. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat vanuit de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het plan bestaan.

4.12 Kabels leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen en gebiedsaanduidingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan zijn opgenomen. De bestemmingen zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan *Industrieterrein De Haven*.

Bedrijventerrein

Zowel de woonkavels als de bedrijfskavels zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. Om hinder naar de omgeving te voorkomen, is per zone een aanduiding met de betreffende maximale milieucategorie opgenomen. Het gaat om milieucategorie 2 ter plaatse van de landmark, waar de bedrijfswoning direct grenzen aan de bedrijvigheid en milieucategorie 3.2 voor het overige gebied. Er is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om naar aard en invloed vergelijkbare bedrijven toe te staan. Risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige bedrijven zijn niet toegestaan.

Om te voorkomen dat de bedrijfskavels volgebouwd worden, is in de regels opgenomen dat maximaal 80% van de kavels bebouwd mag worden. De onbebouwde delen van het terrein zijn bedoeld voor logistieke ruimte en parkeervoorzieningen en dergelijke. Bedrijfsgebouwen moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven. Er wordt uitgegaan van een kapvorm, met een dakhelling tussen 3 en 22 graden, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen. Waar een gevellijn is aangegeven mag opslag en parkeren niet plaatsvinden vóór de naar de gevellijn gerichte gevels van de gebouwen.

De flexibele erfafscheiding is geregeld via de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfafscheiding'. Binnen deze aanduiding geldt een voorwaardelijke verplichting waarmee een groene erfafscheiding van minimaal 2 meter breed wordt aangelegd en in stand gehouden.

De bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor bedrijfswoning geldt een maximale oppervlakte tussen 200 en 400 m² en een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Via het beeldkwaliteitsplan wordt de toepassing van een lessenaarskap voorgeschreven.

Ter waarborging van de landschappelijke inpassing van de bedrijfswoningen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze schrijft voor dat de bedrijfswoning slechts gebruikt mag worden wanneer in de aangrenzende groenbestemming beplanting wordt aangebracht volgens de Integrale Beplantingsmethode Ruyten (IBR), waarbij in ieder geval langs de noordzijde en oostzijde opgaande beplanting wordt toegepast.

Voor de landmark is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen ten hoogste zes bedrijfswoningen gestapeld worden gebouwd, bovenop de bedrijfsgebouwen, met een minimale bouwhoogte van 18 meter. De maximale bouwhoogte van 23 meter is op de verbeelding aangegeven. Voor de noord- en oostzijde geldt dat de gevels van de woningen uitgevoerd moeten worden als dove gevel. De definitie hiervan is overgenomen uit de Wet geluidhinder.

Groen

De belangrijkste groenvoorzieningen zijn geregeld met de bestemming 'Groen'. Het betreft hier de groenstructuren die van belang zijn voor de landschappelijke afronding en de oevers. De bestemming richt zich hoofdzakelijk op het behoud en mogelijk maken van de groenvoorziening. Hierbij kan sprake zijn van een combinatie met water(partijen), fiets- en wandelpaden.

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een ontsluitingsweg met een maximale breedte van 5,5 meter toegestaan. Tot slot is een aanduiding opgenomen voor de plek waar een aanmeerplaats van een pont is toegestaan.

Verkeer

De verkeersstructuur is bestemd als 'Verkeer'. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor straten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Water

Watergangen die een belangrijke functie voor de waterhuishouding hebben, zoals de berging en afvoer van hemelwater, zijn bestemd als 'Water'. De aanduiding 'steiger' geeft de plekken aan waar een aanleggelegenheid in de vorm van een steiger of een vergelijkbaar bouwwerk is toegestaan.

Geluidzone - Industrie

De uitbreiding van de geluidzone is voorzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie'. Binnen deze gronden wordt het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidgevoelige objecten vanwege geluidzoneringsplichtige inrichtingen op de industrieterreinen geregeld.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn in dit kader voorgelegd aan de betrokken overleginstanties. Van provincie Fryslân, brandweer Fryslân, Wetterskip Fryslân en Liander zijn schriftelijke reactie ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 9. Hierna is een kort verslag weergegeven.

Provincie Fryslân

- Van natte naar reguliere bedrijvigheid -

Het valt de provincie op dat de functie-omzetting (van nat naar regulier) in het plan niet in de huidige lopende afspraken inzake de programmering van bedrijventerreinen met de regio Zuidoost en ook niet in de nieuwe voor de periode 2022-2035 worden vermeld. Daarnaast stemmen de plannen niet overeen met de gespreken tussen gemeente en provincie inzake de Vaarweg Drachten en de verdere ontwikkeling, herstructurering en herinrichting van bedrijventerrein De Haven als (meer) watergebonden bedrijventerrein. Echter, heeft de provincie (net als de gemeente) geconstateerd dat de planlocatie enigszins in een 'verloren' hoek van dit terrein ligt, en deel uitmaakt van privaat eigendom. De totale omvang van dit gebied is eveneens beperkt, evenals de functie-omzetting van deels nat naar droog. Dit biedt gezien de omvang en de locatie weinig mogelijkheden voor verdere verkaveling voor het faciliteren van grootschaliger watergebonden bedrijvigheid (voor circulaire (bulk) activiteiten bijvoorbeeld) wat overigens meer in lijn zou zijn met de ambitie voor De Haven. Daarnaast past de beoogde kleinschalige invulling van woon-werk-kavels aan het water wel bij het karakter van de woningen en de insteekhaven aan de andere zijde van het water.

Antwoord: de gemeente ondersteunt de stellingname van de provincie ten aanzien van deze omzetting. De locatie biedt een unieke kans voor een kwalitatief hoogwaardig en op zichzelf staand woon-werkmilieu. Gelet op de beperkte omvang van de locatie is hier gekozen om in de afweging tussen de ambities voor het industrieterrein en die voor het waterfront, hier in te zetten op het nu voorgestelde programma.

- Ruimtelijke kwaliteit en inpassing -

De provincie geeft aan dat de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de regels niet voldoende garanties biedt. Uit recente jurisprudentie blijkt het noodzakelijk dat de verplichting verwijst naar een tot de stukken behorende landschappelijke inpassing. Een juiste borging is tevens van belang om de beoogde natuuroever te garanderen.

Antwoord: de kwaliteit van de oeverzone is een belangrijke voorwaarde voor het plan. Tijdens de vooroverlegfase is voor de woon-werkkavels een kavelpaspoort ontwikkeld, waarin meer specifiek richting wordt gegeven aan de inrichting van de oeverstrook. In navolging op de provinciale reactie is gekozen om dit kavelpaspoort te koppelen aan de voorwaardelijke verplichting, waarmee de beoogde natuuroever is gegarandeerd.

Het plan voorziet in een woon-werkgebouw met 5 eenheden in het noordelijk deel van het plangebied. De toren zal minimaal 18 en maximaal 23 meter hoog zijn. Dat lijkt een fors gebouw voor de rand naar het landelijk gebied. De provincie adviseert om nog eens goed naar de hoogte en massa van het gebouw te kijken.

Antwoord: zoals beschreven in deze toelichting en ook opgenomen in het beeldkwaliteitsplan is het hoogteaccent een bewuste keuze voor de invulling van het gebied. Het wordt een herkenningspunt voor Drachten. Het moet een smal gebouw worden, waarmee er geen sprake is van een grote bebouwingsmassa. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan neemt deze masse juist fors af. Er kan nu over de hele breedte gebouwen tot 15 meter hoog worden gebouwd en voor andere bouwwerken, zoals silo's, tot 20 meter hoog. De potentiële bouwmassa langs de kop neemt daarmee af.

- Ecologie -

Uit de natuurtoets is gebleken dat er een ontheffing noodzakelijk is voor de waterspitsmuis en voor verschillende marterachtigen. De provincie geeft aan dat, voordat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, de ontheffing moet zijn verleend of moet duidelijk moet zijn dat deze 'verleenbaar' is, waarmee de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond.

Antwoord: Er is opdracht gegeven aan het ecologisch adviesbureau om een activiteitenplan te maken voor de ontheffingsaanvraag. Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen gezien, omdat er compensatiemogelijkheden in het plan en de omgeving zijn. De initiatiefnemer en de gemeente dragen er gezamenlijk zorg voor om de provincie hierin mee te nemen en op de hoogte houden gaandeweg het proces.

- Vaarwegen -

In de toelichting wordt gesproken over een vrijwaringszone van 15 meter. Dit moet volgens de provincie 25 meter zijn. De provincie adviseert een bebouwingsvrijzone op de verbeelding te zetten met bijbehorende regeling.

Antwoord gemeente: De 25 meter zone is als uitgangspunt gehanteerd bij het maken van het ontwerp. Binnen deze zone ligt alleen een groenbestemming, waar geen bouwmogelijkheden zijn, anders nutsvoorzieningen en ondergeschikte objecten, die nu ook zijn toegestaan langs de oever. De passage over de Vaarwegenverordening is hierop aangepast.

- Ontgrondingen -

Het graven van sloten en waterpartijen maakt onderdeel uit van het ontwerp. Dit betekent dat de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Voor ontgrondingen is een ontgrondingenvergunning nodig, tenzij er een vrijstelling geldt. Er is sprake van een vrijstelling als er niet meer dan 10.000 m³ aan gronden wordt afgevoerd en de diepte van de ontgroning maximaal 2.00 beneden maaiveld is. Er kan gebruik worden gemaakt van een vrijstelling als dit in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk wordt aangegeven. Tevens dient de insteekhaven, die met een afwijking mogelijk wordt gemaakt, voor het onderdeel ontgrondingen te worden gemotiveerd. Ook dienen bij de afwijkingsbevoegdheid criteria ten aanzien van ecologie en archeologie te worden opgenomen.

Antwoord: In paragraaf 3.2 is een passage opgenomen over de ontgrondingen en de vrijstellingsvoorwaarden uit de Ontgrondingenverordening. De gevraagde criteria zijn aan de afwijkingsbevoegdheid in lid 3.5 opgenomen.

- Duurzame energie -

In de regels wordt gesproken over het plaatsen van (andere) overige bouwwerken van 20 m en 40m hoogte (bij afwijking). Hier dienen windturbines te worden uitgesloten.

Antwoord: In lid 3.2.3 zijn windturbines uitgesloten.

- Archeologie -

Hoewel de totale grootte van de ingreep onder de 5.000 m² blijft, waarmee er geen noodzaak is om een archeologisch onderzoek uit te voeren, adviseert de provincie een dubbelbestemming op te nemen om de archeologische verwachtingswaarde te beschermen.

Antwoord: Het verzoek van de provincie om, ondanks dat het plan voldoet aan de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE), toch een archeologische dubbelbestemming in dit plan op te nemen, is niet in dit plan verwerkt. In overleg met de provincie wordt in een separaat traject bekeken hoe de FAMKE in de toekomst planologisch geborgd wordt.

- Natuurinclusief bouwen -

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen.

Antwoord: Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Brandweer Fryslân

De brandweer voorziet een aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid. Aangezien de ontwikkelingen geen nadelige gevolgen heeft en aanzien van de risico's en brandweezorg, zien zijn ook geen reden tot het geven van een advies over de brandweezorg. Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van buisleidingen met gevaarlijke stoffen en transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel ligt het in een invloedsgebied van de risicovolle inrichting Renewi. Brandweer Fryslân adviseert om, ondanks dat de risicotoename laag is, te zorgen voor een verantwoording van het groepsrisico.

Verder adviseert de brandweer in het kader van brandweezorg om de nieuwe weg minimaal 5,50 meter breed te maken. Daarnaast wordt de vuistregel gehanteerd dat een gebouw en gebied middels twee onafhankelijke routes te benaderen zijn. Kijkende naar de situatieschets is het ons niet volledig duidelijk in hoeverre de objecten met een brandweervoertuig (tot de genoemde afstanden) bereikbaar zijn. Daarnaast is de toegangsweg naar het plangebied doodlopend en ontbreekt zodoende een tweede aanrijroute.

Antwoord: Paragraaf 4.9 is aangevuld met een onderbouwing van het groepsrisico van Renewi. De overige aspecten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Hierbij wordt de brandweer in een later stadium opnieuw betrokken.

Wetterskip Fryslân

Vanuit de waterbelangen heeft het wetterskip geen opmerkingen op het bestemmingsplan. Wel wordt, met het oog op het veranderende klimaat, meegegeven dat er in de toekomst vaker wateroverlast voor kan komen. Het plan ligt voor de boezem, een goede drooglegging biedt ook veiligheid bij hoogwatersituaties in de boezem.

Antwoord: Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met het advies van het wetterskip. De gebouwen en infrastructuur zullen op voldoende hoogte worden aangelegd.

Liander

Liander heeft laten weten geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. De zienswijzen worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Voor dit plan betekent dit concreet dat er zicht moet zijn op verwerving van gronden en dat er een dekkend exploitatieresultaat is zeker gesteld.

Deze paragraaf wordt aangevuld na afronding van de anterieure overeenkomst.